

Séminaire « Produire des logements durables pour une meilleure qualité de vie »

Retours sur le séminaire du 05 octobre 2021

Retour sur cette journée d'échanges et de partage

La Direction Territoriale des Yvelines, en partenariat avec la Ville de Viroflay, le Cerema et le CAUE des Yvelines a organisé, le 5 octobre 2021, **un séminaire à l'attention des élus du département**. C'était l'occasion pour les services de l'État et les Collectivités locales de dialoguer sur les sujets complexes liés à la **production d'une offre de logements dans un contexte renforcé de sobriété foncière**.

Le format proposé, ascendant et participatif a fait la part belle aux échanges sur les objectifs poursuivis en matière de politiques publiques, la situation au sein du département, le retour d'expérience entre pairs, la déconstruction de quelques idées reçues sur les questions de densité et le recensement des besoins en accompagnement. La volonté de **pérenniser ces rencontres** a été affirmée par la DDT78.

Bénéficiaire

DDT 78

Partenaires

CAUE 78
Ville de Viroflay

Calendrier

Séminaire de lancement en 2021
Suites du cycle sur l'année 2022



Un dialogue nécessaire entre l'État et les élus, réaffirmé lors de la séance plénière

Introduction de la matinée

La matinée a été introduite par Etienne Desplanques, Secrétaire Général de la Préfecture et Olivier Lebrun, maire de Viroflay.

Les **difficultés dans la mise en œuvre des opérations de logements**, face à certaines injonctions qui peuvent paraître contradictoires et qui nécessitent un dialogue étroit entre les services de l'État et les Collectivités ont été exposées. La clef du succès réside dans le **partage des contraintes des uns et des autres**, les élus locaux devant souvent faire face à l'opposition de leurs administrés lors de la mise en œuvre d'opérations nouvelles.

Le Cerema a rappelé la **difficile posture de l'élu local face aux différentes injonctions contradictoires**, tant des politiques publiques que des attentes sociétales.

Pour répondre aux enjeux de production de logements, de limitation de l'artificialisation des terres, de qualité de logements et de pédagogie, l'une des réponses réside certainement dans la **déconstruction des quelques idées reçues sur la densité**. C'est ce qui a été proposé aux participants sous forme de quizz.

Le Cerema a ensuite présenté la situation du logement dans le département afin d'objectiver les phénomènes à l'œuvre sur l'évolution des tissus urbains, ainsi qu'un focus sur les trois communes témoins de la table ronde qui s'en est suivie.



Introduction de la matinée par Etienne Desplanques, Secrétaire Général de la Préfecture et Olivier Lebrun, maire de Viroflay

Éléments de cadrage rappelés par la DDT78

- **Objectifs annuels de production de logements** pour le département : 9000 sur 70000 à l'échelle régionale
- **498m² artificialisés par habitant** en moyenne dans les Yvelines, entre 2011 et 2016
- dispositif d'**aide à la relance pour la construction durable** déployé par l'Etat en septembre 2020 afin de soutenir les opérations d'une certaine densité, dans l'enveloppe urbaine

Les discussions de la table ronde avec Olivier Lebrun, maire de Viroflay, Caroline Doucerain, maire des Loges-en-Josas, François Garay, maire des Mureaux et Marc Villand, président de la fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France



Interview de grands témoins

Les discussions de la table ronde, animée par le CAUE 78, ont permis d'apporter au débat les points saillants suivants :

- une écoute des habitants et un accompagnement sont essentiels pour **changer l'image du logement et de la densification** ;
- une nécessité de **clarifier les règles** pour traduire le projet urbain et pour faciliter le **dialogue avec l'ensemble des acteurs** de la chaîne de la production de logements ; cela se traduit par une mobilisation des outils (ont été cités à ce titre les PLU(i) et le schéma de cohérence urbaine) ;
- ces outils entrent souvent dans une logique de compromis (entre la Commune, les services de l'État, les habitants) et dans une logique partenariale de co-construction qui impliquent de trouver un **équilibre entre acceptabilité et nature des projets** (exemple de la Charte Architecturale ou Charte Promoteur entre le Maire et le Promoteur avec l'appui du CAUE) ;
- sur un champ plus prospectif, il convient de s'interroger sur les usages, sur les **nouveaux besoins** (par exemple les possibilités de partage des espaces collectifs) ainsi que sur la question **des parcours résidentiels**.



Des ateliers participatifs pour donner la parole aux collectivités

Un temps de partage et de production a été proposé aux participants à la suite de la table ronde. Ce travail en atelier s'est décomposé en deux activités :

- un **travail sur image de références** afin de faire s'exprimer les participants sur ce qui constitue une opération de logements de qualité ou ce qui, pour eux, ne l'est pas et doit être évité.
- Un second **temps d'échange** autour des trois questions suivantes :
 - Quel type d'action/de projet souhaitez-vous mettre en place dans votre commune (en lien avec l'atelier précédent) ?
 - Quels seraient vos besoins en accompagnement ?
 - Quelles seraient pour vous les thématiques à approfondir lors d'une prochaine séance ?

Synthèse des attentes exprimées en atelier

Les besoins d'accompagnement des collectivités

Le travail en atelier et l'exploitation des questionnaires transmis à l'issue de la journée ont permis de cerner les principaux besoins en accompagnement suivants :

- un appui en ingénierie sur les études amont,
- pouvoir disposer de références qualitatives et des outils à disposition ou à mettre en place pour orienter les projets vers un objectif de qualité urbaine et de densité,
- un besoin en accompagnement sur des thématiques plus spécifiques (urbanisme transitoire, labellisation écoquartier...).

L'ensemble de ces besoins se décline selon différentes postures : le partage d'expérience, la formation, le soutien à l'ingénierie de projet (y compris l'assistance sur des études plus ponctuelles).

Les thématiques pressenties pour les prochains séminaires

Les participants et les sondés ont fait part de leur souhait d'approfondir les thématiques suivantes lors de prochaines sessions :

Sur les questions de gouvernance et des logiques d'acteurs :

- quels rôles et quels moyens pour les collectivités dans la production d'opérations de qualité (dialogue avec le promoteur, procédures ad hoc, possibilité d'influer sur l'adaptation des logements aux besoins des habitants ?)
- Comment s'assurer de l'implication citoyenne à toutes les phases du projet ?

Sur la maîtrise des outils de planification et réglementaires :

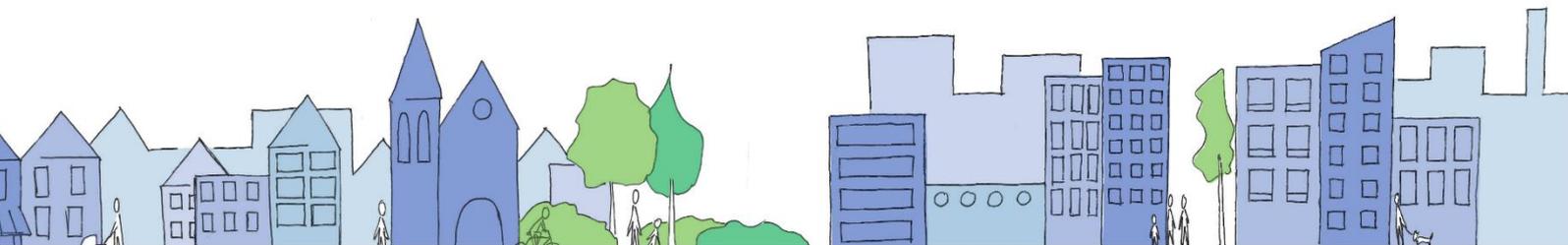
- le PLU(i) au service du projet urbain
- quelle mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN) ?
- Un focus sur la production de logements en bail à réhabilitation solidaire (BRS)

Sur les aspects techniques et opérationnels :

- les nouveaux procédés constructifs dans la perspective de la RE 2020
- Comment réhabiliter l'existant et l'adapter aux nouveaux usages, notamment dans le cas des centres-bourgs ?
- Comment développer une approche intégrée des projets ?
- Comment développer les solutions fondées sur la nature ?

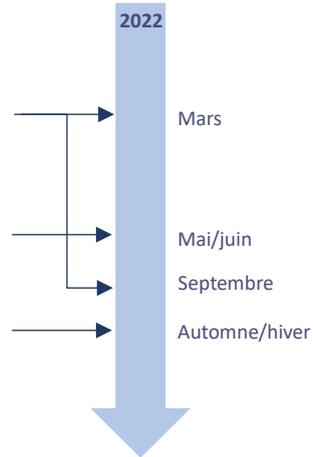


Temps d'échanges avec les collectivités et les services de l'Etat



Perspectives 2022

- 2 ateliers en visio sur les thématiques évoquées ci-dessus et sur la nouvelle réglementation liée au ZAN (décrets post Loi Climat Résilience)
- 1 visite d'un site exemplaire en matière de sobriété foncière (densification, friches, réhabilitation, transformation...)
- 1 plénière avec ateliers sur le même format que celui du 05 octobre 2021



POUR NOUS CONTACTER

Cerema - priscille.genesco@cerema.fr

DDT78 - ddt-state@yvelines.gouv.fr

CAUE 78 - caue78@caue78.com



www.cerema.fr

Création graphique : Cerema – 2022 · Crédits photos : Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Siège social : Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92 803 - 69674 Bron Cedex -

Tél. : +33 (0)4 72 14 30 30 – www.cerema.fr