

# RENCONTRE QUARTIERS DURABLES RHONE-ALPES

**Du Mardi 09 Juin 2015**

## Quelques leviers pour un aménagement abordable

Intervenir à **trois échelles** :

- Au niveau de l'agglomération = échelle de la « politique publique cohérente »
- Au niveau de l'opération d'aménagement
- Au niveau de l'opération immobilière

# Quelques leviers pour un aménagement abordable

## A l'échelle de l'agglomération

### 1- Tenter de minimiser les coûts d'accès au foncier :

- Porter du terrain sur le **long terme** ; avoir des politiques publiques **stables** sur les secteurs à développer (utiliser les outils dévolus à cet effet : SCOT, EPFL...) Les enjeux de développements territoriaux ne peuvent pas changer tous les ans
- Réaliser **une véritable négociation** avec les propriétaires (sortir de la relation intime)
- S'assurer de la clôture de toutes les procédures préalables avant l'acquisition d'un terrain (ex.: dossier cessation d'activités, etc...)
- Des contentieux potentiels non désamorçés lors de la mise en place du SCOT et du PLU
- Avoir un **outil « investisseur locatif temporaire »**, éviter les évictions en renouvellement urbain

## Quelques leviers pour un aménagement abordable

**2- Développer les partenariats** avec les investisseurs et les propriétaires fonciers : jouer **l'effet levier + faire « avec »** (et non « contre »).

- Définir une politique d'acquisition
- Co-définir les conditions de mutation
- Avoir une lisibilité à l'échelle de l'agglomération avec les investisseurs en ciblant sur les zones à enjeux : Glairons/Péri ; Pt de Claix ; Cap des H ; Zisrt...

**3- Attirer les investisseurs** (familles, entreprises et investisseurs) : - d'argent public / + d'argent privé

- Garantir un portage politique sur le long terme
- Eviter les concurrences entre les opérations d'aménagement à l'échelle de l'agglomération mais aussi de la commune.
- Hiérarchiser temporellement les opérations d'aménagement de la commune et respecter le planning et les outils utilisés (périmètre d'études, OAP,...)
- Limiter le nombre d'acteurs qui travaillent avec eux ; s'organiser entre nous...

# Quelques leviers pour un aménagement abordable

## A l'échelle de l'opération d'aménagement :

Quels facteurs de surcoûts des projets, quels leviers mobiliser pour baisser les coûts :

- Tenter d'intégrer dans les fondamentaux du plan masse, une adéquation ou un îlot constructible peut-être cohérent avec le parcellaire existant.
- Associer les riverains, les promoteurs, les acquéreurs très tôt en phase conception.

Création d'un partenariat facteur d'une optimisation de la temporalité de l'opération et donc du bilan Financier

Optimiser les dépenses « autres que foncier » :

- Réfléchir à partir d'une « équation financière » dès le montage (se donner des objectifs en fonction du résultat souhaité : opération équilibrée ; déficit acceptable) sur la base des éléments suivants :  
densité globale + % d'espaces publics ; y/c les co-financements des équipements publics
- Eviter l'empilement des objectifs : exigences des élus, des services techniques, prix de sortie, développement durable...; hiérarchiser les objectifs, travailler les prestations.

La thématique du réseau de chaleur et des énergies renouvelables est-elle une question majeure dans une opération d'aménagement neuve?

- Optimiser le recours à l'emprunt ; développer une ingénierie financière. Bien analyser les capacités financières de la collectivité en garantie et en avance de trésorerie. Travailler sur des sous-ensembles cohérents urbanistiquement et financièrement.
- Optimiser la temporalité d'acquisition des terrains

## Quelques leviers pour un aménagement abordable

- Exemple du quartier du Pré au Crêt à Eybens

Avoir une opération équilibrée sans nouvelle participation de la collectivité

Un prix en charge foncière de 300€/m<sup>2</sup> SP (au lieu de 330 € à 340 € potentiel) pour l'accession privée et 160 €/m<sup>2</sup> SP en locatif social

Mais volonté de ne pas dépasser 3000 €/m<sup>2</sup> en prix de sortie.

- ❖ Foncier acquis à l'amiable à 20€. Gestion du foncier en amont.
- ❖ Un plan masse densifié : 200 logements dont 35 % en locatif social sur 2,5 hectares
- ❖ Un plan masse simple
- ❖ Une intervention jusqu'au pied des immeubles
- ❖ Tout gérer par des noues, pas de tuyaux pour gérer les EP
- ❖ Pré-verdissement
- ❖ Bâtiment RT2012 BBC + CCU
- ❖ 2 Appels d'offres travaux très fructueux
- ❖ Rôle Aménageur inspire confiance
- ❖ Gestion du bilan



# Quelques leviers pour un aménagement abordable

## A l'échelle d'une opération immobilière :

### *Les classiques*

- « Permettre de prendre de la hauteur »...accepter la densité verticale pour rationalité des coûts, ne pas se limiter au classique R+2
- Limiter les obligations de stationnements enterrés, boxés, etc
- Faire confiance aux réglementations thermiques ; préférer les objectifs aux solutions (« on veut des panneaux solaires »)
- Gérer la temporalité de la pré-commercialisation des promoteurs. Gérer les recours systématiques

=> Un outil à tester : l'appel à idées « logements abordables »

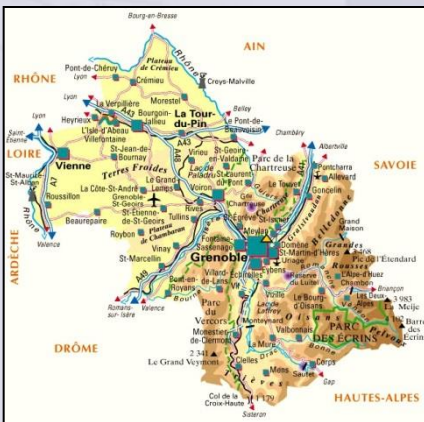


# Opération n°XXXX – Maître de l’ouvrage : Grenoble Alpes Métropole

## Appel à idées « habitat abordable » volet catégorie 1

### Un projet partenarial de recherche-développement dans une démarche de commercialisation de terrains

- Grenoble Alpes Métropole et Groupe 38 lancent un appel à idées pour repérer des projets innovants « d’habitat abordable » (2650 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB y compris stationnement) et les concrétiser sur des opérations d’aménagement en cours (de Groupe 38 ou d’autres propriétaires fonciers).
- Les promoteurs, architectes, ingénieurs et autres profils intéressés sont invités à proposer dans un cadre libre et ouvert des concepts de construction de logements innovants et « abordables » selon deux catégories :
  - Catégorie 1 : idées prometteurs ayant besoin d’une phase d’approfondissement et de recherche et développement pour être sécurisé. Enjeu pour le lauréat : une subvention de 25 000 € pour développer le projet
  - Catégorie 2 : idées opérationnelles de suite prêtes à être adaptées aux sites d’accueil de Groupe 38 ; à être commercialisés. Enjeu : être retenu pour se voir proposé un terrain et réalisé l’opération



### Missions à réaliser par IA :

- Suivi-accompagnement des lauréats de catégorie 1 « idées innovantes à développer » pendant une durée de 1 an
- Suivi-observation des chantiers de construction des projets innovants issus de la catégorie 1

**Chef de Projet : Christophe BILIC**

Délais de réalisation des missions : 36 à 42 mois = juillet 2015 → décembre 2018

Rémunération IA : 19 K € HT

Note : sauf pour la catégorie 1, l’ensemble du pilotage de la démarche est assuré par Groupe 38 dans le cadre de sa mission d’opérateur d’aménagement urbain et de commercialisateur.

## Grenoble Alpes Métropole et Groupe 38

Appel à idées « habitat abordable » publication sur [www.groupe38.com](http://www.groupe38.com)

### Un projet partenarial de recherche-développement dans une démarche de commercialisation de terrains

- **Les 4 critères d'appréciation :**
  1. Un prix des logements de **2650 € TTC / m<sup>2</sup> SHAB** stationnement compris
  2. La réponse aux attentes sociales dans l'habitat, les aménités proposées
  3. Une urbanité désirée, en adéquation avec les enjeux urbains durables
  4. Une faisabilité et une reproductibilité démontrée
- **Un fort niveau de liberté donné aux promoteurs/concepteurs :**
  - Pas de règles d'urbanisme ou de terrain définis à ce stade
  - Un prix d'acquisition de charges foncières de 250 € HT / m<sup>2</sup> SP (inclus taxes et participation d'urbanisme)
  - Densité de 1 + ou - 15%, et 1,2 places de stationnement par logement
  - Taille des terrains de 2000 ou 4000 m<sup>2</sup>, forme libre du terrain à proposer soit une opération de 25 à 30 log. ou de 50 à 70 log.
- **Un jury** composé de représentants des sociétés, des collectivités, des organismes parapublics et professionnels concernés
- **Un comité de suivi** des lauréats composé de Groupe 38, des acteurs de la plateforme d'ingénierie territoriale, et de Grenoble Alpes Métropole
- **Enjeux : capitaliser de l'information transférable et constituer une boîte à outils opérationnelle de l'habitat abordable, concrétisée sur le terrain.**

### Déroulé de l'appel à idées 2015-2018

#### 2015 :

- Juillet : lancement de l'appel à idées
- Octobre : réception/analyse des projets
- Décembre : jury de sélection

#### 2016 :

- Accompagnement des lauréats de projets innovants
- Mise au point et commercialisation des projets opérationnels

#### 2017-2018

- Chantiers de construction

### A intervalles réguliers : capitalisation et partage des expériences