



LES ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN

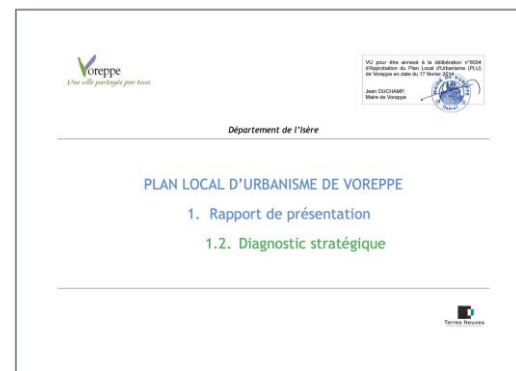
**Intervention d'Emmanuel Boulanger
Responsable « Fabrique du cadre de vie » à l'Agence
d'urbanisme**

12 OCTOBRE 2022

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE CONDUITE EN 2021 PAR L'AGENCE



- > Le Plan local d'urbanisme de Voreppe a été approuvé en février 2014. L'objectif résidentiel du PLU est de **favoriser le parcours résidentiel, en assurant d'une part le maintien de la population résidente, en raison du phénomène de décohabitation, et d'autre part le renouvellement de la population.**
- > En parallèle, un objectif est de veiller au **dynamisme et au maintien des équipements, services et commerces** de Voreppe.
- > Le défi démographique fort pour Voreppe est de **retrouver une évolution démographique maîtrisée et de rendre le territoire attractif pour de nouveaux actifs, notamment les jeunes ménages.**
- > Pour autant, le ressenti et les premières analyses laissent penser que depuis 2014, **le PLU n'a pas permis de répondre pleinement à ces objectifs.**
- > La Ville de Voreppe a ainsi sollicité l'Agence pour réaliser une **étude résidentielle approfondie sur la commune**, déclinée en une partie **Diagnostic** et une partie **Propositions**. L'objectif est de recommander à la Ville des **actions concrètes et variées** (réglementaires, foncières, partenariales, ...), qu'elle peut mettre en œuvre sur son territoire pour **mieux répondre aux objectifs inscrits dans son PLU.**



SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DU PLU



Enjeux révélés

- > Faciliter le maintien et **accueillir des populations jeunes sur le territoire** et assurer un équilibre intergénérationnel
- > **Adapter l'offre de services et d'équipements**, ainsi que l'offre résidentielle à la structure de la population résidente et nouvelle.
- > **Anticiper le phénomène de desserrement des ménages**
- > Proposer un développement résidentiel adapté aux objectifs fixés par le SCoT, et les documents supérieurs, en termes de production de logements sociaux, de densité des tissus urbains, de logique d'aménagement.
- > Définir un rythme d'accroissement démographique, à la fois compatible avec les orientations du SCoT et avec les capacités d'accueil de la commune, en termes d'équipements, d'enjeux fonciers, de desserte, de capacité des réseaux...

Objectifs qualitatifs

- > Une dynamique démographique entre **maintien de la population résidente et renouvellement**.
- > Une répartition géographique veillant à l'équilibre du territoire avec des objectifs **de limitation de la consommation d'espaces**
- > Le concept de **mixité** au cœur de la politique de l'habitat

Objectifs chiffrés :

- > 70 résidences principales / an, soit un total de 840 RP d'ici 2025 (*dont 33 logements / an pour compenser le desserrement des ménages, avec hypothèse de 2,26 personnes / ménages en 2025 et 37 logements / an pour les populations nouvelles*).
- > Une production de 230 logements sociaux d'ici 2025
- > Accueil d'environ 1 000 habitants d'ici 2025
- > 3/4 du besoin en logements réalisé au sein de l'espace préférentiel de développement du SCOT
- > Densité minimale de 0,5 m² SDP / m² terrain dans l'espace préférentiel de développement (zones bien desservies en TC)

PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN



- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)

- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel

- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)

- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE (EXTRAIT)



Une commune attractive du point de vue des acteurs de l'habitat

(promoteurs, bailleurs sociaux, CAPV, CCAS)

- > Une commune **bien localisée**, en situation de carrefour de la métropole grenobloise et du pays voironnais.
- > **Une proximité aux transports** (gare, autoroute, desserte en tramway...) nuancée par une desserte TC à renforcer en-dehors des déplacements pendulaires et en desserte locale
- > Un **chapelet de centralités mal reliées entre elles** et avec le centre-bourg, une stratégie globale de connexions à poursuivre
- > Un consensus des acteurs sur la **qualité des aménités et équipements** (culturel, sportif, associatif, scolaire...)

1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE (EXTRAIT)

Une forte dynamique de construction impactant le parc existant

- > Les logements neufs mis sur le marché en nombre important depuis 2016 se vendent bien grâce à **un marché dynamique**. Une production neuve **centrée sur du collectif** contrairement aux années précédentes avec un fort attrait des promoteurs pour Voreppe.
- > **Des objectifs de production de logements sociaux atteints**, avec des efforts à poursuivre. Les groupes de logements sociaux vivent bien, malgré la paupérisation des locataires en particulier à Bourg-Vieux.
- > **Une augmentation marquée de la vacance entre 2013 et 2018**, qui interroge sur les conséquences de la production neuve dans le parc existant (même si cette augmentation s'explique principalement par la rénovation de Bourg-Vieux).
- > **Un desserrement des ménages important**, un besoin de logements soutenu pour maintenir la population.

PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN

- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)
- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel
- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)
- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)

ANALYSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE



UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE IMPULSÉE PAR LE PLU

Objectifs SCOT

- Rythme de production annuel moyen de 52 logements

Objectifs PLU

- Rythme de production annuel moyen de 70 résidences principales



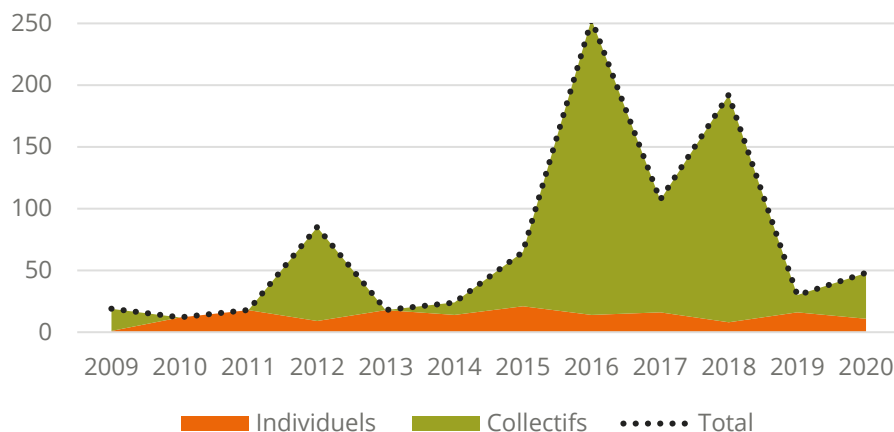
719
Logement
autorisés
(entre 2014 et 2020)



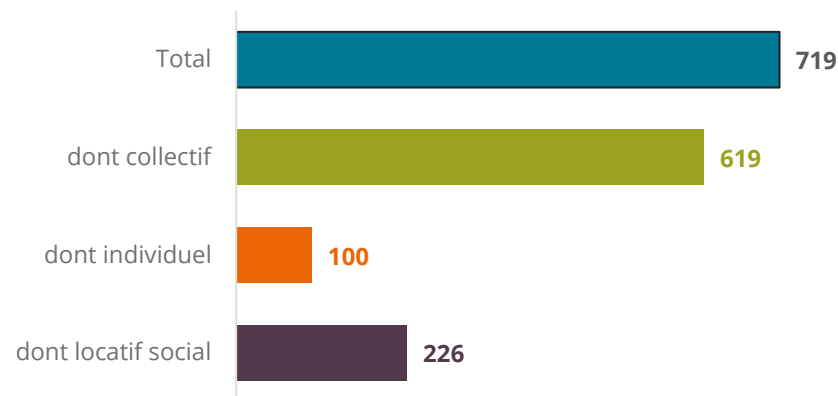
> Rythme de construction

30 Logts / an avant 2014
103 Logts / an après 2014

Logements autorisés



Nature des logements autorisés (depuis 2014)



ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

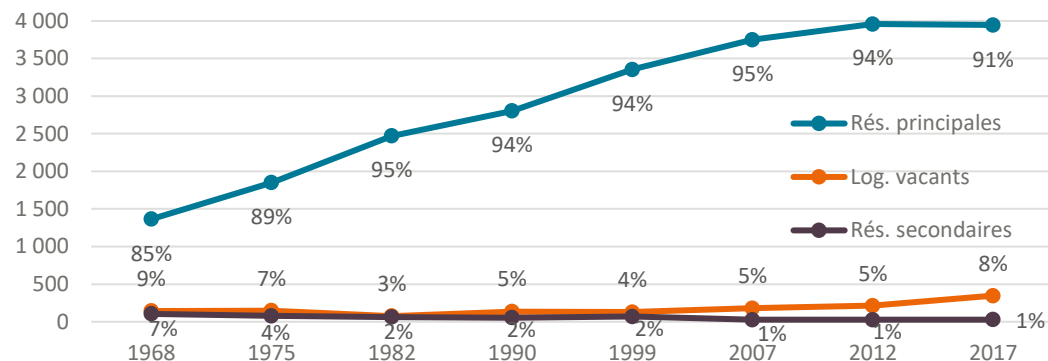


4 300
logements



91 %
résid. principales

Évolution longue du nombre de logements par catégorie



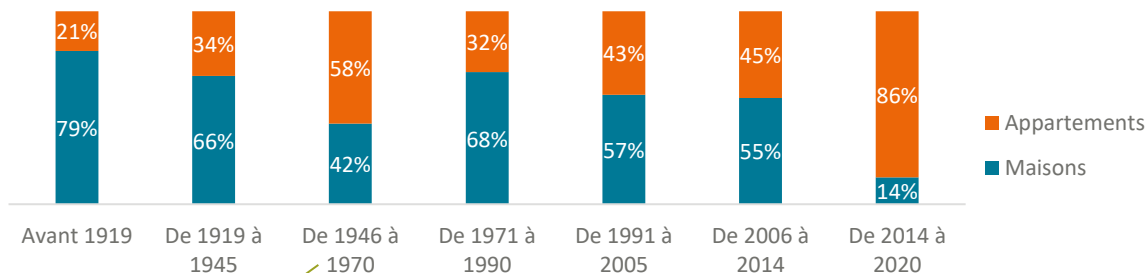
> 4 résidences principales sur 10 ont été construites dans les décennies 70-80

- *Un développement immobilier relativement limité depuis 20 ans, qui n'a pas permis l'accueil de nouveaux habitants et qui a freiné la mobilité résidentielle au sein du parc*

> Une production équilibrée entre l'individuel et le collectif dans les années 1990-2010

> Dans la période récente, **une production très majoritairement orientée sur le collectif**

Types de logements par date de construction



Note : la construction de Bourg-Vieux en 1969 explique le poids des appartements sur la période 1946-1970

RÉHABILITER LES LOGEMENTS EXISTANTS

VACANCE ET BESOIN EN RÉNOVATION



4 348
logements en 2018



42% d'appartements



402 logements vacants

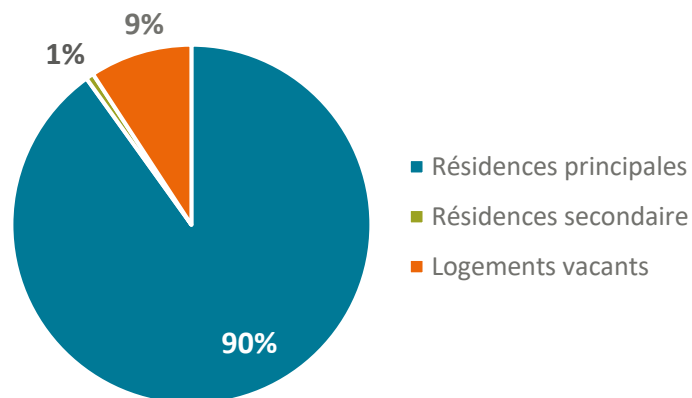


+ 178 logements
vacants entre 2013 et 2018

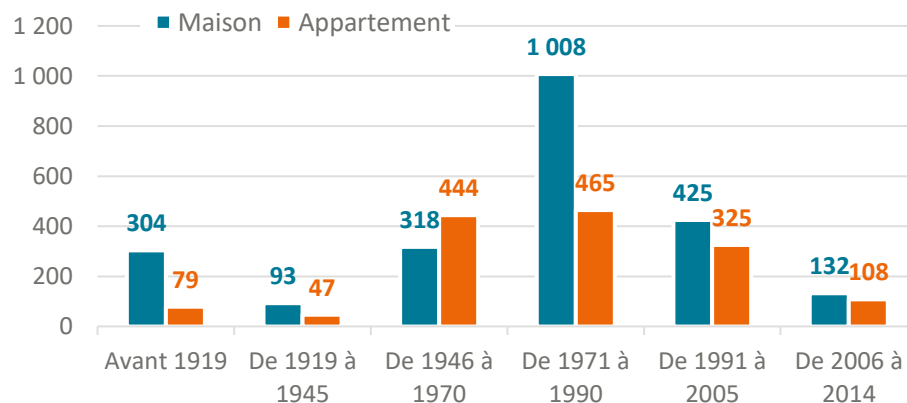


1 285 logements
construits avant 1970

Occupation des logements à Voreppe



Ancienneté des résidences principales construites



RÉHABILITER LES LOGEMENTS EXISTANTS



APPROFONDISSEMENT : ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS



83
maisons
vacantes



278
Appartements
vacants



130
appartements vacants
construits avant 1950

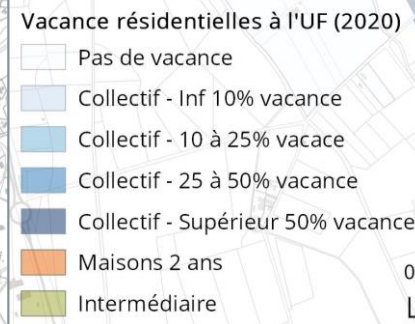
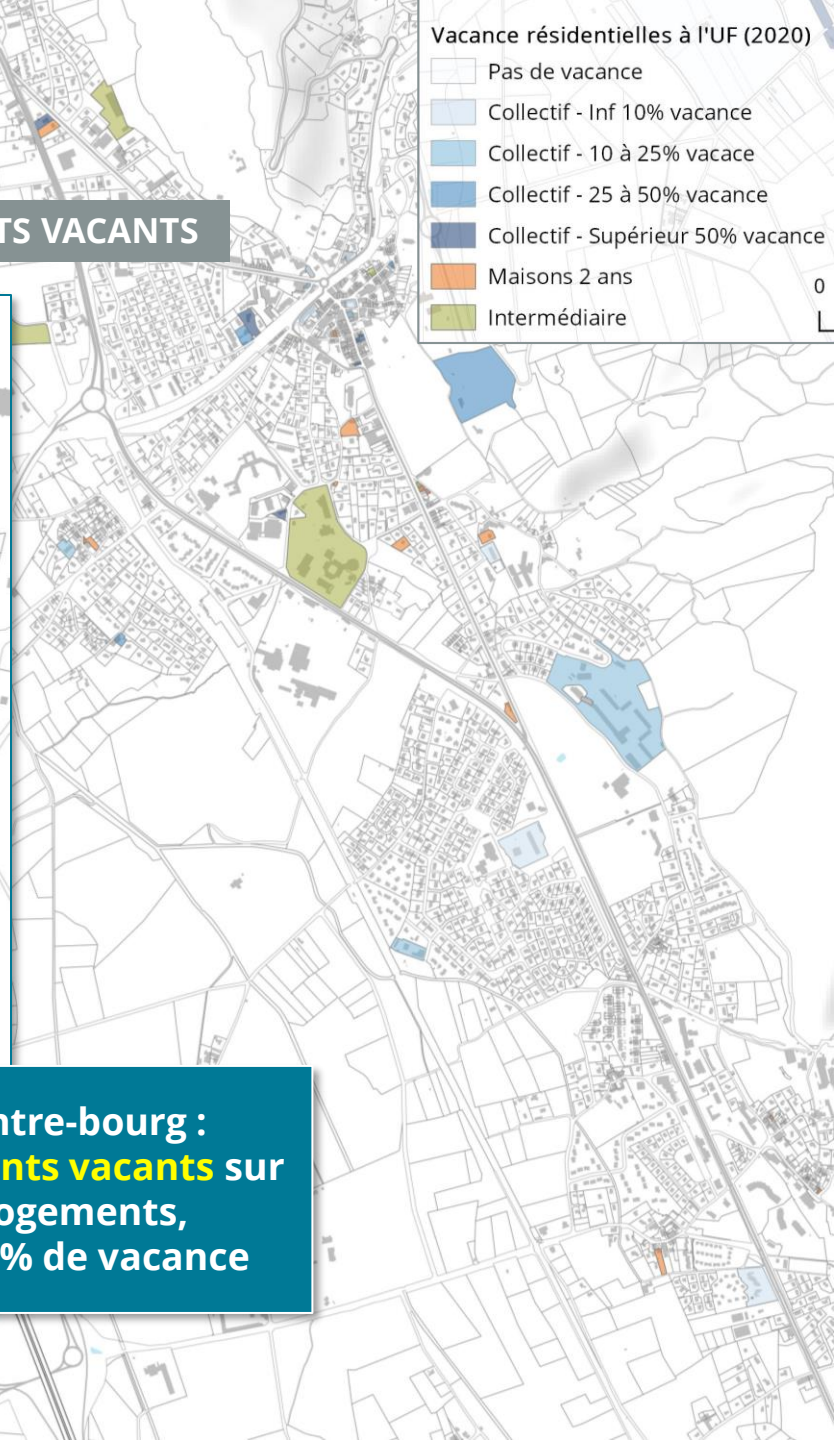
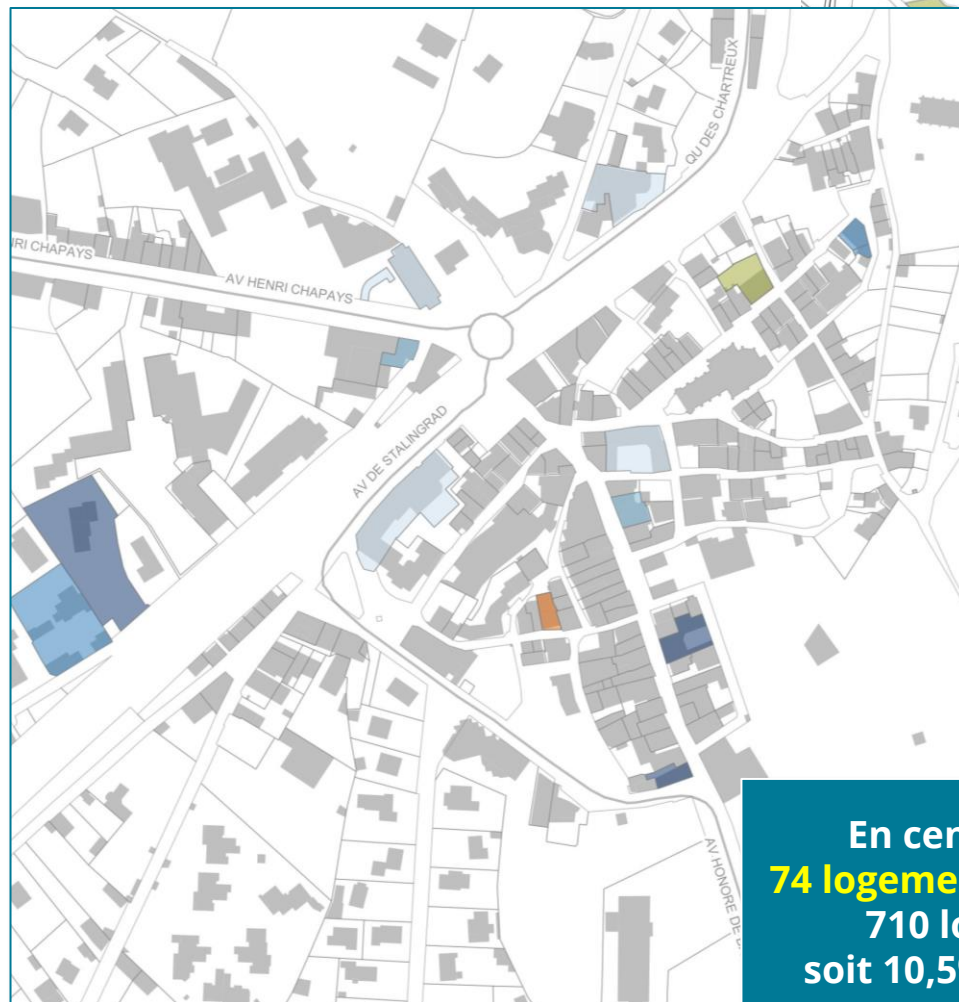
TAUX DE VACANCE SELON LE TYPE ET LA GÉNÉRATION DE LOGEMENTS À VOREPPE EN 2020

	Maisons	Appartements	T1 / T2	T3	T4	T5 et plus	Total
avant 1950	7%	14%	16%	18%	10%	12%	11%
1950 à 1975	3%	17%	17%	13%	12%	22%	12%
1976 à 1989	2%	12%	16%	22%	6%	11%	4%
1990 à 2000	3%	8%	16%	6%	5%	8%	5%
après 2000	3%	9%	11%	10%	10%	5%	7%
TOTAL	4%	13%	15%	13%	10%	15%	8%

RÉHABILITER LES LOGEMENTS EXISTANTS



APPROFONDISSEMENT : LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS



En centre-bourg :
74 logements vacants sur
710 logements,
soit 10,5% de vacance

DE MULTIPLES BONNES RAISONS DE RÉNOVER LE PARC EXISTANT



- > Consommer moins d'énergie (chauffage)
- > Remédier à la précarité énergétique (lutte contre les passoires thermiques)
- > Gagner en confort pour les habitants (confort thermique, adaptation au vieillissement, lutte contre l'insalubrité...)

- > Optimiser l'occupation du parc existant (lutte contre la vacance), donc aussi les commerces, les équipements et services...
- > Limiter le besoin de recourir à la construction de nouveaux logements (économie d'espace, de ressource...)
- > Revitaliser le centre-bourg

- > Les dépenses pour travaux de rénovation sont réinjectés dans l'économie locale (artisans...)

RÉHABILITER LES LOGEMENTS VACANTS OU DÉQUALIFIÉS

PRÉCONISATIONS

Les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique existants

National



Pays voisins



PIG de l'Isère (par Soliha) : amélioration de 1 640 logements occupés par leur propriétaire en 4 ans (2017-2021).

L'OPAH de la CAPV (Urbanis) : Bilan sur Voreppe (2018-2021) : 92 contacts pris, aboutissant à 24 dossiers engagés pour un total de 550 000€ de travaux (7 maintiens à domicile, 15 économies d'énergie et 1 pour travaux lourds).

D'une durée initiale de 3 ans (2018-2021), l'OPAH a été prolongée de deux ans (2023) au vu des très bons résultats.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE (EXTRAIT)



Des objectifs démographiques qui peinent à être atteints

- **Une baisse du nombre d'habitants depuis 2008** du fait d'un ralentissement marqué de la construction neuve entre 2000 et 2015. **La reprise de la construction depuis 2016 n'a pas encore montré ses effets démographiques.**
- **Des ménages ancrés dans le territoire** : une forte proportion de propriétaires et une faible rotation résidentielle
- **Un net vieillissement de la population**, qui explique en particulier l'augmentation de la part des personnes seules au détriment des familles.
- **Un niveau de vie plus élevé et un taux de pauvreté plus faible que dans la CAPV.** Plus de cadres et de retraités à Voreppe que dans la CAPV.
- **Un parc de logements constitués de grands logements** (72% de T4 et plus) et de nombreuses copropriétés des années 70-80 avec des besoins en requalification (40% du parc).

PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN

- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)
- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel
- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)
- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)

TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



89 560 habitants en 2008
93 570 habitants en 2018

+ 4%

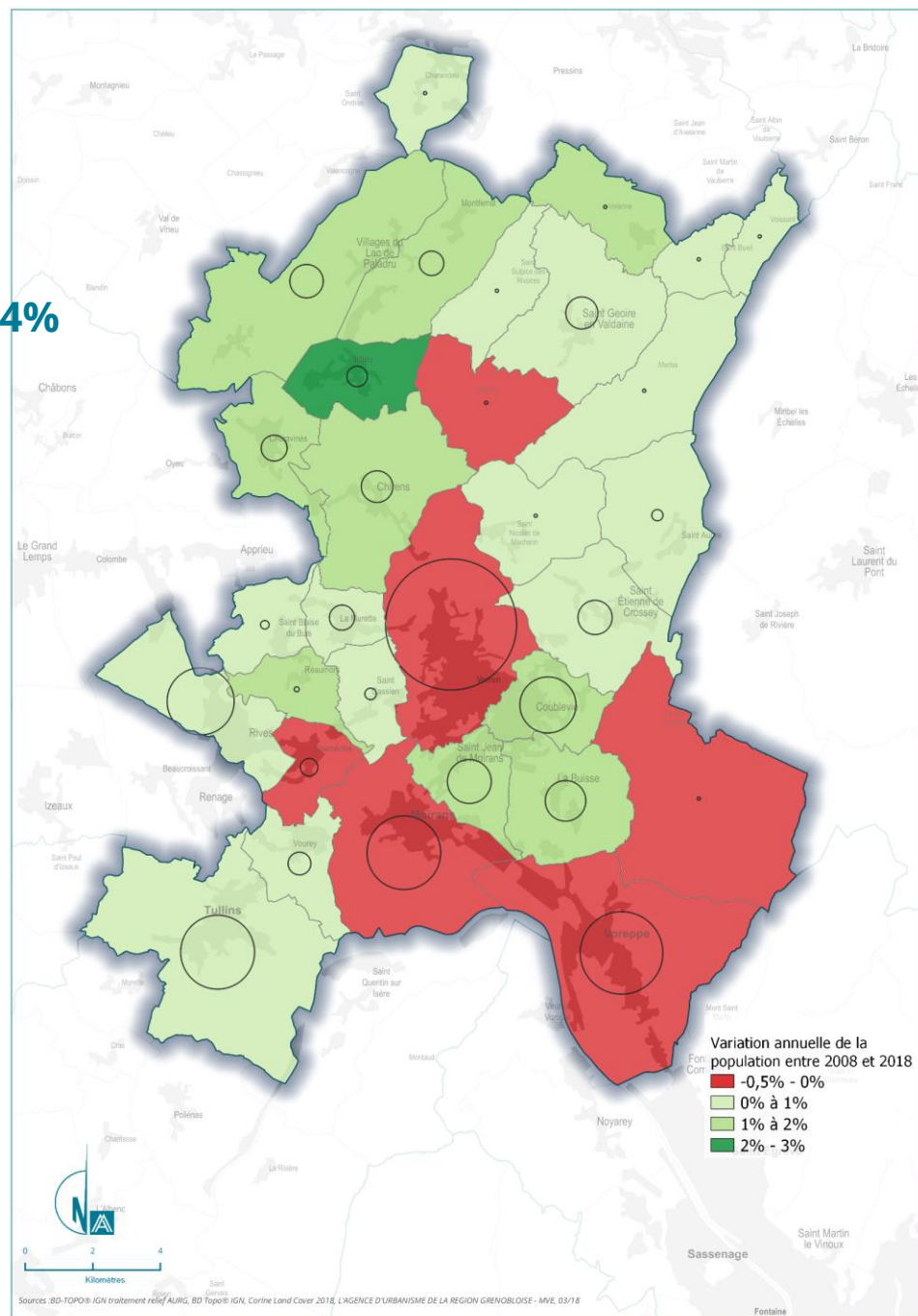
+ 400 habitants / an
 Entre 2008 et 2018

Solde naturel
+0,39 % par an

Solde migratoire
+0,05 % par an

Communes (les plus fortes évolutions)	Population 2018	Variation annuelle de la population % 2008-2018
Bilieu	1 560	+ 2,7 %
Montferrat	1 810	+ 1,8 %
La Buisse	3 189	+ 1,8 %
Coublevie	5 026	+ 1,8 %
Chirens	2 352	+ 1,7 %
Voiron	20 248	- 0,1 %
Moirans	7 675	- 0,1 %
Charnècles	1 405	- 0,4 %
La Sure en Chartreuse	985	- 0,4 %
Voreppe	9 229	- 0,5 %

17 Source : Insee RP 2018



TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES

DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



40 043 logements en 2008
45 569 logements en 2018

+ 14%

+ 550 logements / an
 Entre 2008 et 2018

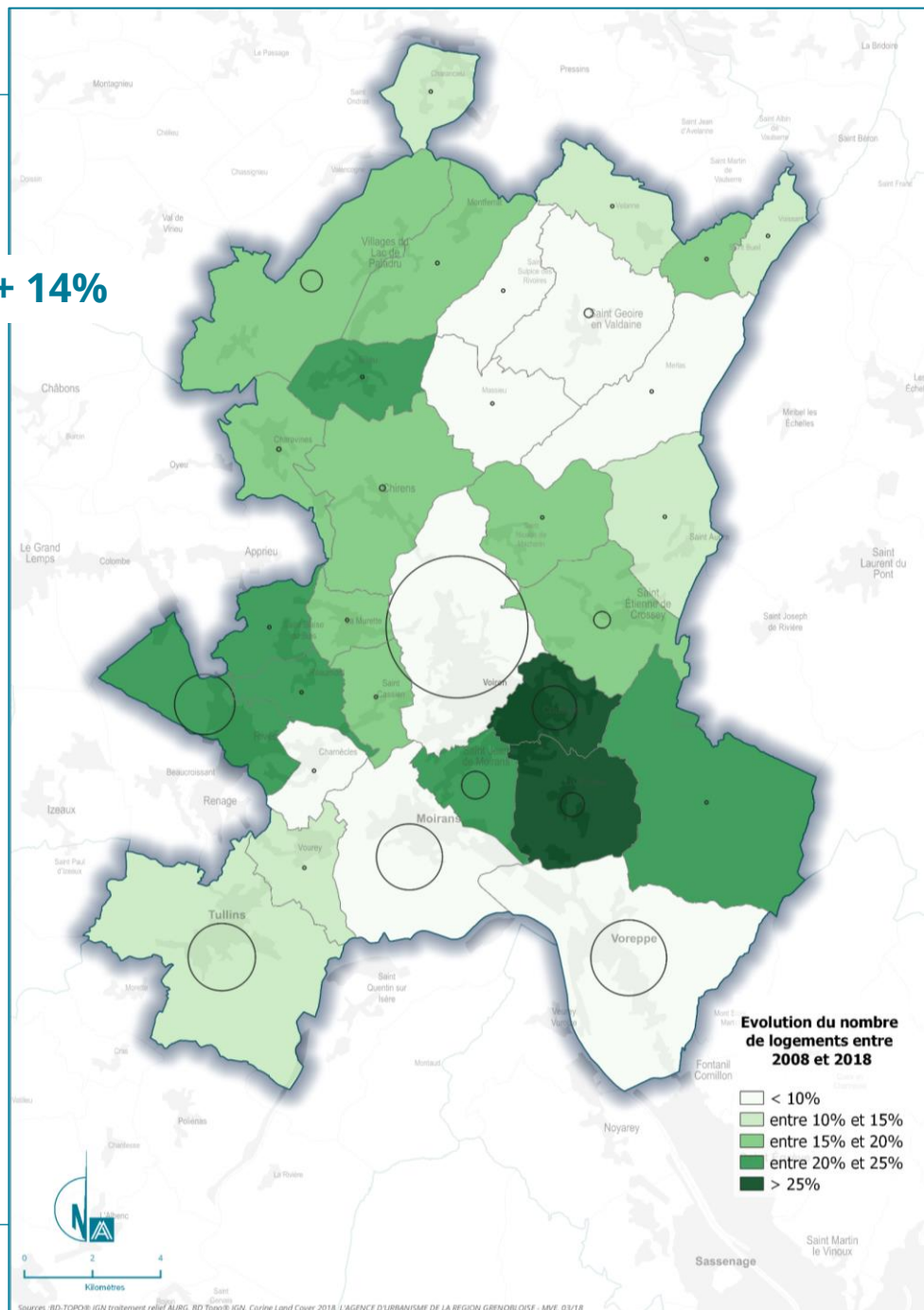


59 %
 en 2018



41 %
 en 2018

Communes (les plus fortes évolutions)	Logements 2018	Variation annuelle des logements % 2008-2018
La Buisse	1 371	+ 3,0 %
Coublevie	2 225	+ 2,8 %
Bilieu	743	+ 2,2 %
Saint-Jean-de-Moirans	1 494	+ 2,2 %
La Sure en Chartreuse	465	+ 2,0 %
Merlas	282	+ 0,7 %
Saint-Sulpice-des-Rivoires	217	+ 0,7 %
Charnècles	616	+ 0,6 %
Saint-Geoire-en-Valdaine	1 038	+ 0,5 %
Massieu	342	+ 0,4 %



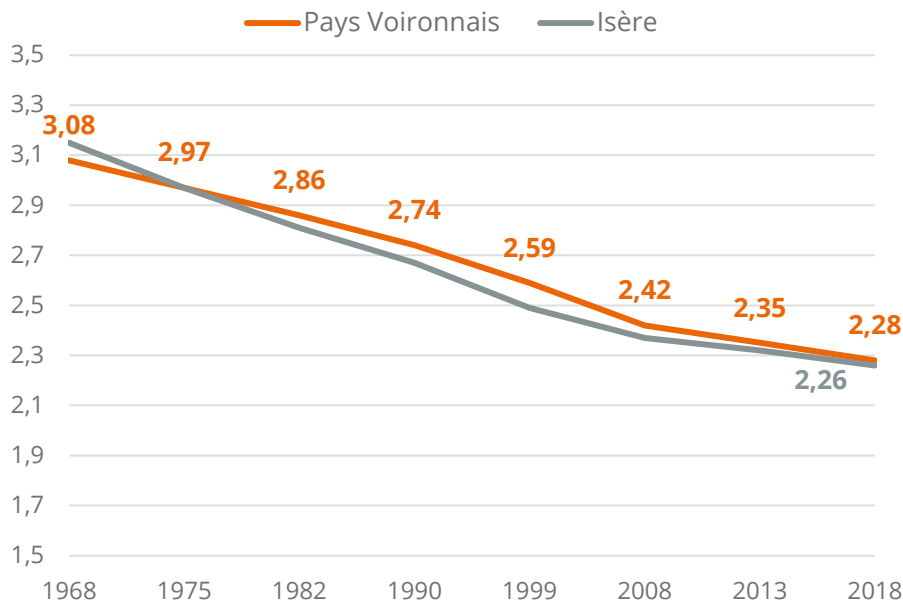
TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES



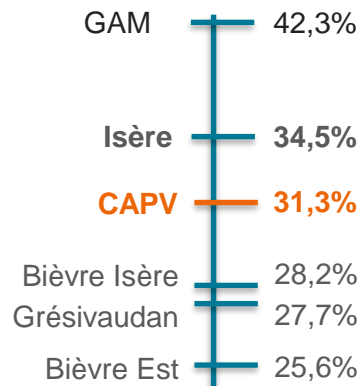
FACTEURS / FOCUS SUR LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

- > Le desserrement des ménages est une **variable majeure du besoin en logements** sur un territoire.
- > **Comme dans toute l'Isère, une baisse marquée de la taille de ménages** depuis 1968 due à la décohabitation des jeunes, du vieillissement, de parcours de vie moins linéaires et globalement de l'augmentation à tout âge des personnes seules.
- > Le Pays Voironnais est touché en particulier par le **vieillissement de la population**.

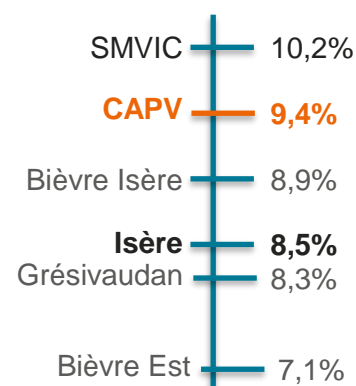
Evolution de la taille des ménages depuis 1968



Part des personnes seules en 2018



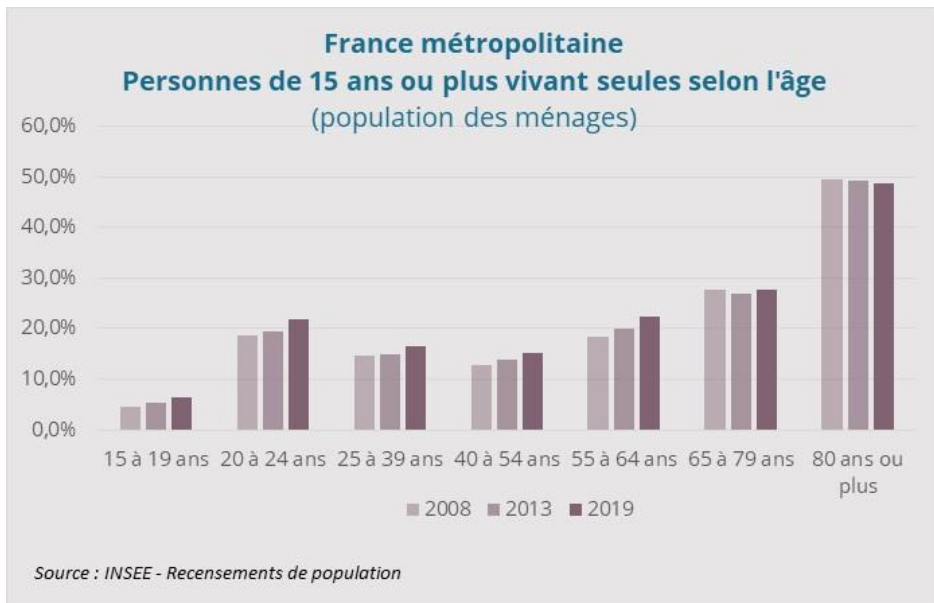
Part des 75 ans et plus en 2018



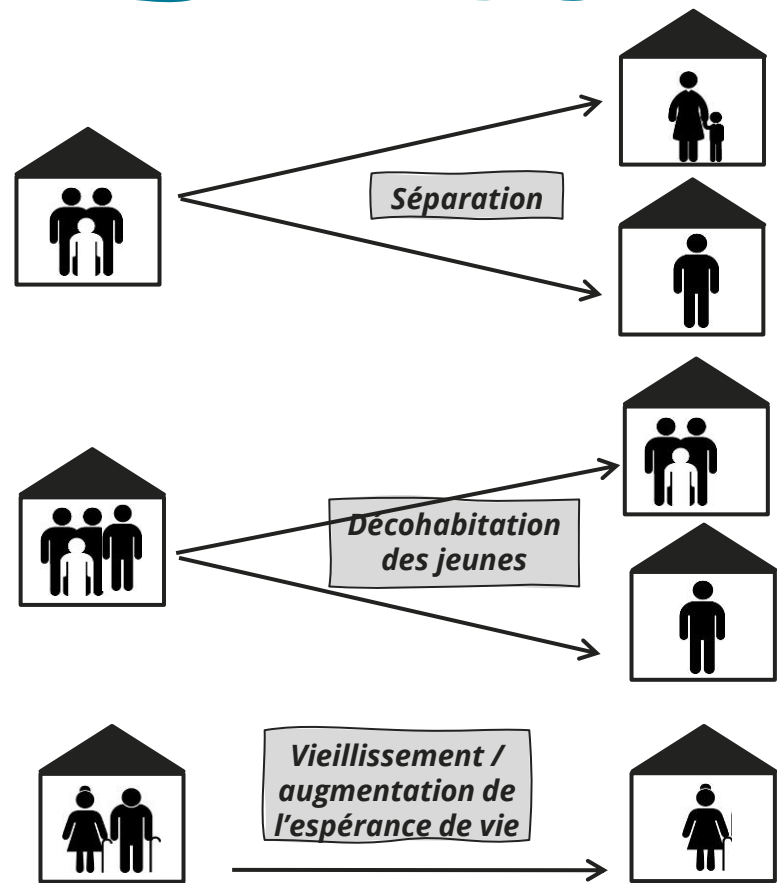
DE MOINS EN MOINS D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT

- > **Le nombre moyen d'occupants par logement continue de diminuer**
- > **De plus en plus de personnes vivent seules**
21% des personnes de plus de 15 ans en 2019, contre 13 % en 1990.

Cette tendance à la hausse de la vie seule se retrouve à tous les âges.



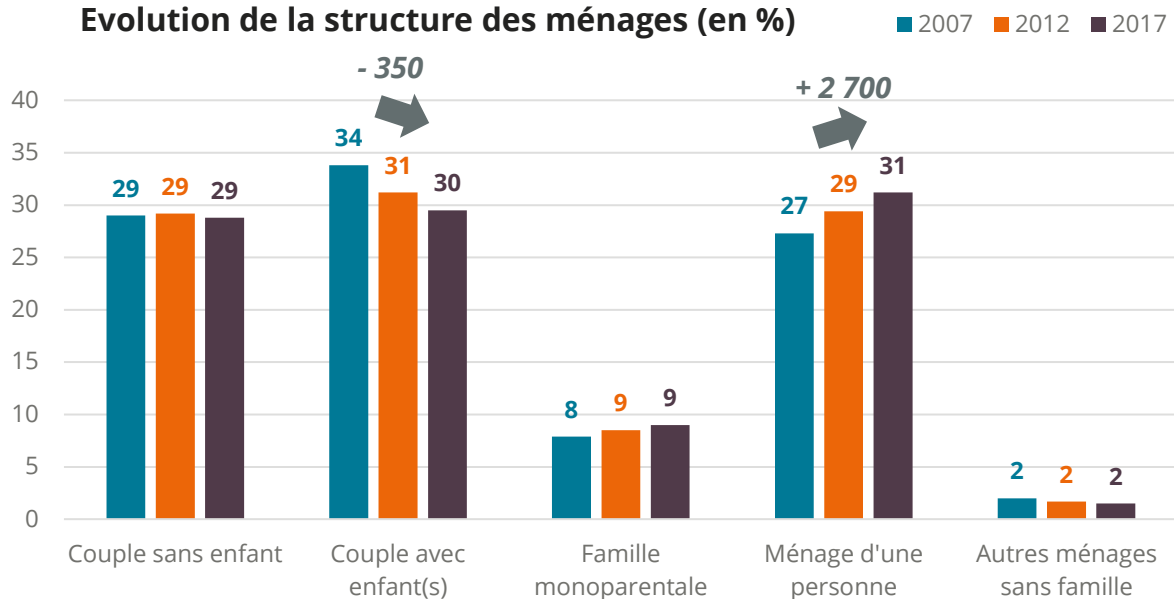
L'évolution des modes de vie se traduit par une augmentation des ménages de petite taille



UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE QUI INTERROGE L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS VOIRONNAIS

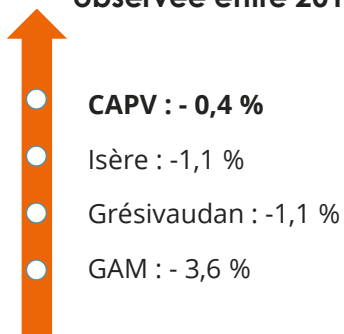
UNE STRUCTURE DES MÉNAGES EN MUTATION

Evolution de la structure des ménages (en %)

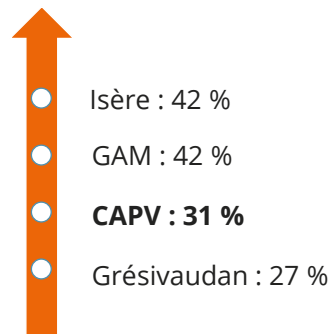


- > Une part importante de familles avec enfants (39%), mais qui est en diminution.
- > Une baisse de couples avec enfant(s) au profit de la progression des familles monoparentales.
- > Une forte croissance des ménages d'une personne (vieillessement).

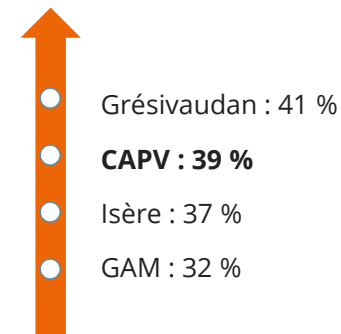
Evolution des couples avec enfant(s) observée entre 2012 et 2017



Part des personnes seules



Part des familles avec enfants

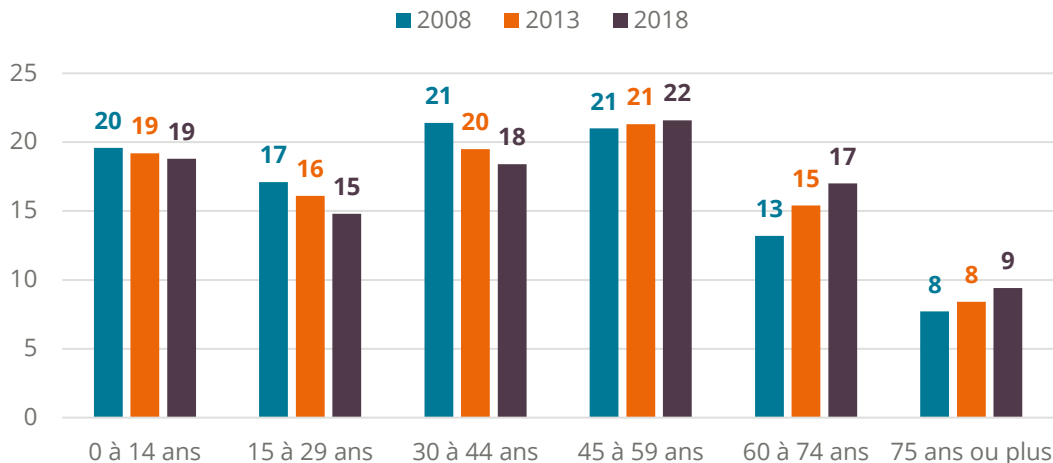


UN TASSEMENT DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE



UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Evolution de la population par tranche d'âge (en %)



- > Une diminution marquée des 15-29 ans
- > Une forte augmentation des plus de 60 ans
- > Un phénomène inscrit dans la tendance nationale : une **gérontocroissance** avérée et un **vieillissement** qui se poursuit.

Part des plus de 75 ans

Source : INSEE 2018



- **CAPV : 9,4 %**
- GAM : 9,1 %
- Isère : 8,5 %
- Grésivaudan : 8,3 %

Évolution des plus de 75 ans

Source : INSEE 2013 - 2018



- Grésivaudan : + 14,2 %
- **CAPV : + 13,8 %**
- Isère : + 8,6 %
- Métro : + 6,7%

Part des 15-29 ans

Source : INSEE 2018



- GAM : 23,3 %
- Isère : 18,1 %
- **CAPV : 14,8 %**
- Grésivaudan : 14,3 %

TRAJECTOIRES DÉMOGRAPHIQUES



LES FACTEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS 1968

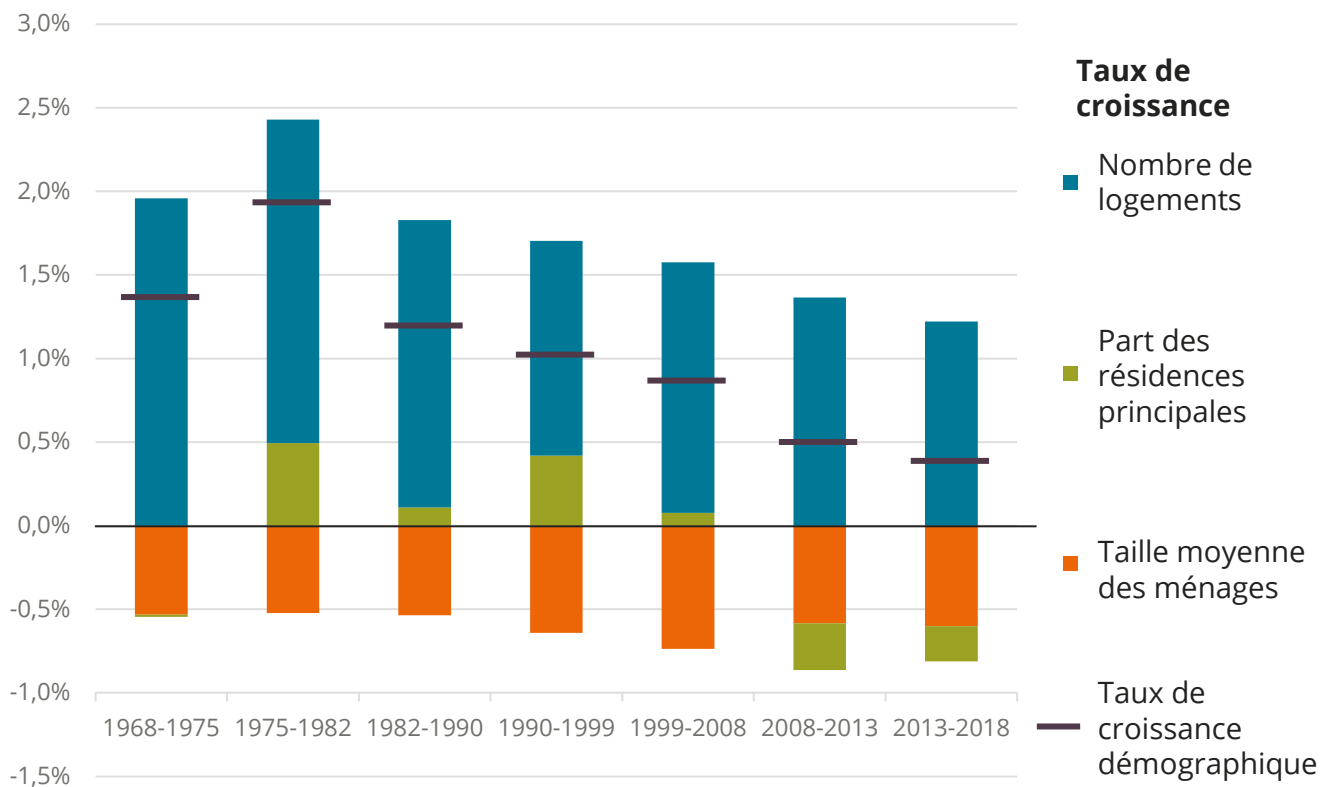
Une évolution à la baisse de la croissance démographique de la CAPV depuis 1968.

Elle s'explique en premier lieu par une **baisse de la taille de ménages**, même si la baisse s'est stabilisée depuis 2008.

En second lieu, **la part des résidences principales** contribuait positivement aux besoins en logements jusqu'en 2008, mais contribue négativement depuis.

Enfin, **le parc de logements** augmente toujours, mais de manière moins marquée depuis 2013.

Contribution des facteurs de besoins en logements depuis 1968 dans le Pays Voironnais (hors renouvellement)

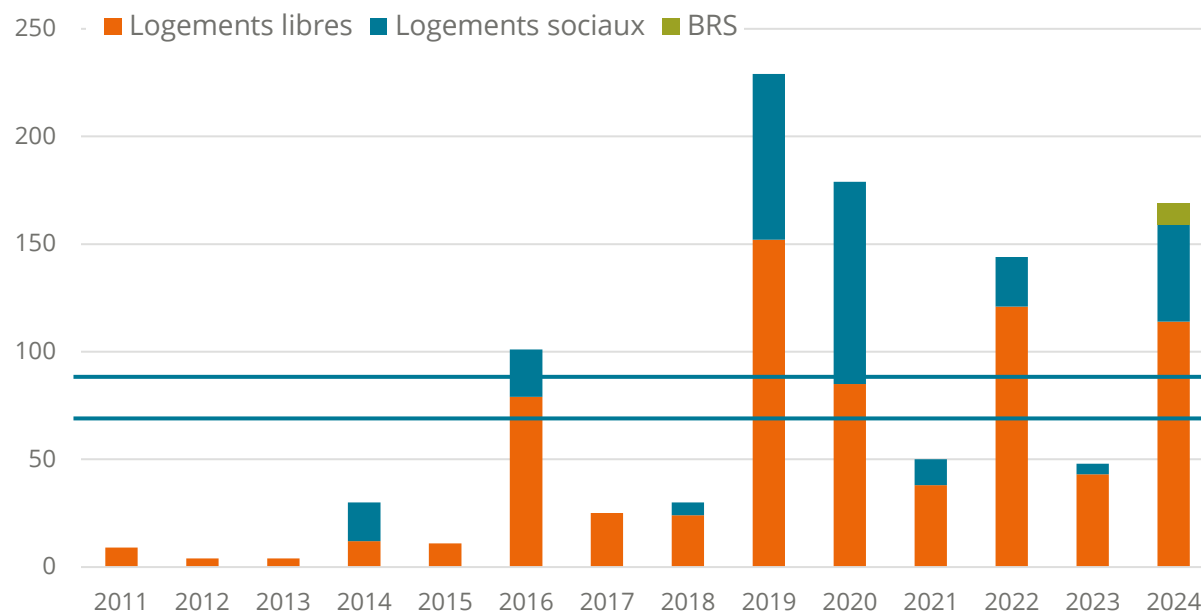


AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



BILAN ET PROJECTION DES LOGEMENTS LIVRÉS À VOREPPE

Nombre de logements construits par an, livrés et projetés
(en année de livraison)



142

logements livrés
/ an entre 2018
et 2024

91 logements / an
Point mort 2013-2018

70 résidences principales / an
Objectif inscrit dans le PADD

- > **Des niveaux de construction depuis 2017 largement supérieurs aux objectifs de construction inscrits dans le PLU et le SCOT. Pour autant, un niveau de construction à peine suffisant au regard du point mort entre 2013 et 2018 ce qui explique la baisse démographique.**

Source : PC déposés depuis 2010 + projets dont le PC sera déposé prochainement avec une estimation de l'année de livraison des logements. NB : La suite de l'opération Champ de la Cour (270 logements) n'est pas prise en compte dans ce graphique étant donné que l'échéancier de livraison n'est pas encore défini.

ANALYSE DES TYPOLOGIES ET TAILLES DE LOGEMENTS

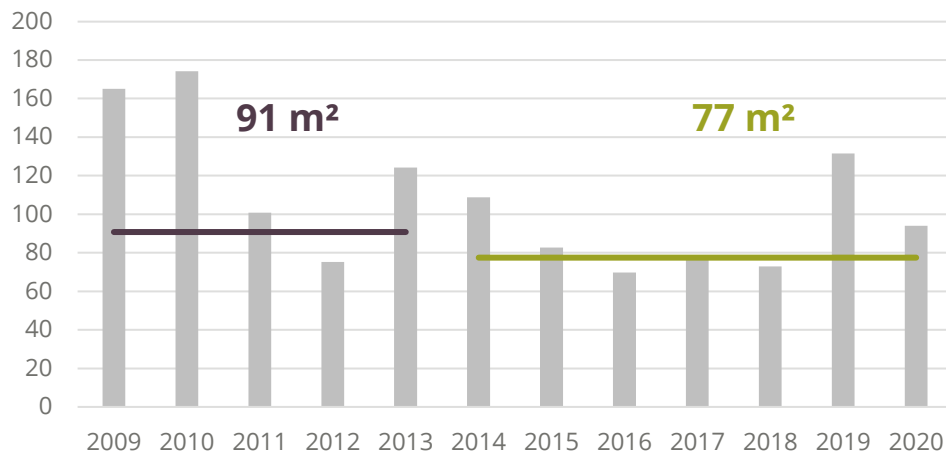


> Un parc ancien constitué de **grands logements**

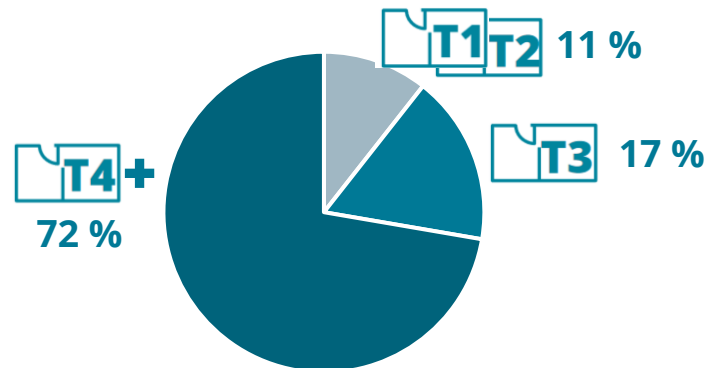
C'est un marché de report pour les grenoblois, avec des logements plus grands et moins chers que dans la métropole.

Il y a une très forte demande de T3 et le marché n'y répond pas du tout. Le neuf élargit un peu l'offre, mais ne suffit pas.

Surface moyenne des logements par date de PC



Résidences principales par nb de pièces (parc ancien)



> Une **diminution des surfaces** dans la production récente

En lien avec la typologie de logements produits (collectifs)

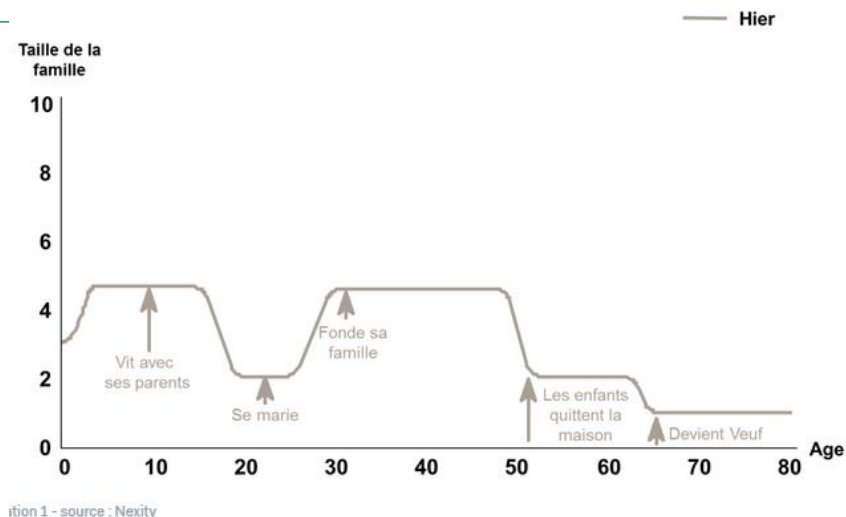
ENJEUX PLU

> Un enjeu de diversification du parc résidentiel en termes de taille et de mode d'occupation (accession / location) est à considérer dans le cadre du PLU

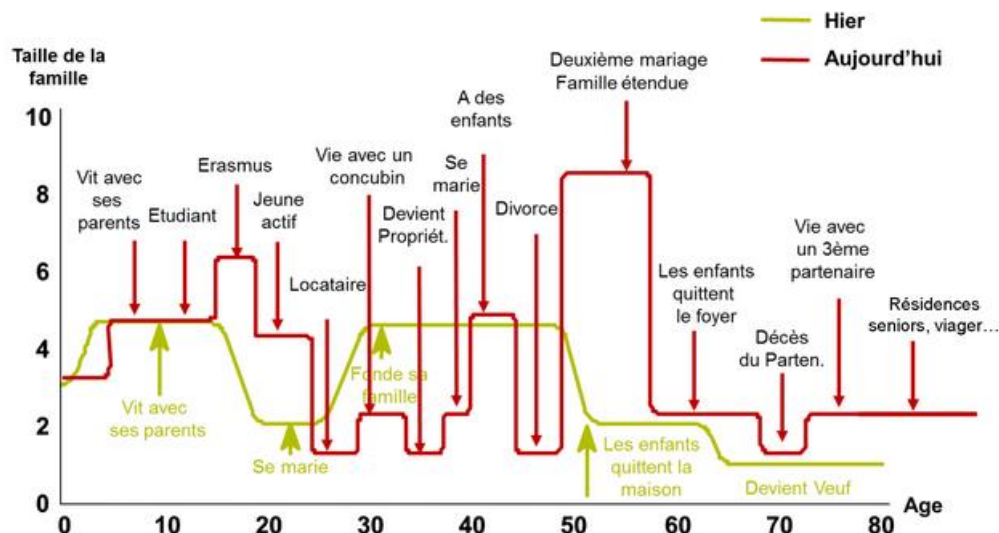
LA FAMILLE DANS TOUS SES ÉTATS

- ✓ La famille reste une valeur refuge, mais elle est devenue très **évolutive**
- ✓ **Les évolutions familiales sont le principal moteur des changements de logement**
- ✓ Les recompositions familiales successives ont un impact sur les types de logements recherchés et interrogent la **flexibilité de l'habitat**.
- ✓ Intérêt sur un territoire de **produire une diversité de types de logement** (taille, statut d'occupation, prix,) pour accueillir ces différentes structures familiales, accompagner les parcours de vie

AUTREFOIS, LA VIE ÉTAIT COMME ÇA...



AUJOURD'HUI, ELLE EST PLUTÔT COMME ÇA...



LES NOUVEAUX MODES D'HABITER



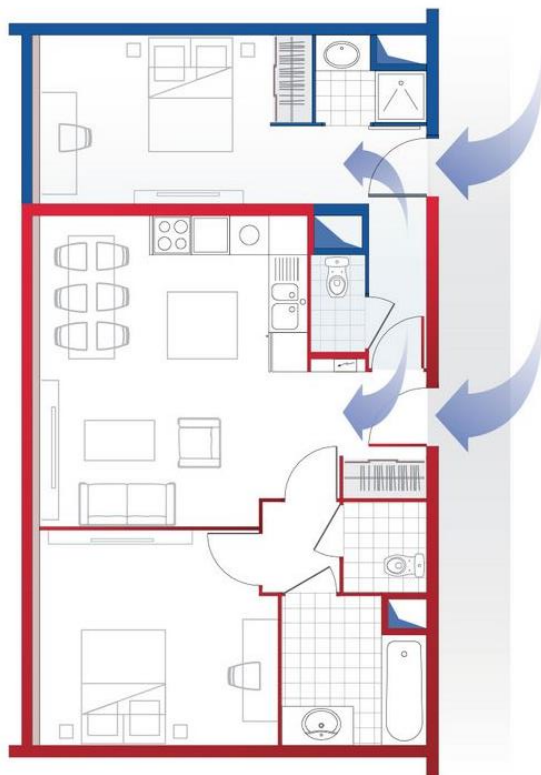
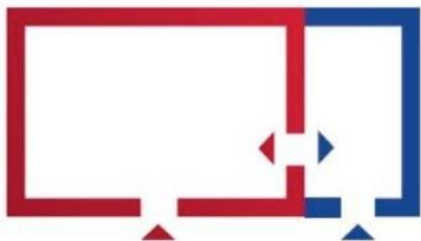
LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

- > Les études montrent un désir de **rester à domicile** le plus longtemps possible, mais l'isolement ou l'inconfort peuvent créer des difficultés et ne sont pas toujours anticipés.
- > Perte de l'autonomie liée au vieillissement (*source : enquête IPSOS 2017 : Jeunes et seniors, deux générations très connectées*)
 - Les jeunes retraités expriment, pour plus d'un tiers, qu'ils sont dans la période de leur vie où il est le plus simple de se faire plaisir.
 - **Après 69 ans** : peur de la perte d'autonomie et de **devenir une charge** pour les proches
- > Enjeux du **maintien à domicile des personnes âgées** (*source : Odoxa 2017, Baromètre santé 360*)
 - Pouvoir décider de leur rythme de vie et recevoir des amis et de la famille
 - Les Français ont une **mauvaise image** de la manière dont les personnes en perte d'autonomie sont prises en charge par la société .
 - **Inquiétude sur les capacités financières** des personnes âgées à accéder aux services et aux résidences en lien avec le vieillissement
- > **Des réponses alternatives au « tout seul chez soi » : habitat participatif, « seniors cottage », habitat inclusif, ...**
 - > Des pièces partagées, des services collectifs (restauration, lingerie...)

ADAPTABILITÉ DU LOGEMENT : BIHOM ®, PAR ICADE



BIHOME®



- > Un habitat partagé qui évolue avec la composition du ménage
- > Un habitat flexible qui répond aux besoins de différents modes de vie
- > Les produits :
 - Lancé en **2012**, ces appartements **s'insèrent** dans des programmes **immobiliers classiques** à hauteurs de **10%** du total des logements.
 - Les appartements BiHome sont principalement achetés par des **primo-accédants** qui souhaitent amortir leur prêt en prenant des colocataires.
 - Des **investisseurs** proposent les appartements à des **colocations intergénérationnelles** par le biais d'associations telles que DiGi38.

DE NOUVEAUX MODES D'HABITER



LE DÉVELOPPEMENT DU CO-

Live Colonies, start-up française proposant des logements en co-living et en co-habitat. Source : livecolonies.com/



BEAUTIFUL PRIVATE STUDIOS



AMAZING SHARED SPACES



TOP-NOTCH SERVICES



A VIBRANT COMMUNITY



ONLINE AND HASSLE-FREE



FLEXIBLE AND CONVENIENT

- **Co-living** : Mode de vie communautaire unissant colocation et coworking (Wikipédia)

- Un produit immobilier en développement mais un mode de vie qui reste toutefois peu répandu en France. Le projet de la place Mazas (un des sites de l'appel à projet *Réinventer la Seine*) : 1000 logements en co living.

- **Co-habitat, co-housing, habitat participatif** : Combine vie communautaire et logement privé pour une mise en commun des ressources matérielles, les co-habitants se fédérant avant d'habiter ensemble et déterminent leur lieu de vie commun (habiter-autrement.org)

La Salière, projet d'habitat participatif, les Eaux Claires, Grenoble.



Espaces extérieurs commun

Salle commune



PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN

- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)
- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel
- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)
- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)

LES NOUVEAUX USAGES DU LOGEMENT



Temps libre, (télé)travail et habitat

- > Le temps privé devient un enjeu important dans une société en perpétuelle accélération et qui fait de l'émancipation personnelle un critère de réussite.
 - Au début du siècle, **40% de notre existence** était consacré au travail, aujourd'hui cette proportion est de **12%**.
- > **Le logement accueille une diversité d'usages, qui questionnent sa forme :**
 - **Lieu d'accueil familial, de sociabilité**, (chambre d'amis, studio semi-indépendant, lieux conviviaux au sein des copropriétés...)
 - **Lieu d'activités récréatives** autrefois pratiquées à l'extérieur (piscine, pièce vidéo...).
 - Le **télétravail** questionne l'adaptation de l'habitat : connectivité, pièce dédiée, tiers lieux à l'échelle d'ensembles immobiliers, de quartiers...
- > **Souhait d'un retour à la nature sensible (jardinage)**
- > Demandes pour des **espaces extérieurs** de qualités tels que des **terrasses** avec des dimensions permettant d'accueillir divers usages

L'habitat participatif est précurseur.

Mais les **promoteurs** commencent à inclure ce type d'espace dans leur programme, ou à permettre une personnalisation des logements, une appropriation et définition collective d'espaces favorisant la convivialité (« espaces capables »).

Les espaces capables

Sensibilité aux nouveaux modes de vie



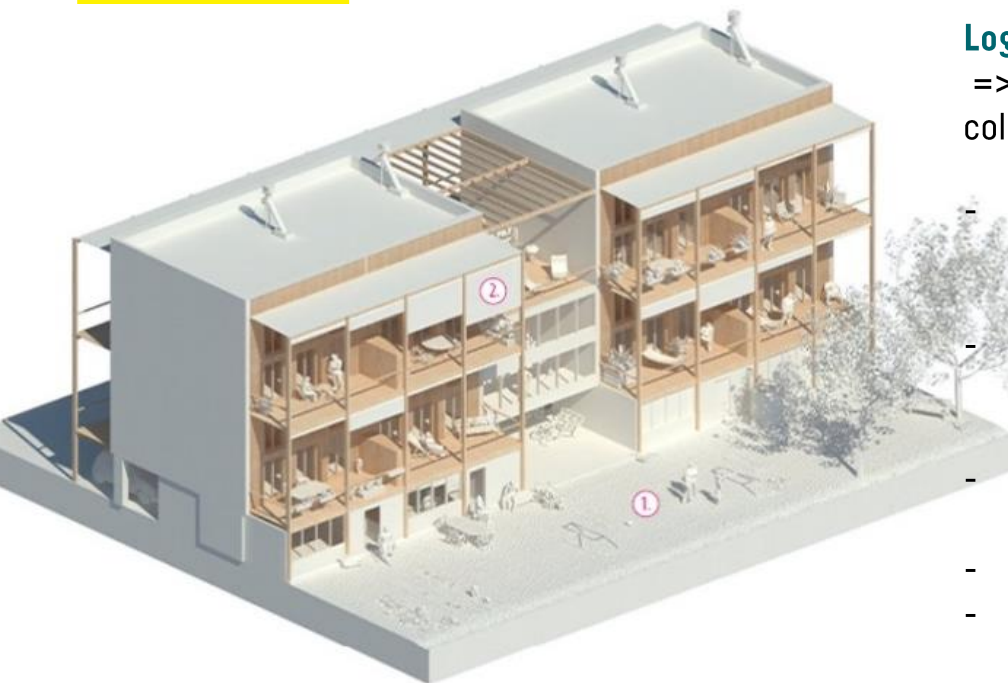
Habiter les toits

La 5ème façade doit être travaillée pour recevoir, sur tout ou partie, la création d'espaces partagés. Ils participeront à l'inertie thermique des bâtiments, à l'évapotranspiration des végétaux, et donc à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur et à la biodiversité. Il s'agit de compenser l'impact sur le parc actuel (faune, flore) en amenant une vraie plus value d'usage et de bien être dans ce nouveau quartier à la densité importante.



Atelier Thierry Roche & Associés / +33 4 78 34 02 56 / www.atelierthierryroche.fr /
91 bis av. de la République – 69160 Tassin-La-Demi-Lune / Cité de l'Environnement – 355 all. Jacques Monod – 69800 Saint-Priest / France

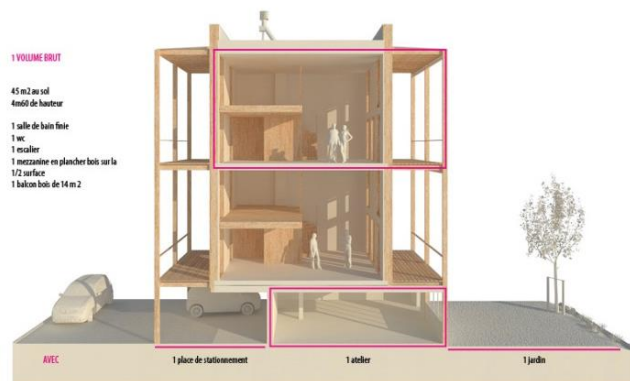
« M3 à vendre » – Equipe Safilaf – BRENAS ET DOUCERAIN



Logements personnalisables, évolutifs dans le temps

=> Recréer les aménités de la maison individuelle dans le collectif urbain : on parle de « m3 à vendre »

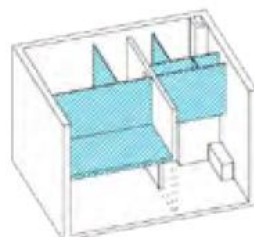
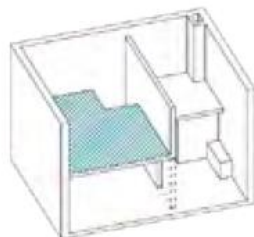
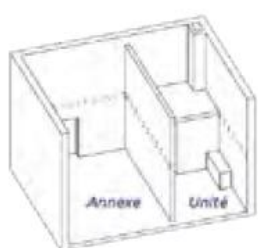
- **M² à vendre** : 67,5 m²+ 19 m² d'ateliers. **mais les surfaces de planchers ne sont pas toutes existantes** (possibilité de passer de T2 au T5 soit de 67 à 88 m²)
- Répondant aux critères de **l'habitat qualitatif et désirable** : grands logements, espaces extérieurs (balcons 14 m²), espaces communs généreux (jardin, coursives)
- Stationnement couverts en RDC mais non clos, possibilité de faire évoluer.
- Bâtiment proche du passif , matériaux bois
- 2500 €/m² à 2 800€/m² SHAB TTC selon degré de finition



Vefi : vente en état final d'inachèvement – BRAZZA – Bordeaux

- Vente en VEFA , grâce au concept de la boîte dans la boîte
- Industrialisation du système constructif
- Réduction des frais de commercialisation, grâce au « circuit court »
- Attractivité du « produit »:
 - Emprunt que sur la partie « construite » . Le restant à vivre peut permettre de financer les travaux dans le temps.
 - Grande liberté d'aménagement, multiples possibilités
- Gestion des nuisances travaux des occupants après livraison
- Création d' un guide de l' aménagement et accompagnement des acquéreurs

Exemple d'aménagement des espaces intérieurs :



L'acquéreur peut vivre dans l'entité aménagée le temps de l'aménagement de l'annexe

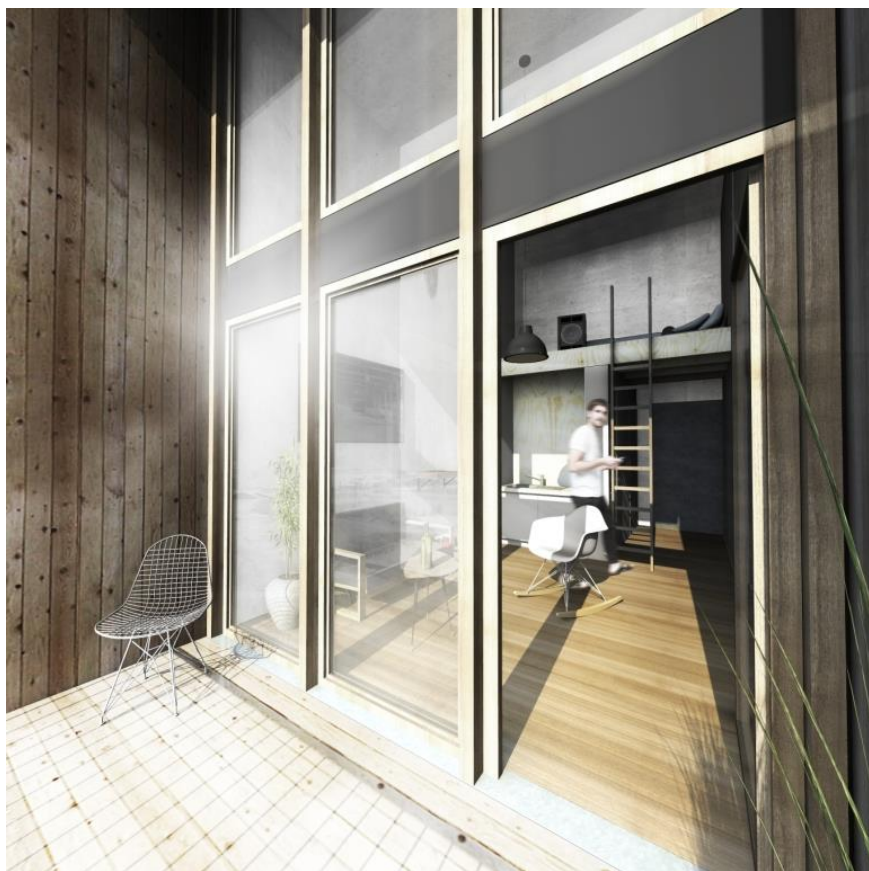
Création d'un étage dans l'annexe

Permet de doubler la surface de son logement !

Création de pièces (chambres, bureau, etc.)

Configuration allant du T2 au T5 !

Vefi : vente en état final d'inachèvement BRAZZA – Bordeaux - eden promotion



Vue du balcon à l'intérieur du studio
Double hauteur et mezzanine



Vue du studio intérieur du volume annexe à aménager

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE (EXTRAIT)



Un marché immobilier sélectif pour une bonne partie des Voreppins

- > **Un marché attractif de report pour les Grenoblois**, dans le neuf comme dans l'ancien, avec des logements plus grands et moins chers que la Métropole.
- > **Les maisons individuelles sont prisées et chères, peu accessibles aux primo-accédants et aux familles**, même si les biens sont souvent de moindre qualité et demandent des travaux de rénovation.
- > Une **baisse des prix du collectif ancien**, sans doute déqualifié par l'arrivée de logements neufs sur le marché voreppin et par le manque de qualité des copropriétés des années 60-70.
- > **Logement social** : une forte demande en T2. La production neuve permet un rééquilibrage encore insuffisant. Une attention à porter **aux loyers dans le neuf souvent trop élevés**.

PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN

- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)
- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel
- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)
- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)

ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR À VOREPPE 2017-2019

CAPV | Prix médian des terrains à bâtir et nombre de transactions (2017-2019)



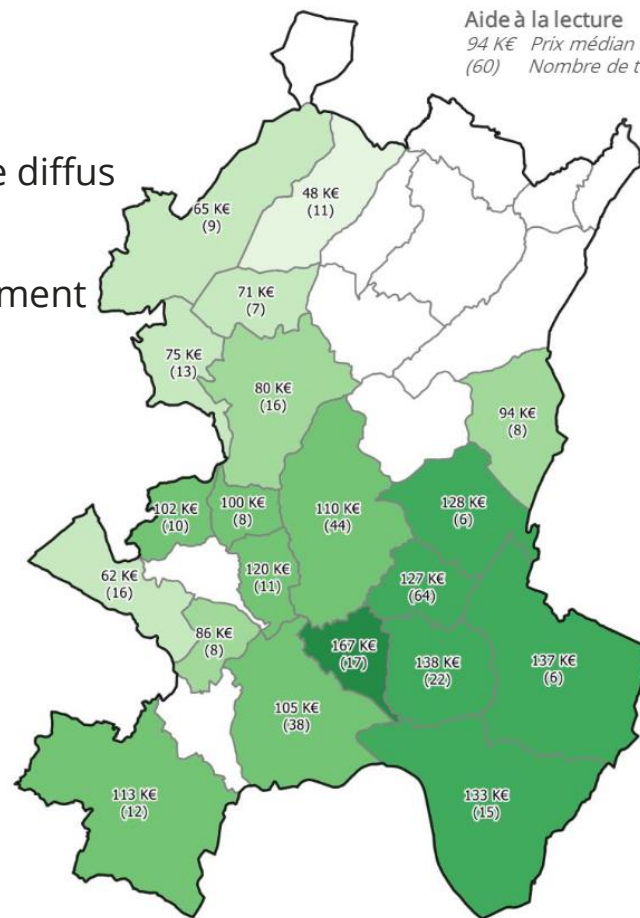
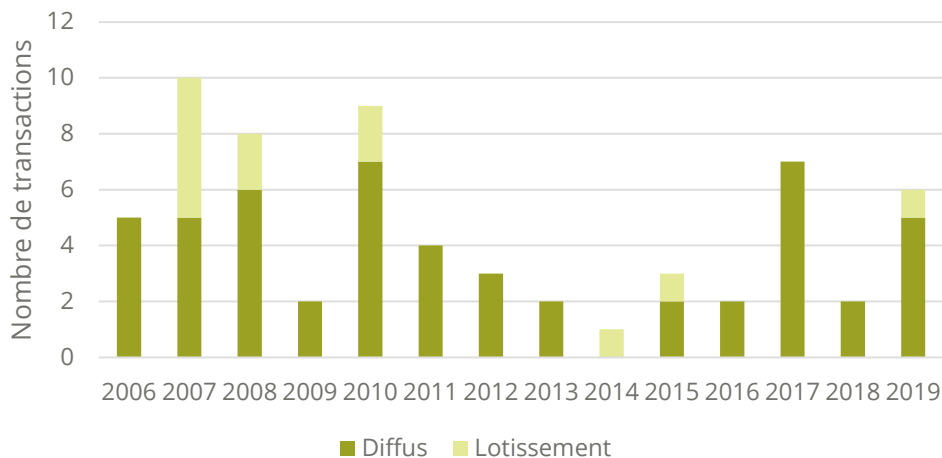
15
Transactions



133 000€
Prix médian dans le diffus
144 000 €
Prix médian lotissement

Aide à la lecture
94 K€ Prix médian du terrain
(60) Nombre de transactions

Evolution des volumes de transactions de terrains à bâtir



ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN 2017-2019

156
transactions

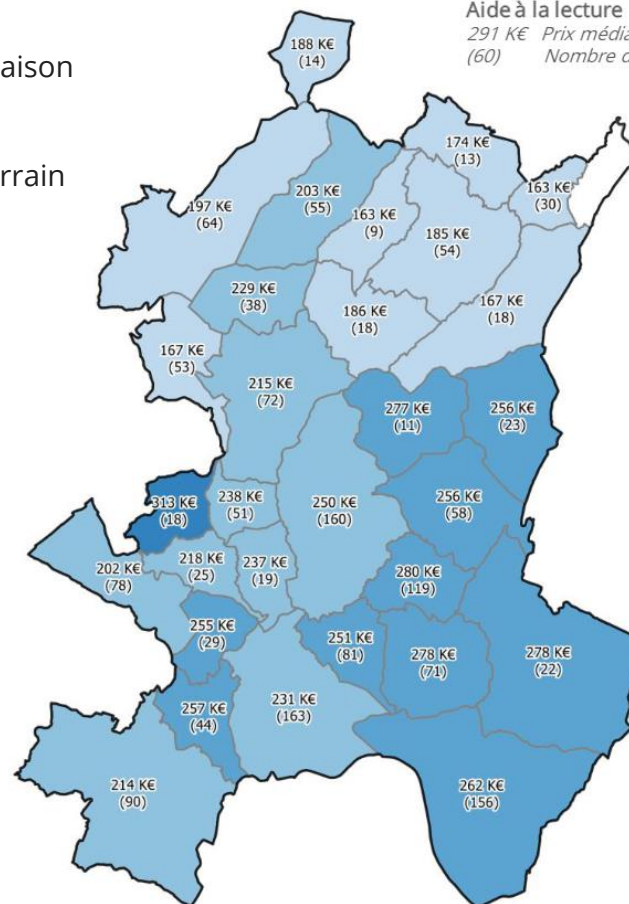
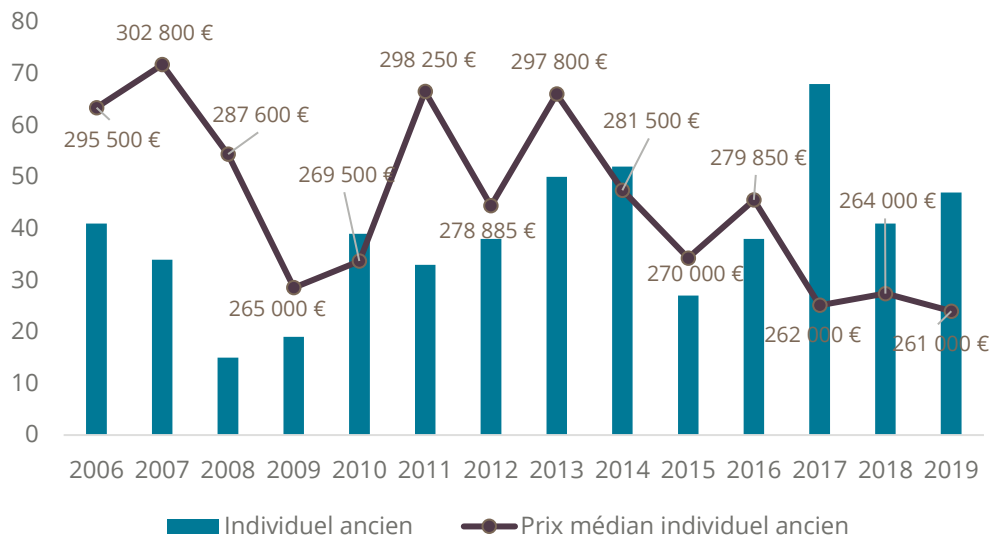
262 000 €
Prix médian

108 m²
Surface médiane maison
652 m²
Surface médiane terrain

Prix médian de l'individuel ancien et nombre de transactions (2017-2019)

Aide à la lecture
291 K€ Prix médian de la maison
(60) Nombre de transactions

Evolution du volume de transactions et des prix Individuel ancien



ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS



MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN 2017-2019



112
transactions

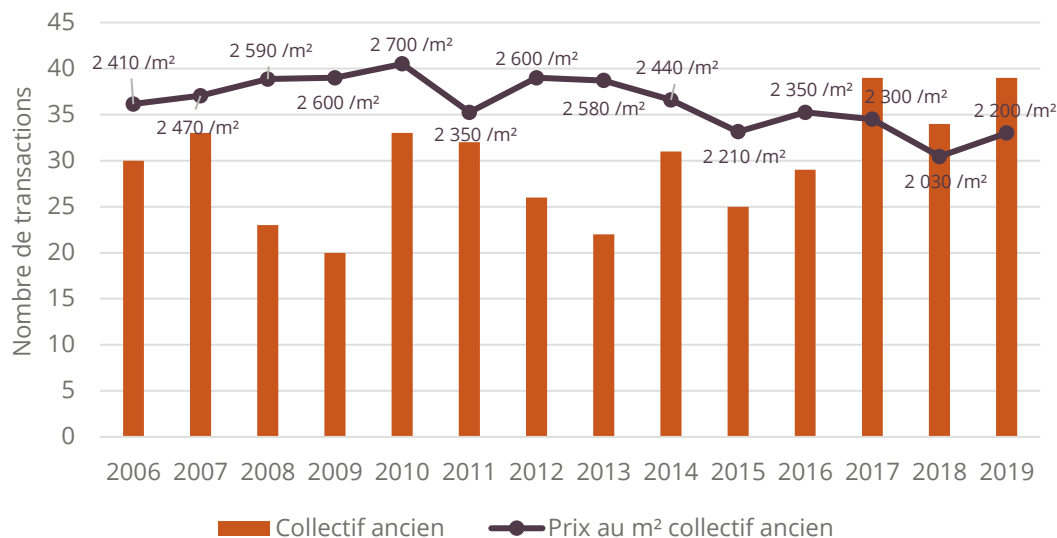


2 200 €/m²
Prix médian



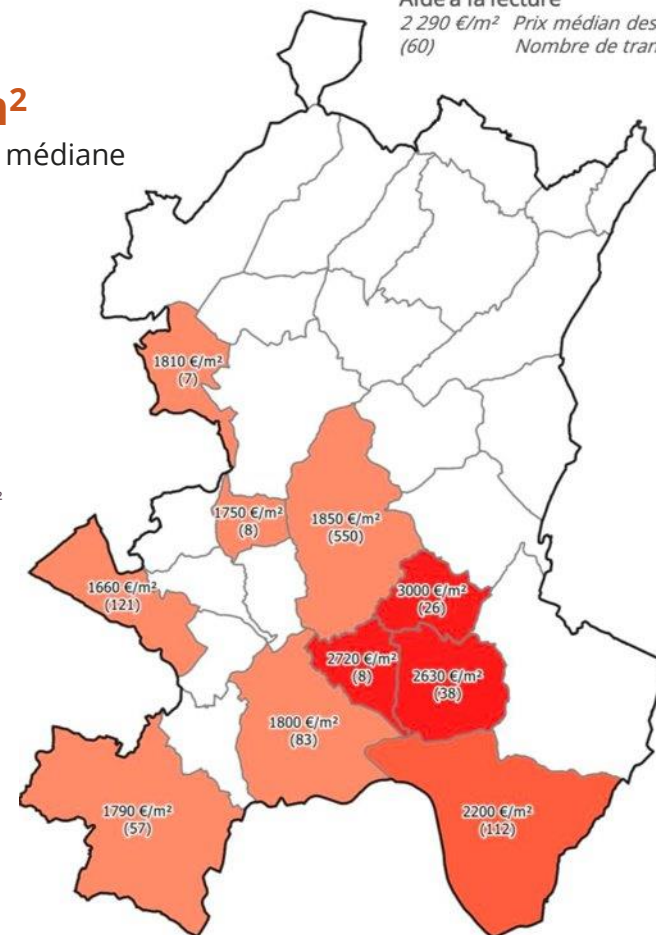
67 m²
Surface médiane

Evolution du volume de transactions et des prix
Collectif ancien



Prix médian du collectif ancien et nombre de transactions (2017-2019)

Aide à la lecture
2 290 €/m² Prix médian des appartements
(60) Nombre de transactions



ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

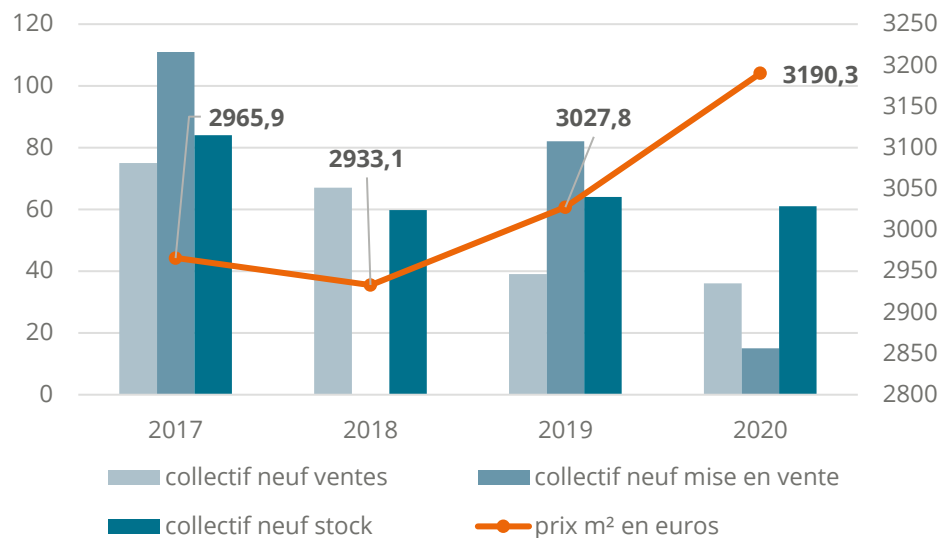


MARCHÉ DU COLLECTIF NEUF EN 2020



3 190€ /m²

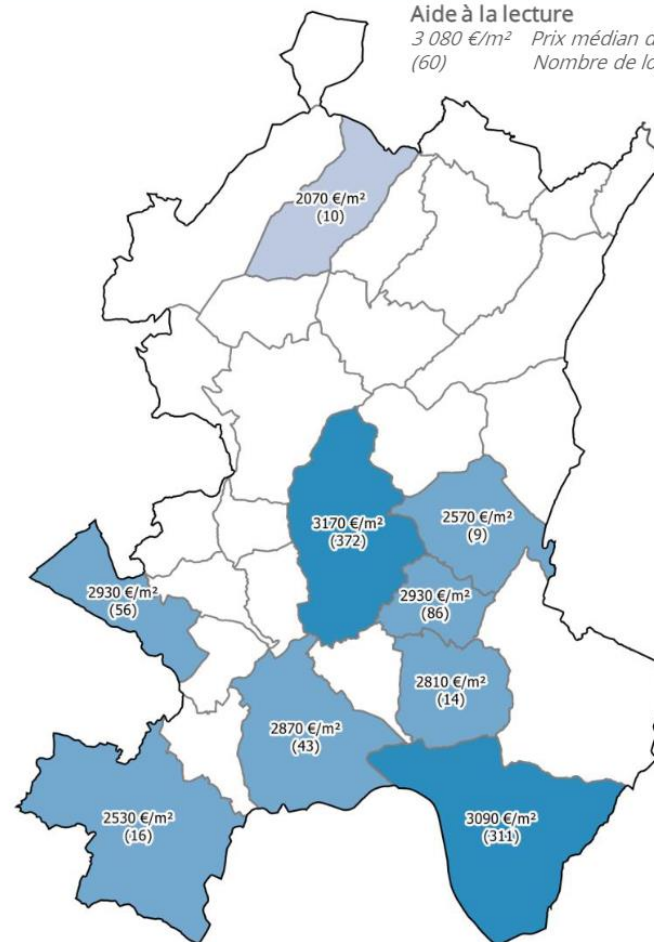
Prix médian du collectif neuf en 2020



Prix médian du collectif neuf et nombre de transactions entre 2017 et 2019

Aide à la lecture

3 080 €/m² Prix médian des appartements (60)
Nombre de logements réservé.



AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



SOLVABILITÉ DES MÉNAGES DE VOREPPE



40 560 €

Revenu disponible médian d'un ménage à Voreppe



148 100 €

Prix médian pour un appartement ancien en 2020



272 500€

Prix médian pour une maison ancienne en 2020



213 700€

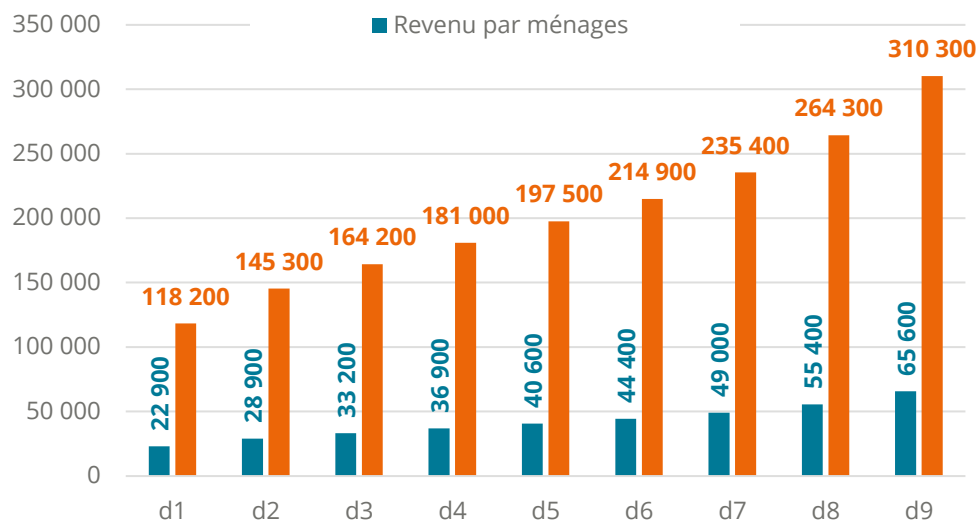
Prix médian pour un appartement neuf en 2020



330 000€

Prix des maisons neuves à la vente en 2021

Budget théorique pour un logement* selon les revenus de Voreppe (déciles)



* Budget théorique calculé sur la base d'un endettement sur 20 ans et d'un apport de 20 000 €.

Notes de lecture : les déciles partagent la population en 10 classes de même taille. Les 10 % des ménages les plus pauvres ont des revenus mensuels de 22 900 €, contre 65 600 € pour les 10 % des ménages les plus aisés.

Le budget théorique pour l'achat d'un logement est estimé à 118 200€ pour un ménage voreppin du premier décile, contre 310 300€ pour un ménage du dernier décile.

AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



QUELLE SOLVABILITÉ DES FAMILLES ?



40 560 €

Revenu disponible médian d'un ménage à Voreppe



148 100 €

Prix médian pour un appartement ancien en 2020



272 500€

Prix médian pour une maison ancienne en 2020



213 700€

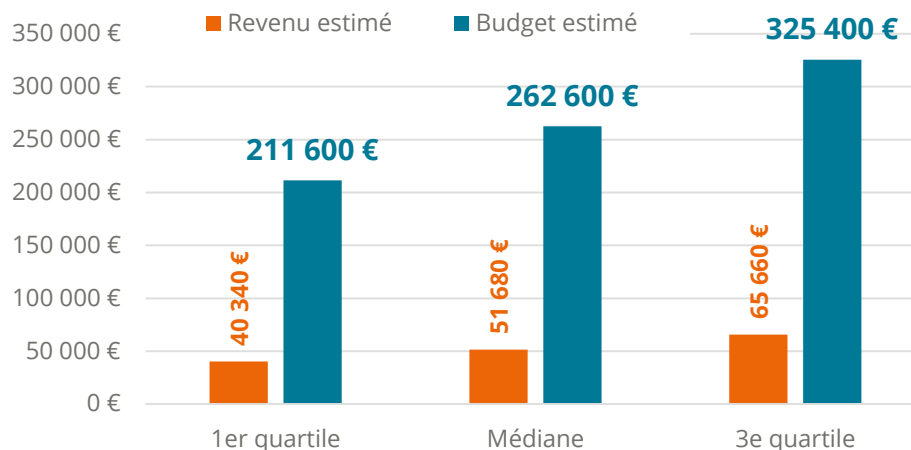
Prix médian pour un appartement neuf en 2020



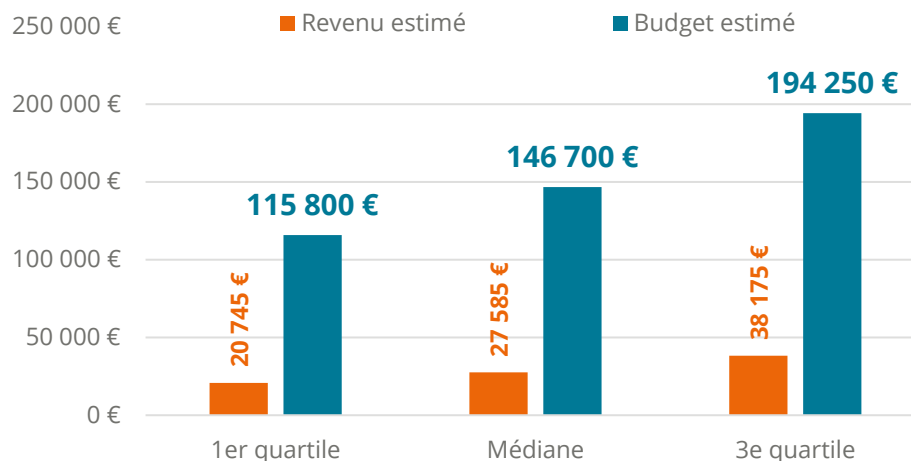
330 000€

Prix des maisons neuves à la vente en 2021

Budget théorique pour un logement* pour les couples avec enfant(s) à Voreppe



Budget théorique pour un logement* pour les familles monoparentales à Voreppe



43 * Budget théorique calculé sur la base d'un endettement sur 20 ans et d'un apport de 20 000 €.

Notes de lecture : les déciles partagent la population en 10 classes de même taille.

Le budget théorique pour l'achat d'un logement est estimé à 118 200€ pour un ménage voreppin du premier décile, contre 310 300€ pour un ménage du dernier décile.

Les revenus et budget théorique sont estimés à partir du nombre d'UC par type de ménages.

UN COUT DU LOGEMENT GLOBALEMENT ÉLEVÉ



TRANSMETTRE, POSSÉDER, LOUER

> **Modèle de l'immobilier traditionnel en mutation :**

- D'un modèle classique où on constitue un patrimoine immobilier pour le transmettre à ses enfants...
- À un modèle où le **patrimoine immobilier est une réserve de valeur permettant de faire face aux imprévus.**

> **Paupérisation des locataires, des occupants d'appartements**

> **L'accès à la propriété se renforce pour les CSP +,mais exclusion progressive du quart des plus modestes de l'accès à la propriété**

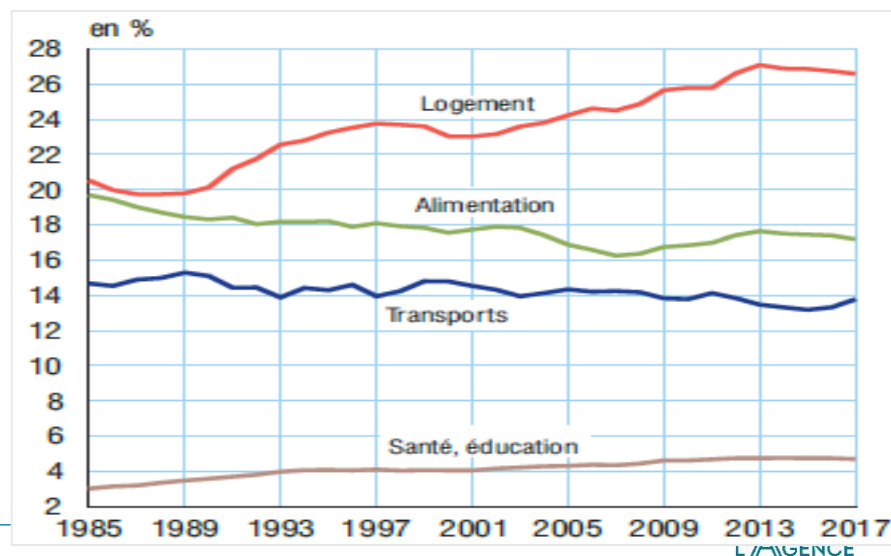
> **Un poids du logement important dans les dépenses des ménages plus lourd chez les ménages modestes**

1er poste de dépenses pour les ménages modestes,

4 ème pour les plus aisés

Logement : 27% des dépenses de consommation en 2017 (20% en 1990)

Poids de la consommation finale en logement dans la dépense de consommation finale des ménages



AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



PRÉCONISATIONS

LOGEMENT SOCIAL

- > Poursuivre l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux objectifs SRU,
- > Cibler la production sur des T2 manquants et beaucoup demandés.
- > Prêter attention aux loyers de sortie dans les opérations neuves

HABITAT ABORDABLE

- > **Proposer davantage de produits en habitat abordable, en diversifiant les produits :**
 - **Accession maîtrisée** : demander des prix de sortie plus faible dans les appels à consultation de promoteurs
 - **Accession sociale** (PSLA)
 - Le **BRS**, en ciblant les prix de sortie
- > Le meilleur levier pour maîtriser les prix de sortie : le foncier !

ACCESSION LIBRE

- > Cibler la production sur des T3 investisseurs, vu le déficit d'offre en T3 sur le marché locatif

HABITAT INTERMÉDIAIRE

- > Continuer à développer des produits en habitat intermédiaire pour attirer des familles.

AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX À VOREPPE

905
logements sociaux
(total)

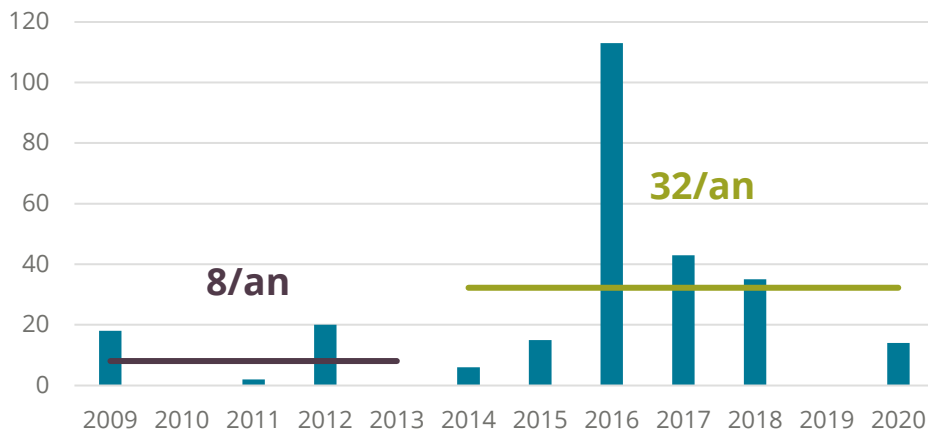
dont 704
logements HLM

21,72 %
taux SRU
au 01/01/2020

-136
logements
(déficit SRU)

- Une **production de logements sociaux** conséquente sur la période récente

Logements autorisés (locatif social)



Objectifs initiaux du PLU

- Atteindre **21,5 %** fin 2017
- Maintenir ce taux jusqu'en 2026
- **Objectifs initiaux remplis**

Évolution des lois E&C et ELAN

- Appartenance à l'Unité Urbaine (UU) de Grenoble depuis 2017 : **nouvel objectif SRU à 25 % LS**
- Intégration de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU :
 - Allongement de la durée pour les LLS vendus à leur locataire
 - Allongement de la durée pour les PSLA
 - Prise en compte des BRS

Outils règlementaires mobilisés dans le PLU

- Taux de rétention foncière considéré : 40 %
- Emplacements réservés de mixité sociale : soit 33 % LLS, soit 100 % accession privée dont 33 % d'accession aidée
- Servitude de mixité sociale : 15 % de surface plancher affectée aux LLS si opération de plus de 15 logements
- ZAC de l'Hoirie : 21,6 % LLS

AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE

PRODUITS INTERMÉDIAIRES : FOCUS SUR LE BRS

Un principe fondateur :
La dissociation du foncier
et du logement / bâti

Un prix d'acquisition
réduit de 15 à 30%
par rapport au
marché et plafonné

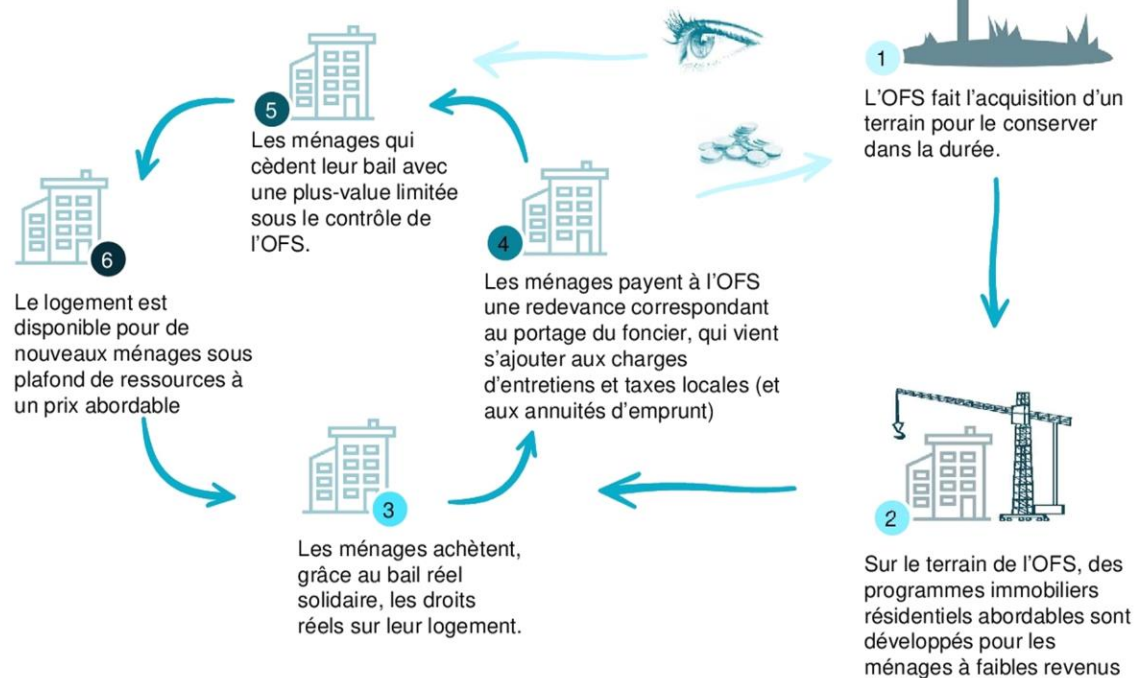
+

TVA à taux réduit
(5,5%)

=

**Un prix d'achat 25
à 40% en-deçà du
marché**

Zoom sur le BRS...



2 conditions à respecter :

- Le logement doit être la résidence principale des acquéreurs
- Les acquéreurs sont soumis à des plafonds de ressources

AJUSTER L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE



QUELS PRODUITS POUR LES FAMILLES ?

- > **Proposer une alternative à la maison individuelle à travers des produits fonctionnels, attractifs et bien situés**

Les atouts de l'habitat intermédiaire

Produit :

Habitat intermédiaire, T3, T4 et quelques T5 avec jardinets.

Cibles :

Jeunes couples, familles, familles recomposées, ménages modestes.

Prix de vente :

T3 : 130 k€ à 150 k€

T4 : 150 k€ à 170 k€

T5 : 170 k€ à 190 k€

Atouts concurrentiels :

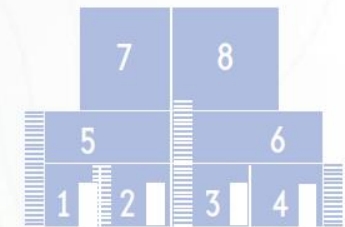
Emplacement, extérieur, qualités thermiques et acoustiques



3 logements



6 logements



8 logements

L'habitat intermédiaire permet d'offrir des logements plus petits (T2, T3) que l'habitat individuel



Le Carré vert-Coublevie
EDIFIM



Bel Horizon - Voiron
Bouygues immobilier



Les Jardins de la Baume - Seyssins
Grenoble Habitat - GTB architectes, ERANTHIS (BET paysage /vrd).

PLUSIEURS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN : PLACE AU DÉBAT !

- > **Rénover le parc existant** (économie d'énergie et de ressources, économie d'espace, gain d'attractivité des centre bourgs, gain de confort)
- > **Produire du logement** pour maintenir la population face au desserrement des ménages, au vieillissement, proposer un parcours résidentiel
- > Proposer des réponses immobilières qui répondent à de **nouveaux usages, de nouvelles attentes** (flexible, intergénérationnel, participatif, télétravail, demande de services...)
- > **Offrir du logement abordable** en utilisant différents leviers (logement social, maîtrise foncière, accession sociale, habitat intermédiaire...)