

Gestion économe de l'espace et régulation foncière : Comment développer une production de logements abordables répondant à l'intérêt général ?

SÉMINAIRE RÉGIONAL SUR LA STRATÉGIE FONCIÈRE

WEBINAIRE DU 22 SEPTEMBRE 2021



LES POINTS QUE NOUS VOUS PROPOSONS DE PARCOURIR ENSEMBLE....

Rappel des objectifs du PLH

01

Zoom sur le volet foncier

02

3 axes de travail

03

La stratégie foncière qui s'est dessinée (axe d'actions)

04

01

LES OBJECTIFS DU PLH DE LA DRACÉNIÉ PROVENCE VERDON AGGLOMÉRATION (DPVA)

LE PLH ET SON PROJET POLITIQUE EN BREF

- **Un PLH qui traduit un projet de développement offensif et cohérent avec le SCOT :**
875 logements neufs par an ;
- **Une production de logements qui vise à la fois :**
 - à mieux répondre aux besoins « endogènes » (45 % de tous les logements neufs seront sociaux, en locatif et en accession sécurisée) et à accompagner l'attractivité du territoire (55 % de logements neufs « libres ») ;
 - à trouver les bons équilibres entre le Cœur d'agglomération, les Villes d'appui et les Villages ;
- **Une priorité également donnée à la réhabilitation du parc ancien, en particulier la réhabilitation des centres-anciens, notamment en :**
 - développant les acquisitions/améliorations publiques d'immeubles dégradés ;
 - amplifiant les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (PIG et OPAH RU de Draguignan), pour traiter les logements dégradés et énergivores, et adapter le parc aux besoins liés à l'âge ;
- **Un objectif au total de mise sur le marché de près de 60% de logements sociaux (neufs, réhabilités, conventionnés) sur la production hors diffus organisée par les communes ;**
- **Un investissement sur fonds propres de DPVatrès important : 16,5 millions d'euros sur la durée du PLH, soit 2.7 millions d'euros par an (sans modification du règlement d'intervention et sous réserve de stabilité du contexte budgétaire)**
- **Un PLH réalisé :**
 - En association étroite et constante avec les communes : entretiens individuels et travail en commune, nombreux Comités de pilotage et groupes de travail (notamment foncier),...
 - Sur la base d'un référentiel foncier fin : identification à la parcelle, avec les communes, des projets immobiliers qui seront réalisés dans et après le PLH, des espaces mutables, des parcelles à enjeux de maîtrise publique, ...

Une orientation spécifique sur le foncier

Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH

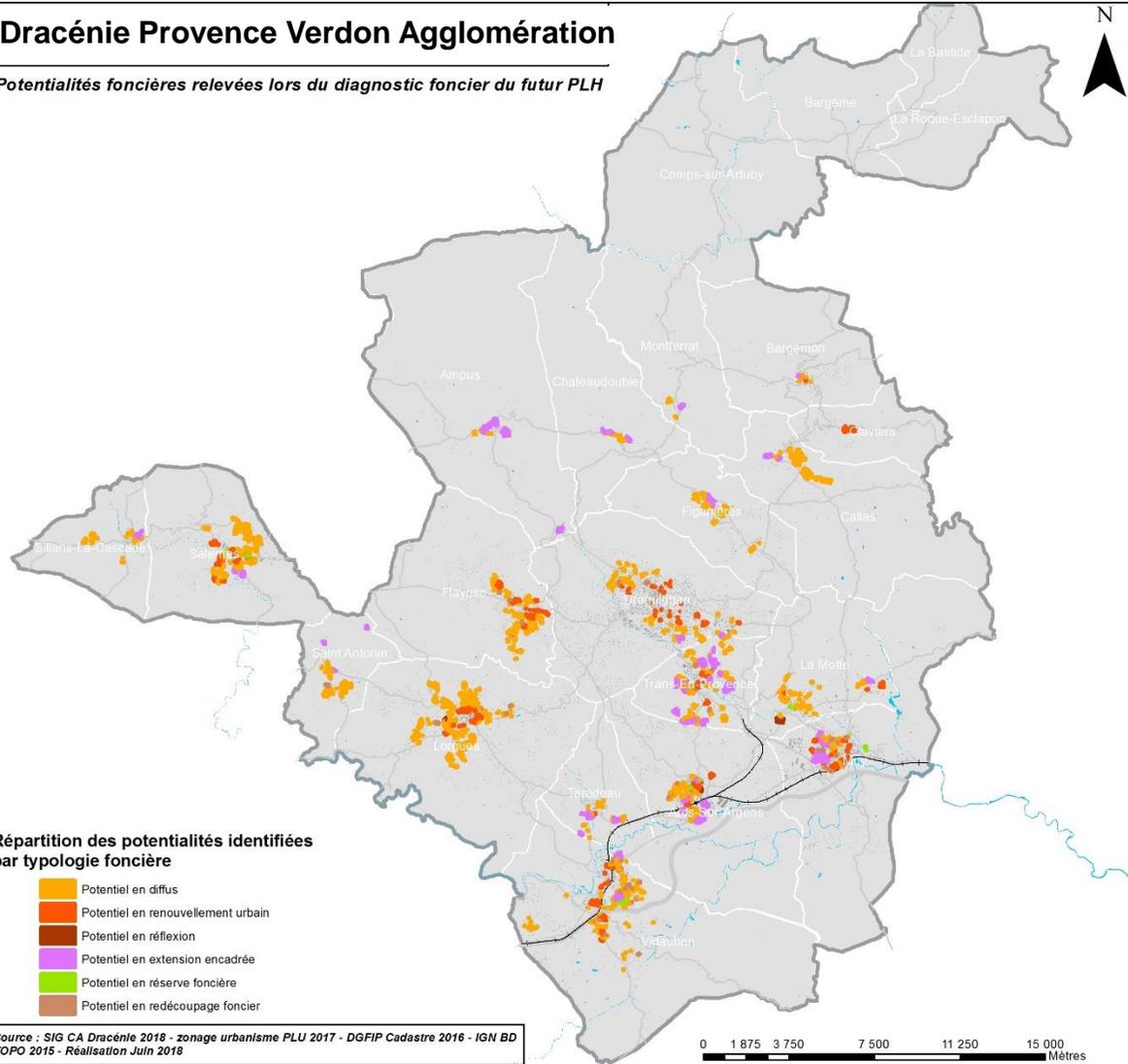


02

UN VOLET FONCIER QUI NE S'EST PAS CONTENTÉ DE RECENSER LES PROJETS MAIS QUI A EU POUR OBJECTIF DE TRAVAILLER EN PROSPECTIVE

Dracénie Provence Verdon Agglomération

Potentialités foncières relevées lors du diagnostic foncier du futur PLH



Le développement d'une typologie foncière permettant un regard large sur le foncier

Légende

- Potentiel en diffus
- Potentiel en renouvellement urbain
- Potentiel en réflexion
- Potentiel en extension encadrée
- Potentiel en réserve foncière
- Potentiel en redécoupage foncier

des fonciers stratégique dans le diffus (dents en renouvellement/revalorisation urbaine)

le réflexion prospective sur le foncier, à la

à l'émergence d'opérations en 100% aidés

03

UN TRAVAIL D'ANIMATION ET DE PARTAGE DES RÉFLEXIONS AUTOUR DE 3 AXES

Une approche fine des contextes de marchés, et des réalités de montage d'opération (y compris en renouvellement urbain)

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs

Eviter les effets de « cannibalisation » entre offre, projet

Se donner la possibilité d'initier des projets mixtes et intermédiaires

Anticiper la sortie du tout pavillonnaire, « tout terrain »

Mieux répondre aux capacités des ménages locaux en accession

Optimiser le foncier en inscrivant des possibilités de péréquation au sein des projets d'un même site, voire sur des sites différents (à l'échelle de la commune, de l'EPCI ?)

Intégration des potentialités en diffus dans la programmation des communes : la prise en compte des fonciers de taille importante et stratégiques au sein du diffus

Réfléchir à retrouver des possibilités d'assiettes foncières propre à des opérations 100% aidées, à programmer en amont

Mieux programmer les différents types de foncier, et intégrer dans la programmation, certaines dents creuses, voire des sites privés laissant entrevoir de revalorisation foncière à terme

Arriver à déconnecter une partie de la production de logements aidés de la VEFA libre

04

LA STRATÉGIE FONCIÈRE QUI S'EST DESSINÉE LORS DE L'ÉLABORATION DU PLH

Organisation de la production, dans une vision globale, à l'image des acteurs du territoire

y compris en diffus, sur la base de grandes dents creuses

Mise en place d'un outil de suivi des fonciers, des projets

Mise en place d'outils d'encadrement des dents creuses stratégiques

OAP, réflexion d'organisation de projet, accompagnement des propriétaires

Périmètre de projet (sursit à statuer sur 5 ans)

Réflexion de nouvelles possibilités de composition d'habitat

Développement d'un label « habitat intermédiaire »

Travailler les fonciers en amont et initier des possibilités de maîtrise foncière

Mobilisation des outils de type ER

Mobilisation des possibilités d'action de l'EPF

