

LA CONFÉRENCE DE L'HABITAT
2^{ème} ÉDITION

Le marché immobilier
sur le territoire des Rives du Rhône,
les enjeux de la densité maîtrisée

Mardi 18 octobre 2022, au Sémaphore à Roussillon



INTRODUCTION

Robert DURANTON – Maire de Roussillon

**Diane VIGIER - Vice présidente en charge de
l'habitat et du logement**



Robert DURANTON
Maire de Roussillon

[Le marché immobilier
sur le territoire des Rives du Rhône,
les enjeux de la densité maîtrisée]

Diane VIGIER
Vice présidente en charge de
l'habitat et du logement

PROGRAMME DE LA MATINÉE

- 9h30 - présentation de l'étude sur les dynamiques résidentielles et les marchés immobiliers
- 10h30 - 1^{ère} table ronde sur les outils alternatifs à la maison individuelles
- 11h - 2^{ème} table ronde sur les outils de la densification douce, encadrée et maîtrisée

Animation assurée par :
**Sébastien SPERTO -
Directeur du CAUE 69**

ETUDE SUR LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LES MARCHES IMMOBILIERS

Fabrice CHAUVIN - Consultant sénior chez Adéquation

Etude complète à retrouver sur notre site internet : <https://www.scot-rivesdurhone.com>



Synthèse étude du marché immobilier et dynamiques résidentielles

SCOT Rives du Rhône

18 Octobre 2022



1. Cadrage territorial : attractivité et dynamiques des territoires

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Synthèse : un territoire à caractère résidentiel qui fonctionne sur sa dynamique locale mais qui reste aussi impacté par les autres pôles d'emploi à proximité

- **Une croissance démographique de près de + 1.700 habitants par an, et plus de + 1300 ménages/an :**
 - **Une croissance portée surtout par les communes de type « agglomération » et de type « village » (armature urbaine du SCOT)**

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamiques des territoires

Une hausse de population portée par les communes de type agglomération et village avec une croissance démographique (2013-2018) plus forte sur les communes rurales

18 communes type Agglomération

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
113 275 hab. Gain annuel +653hab./an Taux de variation 0,59% / an	49 909 men. Gain annuel +471 men/an Taux de variation 0,97%/an Taille des ménages 2,22 pers/men	57 310 lgts Gain annuel +643 lgts/an Taux de variation 1,16%/an	30 976 fam. Gain annuel +185 fam/an Taux de variation 0,61%/an	54 948 empl Gain annuel +227 empl/an Taux de variation 0,42%/an	1,29 Part de CSP+ 12% Part de Chômeurs 8% Revenu median 2 428€	3 412 emm/an Part Loc libre 42% Part Loc social 23%

9 communes type Intermédiaire

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
26 603 hab. Gain annuel +38hab./an Taux de variation 0,14% / an	15 711 men. Gain annuel +94 men/an Taux de variation 0,82%/an Taille des ménages 2,18 pers/men	13 632 lgts Gain annuel +125 lgts/an Taux de variation 0,94%/an	7 251 fam. Gain annuel +23 fam/an Taux de variation 0,31%/an	11 502 empl Gain annuel -32 empl/an Taux de variation -0,27%/an	1,12 Part de CSP+ 14% Part de Chômeurs 7% Revenu median 2 546€	794 emm/an Part Loc libre 48% Part Loc social 17%

19 communes Type Locale

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
34 634 hab. Gain annuel +206hab./an Taux de variation 0,61% / an	14 724 men. Gain annuel +187 men/an Taux de variation 1,32%/an Taille des ménages 2,30 pers/men	16 936 lgts Gain annuel +221 lgts/an Taux de variation 1,36%/an	10 172 fam. Gain annuel +68 fam/an Taux de variation 0,69%/an	9 504 empl Gain annuel +56 empl/an Taux de variation 0,60%/an	0,67 Part de CSP+ 14% Part de Chômeurs 5% Revenu median 2 939€	854 emm/an Part Loc libre 43% Part Loc social 13%

107 communes Village

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
102 362 hab. Gain annuel +785hab./an Taux de variation 0,79% / an	41 077 men. Gain annuel +591 men/an Taux de variation 1,50%/an Taille des ménages 2,47 pers/men	46 825 lgts Gain annuel +722 lgts/an Taux de variation 1,62%/an	31 130 fam. Gain annuel +307 fam/an Taux de variation 1,02%/an	17 852 empl Gain annuel +65 empl/an Taux de variation 0,37%/an	0,39 Part de CSP+ 19% Part de Chômeurs 5% Revenu median 3 409€	1 995 emm/an Part Loc libre 35% Part Loc social 8%

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Synthèse : un territoire à caractère résidentiel qui fonctionne sur sa dynamique locale mais qui reste aussi impacté par les autres pôles d'emploi à proximité

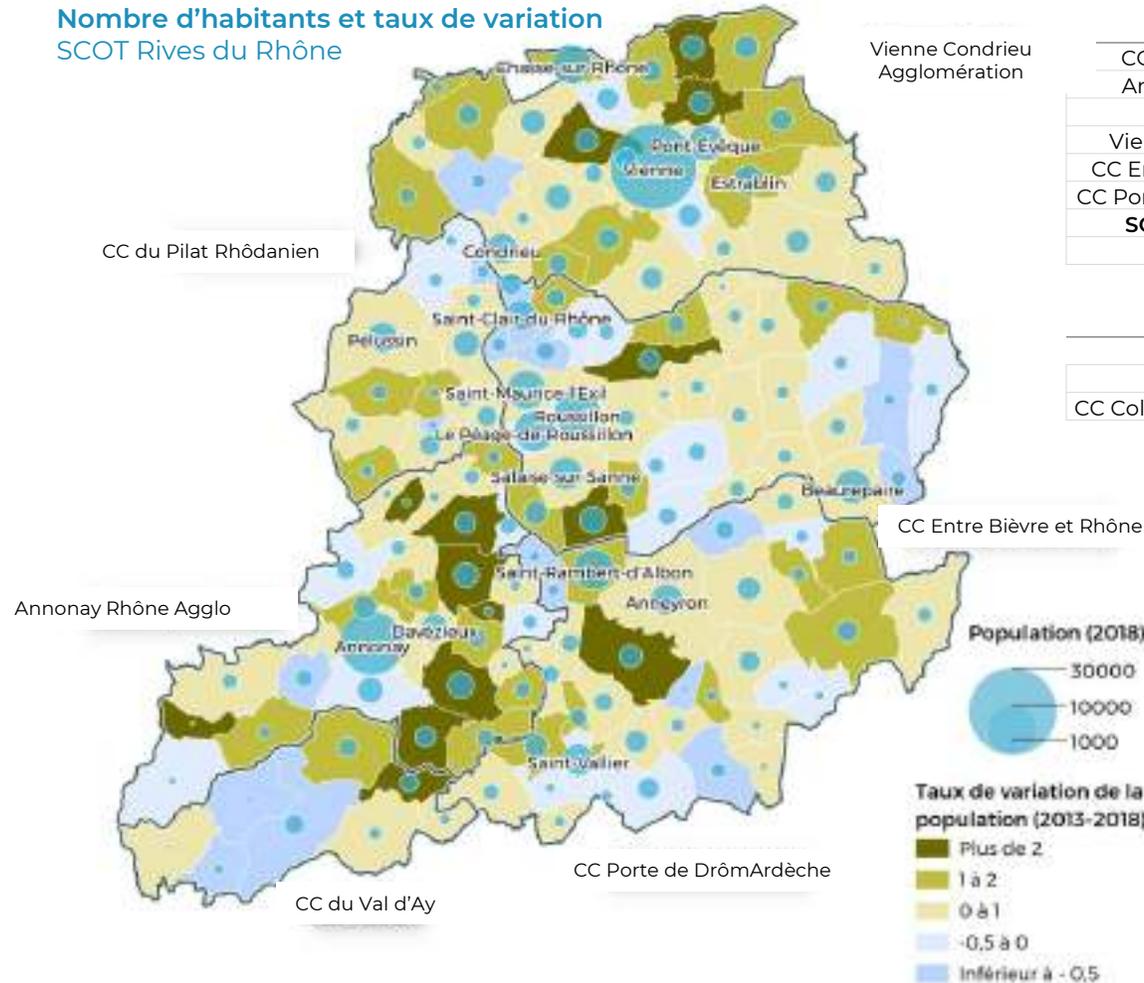
- **Une croissance démographique de près de + 1.700 habitants par an, et plus de + 1300 ménages/an :**
 - Une croissance portée surtout par les communes de type « agglomération » et de type « village » (armature urbaine du SCOT)
 - **Un gain démographique plus marqué sur Vienne Condrieu Agglomération et de manière plus équivalente entre Annonay Rhône Agglo, la CC entre Bièvre et Rhône et la CC Porte de DrômArdèche**

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamiques des territoires

Une concentration de la population autour des pôles d'emplois locaux. Un territoire qui a gagné près de 1.700 habitants/an entre 2013 et 2018, dont 40% sous l'impulsion de Vienne Condrieu Agglomération

Nombre d'habitants et taux de variation
SCOT Rives du Rhône



EPCI	Nb hab	Gain hab/an	Taux var/an
CC du Pilat Rhodanien	16 792	+ 68	+ 0,41%
Annonay Rhône Agglo	48 568	+ 350	+ 0,74%
CC du Val d'Ay	5 947	+ 26	+ 0,44%
Vienne Condrieu Agglo.	90 357	+ 669	+ 0,76%
CC Entre Bièvre et Rhône	67 971	+ 273	+ 0,41%
CC Porte de DrômArdèche	47 239	+ 298	+ 0,64 %
SCOT Rives du Rhône	276 874	+ 1 683	+ 0,62%
Région AURA	7 994 459	+ 47 373	+ 0,60%

EPCI voisins	Nb hab	Gain hab/an	Taux var/an
CC Pays Mornantais	28 915	+ 331	+ 1,19%
CC Pays de l'Ozon	26 182	+ 285	+ 1,13%
CC Collines du N Dauphiné	24 695	+ 217	+1,73%

- A l'échelle du territoire du SCOT, le taux de variation se positionne à + 0,62 %/an, soit un gain de près de 1700 nouveaux habitants par an.
- Les CA de Vienne Condrieu Agglomération et de Annonay Rhône Agglo enregistrent des taux de variation de la population > 0,70%/an.
- Les communes en déprise démographique sont davantage localisées sur les « extrémités » du territoire, sur les secteurs les plus éloignées des axes structurants

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Synthèse : un territoire à caractère résidentiel qui fonctionne sur sa dynamique locale mais qui reste aussi impacté par les autres pôles d'emploi à proximité

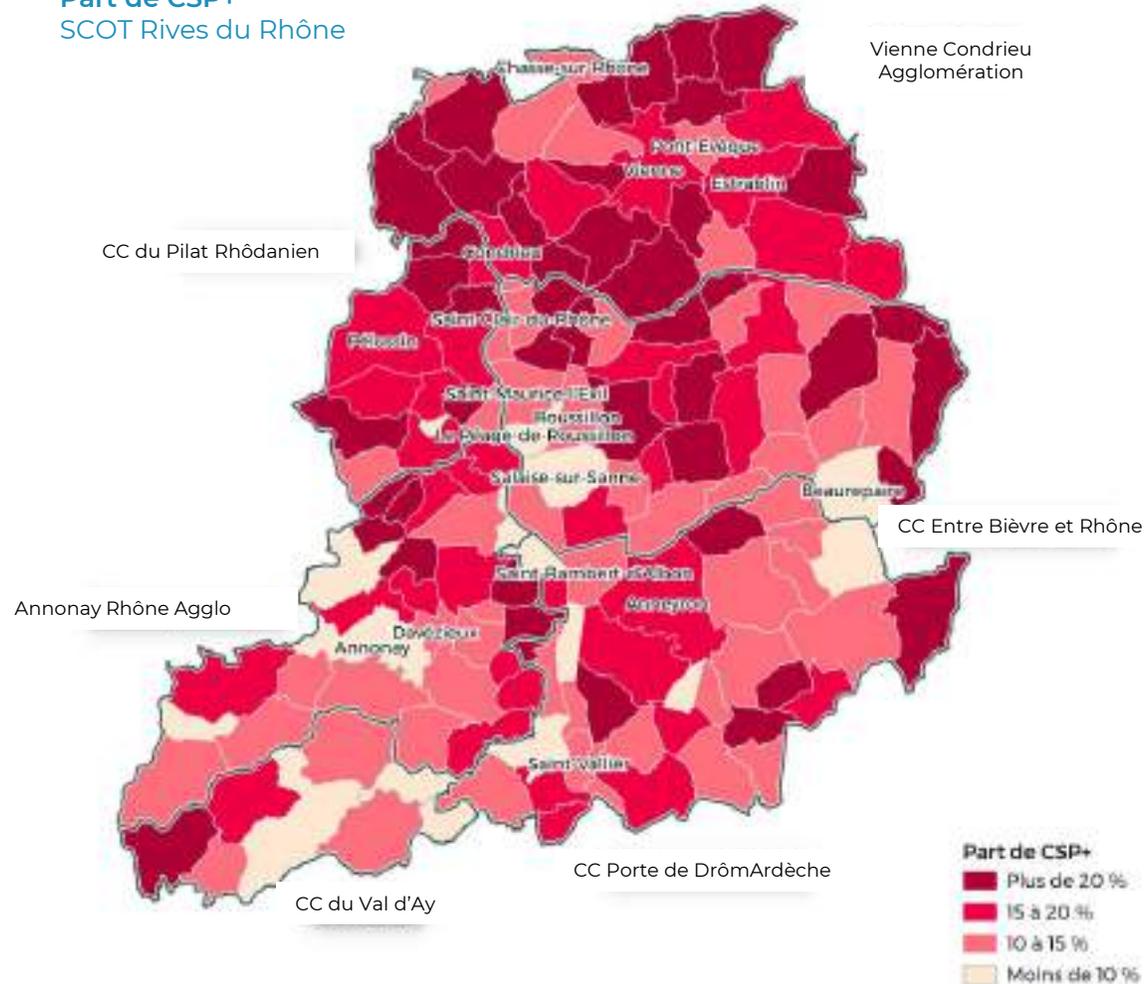
- **Une croissance démographique de près de + 1.700 habitants par an, et plus de + 1300 ménages/an :**
 - Une croissance portée surtout par les communes de type « agglomération » et de type « village » (armature urbaine du SCOT)
 - Un gain des ménages plus marqué sur Vienne Condrieu Agglomération et de manière plus équivalente entre la Annonay Rhône Agglo, la CC entre Bièvre et Rhône et la CC Porte de DrômArdèche
- **Une partie Nord du territoire qui bénéficie d'une notoriété supérieure, avec davantage de CSP+, et des revenus médians mensuels supérieurs à 3000€ pour de nombreuses communes.**

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamiques des territoires

Une part de CSP + et des revenus médians plus élevés au nord du territoire, plutôt en périphérie des villes centres

Part de CSP+
SCOT Rives du Rhône



EPCI	CSP +
CC du Pilat Rhôanien	17%
Annonay Rhône Agglo	12%
CC du Val d'Ay	17%
Vienne Condrieu Agglomération	18%
CC d'Entre Bièvre et Rhône	14%
CC Porte de DrômArdèche	17%
SCOT Rives du Rhône	15%
Région AURA	17%
EPCI voisins	CSP +
CC Pays Mornantais	26%
CC Pays de l'Ozon	22%
CC Collines du Nord Dauphiné	21%

- Les CSP + sont davantage représentées au nord du territoire, en lien avec les pôles d'emploi locaux (Vienne notamment) et la proximité avec la métropole lyonnaise.
- Une part de CSP + globalement plus importante en périphérie des ville centre.

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Synthèse : un territoire à caractère résidentiel qui fonctionne sur sa dynamique locale mais qui reste aussi impacté par les autres pôles d'emploi à proximité

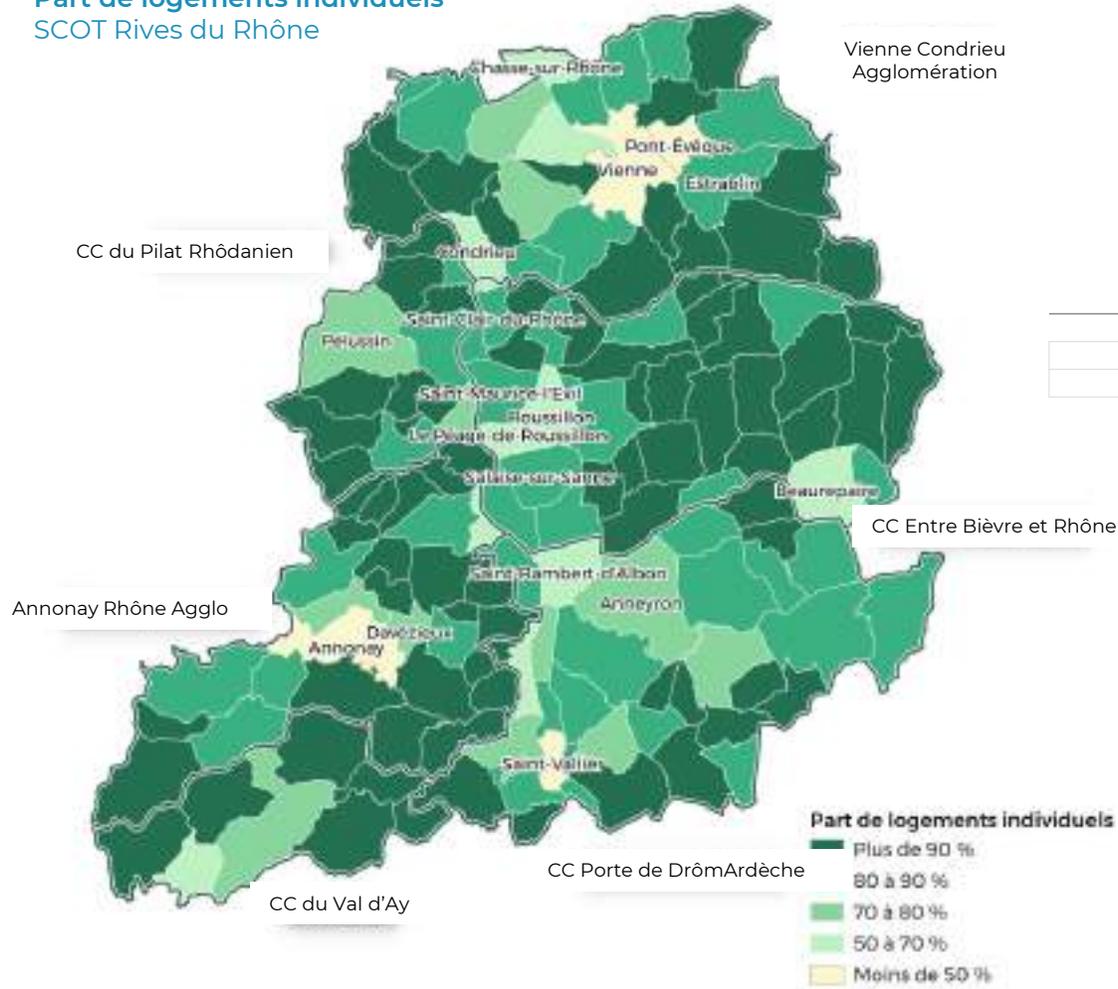
- **Une croissance démographique de près de + 1.700 habitants par an, et plus de + 1300 ménages/an :**
 - Une croissance portée surtout par les communes de type « agglomération » et de type « village » (armature urbaine du SCOT)
 - Un gain des ménages plus marqué sur Vienne Condrieu Agglomération et de manière plus équivalente entre la Annonay Rhône Agglo, la CC entre Bièvre et Rhône et la CC Porte de DrômArdèche
- Une partie Nord du territoire qui bénéficie d'une notoriété supérieure, avec davantage de CSP+, et des revenus médians mensuels supérieurs à 3000€ pour de nombreuses communes.
- **Un parc de logements à l'échelle du SMRR composé à près de 70% de maisons et qui compte près de 66% de ménages propriétaires de leurs logement.**

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Une prédominance de la forme urbaine individuelle à l'échelle du SMRR ; un constat plus marqué sur les communes en accroche des villes centre/pôles de vie...

Part de logements individuels
SCOT Rives du Rhône



EPCI	% de logements individuels
CC du Pilat Rhodanien	83%
Annonay Rhône Agglo	66%
CC du Val d'Ay	87%
Vienne Condrieu Agglo	54%
CC Entre Bièvre et Rhône	77%
CC Porte de DrômArdèche	76%
SCOT Rives du Rhône	68%
Région AURA	50%

EPCI voisins	% de logements individuels
CC Pays Mornantais	78%
CC Pays de l'Ozon	74%
CC Collines du Nord Dauphiné	85%

- Un marché qui reste encore tourné vers la maison individuelle.
- Une part en résidences secondaires plutôt minimale en volumes et une part de logements vacants globalement comparable à celle de la région AURA.

Source : INSEE 2018

1. Cadrage territorial : attractivité et dynamique des territoires

Synthèse : un territoire à caractère résidentiel qui fonctionne sur sa dynamique locale mais qui reste aussi impacté par les autres pôles d'emploi à proximité

- Une croissance démographique de près de + 1.700 habitants par an, et plus de + 1300 ménages/an :
 - Une croissance portée surtout par les communes de type « agglomération » et de type « village » (armature urbaine du SCOT)
 - Un gain des ménages plus marqué sur Vienne Condrieu Agglomération et de manière plus équivalente entre la Annonay Rhône Agglo, la CC entre Bièvre et Rhône et la CC Porte de DrômArdèche
- Une partie Nord du territoire qui bénéficie d'une notoriété supérieure, avec davantage de CSP+, et des revenus médians mensuels supérieurs à 3000€ pour de nombreuses communes.
- Un parc de logements à l'échelle du SMRR composé à près de 70% de maisons et qui compte près de 66% de ménages propriétaires de leurs logement.
- Une dynamique économique positive entre 2013 et 2018 avec des emplois en progression (surtout sous l'impulsion de la CC entre Bièvre et Rhône). Une proximité également avec d'autres pôles d'emploi majeurs (dont la métropole de Lyon) qui impactent aussi les migrations pendulaires et résidentielles.

Source : INSEE 2018

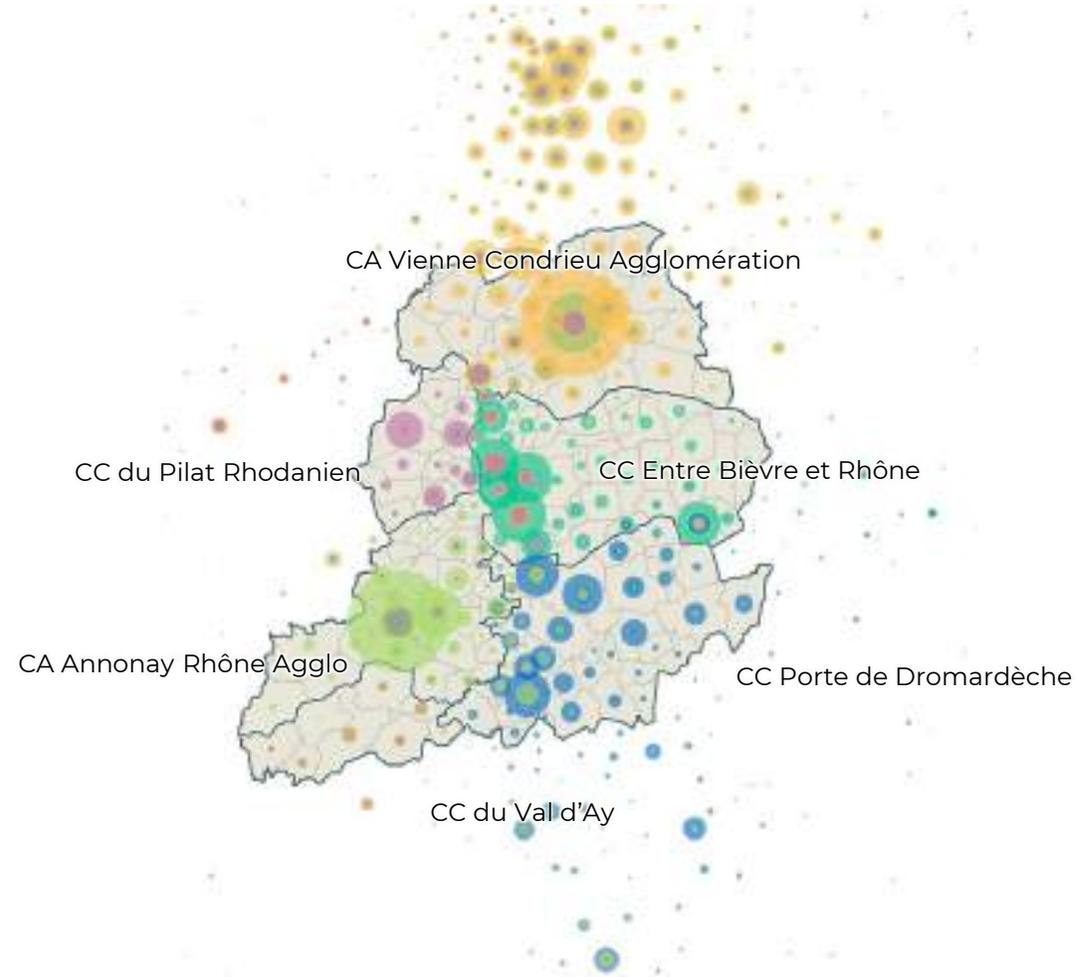
1. Cadrage territorial : attractivité et dynamiques des territoires

Des migrations pendulaires (INSEE 2018) qui témoignent de flux domicile-travail plutôt locaux avec également pour le nord et le sud du territoire une influence significative des pôles d'emploi à proximité (dont la Métropole de Lyon)

Exemple de lecture :

- **En jaune**, les communes où travaillent les actifs résidant sur la CA Vienne Condrieu
- **En bleu**, les communes où travaillent les actifs résidant sur la CC Porte de Dromardeche

- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CA Vienne Condrieu
- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CC du Pilat Rhodanien
- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CA Annonay Rhône Agglo
- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CC Entre Bièvre et Rhône
- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CC Porte de Dromardèche
- Communes où travaillent les actifs résidant sur la CC du Val d'Ay



Source : INSEE 2018

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers résidentiels

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

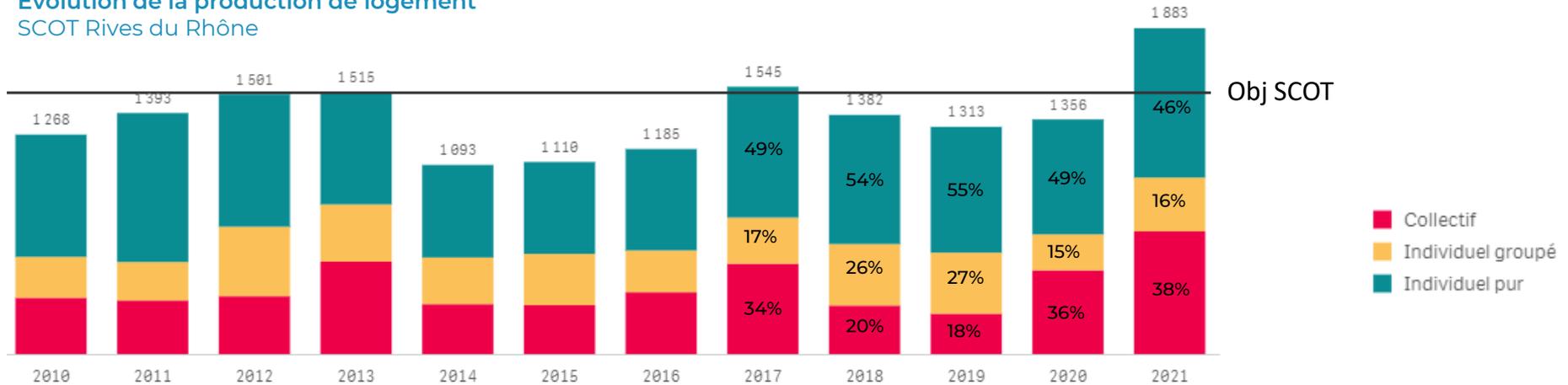
Synthèse : un territoire du SCOT dynamique avec des spécificités marquées en termes de fonctionnement des marchés immobiliers

- **Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.**

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Une production de logements cohérente avec la croissance démographique et avec les objectifs fixés par le SCOT ; un pic observé en 2021 qu'il faudra vérifier en date réelle

Evolution de la production de logement
SCOT Rives du Rhône



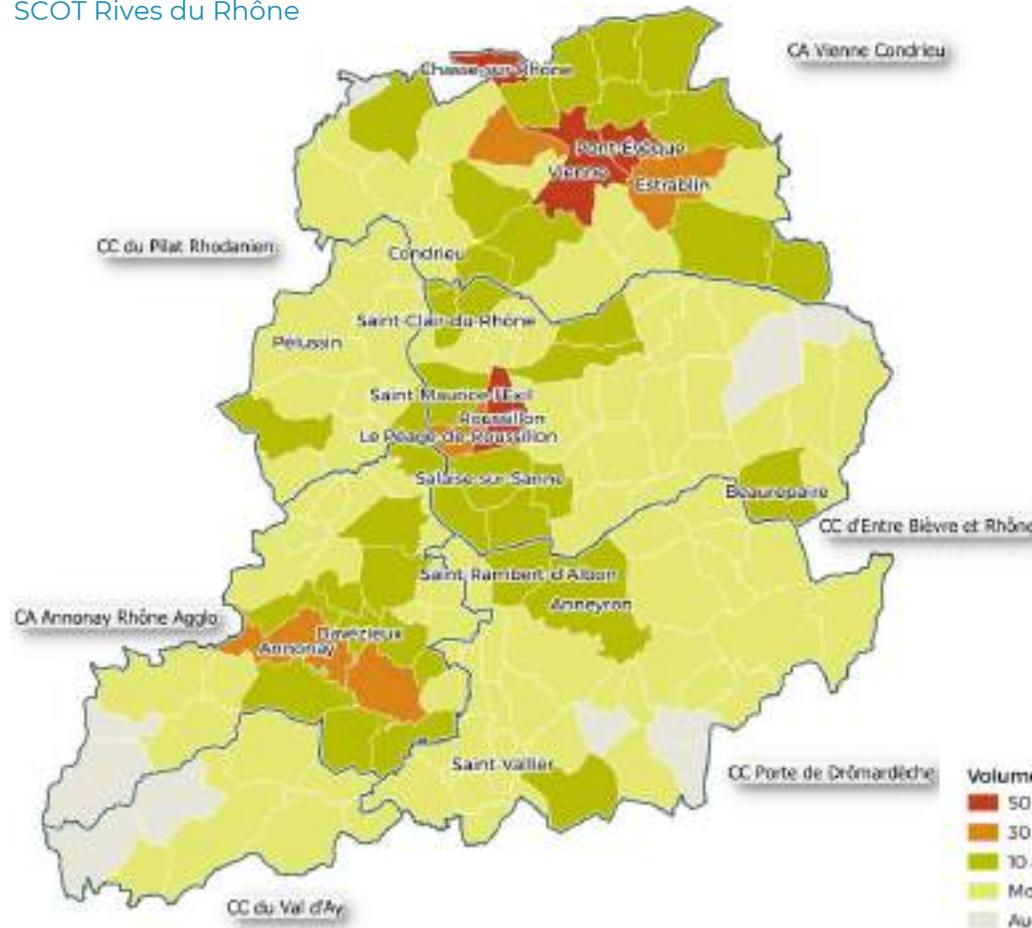
EPCI	Construction moyenne annuelle 2010-2021	Construction moyenne annuelle 2019-2021	Ratio prod pour 1000 hab 2019-2021	Objectif SCOT
CC du Pilat Rhodanien	68	68	4,1	86
CA Annonay Rhône Agglo	264	288	5,9	256
CC du Val d'Ay	27	20	3,3	29
CA Vienne Condrieu Agglo.	478	616	6,8	489
CC d'Entre Bièvre et Rhône	347	362	5,3	398
CC Porte de Dromardèche	196	163	3,5	255
SCOT Rives du Rhône	1 379	1 517	5,5	1513

Source : Sitadel 2022, PC commencés, Neuf + Acquisition Amélioration, Hors résidences services, Date Réelle jusqu'en 2018 Date de Prise en compte 2019 - 2021

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Sur la moyenne 2019-2021, environ 1500 logements par an ont été produits en moyenne sur le territoire, en cohérence avec l'objectif fixé par le Scot

Production moyenne annuelle 2019-2021
SCOT Rives du Rhône



EPCI	Construction moyenne annuelle 2019-2021	Objectif SCOT
CC du Pilat Rhodanien	68	86
CA Annonay Rhône Agglo	288	256
CC du Val d'Ay	20	29
CA Vienne Condrieu Agglo.	616	489
CC d'Entre Bièvre et Rhône	362	398
CC Porte de DrômArdèche	163	255
SCOT Rives du Rhône	1 517	1513

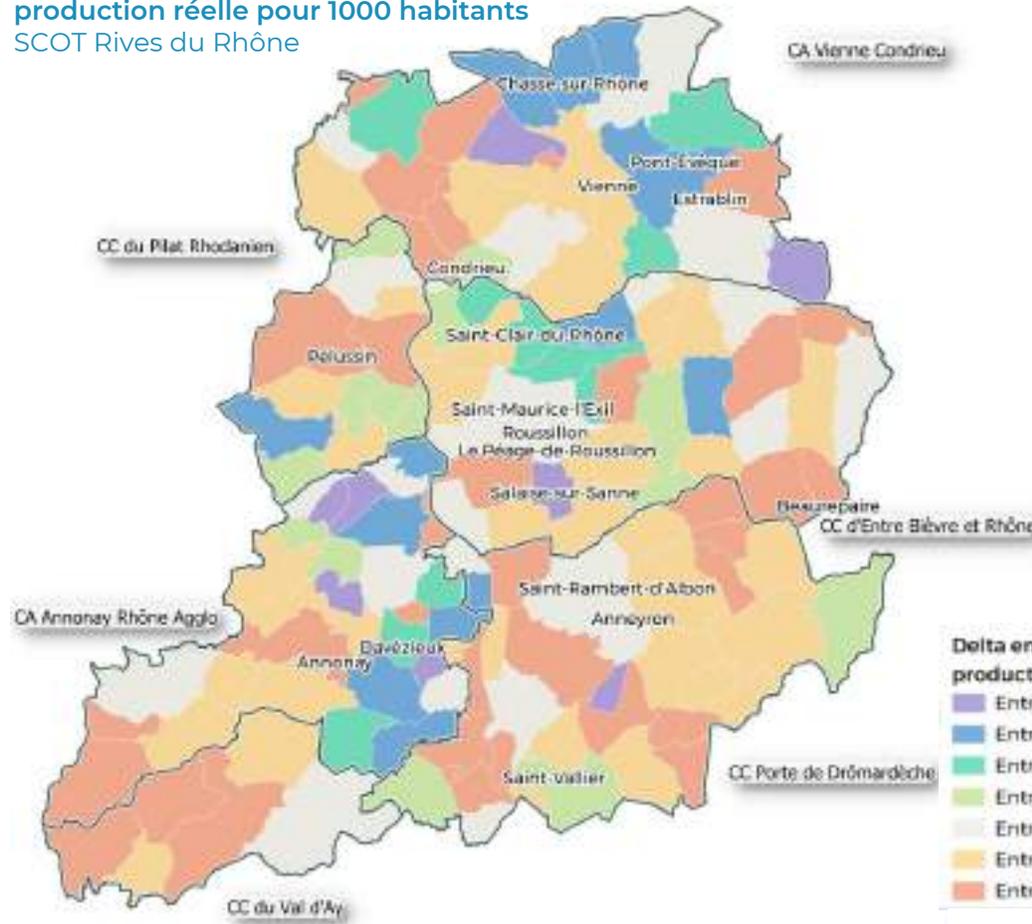
- Une construction moyenne annuelle entre 2019 et 2021 globalement comparable à l'objectif du SCOT mais avec des disparités géographiques :
 - La CA Vienne Condrieu a produit environ 120 logements de plus que l'objectif fixé par le SCOT.
 - La CC Porte de DromArdèche a observé un déficit de production par rapport à son objectif.
 - Sur les autres territoires, une production plutôt cohérente par rapport à l'objectif.
- Une vigilance à avoir dans l'analyse au regard des différences pouvant exister entre date réelle et date de prise en compte.

Source : Sitadel 2022, PC commencés, Neuf + Acquisition Amélioration, Hors RS, Date Réelle jusqu'en 2018 Date de Prise en compte 2019 - 2021

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Par rapport à l'objectif fixé par le SCOT, une production réelle équivalente, mais cachant des disparité au sein des EPCI

Delta entre objectif ratio de production pour 1000 habitants du SCOT, et ratio de production réelle pour 1000 habitants
SCOT Rives du Rhône



EPCI	Ratio de prod. Pour 1000 hab 19-21	Objectif de ratio de production pour 1000 hab du SCOT
CC du Pilat Rhodanien	4,1	5,1
CA Annonay Rhône Agglo	5,9	5,3
CC du Val d'Ay	3,3	4,9
CA Vienne Condrieu	6,8	5,7
CC d'Entre Bièvre et Rhône	5,3	5,9
CC Porte de Dromardèche	3,5	5,4
SCOT Rives du Rhône	5,5	5,5
Région AURA	5,0	-

- Des situations contrastées selon les intercommunalités mais également au sein même des territoires à une échelle communale.

Source : Sitadel 2022, PC commencés, Neuf + Acquisition Amélioration, Hors RS, Date Réelle jusqu'en 2018 Date de Prise en compte 2019 - 2021 Données SCOT

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

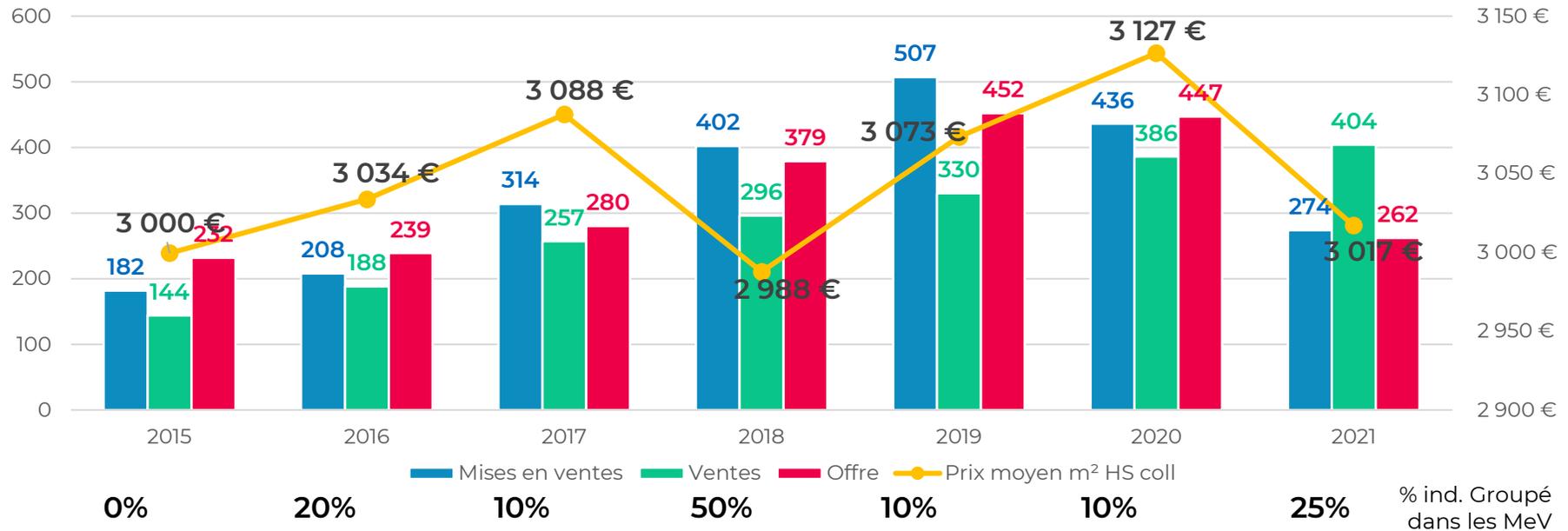
Synthèse : un territoire du SCOT dynamique avec des spécificités marquées en termes de fonctionnement des marchés immobiliers

- Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.
- Plusieurs indicateurs, témoins d'une tension de marché en neuf qui commence à s'observer :
 - Un stock d'offre neuve qui baisse quasiment partout et la crise/pénurie actuelle pourrait aggraver la donne...
 - Des difficultés à freiner la périurbanisation en raison d'une offre trop faible dans les centralités de l'agglomération.

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Depuis 2018, une absorption moyenne entre 300 et 400 réservations sur le territoire du SCoT, pour un prix moyen m² entre 3.000 et 3.150 €/m² hors stat.

Evolution de l'activité en promotion immobilière (collectif + individuel groupé)
SCoT Rives du Rhône



Alors qu'entre 2015 et 2020, 75 à 90% des mises en ventes et des réservations ont été portées par la CA de Vienne Condrieu, l'année 2021 n'a pas suivi cette tendance : en effet, seulement 1/3 des mises en vente se sont faites sur la CA Vienne Condrieu. Certains territoires ont vu leur mises en vente progresser de manière significative à l'image de la CC Entre Bièvre et Rhône et dans une moindre mesure la CA Annonay Rhône Agglo.

L'individuel groupé oscille entre 30 et 70 logements mis en vente chaque année, exception faite de 2018, avec un pic de plus de 170 logements.

Un fait marquant : malgré la chute des mises en vente observée sur la CA Vienne Condrieu (< 100 mises en vente), les ventes sont restées sur des niveaux très élevés (> 300 ventes) entraînant de fait la chute de l'offre commerciale disponible sur ce secteur.

Un prix moyen des ventes qui reste à relativiser et très dépendant aussi de la géographie de l'offre.

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

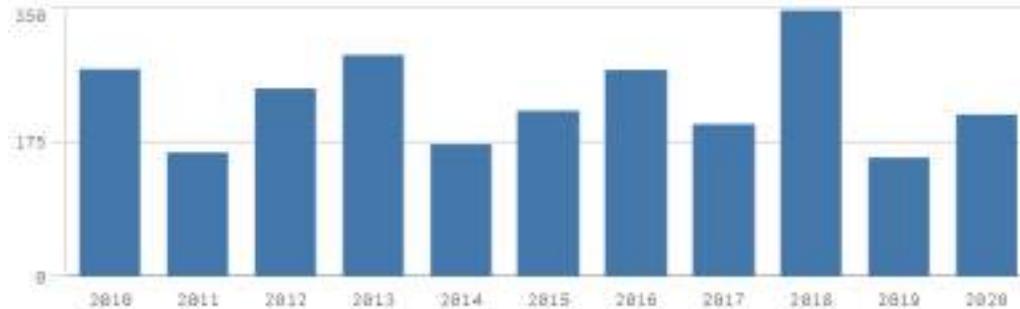
Synthèse : un territoire du SCOT dynamique avec des spécificités marquées en termes de fonctionnement des marchés immobiliers

- **Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.**
- **Plusieurs indicateurs, témoins d'une tension de marché en neuf qui commence à s'observer :**
 - **Un stock d'offre neuve qui baisse quasiment partout et la crise/pénurie actuelle pourrait aggraver la donne...**
 - **Des difficultés à freiner la périurbanisation en raison d'une offre trop faible dans les centralités de l'agglomération.**
 - **Un marché du LLS également en « perte de vitesse » pouvant inquiéter quant à l'offre future proposée aux classes « modestes »**

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Des livraisons de logements locatifs sociaux qui représentent en moyenne 230 logements locatifs sociaux par an sur le territoire du SCoT

Evolution des livraisons de logements locatifs sociaux
SCoT Rives du Rhône



EPCI	Livraisons moyennes annuelles 2010-2020
CC du Pilat Rhodanien	5
CA Annonay Rhône Agglo	46
CC du Val d'Ay	1
CA Vienne Condrieu Agglo.	66
CC d'Entre Bièvre et Rhône	68
CC Porte de Dromardèche	44
SCoT Rives du Rhône	230
Région AURA	9 654

- Une activité qui reste globalement contenue en termes de volumes et principalement concentrée sur 4 EPCI : la CA Annonay Rhône Agglo, la CA Vienne Condrieu, la CC d'entre Bièvre et Rhône, et la CC Porte de Dromardèche.

Source : RPLS 2020

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Synthèse : un territoire du SCOT dynamique avec des spécificités marquées en termes de fonctionnement des marchés immobiliers

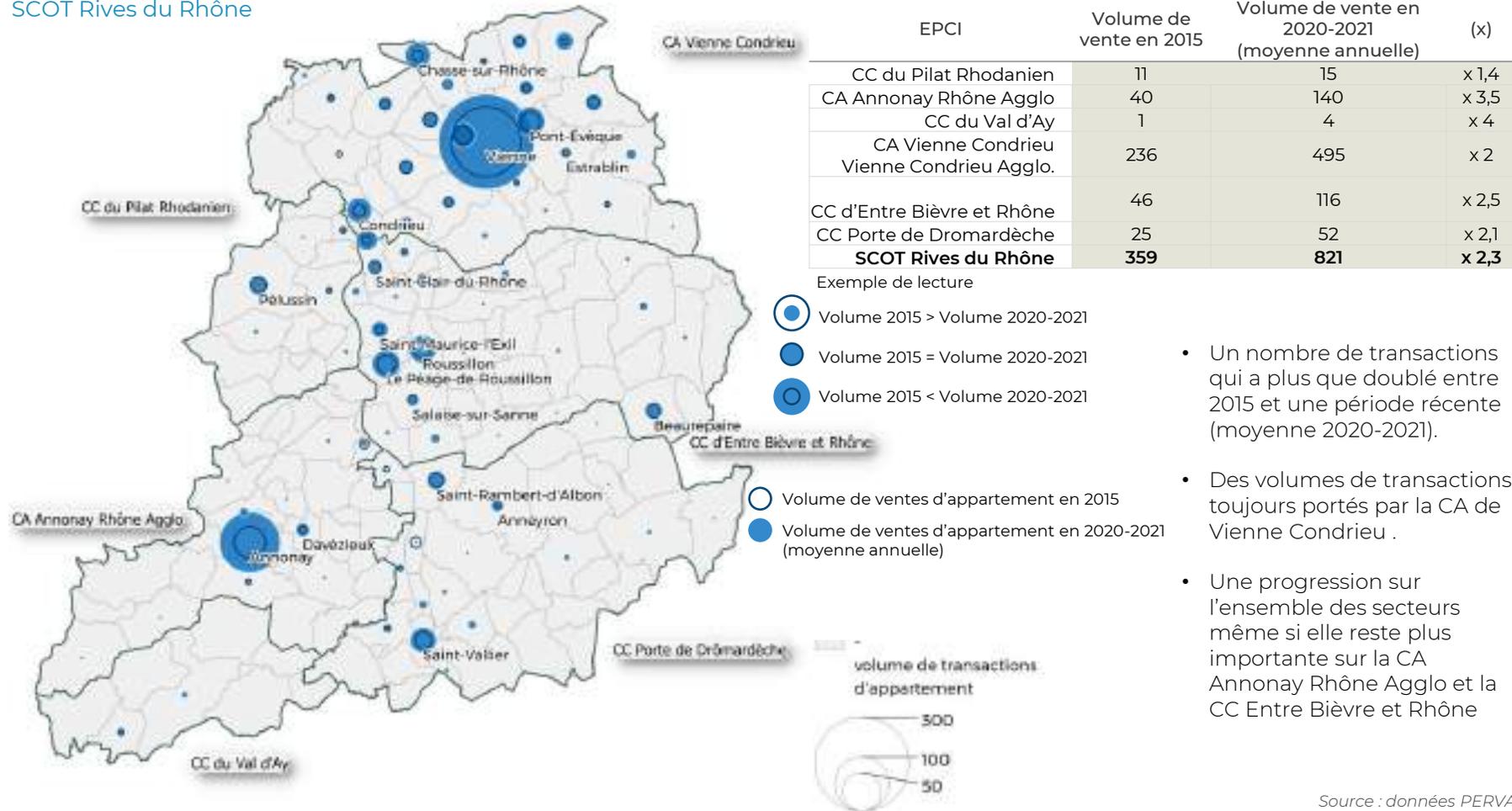
- **Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.**
- **Plusieurs indicateurs, témoins d'une tension de marché en neuf qui commence à s'observer :**
 - **Un stock d'offre neuve qui baisse quasiment partout et la crise/pénurie actuelle pourrait aggraver la donne...**
 - **Des difficultés à freiner la périurbanisation en raison d'une offre trop faible dans les centralités de l'agglomération.**
 - **Un marché du LLS également en « perte de vitesse » pouvant inquiéter quant à l'offre future proposée aux classes « modestes »**
- **Un marché de la revente qui reste encore tourné sur la maison individuelle mais une demande qui reste bien présente avec des volumes de transactions qui progressent quelque soit la forme urbaine (collectif, maison, lot à bâtir).**
- **Des prix qui connaissent une tendance haussière mais qui restent encore cohérents avec le budget des ménages locaux.**

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Sur la période 2020-2021, le nombre de transactions en collectif a été multiplié par 2,3 comparé à l'année 2015

Evolution du volume de transactions en appartements anciens entre 2015 et 2020-2021 (moyenne annuelle)

SCOT Rives du Rhône



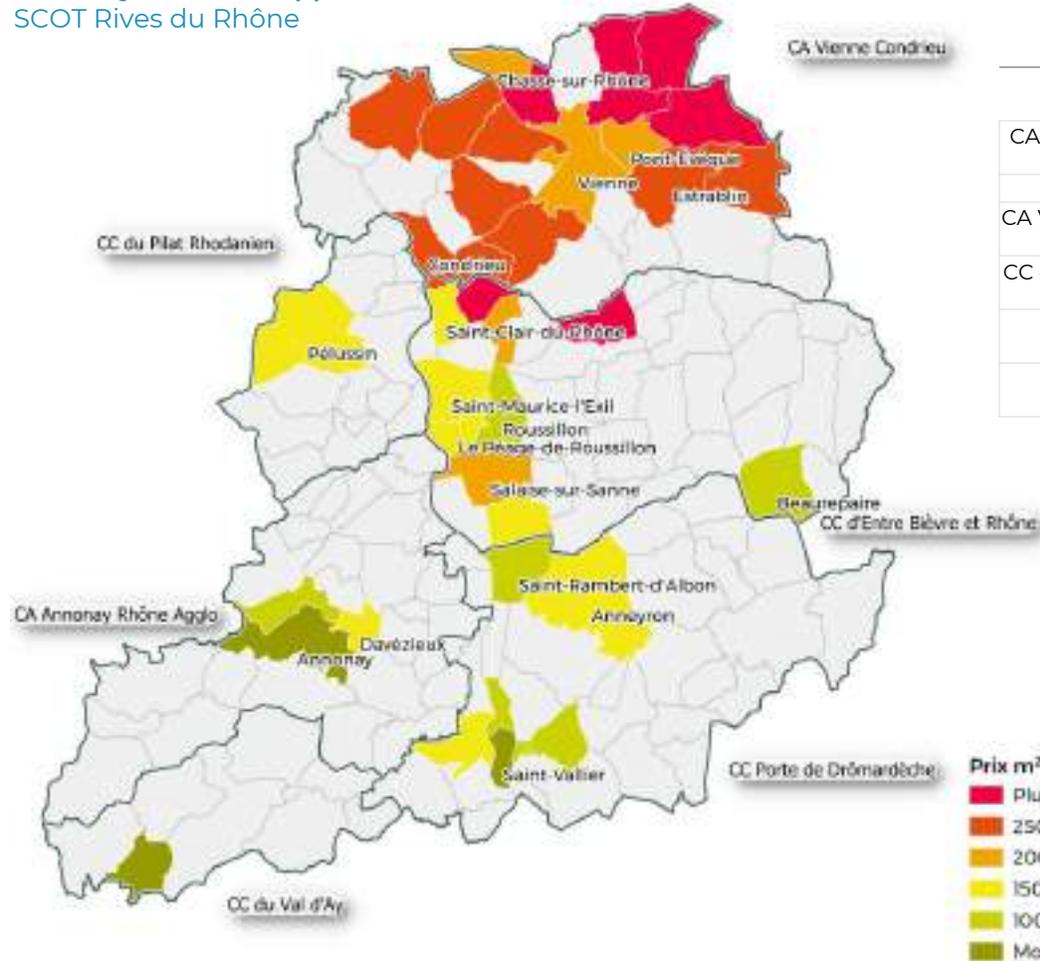
- Un nombre de transactions qui a plus que doublé entre 2015 et une période récente (moyenne 2020-2021).
- Des volumes de transactions toujours portés par la CA de Vienne Condrieu .
- Une progression sur l'ensemble des secteurs même si elle reste plus importante sur la CA Annonay Rhône Agglo et la CC Entre Bièvre et Rhône

Source : données PERVAL

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Un prix moyen qui progresse plus fortement sur la CA Vienne Condrieu Agglo sous l'impulsion des communes périphériques à Vienne

Prix moyen m² des appartements anciens en 2020-2021
SCOT Rives du Rhône

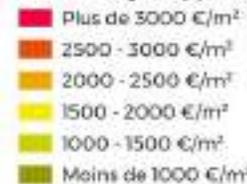


EPCI	Prix moyen m ² appartement 2015	Prix moyen m ² appartement 2020-2021	Taux de variation du prix
CC du Pilat Rhodanien	1 627 €	1 742 €	+ 7%
CA Annonay Rhône Agglo	1 074 €	1 066 €	- 0,7%
CC du Val d'Ay	805 €	827 €	+ 2,7%
CA Vienne Condrieu Agglo.	2 009 €	2 326 €	+ 15,8%
CC d'Entre Bièvre et Rhône	1 633 €	1 781 €	9,1%
CC Porte de Dromardèche	1 170 €	1 237 €	5,7%
SCOT Rives du Rhône	1 770 €	1 978 €	11,8%

Traitements réalisés :

- Ventes de 2020 et 2021(en cumulé)
- Appartements anciens (retrait VEFA)
- Pas de valeur moyenne pour les communes enregistrant moins de 5 transactions sur la période 2020-2021

Prix m² moyen appartement (2020-2021)



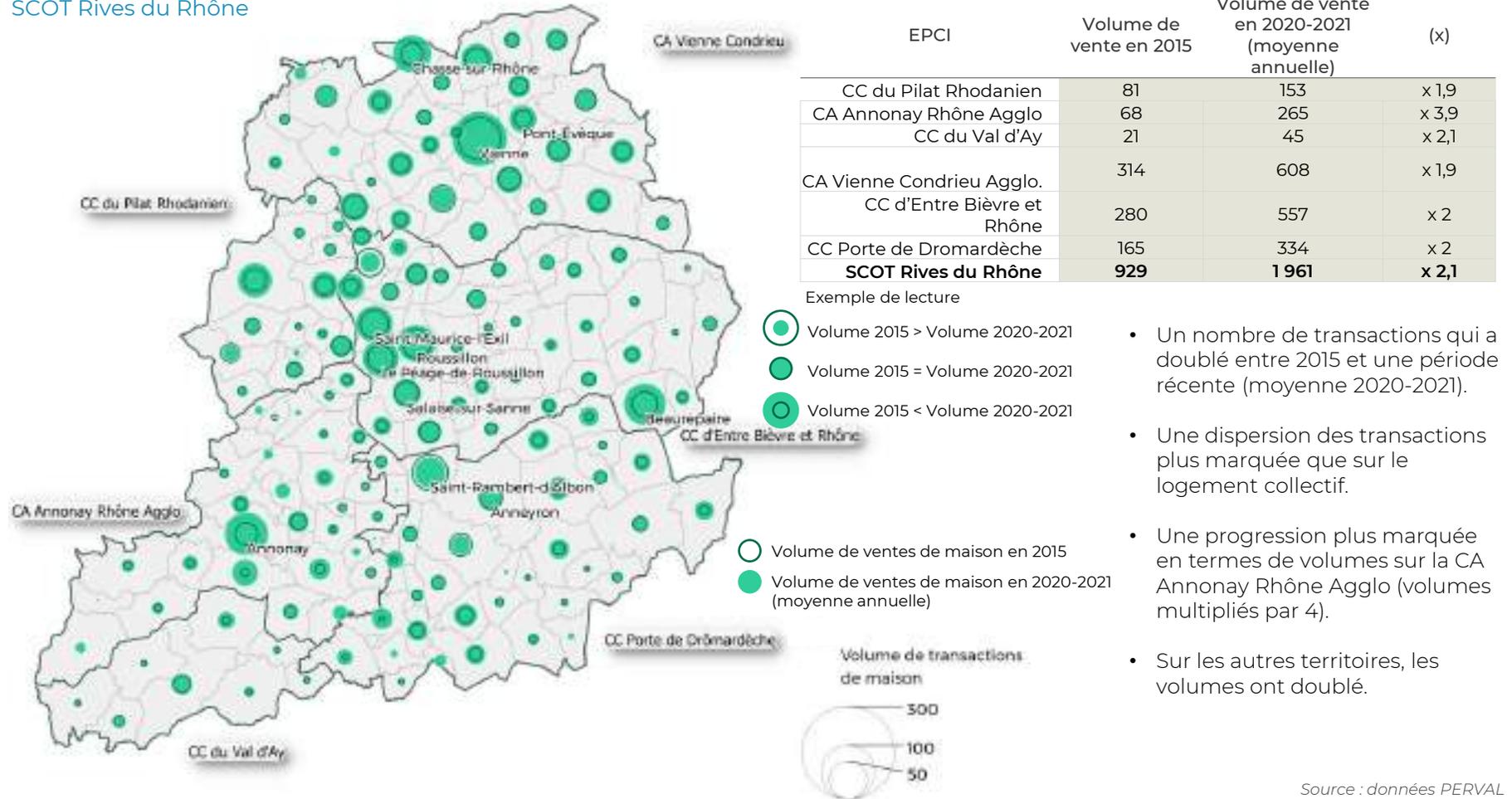
Source : données PERVAL

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Sur la période 2020-2021, selon Perval, le nombre de transactions en individuel a été multiplié par 2,1 comparé à l'année 2015

Evolution du volume de transactions en maison entre 2015 et 2020-2021 (moyenne annuelle)

SCOT Rives du Rhône



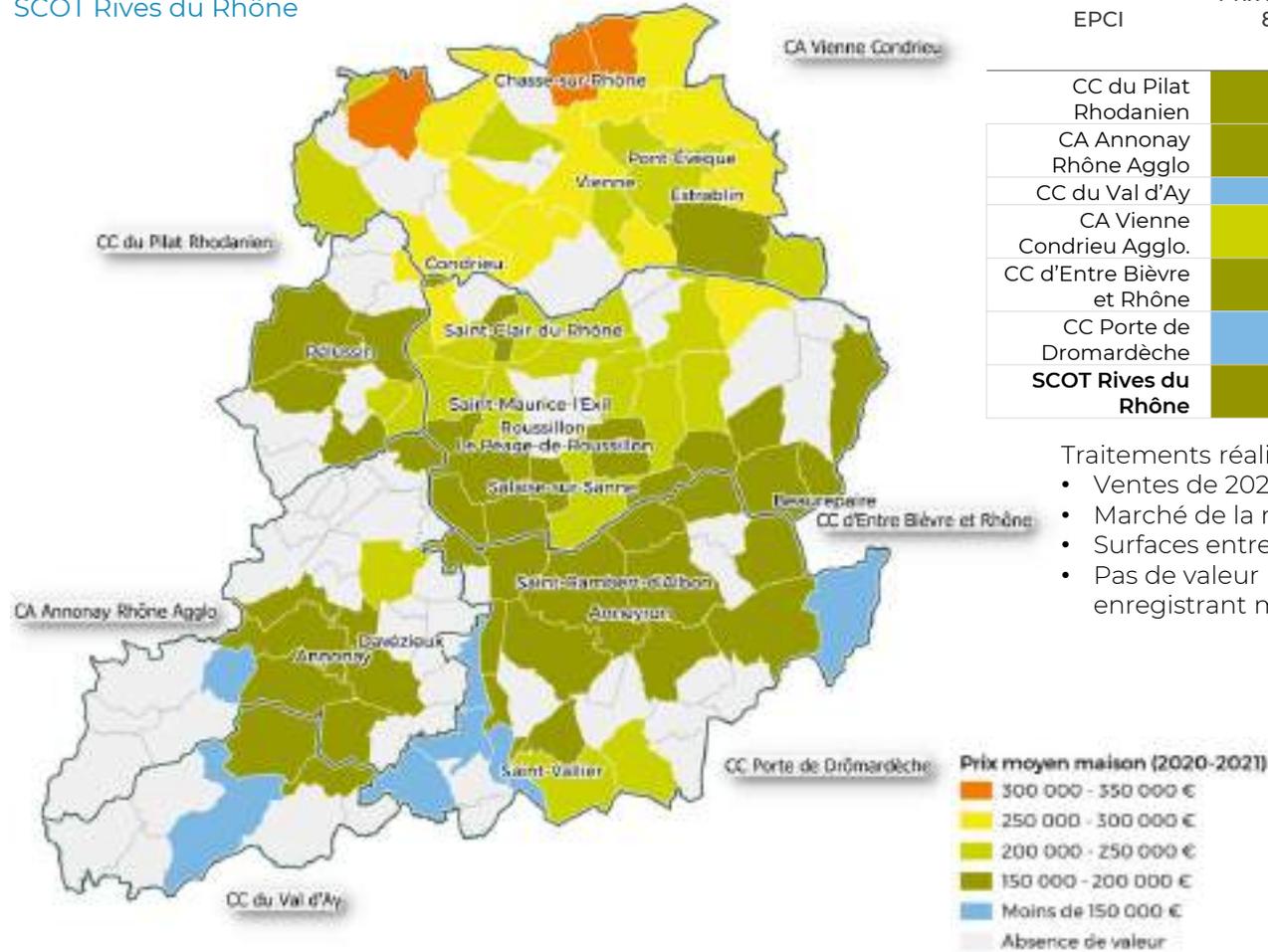
- Un nombre de transactions qui a doublé entre 2015 et une période récente (moyenne 2020-2021).
- Une dispersion des transactions plus marquée que sur le logement collectif.
- Une progression plus marquée en termes de volumes sur la CA Annonay Rhône Agglo (volumes multipliés par 4).
- Sur les autres territoires, les volumes ont doublé.

Source : données PERVAL

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Un cœur d'offre en maisons entre 150 et 200 K€

Prix moyen des maisons de 80 à 120 m² en 2020-2021
SCOT Rives du Rhône



EPCI	Prix moyen maison 80 – 120 m ² 2015	Prix moyen maison 80 – 120 m ² 2020-2021	Taux de variation du prix
CC du Pilat Rhodanien	176 215 €	186 817€	6%
CA Annonay Rhône Agglo	162 669 €	173 960 €	6,9%
CC du Val d'Ay	128 604 €	153 882 €	19,7%
CA Vienne Condrieu Agglo.	225 724 €	268 604 €	19%
CC d'Entre Bièvre et Rhône	161 305 €	193 816 €	20,2%
CC Porte de Dromardèche	147 458 €	170 737€	15,8%
SCOT Rives du Rhône	178 151 €	207 575 €	16,5%

Traitements réalisés :

- Ventes de 2020 et 2021 (en cumulé)
- Marché de la revente (pas de maisons neuves)
- Surfaces entre 80 et 120 m²
- Pas de valeur moyenne pour les communes enregistrant moins de 5 transactions sur la période

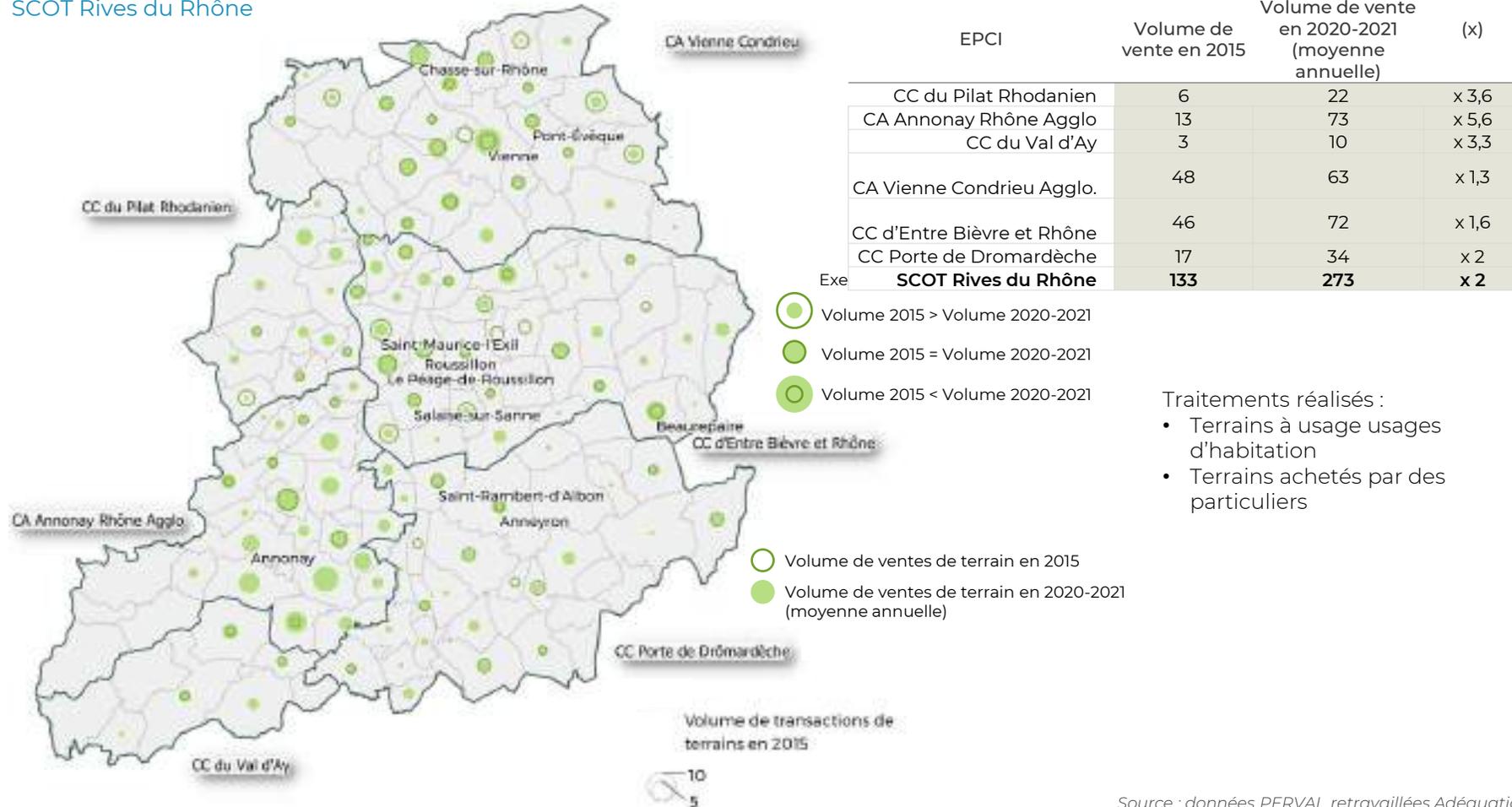
Source : données PERVAL

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Sur la période 2020-2021, selon Perval, le nombre de transactions de terrains a été multiplié par 2 comparé à l'année 2015

Evolution du volume de transactions de terrains entre 2015 et 2020-2021 (moyenne annuelle)

SCOT Rives du Rhône



Traitements réalisés :

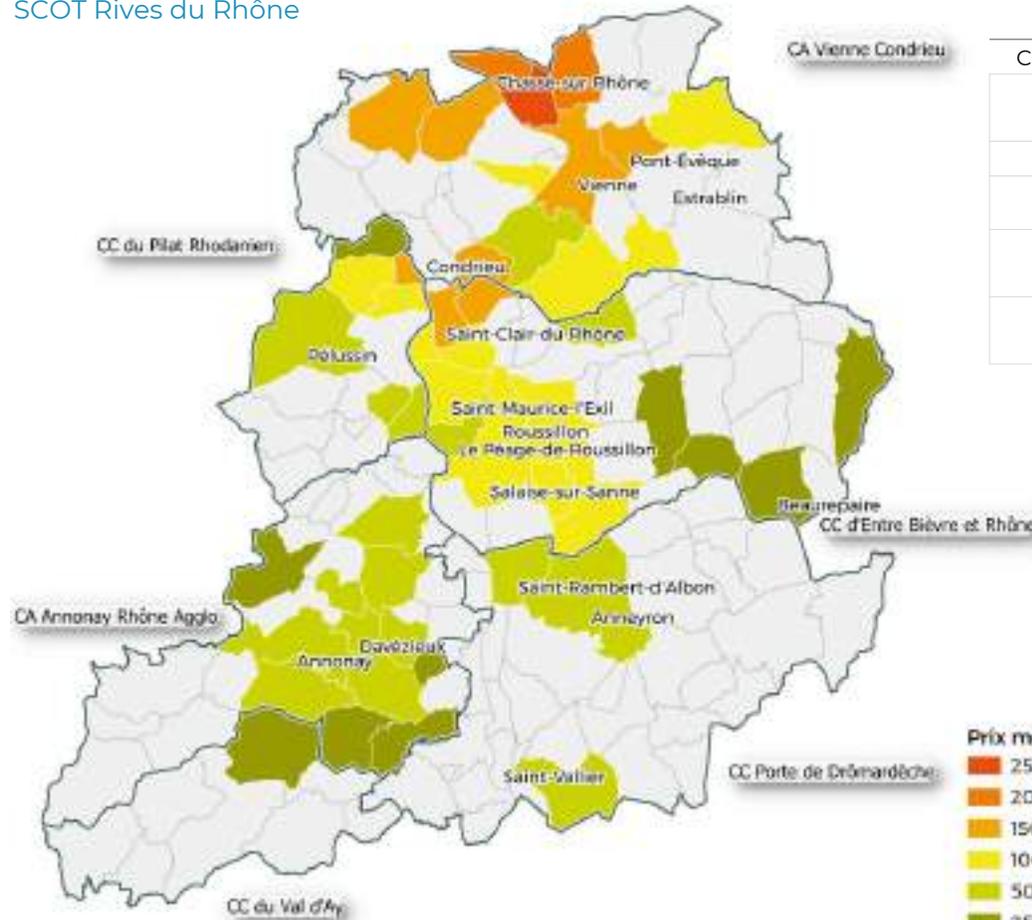
- Terrains à usage usages d'habitation
- Terrains achetés par des particuliers

Source : données PERVAL retravaillées Adéquation

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Lot à bâtir en diffus : Sur le territoire, le cœur d'offre en terrain se valorise entre 50 et 150 €/m²

Prix moyen m² pratiqués pour les terrains (2020-2021)
SCOT Rives du Rhône



EPCI	Surface moyenne	Prix unitaire moyen	Prix moyen m ²
CC du Pilat Rhodanien	880 m ²	70 000 €	80 €/m ²
CA Annonay Rhône Agglo	1 100 m ²	62 000 €	60 €/m ²
CC du Val d'Ay	1 830 m ²	38 000 €	20 €/m ²
CA Vienne Condrieu Agglo.	800 m ²	120 000 €	150 €/m ²
CC d'Entre Bièvre et Rhône	1 030 m ²	77 000 €	75 €/m ²
CC Porte de Dromardèche	940 m ²	60 000 €	65 €/m ²

Traitements réalisés :

- Ventes de 2020 et 2021 (en cumulé)
- Terrains à usage d'habitation Individuelles
- Vendeurs Professionnel, Particulier, SCI et Entreprises
- Acquéreurs particuliers
- Pas de valeur moyenne pour les communes enregistrant moins de 5 transactions sur la période

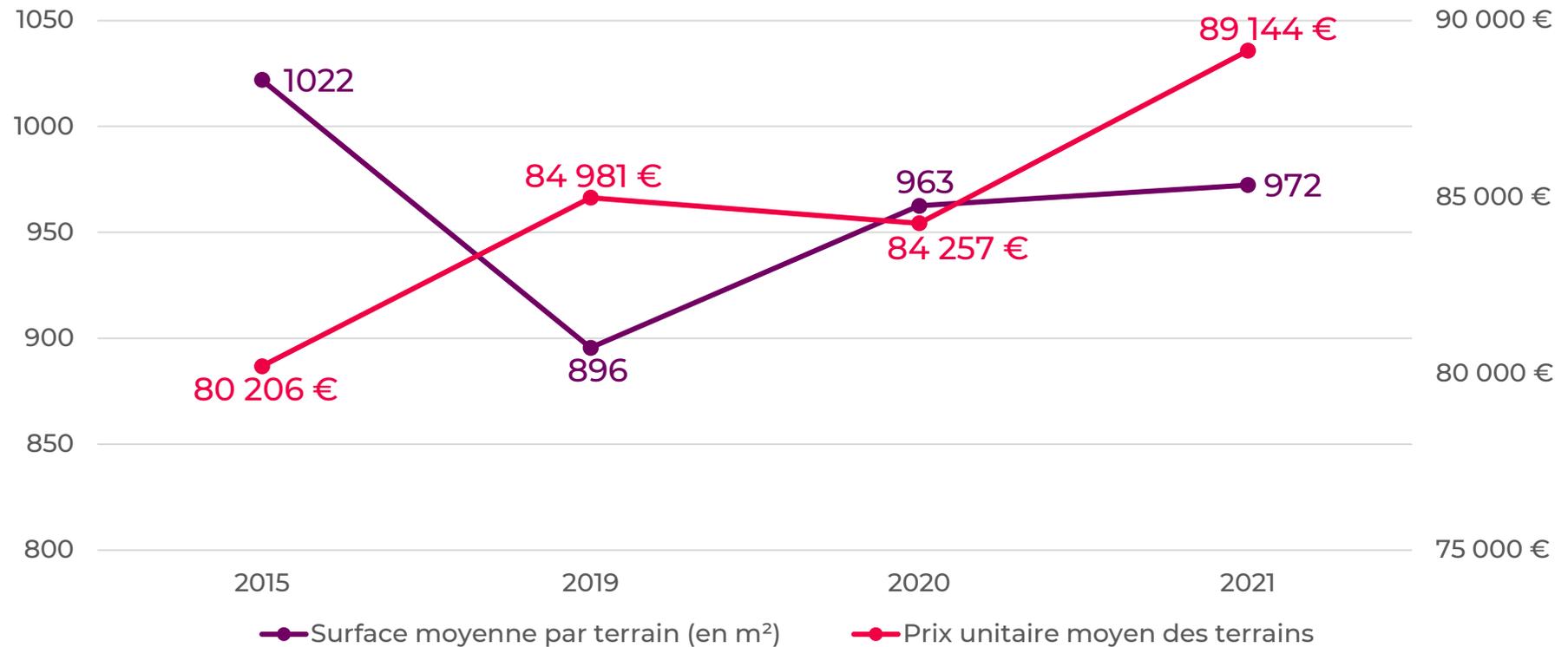


Source : PERVAL

2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

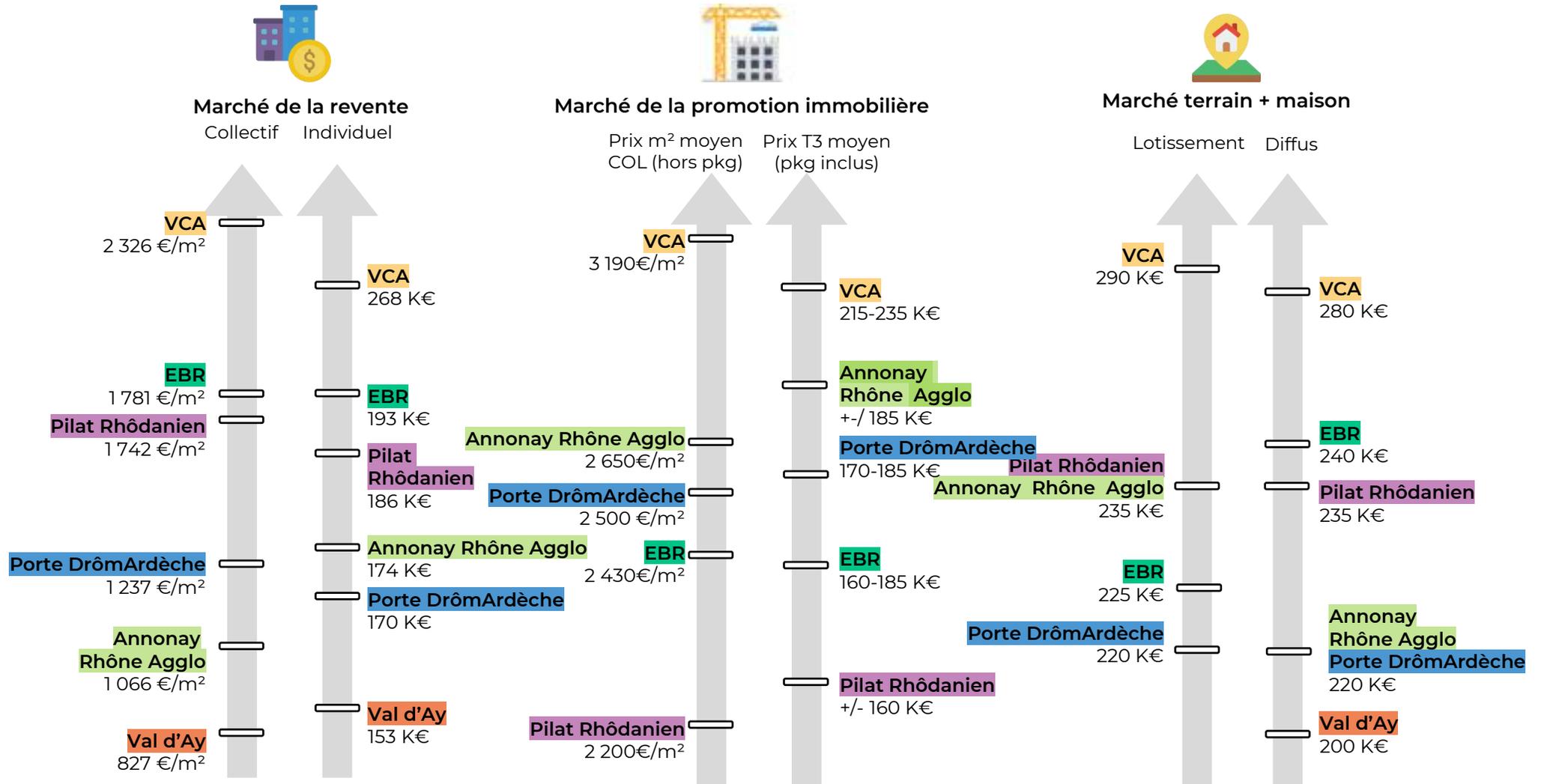
Une surface moyenne des terrains qui stagne entre 900 et 1000 m², pour un prix unitaire de + 10 000 € en 5 ans

Evolution des prix unitaires et de la surface moyenne des terrains par années
SCOT Rives du Rhône



2. Analyse du contexte des marchés immobiliers

Synthèse de valeurs pratiquées sur les différents marchés



Synthèse des marchés immobiliers par EPCI

Vienne Condrieu Agglomération : un territoire dynamique, qui porte 40% de la croissance avec une production de logements neufs soutenue sur la période récente et des transactions qui ont doublé en collectifs en 5ans. Un stock qui s'assèche malgré un essor de l'activité immobilière ;

La CC du Pilat Rhodanien : une production de logements neuf en deçà des objectifs SCOT et structuré autour de la maison individuelle. Un territoire attirant aujourd'hui plutôt une clientèle en individuel avec un revenu médian parmi les plus élevés ;

La CC entre Bièvre et Rhône : une intercommunalité qui enregistre une forte dynamique et un marché immobilier marqué par l'arrivée d'opérateurs sur la partie ouest. Des volumes de transaction qui ont fortement progressé attirant une population locale et de la métropole de Lyon

Annonay Rhône Agglo : un marché qui se structure progressivement y compris via la promotion immobilière même si les volumes sont encore contenus ;

La CC Porte DrômArdèche : un marché encore fortement marqué par la maison individuelle et sur lequel le marché en promotion immobilière devra forcément rester cohérent avec les marchés connexes ;

La CC du Val d'Ay : un secteur à la croissance démographique et économique modérée, qui se traduit dans la dynamique du marché immobilier.

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **Syndicat Mixte des Rives du Rhône** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Fabrice Chauvin** et **Caroline Esposito**.

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Fabrice Chauvin
P. 06 21 31 42 15
f.chauvin@adequation-france.com

Caroline Esposito
c.esposito@adequation-france.com

La société ADEQUATION

Parce que les évolutions sociétales et technologiques interagissent avec les lieux de vie, de travail et de consommation des français, parce que le développement des territoires suppose innovation et anticipation, les acteurs des marchés de l'immobilier, du foncier et de la construction connaissent une période de grandes mutations où foisonnent les questionnements comme les opportunités. S'en saisir demande de plus en plus d'acuité.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe, analyse et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France. Elle aide les acteurs de la filière à mieux comprendre leurs marchés et leurs enjeux pour y développer les meilleurs projets et définir les stratégies les plus efficaces. Une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé et incontournable.

Dans cet objectif, ADEQUATION réunit un triptyque singulier d'activités : **data, études, conseil**. Trois métiers guidés par un principe d'hybridation adressé à l'ensemble des acteurs de la filière : **promoteurs, investisseurs, institutionnels, collectivités territoriales, bailleurs**.

Adossée à un solide ancrage territorial (7 implantations régionales), ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place de leader qui agit quotidiennement pour sécuriser, accompagner et anticiper la réussite des projets et des stratégies, en réponses aux contraintes et aux opportunités d'un marché immobilier en pleine mutation.

CHIFFRES CLÉS

- 103 collaborateurs au 1^{er} janvier 2021
- 130 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités
- 900 clients actifs
- 3 750 missions d'études et de conseil en 2020
- 24 000 études en ligne en 2020
- 70 aires de marchés couvertes par nos observatoires immobiliers
- 7 implantations régionales : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Nice et Lille
- Société créée en 1992
- 9 559 000 € de chiffre d'affaires en 2020, soit + 14 % de croissance par rapport à 2019

Nos implantations

LYON

31 rue Mazonod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

LILLE

T. 06 79 51 25 10

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonniac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11

1ÈRE TABLE RONDE

LES ALTERNATIVES À LA MAISON INDIVIDUELLE

Anne-Sophie DELOCHE - Responsable du service Urbanisme de Salaise sur Sanne – projet collectif en centre village

Nicolas BERTHON – Directeur de l’office ADVIVO – habitat collectif

Laurette Tourette – Cheffe de projet au service Aménagement et planification de la communauté de communes du Pays Voironnais – logement intermédiaire



Anne Sophie DELOCHE
Responsable du service Urbanisme
de Salaise sur Sanne
Projet collectif en centre village



mairie

mairie

19 rue Avit Nicolas

BP 20 318

38 150 Salaise sur Sanne

tél. : 04 74 29 00 80

fax : 04 74 86 52 02

mairie@mairie-salaise-sur-sanne.fr

Illustration table-ronde
« L'alternative à la maison individuelle »

Opération « le Clos des Marronniers »

mardi 18 octobre

Situation du projet au sein du centre-bourg



Méthodologie

- Rédaction d'un cahier des charges
 - programmation,
 - stationnements,
 - orientation et alignement,
 - végétation,
 - déplacements doux
- Consultation bailleurs
- Organisation d'une présentation aux riverains

Retour d'expériences

- Un bâtiment qui permet de favoriser le vivre ensemble
- Maîtrise foncière
- Investissement financier réduit pour la commune

Illustration de l'immeuble



Illustration de l'immeuble





Prochain objectif de la collectivité

Répondre à la demande croissante en
immeuble collectif privé



Nicolas BERTHON
Directeur de l'office ADVIVO
Habitat collectif

advivo

Office Public de l'Habitat

NICOLAS BERTHON
Directeur Général



WWW.ADVIVO.FR



Advivo

Fondé en 1914, Advivo est le 4ème Office à avoir été créé sur le territoire national.

L'Office accorde une importance primordiale à **l'humain** et à son **rôle social**, misant sur **l'écoute**, **l'échange**, la **proximité** et une **qualité de service** en constante amélioration.

Advivo est membre de la **Société de Coordination entre Rhône Et Alpes** (Scerea) depuis mars 2021.

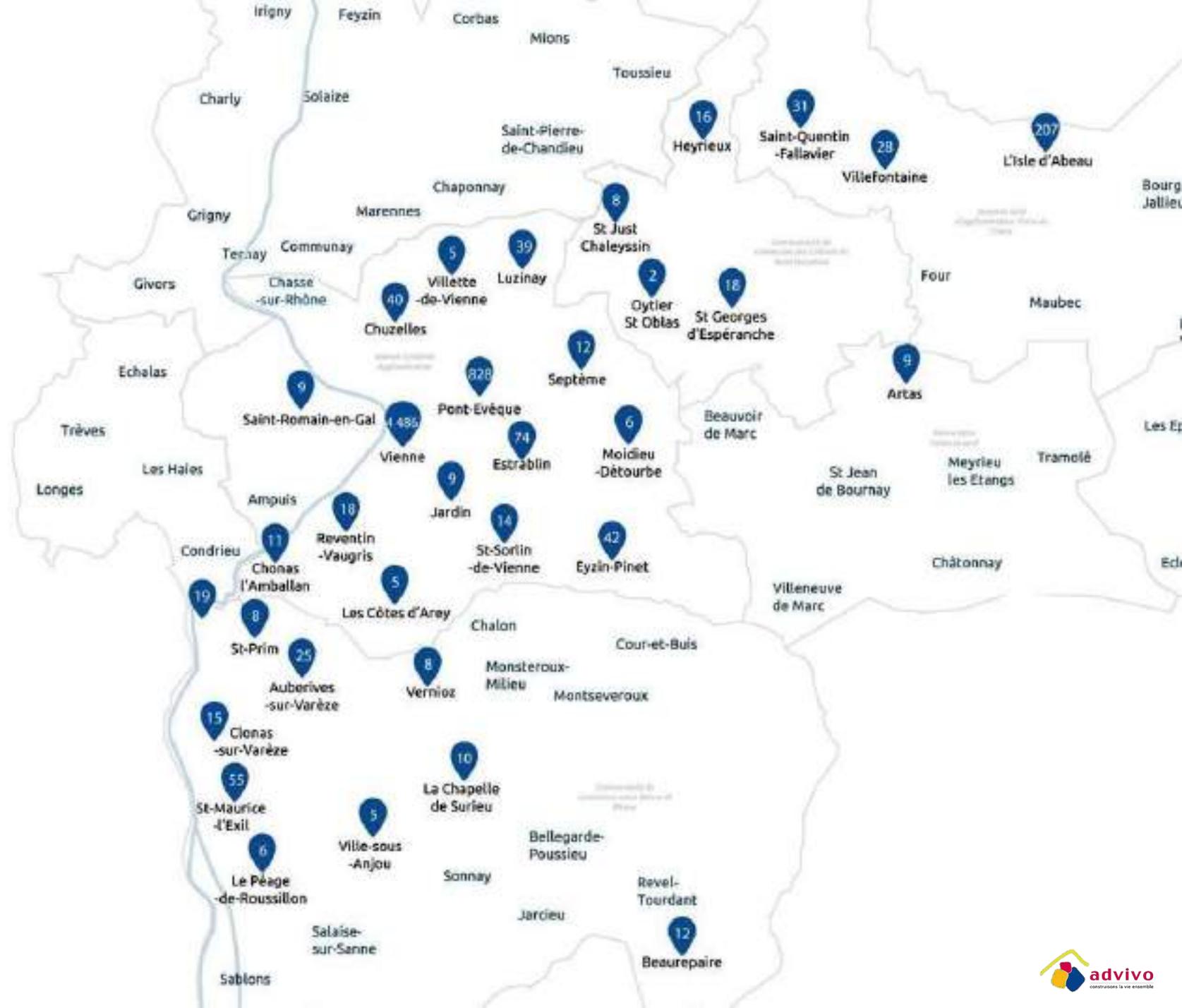


6 119
logements

14 774
locataires

226
commerces

2 707
garages et parkings



Le Clos des Marronniers

14 logements et un réseau de chaleur sur la commune de Saint-Sorlin-de-Vienne



AVANT



APRES



Le réseau de chaleur

En accord avec la commune de Saint-Sorlin-de-Vienne, Advivo a mis en place un réseau urbain de chaleur sur cette résidence, **une première régionale pour une commune de moins de 1 000 habitants.**

Le réseau de chaleur utilise du bois déchiqueté issu des forêts du territoire et permet de desservir les équipements suivants :
Mairie, salle des fêtes, école publique et les logements Advivo.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

- 2 bâtiments de 2 étages et 7 logements
- 2 T2 de 49m²
- 5 T3 de 65m²
- 6 T4 de 78 à 87m²
- 1 T5 de 95m²

Chaque logement possède une terrasse ou un jardin (de 9 à 19m²) ainsi qu'une place de stationnement,

33 nouveaux habitants pour la commune

La résidence bénéficie d'un emplacement optimal et stratégique pour la vie de la commune, au cœur du village et de ses services : mairie, école...



Laurette Tourette
**Cheffe de projet au service Aménagement
et planification de la communauté de
communes du Pays Voironnais**
Logement intermédiaire

COMMUNAUTÉ

DU PAYS **VOIRONNAIS**

COMMUNAUTÉ
DU PAYS VOIRONNAIS

Développer l'habitat intermédiaire

dans le



ACTION 4 DU PLH 2019-2024

démarche 2017- 2019

En 2017, deux démarches en cours :

- le transfert de compétence « opérations d'aménagement structurantes »
2 opérations cibles
- la révision du Programme Local de l'Habitat
2 orientations :
 - produire des logements accessibles pour les acquéreurs endogènes
 - diversifier les cibles d'acquéreurs en proposant des produits spécifiques

Un objectif double, avec 2 partenaires :

- 1) Définir et formaliser les attendus du territoire en matière de logement intermédiaire, avec le CAUE
- 2) Qualifier et quantifier le potentiel de marché du Voironnais en matière d'habitat intermédiaire, avec l'AURG

Une ambition :

=> donner les clefs aux élus dans leurs discussions avec les opérateurs et ainsi, afficher clairement la volonté du territoire

Démarche 1 : Définir et formaliser les attendus du territoire en matière de logement intermédiaire

1. Habitat intermédiaire : diversité des formes

Juxtaposés...superposés : l'habitat intermédiaire permet de nombreuses combinaisons, superpositions et imbrications. Il n'y a pas de règle concernant le nombre de logements assemblés. Chaque projet est différent et peut être contextualisé à l'échelle de l'îlot, à proximité d'immeubles collectifs et de maisons individuelles.



3 logements



6 logements



8 logements

Une vraie richesse de typologies : l'habitat intermédiaire permet d'offrir des logements plus petits (T2, T3) que l'habitat individuel



Le Carré vert-Coublevre
EDFIM



Le Belvédère - Voiron
Bouygues immobilier

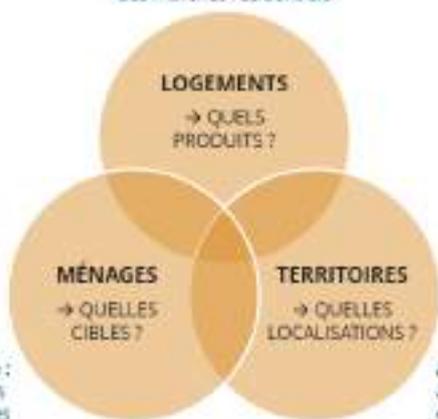


Les Jardins de la Baume - Seyssins
55 logements dont 35 logements sociaux. Densité : 81 logs/ha.
Grenoble Habitat - GTB architectes, ERANTHIS (BET paysage Ard)

- Mixité sociale et parcours résidentiel : la grande diversité des combinaisons que propose l'habitat intermédiaire permet d'assurer une mixité sociale et un parcours résidentiel adaptés à différents contextes.

COMMUNAUTÉ DU PAYS VOIRONNAIS

Analyse des transactions :
Dynamisme
des marchés résidentiels :



Analyse de la demande :
Profil des acquéreurs
et leurs attentes

Analyse territoriale :
Attractivité territoriale
et spécificités par pôles

Démarche 2 : Qualifier et quantifier le potentiel de marché du Voironnais en matière d'habitat intermédiaire

Critères de construction de l'habitat intermédiaire

À prix équivalent, l'habitat intermédiaire est concurrentiel vis-à-vis du collectif mais pas de l'individuel.



Identification de sous-marchés au sein de la CAPV

À partir des indicateurs ci-dessous, 3 sous-marchés ont été identifiés selon le potentiel de développement de l'habitat intermédiaire.

- INDICATEURS POSITIFS**
- Un marché du collectif dynamique
 - La couverture par le dispositif Pinel
 - Un prix de l'individuel élevé
- INDICATEURS NEGATIFS**
- Un marché de l'individuel dynamique
 - Pas de collectif dans la construction neuve

Préconisations par sous-marchés

- Territoires très favorables**
Clientèles cibles : familles, jeunes, ménages aisés et investisseurs
Prix : 2 800 à 3 200 €/m²
- Territoires favorables**
Clientèles cibles : familles, jeunes, ménages aisés et investisseurs
Prix : 2 700 à 3 100 €/m²
- Territoires favorables avec un prix attractif**
Clientèles cibles : familles et jeunes
Prix : 2 600 à 2 800 €/m²

3 clés de réussite pour l'habitat intermédiaire

1 Qualité urbaine

Un programme intégré dans son contexte urbain et paysager

Prendre en compte son implantation et les usages possibles d'aménagement.



Des vertues structurantes et paysagères

> Continuité avec les quartiers voisins.
> Diversité des gabarits des toitures et des traitements de surfaces.



Des circulations piétonnes et cyclables attractives

> Accès facilité à l'environnement urbain proche (parcs et services).
> Choix des matériaux et végétation de qualité.
> Lignes sobres et sans gêne pour le déplacement de tous.



Des espaces publics qualitatifs

> Diversité d'espaces de transition (arcs, rampes, ...) entre l'espace privé et l'espace public.
> Importance de la végétalisation pour favoriser le confort climatique et l'habitat.



Intégration aux établissements

> Complémentaire à l'implantation du bâti et à la qualité d'usage (services, végétation).
> De multiples solutions envisageables.



Prise en compte de la configuration originelle du site

> Adaptation des constructions à la pente pour faciliter les déplacements.



Diversité et qualité des formes architecturales

> Au bénéfice des usages et des espaces communs.

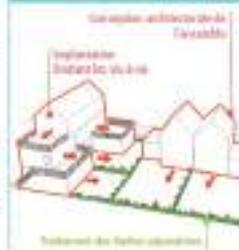


2 Qualité architecturale et paysagère

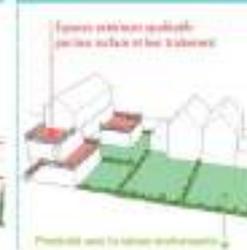
Générosité et évolutivité de la surface habitable



Intégrité des logements et des espaces privatifs

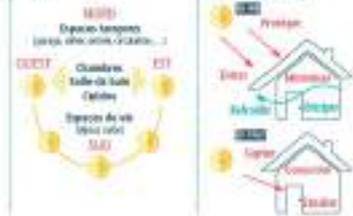


Qualité des espaces extérieurs

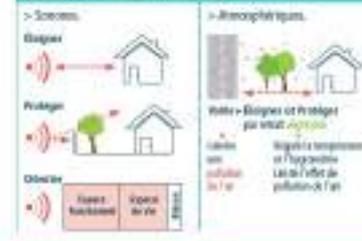


Performance énergétique et environnementale

> Organisation judicieuse du bâti.



Indicateurs des réalisations



> Pour aller plus loin : performance énergétique améliorée des bâtiments, réduction de consommation de matière supplémentaire, etc.

3 Co-construction des projets avec les collectivités

Développer des projets d'habitat intermédiaire

2 LEVIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LES AMBITIONS POUR LES COLLECTIVITÉS :

- > Adapter les règles des PLU à l'habitat intermédiaire.
- > Co-construire avec les opérateurs un projet qui répond aux objectifs affichés par la collectivité.
- > Pérenniser des opérations et s'engager pour maintenir la programmation : définir les besoins et la stratégie, élaborer un cahier des charges...

Aider les collectivités à mener le projet

LES PARTENAIRES DES COMMUNES :

- > Les services Aménagement et Habitat du Pays Voironnais : Accompagnement technique et mobilisation des différents acteurs.
- > Le CAUE de l'Isère : appui au passage de la planification à la phase opérationnelle.
- > L'Agence d'urbanisme : élaboration des documents d'urbanisme et réalisation d'études d'aménagement et de programmation.

- ✓ Visites d'opérations
- ✓ Plaquette pédagogique
- ✓ Atelier marché PLH
- ✓ Cahier des charges

Démarche 4 : Appel à projet / Cœur de Village de Paladru



NN



Démarche 4 : Appel à projet / Cœur de Village de Chirens

COMMUNAUTÉ

DU PA

SAIS



Atelier Gröll / ARA Architectes



Démarche 4 : Quartier de l'Hoirie sur Voreppe



PLAQUETTE

Permis d'aménager et permis de construire, 11 points essentiels à questionner en amont



Rives du Rhône

PERMIS D'AMÉNAGER, PERMIS DE CONSTRUIRE
11 points essentiels à questionner en amont du dépôt de votre demande

Guide d'utilisation de la plaquette
L'objectif de cette plaquette est d'amener le porteur de projet à s'interroger sur les 11 thématiques essentielles à traiter lors de l'élaboration d'un projet. L'objectif n'est pas forcément de cocher toutes les cases. Chaque projet en fonction de son contexte, sa taille, son programme, ses spécificités apportera des réponses différentes. Cette grille de lecture conduit le porteur de projet à s'interroger sur la qualité de traitement qu'il souhaite apporter à chaque item.

BÂTI

- DIVERSITÉ DES FORMES BÂTIES**
 - Forme urbaine variée (collectives, intermédiaires, individuelles)
- DIVERSITÉ DES FONCTIONS**
 - Commerces
 - Équipements publics / espaces publics qualitatifs
- ESPACE PRIVATIF**
 - Gestion de l'intimité
 - Espace privatif extérieur (balcon, jardin)
- DIVERSITÉ DES USAGERS**
 - Diversité du public cible (mixte générationnelle, sociale...)
- OPTIMISATION DE L'ESPACE**
 - Respect de la densité minimum / multi-usages

INTERFACE

- TRAITEMENT DES LIMITES**
 - Relation des bâtiments avec le tissu environnant
 - Intégration sur limites adjacentes
 - Implantation sur limites de voies
 - Mixité avec l'espace naturel agricole
 - Frange végétalisée
 - Clôtures
 - Connexion avec le reste du quartier

2^{ÈME} TABLE RONDE LES OUTILS DE DENSIFICATION DOUCE, ENCADRÉE ET MAÎTRISÉE

Valérie BERNARD Urbaniste à interstice, Bruno CATELAND architecte et Régis VIALLATTE maire de Clonas sur Varèze – projet centre village

Mathilde GEORGE - Urbaniste à Annonay Rhône Agglo – OAP multisites

Pierre ODET – Product developer à Villes Vivantes - BIMBY

Sylvie BARRAUD – Professeure INSA Lyon - département génie civil et Urbanisme – non imperméabilisation



**Valérie BERNARD Urbaniste à interstice,
Bruno CATELAND Architecte
et Régis VIALLATTE Maire de Clonas sur
Varèze
Projet centre village**

Mathilde GEORGE
Urbaniste à Annonay Rhône Agglo
OAP multisites

SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHONE

CONFÉRENCE DE L'HABITAT

Le marché immobilier sur le territoire des rives du Rhône, les enjeux de la densité maîtrisée

Mardi 18 Octobre 2022



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)
Espace Saint Germain – Bât. Orion / 30 avenue du Général Leclerc / 38 200 VIENNE
Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com



BRUNO CATELAND – Architecte
7 rue Rivet / 69 001 LYON
Tel. 04 78 27 75 02 // brunocatelandarchitecte@orange.fr

Propos introductifs



L'origine de la démarche



2019

- Une problématique d'extension du centre-bourg, l'opération « cœur de village »
- Une OAP ne correspondant plus aux attentes de la collectivité
- Des besoins en terme de commerces, d'espaces publics et de logements autres que la maison individuelle
- Une démarche volontariste d'aménagement à travers une étude urbaine de type plan guide

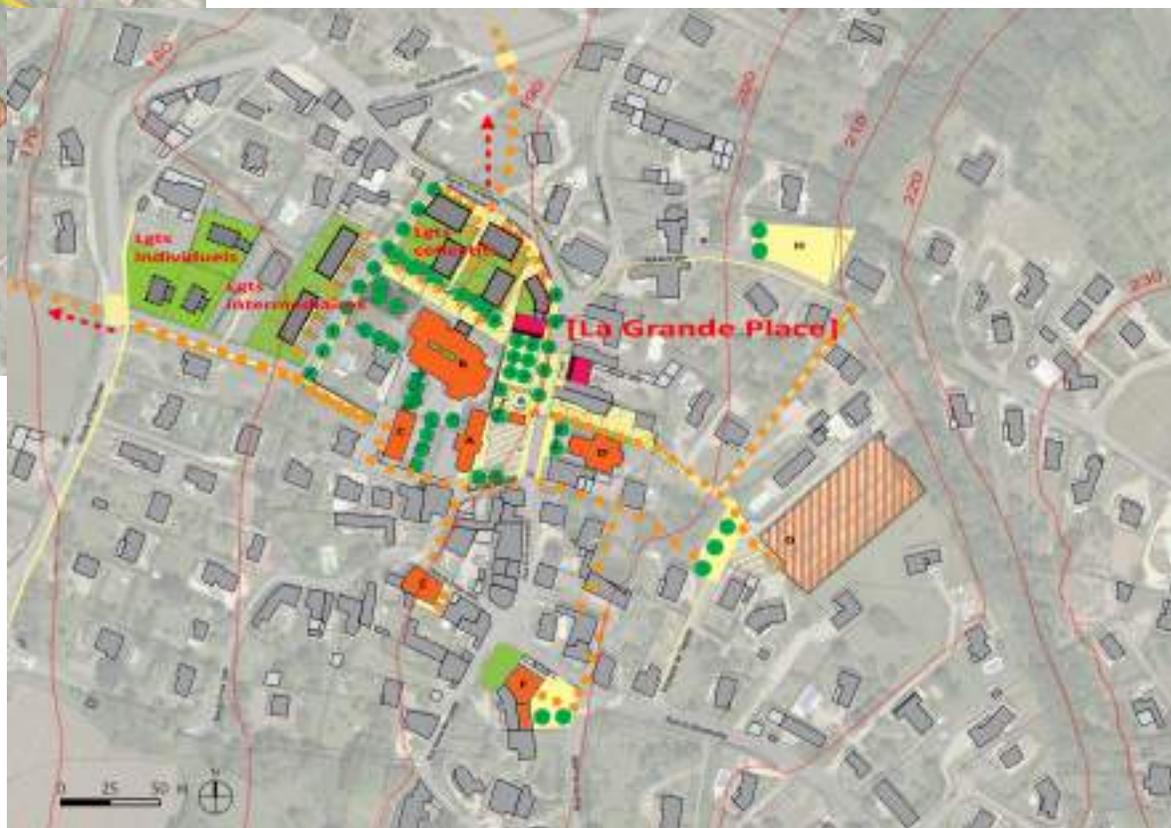
-> Un plan guide est un document qui se situe entre le réglementaire (PLU) et l'opérationnel (PA / PC). Il s'agit donc d'une étude de cadrage urbain de niveau pré-opérationnel destinée à permettre à une collectivité de faire des choix en termes d'aménagement sur une échelle de temps d'environ 10 ans.

Le plan guide

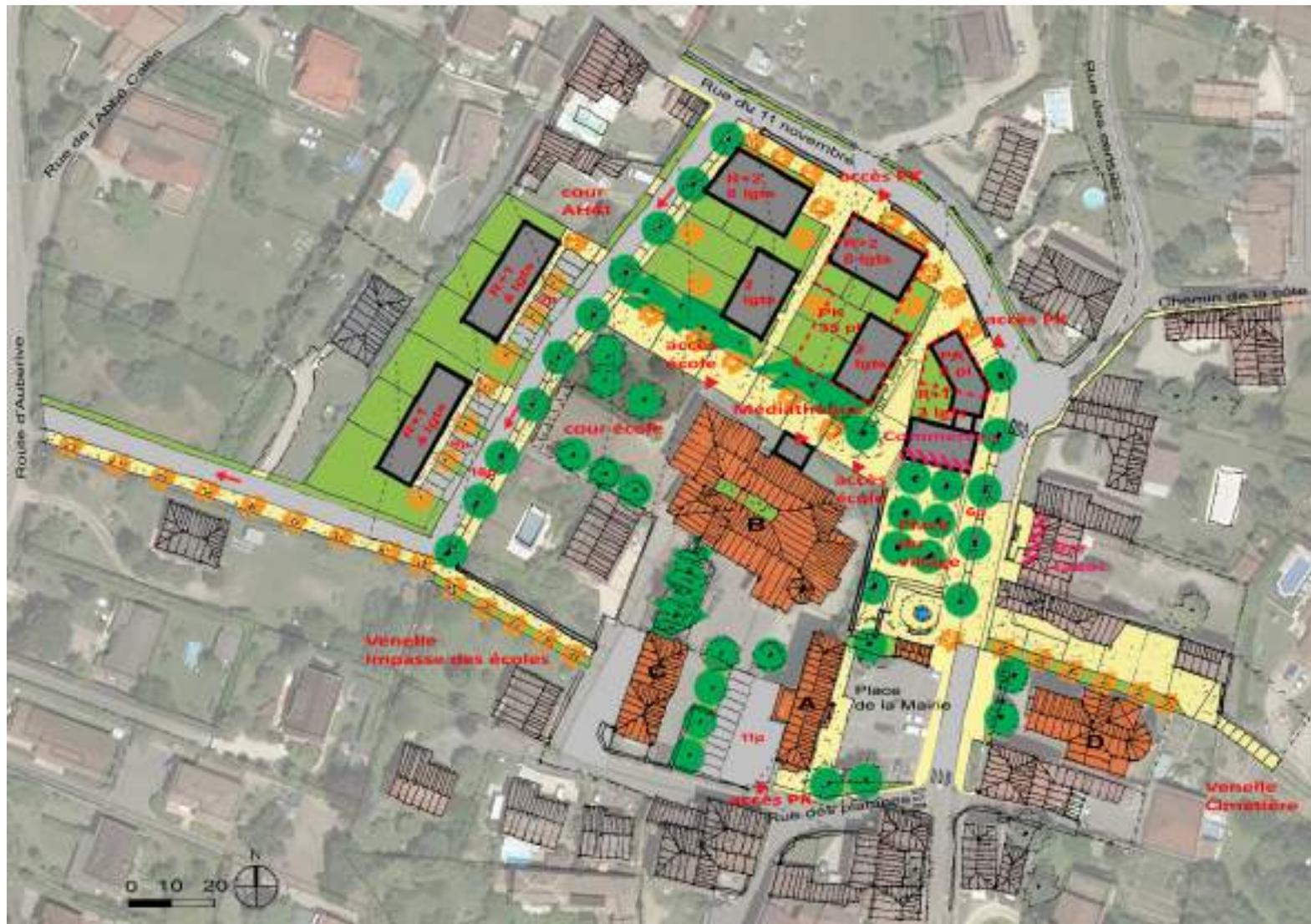


2020

- Etude urbaine de type plan guide
- Diagnostic / Scénarios / Feuille de route



Le plan guide



Le plan guide

Une programmation comprenant :

- espaces publics
- commerces
- logements (petits collectifs et individuels groupés)
- équipements publics (extension)

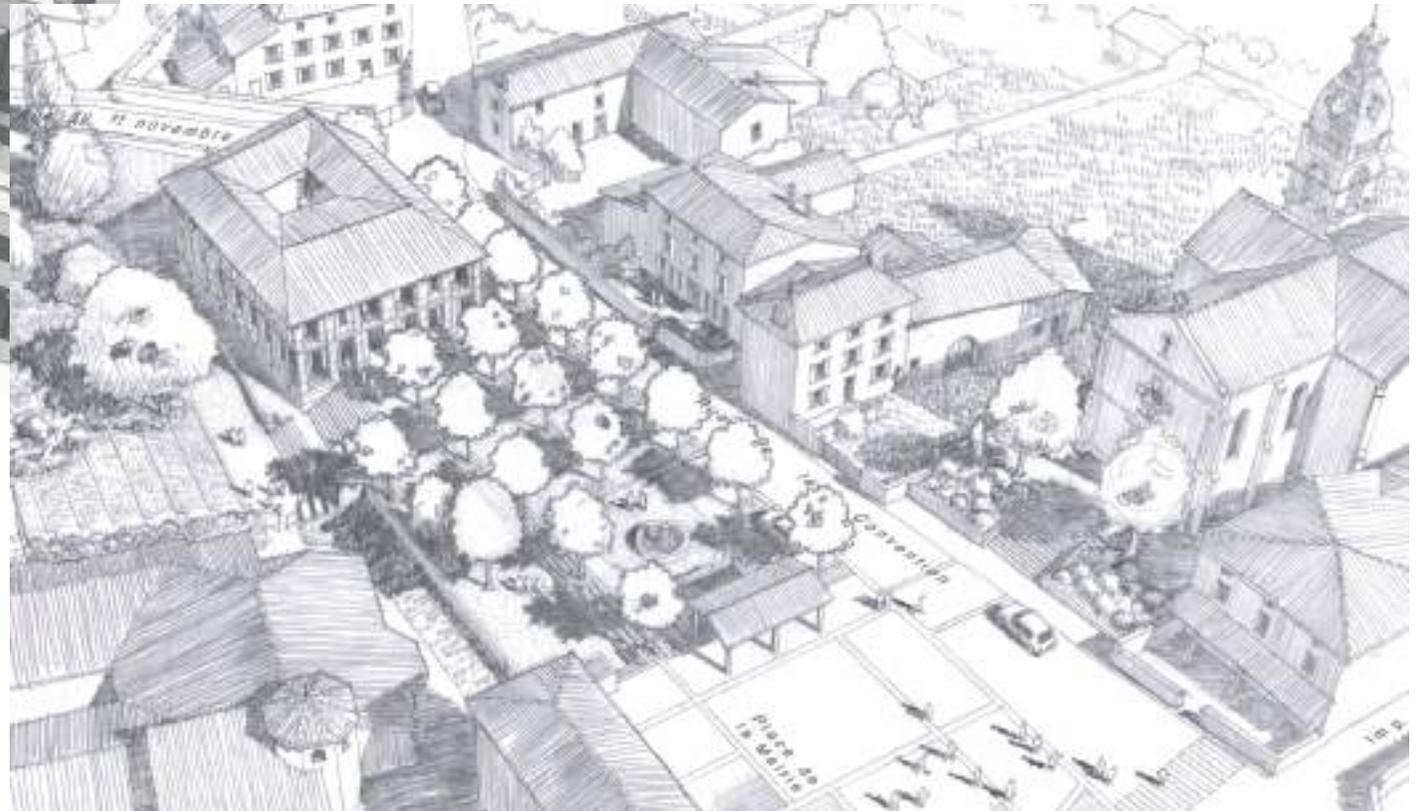


Le projet lauréat de la phase 1



2021 (automne)

- Consultation en 2 tours avec remise de prestations
- Elizabeth Polzella architecte, Sinequanon paysagistes



Les projets connexes



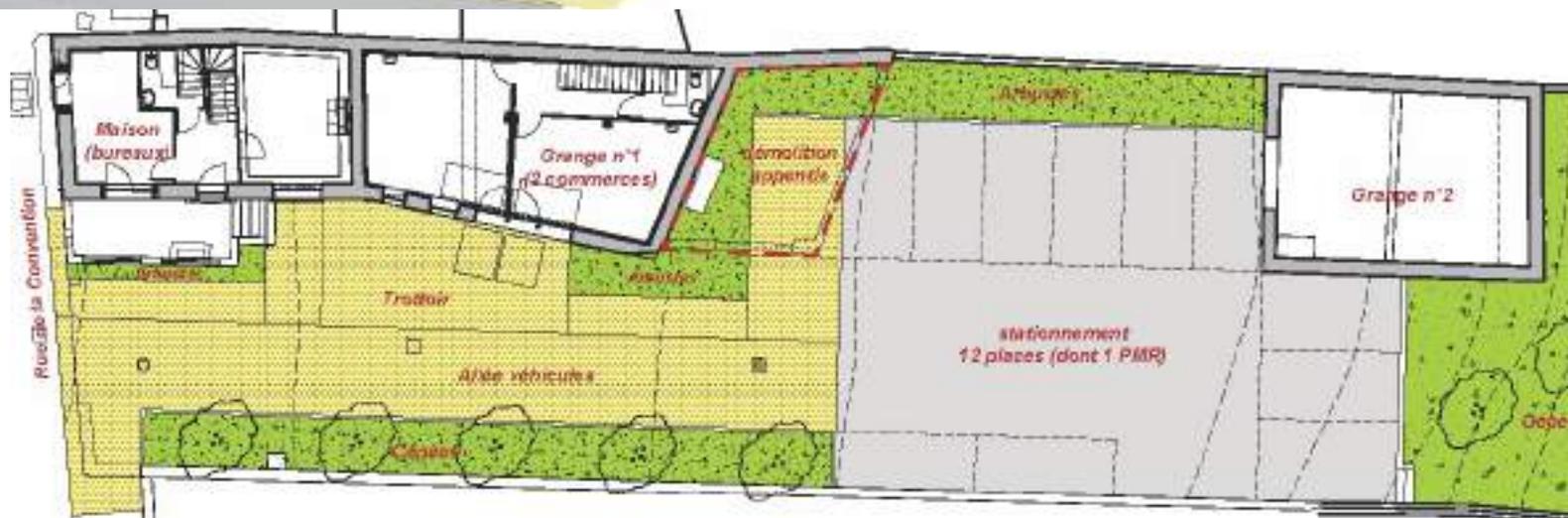
2021 - 2022

La maison de la Convention

(face à la future place du village)

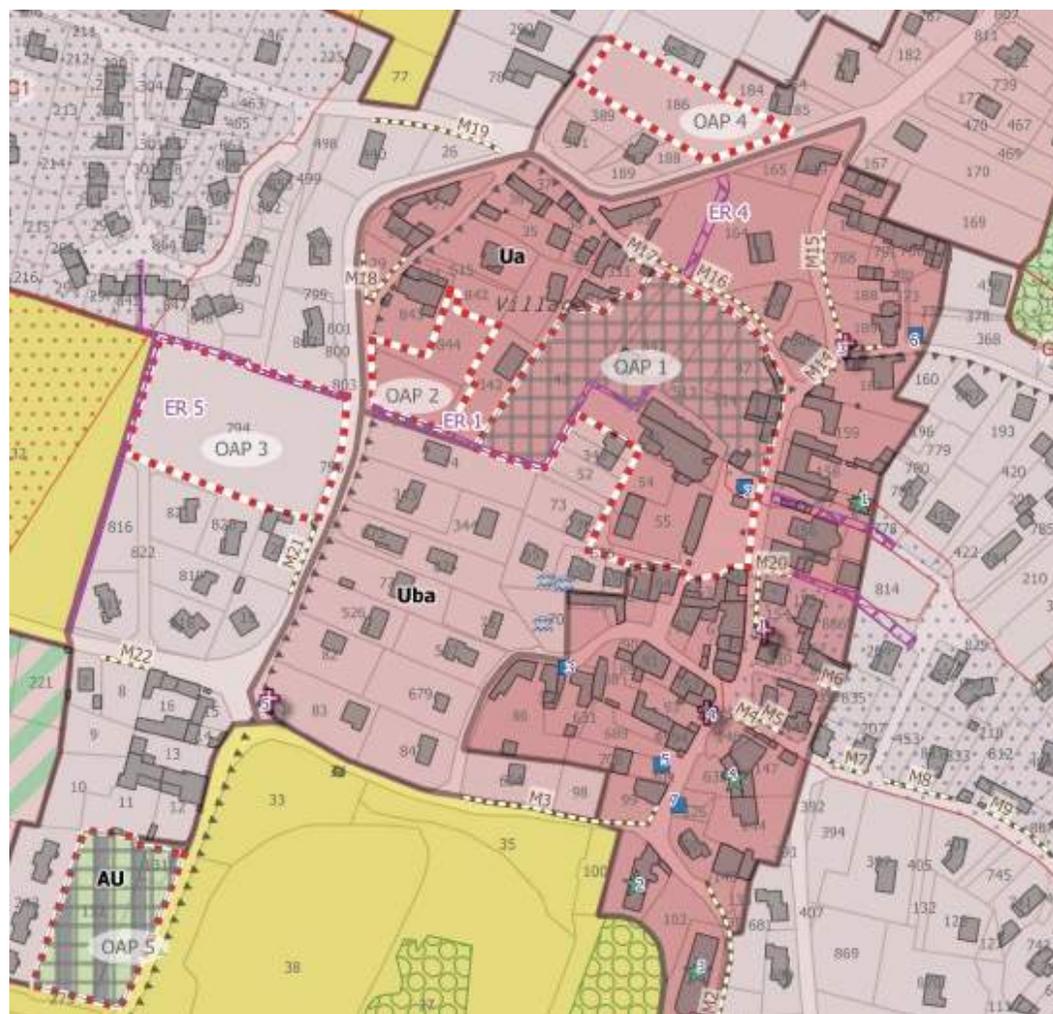
Tiers-lieux, commerces et espace public

Bruno Cateland Architecte



L'adaptation des documents d'urbanisme

- > La commune de Clonas-sur-Varèze a approuvé son **Plan Local d'urbanisme** en septembre 2018
- > Le secteur Centre village est classé en zone Ua



L'adaptation des documents d'urbanisme

OAP en vigueur au PLU de 2018

- Le secteur Centre village faisait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** dans le PLU en vigueur
- **OAP** qu'il a fallu adapter au projet tout en restant dans le champ d'application d'une modification simplifiée
- Procédure conduite par la cc-EBER compétente.



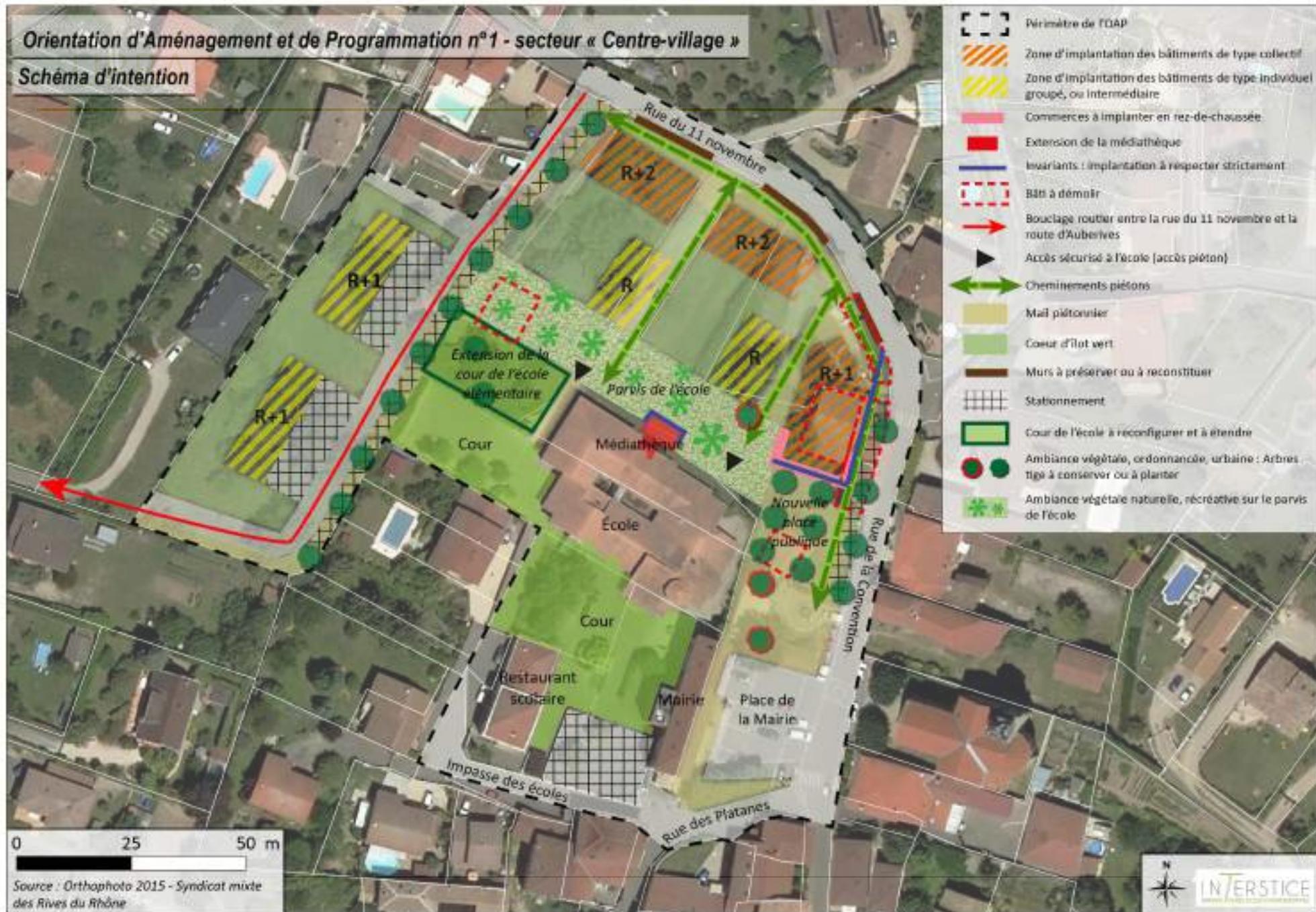
Schéma d'intention générale

Emprise de l'OAP	Principes de circulation	Typologie des constructions
Principes d'aménagement de l'espace public	cheminements piétons	Habitat collectif et intermédiaire
mail	voiries	Habitat intermédiaire ou posé
cour	principes d'accès	Habitat individuel ou maisons jumelées
place	plantations à créer	Recul d'implantation
parking		Implantation possible du btm



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - secteur « Centre-village »

Schéma d'intention



OAP multi-site de densité
-
PLU Annonay
puis
Quelle intégration dans le PLUiH ?



Genèse de la réflexion

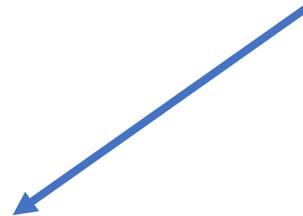
Collaboration DDT,
SCOT, Agglo,
commune



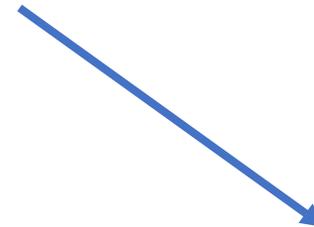
Atelier des territoires :
Identification des « pièces vertes » de la commune



Quelle retranscription réglementaire au sein du PLU
communal en cours d'élaboration ?



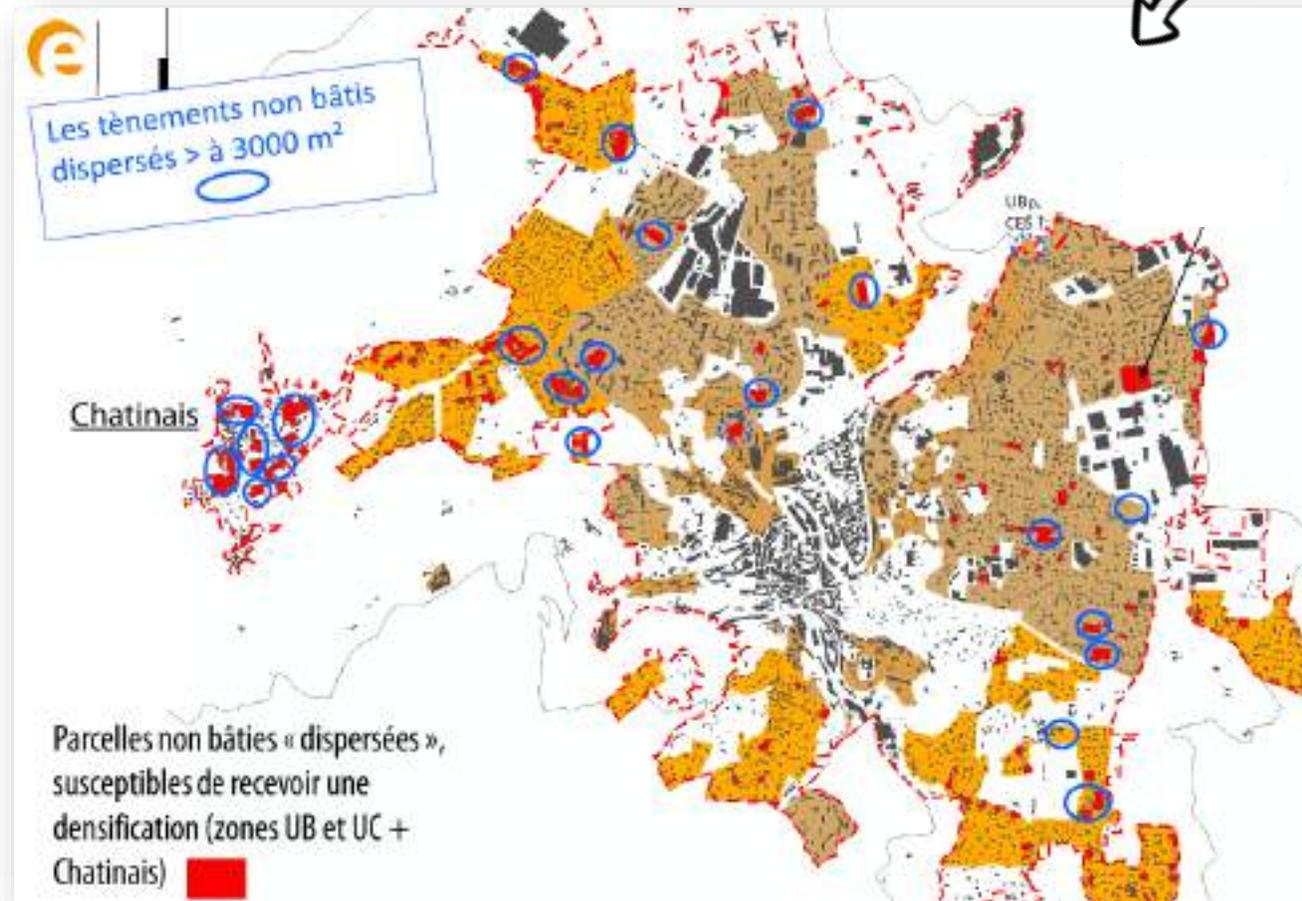
Certaines à préserver et valoriser
(ex : jardins et parcs remarquables)



Certains à urbaniser, comment ?
=> **Enjeu de densité**

Genèse de la réflexion

Collaboration DDT,
SCOT, Agglo,
commune



Autres sites : à densifier ?
-> 24 secteurs

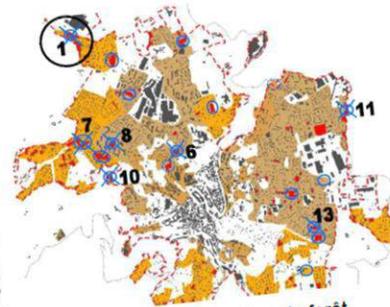
Analyse du potentiel de densification – en régie

Prendre en compte l'opérationnalité :

Annonay centre - Tènement n°12 – parcelle AY364 / +proposition d'ajout de la parcelle AY362



Annonay centre - Tènement n°1 - Chemin des Seux



.Le terrain est en pente et en bordure de forêt
.Enjeu paysager en contradiction avec une densification
.Proposition de classer ces parcelles en zone naturelle
.Proposition de classer en zone naturelle également les parcelles bâties à l'ouest



- Accessibilité
- Topographie
- Risques
- Niveau d'équipement
- Enjeux environnementaux
- Contexte bâti
- Lien avec centralité
- Découpage parcellaire
- Etc.

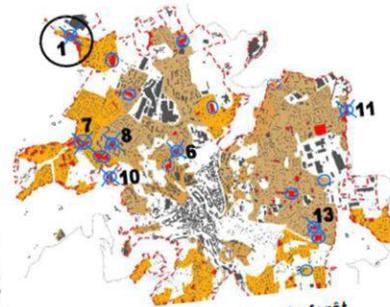
Analyse du potentiel de densification – en régie

Prendre en compte l'opérationnalité :

Annonay centre - Tènement n°12 – parcelle AY364 / +proposition d'ajout de la parcelle AY362



Annonay centre - Tènement n°1 - Chemin des Seux



.Le terrain est en pente et en bordure de forêt
.Enjeu paysager en contradiction avec une densification
.Proposition de classer ces parcelles en zone naturelle
.Proposition de classer en zone naturelle également les parcelles bâties à l'ouest



- Accessibilité
- Topographie
- Risques
- Niveau d'équipement
- Enjeux environnementaux
- Contexte bâti
- Lien avec centralité
- Découpage parcellaire
- Etc.



**16 secteurs retenus
en collaboration
avec les PPA**

Analyse du potentiel de densification – en régie

Etude de faisabilité:

Annonay centre - Tènement n°12 – parcelle AY364 / +proposition d'ajout de la parcelle AY362



- Forme urbaine acceptable groupé, intermédiaire, ...
- Déterminer les surfaces :
 - Logement par typologie
 - Espaces extérieurs
 - Reculs
 - Etc.
- Réaliser 2 ou 3 scénarii d'implantation

n°	Adresse	surface totale m²	surface après abatement de 20%	nombre de parcelles	nombre de propriétaires	densité contexte	nombre de logements	Densité	Mode d'urbanisation
12	Daniel Mercier	6034	4827	2	1	9 lg/ha	8-9	17 lg/ha	urbanisation parcelles non bâties dispersées

.Fort potentiel de densification
 .Faible pente
 .Accessibilité excellente
 .Attractivité forte
 .Secteur habitat
 .2 opérations d'aménagement d'ensem

.Proposition d'ajout de la parcelle AY36 (887m²), située à proximité immédiate nord-est appartenant au même propriétaire (famille Mounier)

Analyse du potentiel de densification – en régie

Etude de faisabilité:

- Forme urbaine acceptable groupé, intermédiaire, ...
- Déterminer les surfaces :
 - Logement par typologie
 - Espaces extérieurs
 - Reculs
 - Etc.
- Réaliser 2 ou 3 scénarii d'implantation



Pour déterminer une densité

(Pour mémoire, le SCOT en révision envisageait 30lgt/ha en moyenne sur Annonay)

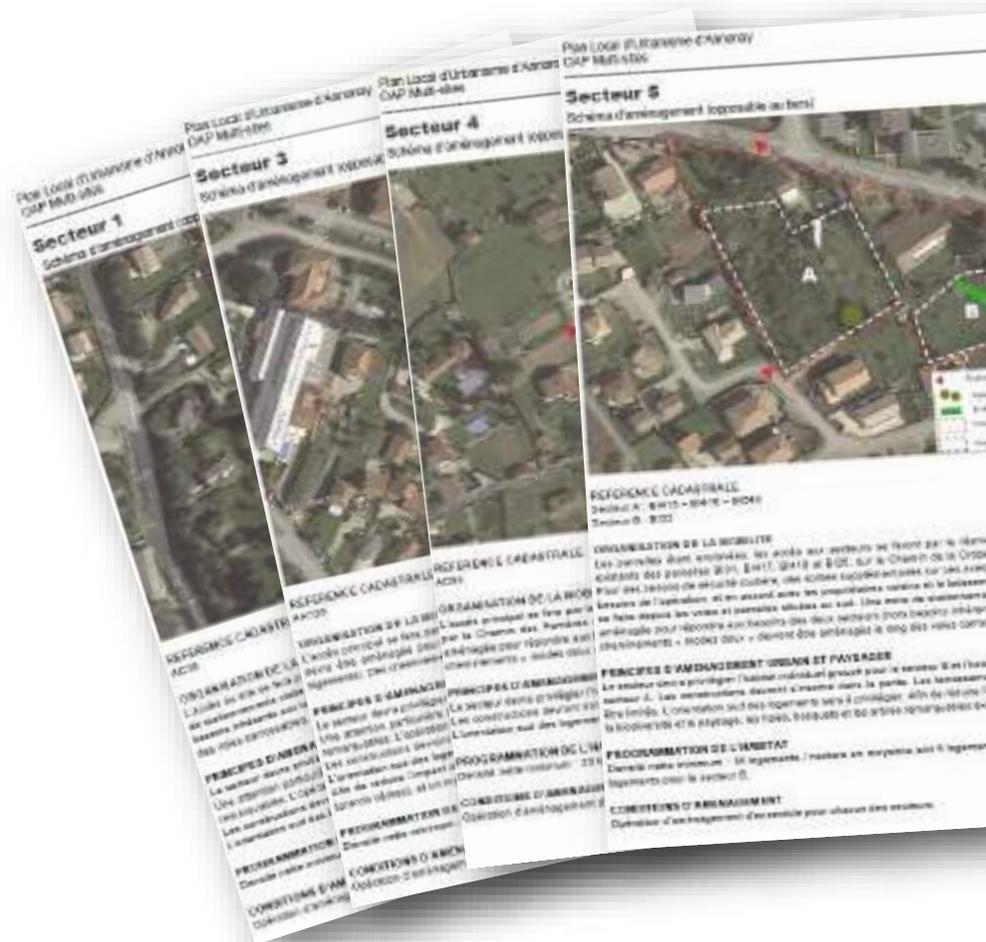
Annonay centre - Tènement n°12 – parcelle AY364 / +proposition d'ajout de la parcelle AY362



n°	Adresse	surface totale m²	surface après abattement de 20%	nombre de parcelles	nombre de propriétaires	densité contexte	nombre de logements	Densité	Mode d'urbanisation	Notes
12	Daniel Mercier	6034	4827	2	1	9 lgt/ha	8-9	17 lgt/ha	urbanisation parcelles non bâties dispersées	.Fort potentiel de densification .Faible pente .Accessibilité excellente .Attractivité forte .Secteur habitat .2 opérations d'aménagement d'ensem

densité contexte	nombre de logements	Densité
9 lgt/ha	8-9	17 lgt/ha

Mise en forme de l'OAP multi-site



Secteur 6 Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



REFERENCE CADASTRALE
Secteur A : AY364
Secteur B : AY362

ORGANISATION DE LA MOBILITE
L'accès principal se fera par la voie située au nord du secteur A et à l'ouest du secteur B. Cet accès sera à améliorer jusqu'à l'avenue Daniel Mercier pour répondre aux besoins de desserte supplémentaires de l'opération. Une zone de stationnements visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER
Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire ou du collectif. L'orientation sud des logements sera à privilégier.

PROGRAMMATION DE L'HABITAT
Densité nette minimum : 19 logement / hectare en moyenne soit 7 logements pour le secteur A et 2 logements pour le secteur B.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT
Opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

Sur la base des enjeux identifiés, déterminer les orientations d'aménagement

Retour d'expérience et intégration dans le PLUiH

Adaptation de l'OAP

Questionnements pour améliorer
l'opérationnalité

Objectif principal : économie de
consommation de foncier
-> donc à minima encadrer la densité

Nécessité de conserver les orientations
spécifiques à chaque secteurs ?

Déterminer des orientations au sein des
dispositions générales applicables à chaque
secteur ?

Secteur 6

Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



REFERENCE CADASTRALE

Secteur A : AY364

Secteur B : AY362

ORGANISATION DE LA MOBILITE

L'accès principal se fera par la voie située au nord du secteur A et à l'ouest du secteur B. Cet accès sera à améliorer jusqu'à l'avenue Daniel Mercier pour répondre aux besoins de desserte supplémentaires de l'opération. Une zone de stationnements visiteurs devra être aménagée pour répondre aux besoins des deux secteurs (hors besoins inhérents aux logements). Des cheminements « modes doux » devront être aménagés le long des voies carrossables.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Le secteur devra privilégier l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire ou du collectif. L'orientation sud des logements sera à privilégier.

PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité nette minimum : 19 logement / hectare en moyenne soit 7 logements pour le secteur A et 2 logements pour le secteur B.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

Pierre ODET

Product developer à Villes Vivantes

BIMBY



Monsieur Philippe Delaplacette,
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Madame Diane Vigier,
Vice-Présidente du Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge de l'Habitat

et Madame Sylvie Dezarnaud,
Présidente d'Entre Bièvre et Rhône et
Vice-Présidente du Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du commerce

Ont le plaisir de vous convier à :

LA CONFÉRENCE DE L'HABITAT
2^{ème} ÉDITION

**Le marché immobilier
sur le territoire des Rives du Rhône,
les enjeux de la densité maîtrisée**

→ **Mardi 18 octobre 2022 de 9h à 12h**
Salle du Sémaphore, 1 rue Anatole France, 38150 Roussillon

Table ronde : « *Les outils de densification douce maîtrisée et encadrée* »



Villes Vivantes





Firm

88 000 €

À partir de 301 € / mois

Terrain constructible viabilisé
655 m²
Pélussin (42410)



Entreprise Immobilier

149 000 €

À partir de 688 € / mois

Terrain constructible viabilisé
716 m²
Centre Ville à Annonay (07100)



Orpi

Saint Geurs Immobilier

157 500 €

À partir de 733 € / mois

Terrain constructible
6 252 m²
Deauroepaire (38270)



Exclusivité Square Habitat

260 000 €

À partir de 1188 € / mois

Terrain constructible
14 650 m²
Sablilleu (07290)



Exclusivité Metre Business - Contrôlé

83 000 €

À partir de 385 € / mois

Terrain constructible
1 685 m² + Calme



Maisons France Confort

76 000 €

À partir de 329 € / mois

Terrain constructible
559 m²
Centre Ville à Annonay (07100)

[À voir sur SetLager construit](#)



Boulogne Steenve - particuliers

56 085 €

À partir de 264 € / mois

Terrain constructible viabilisé
947 m²
Sablilleu (07290)



Maisons France Confort

76 000 €

À partir de 329 € / mois

Terrain constructible
559 m²
Centre Ville à Annonay (07100)

[À voir sur SetLager construit](#)



Safr - Roux Olivier - Conseiller Indépendant

65 000 €

À partir de 304 € / mois

Terrain constructible
904 m²
Saint-Rambert-d'Albon (26140)



Boulogne Steenve - particuliers

111 400 €

À partir de 518 € / mois

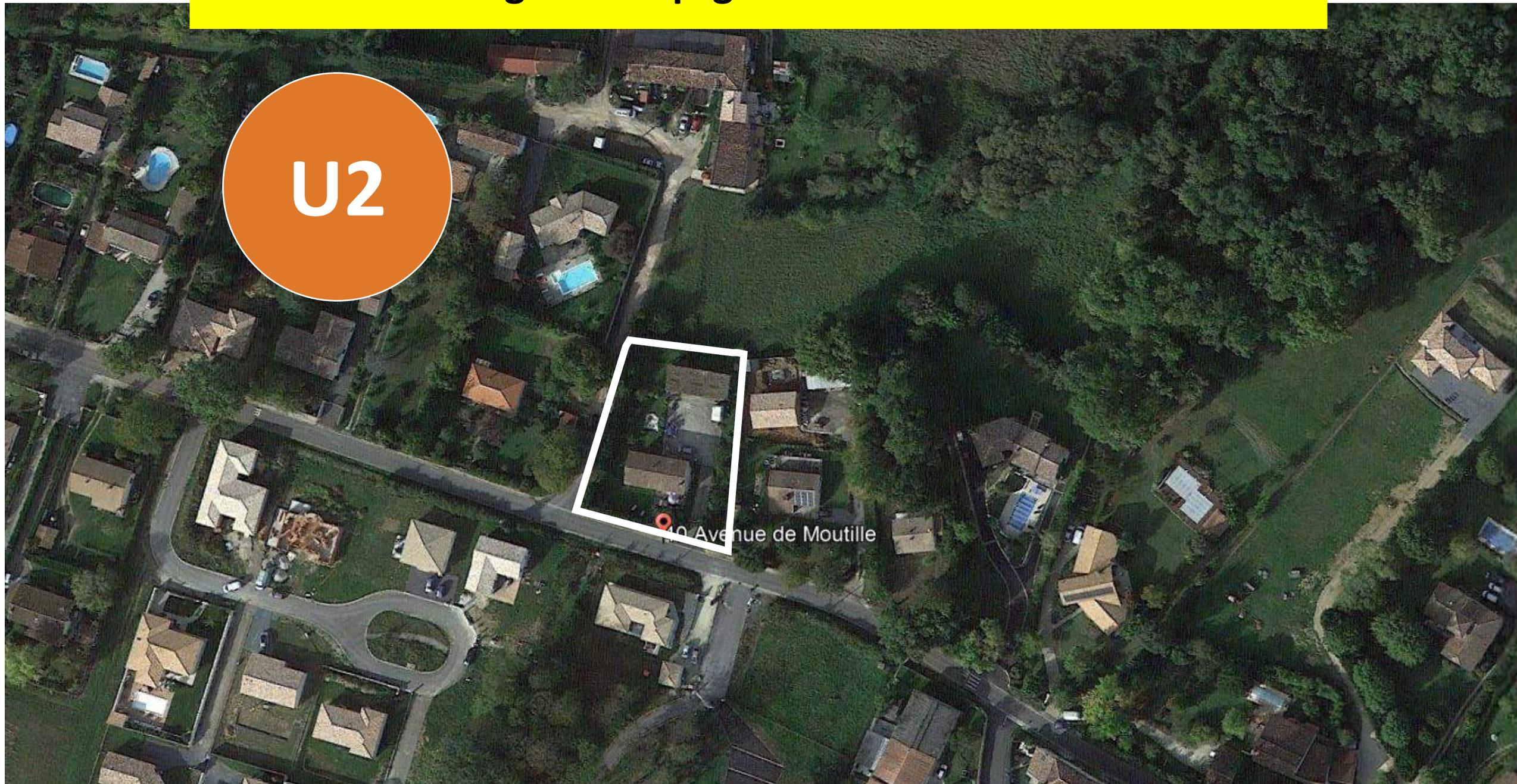
Terrain constructible viabilisé
1 790 m²



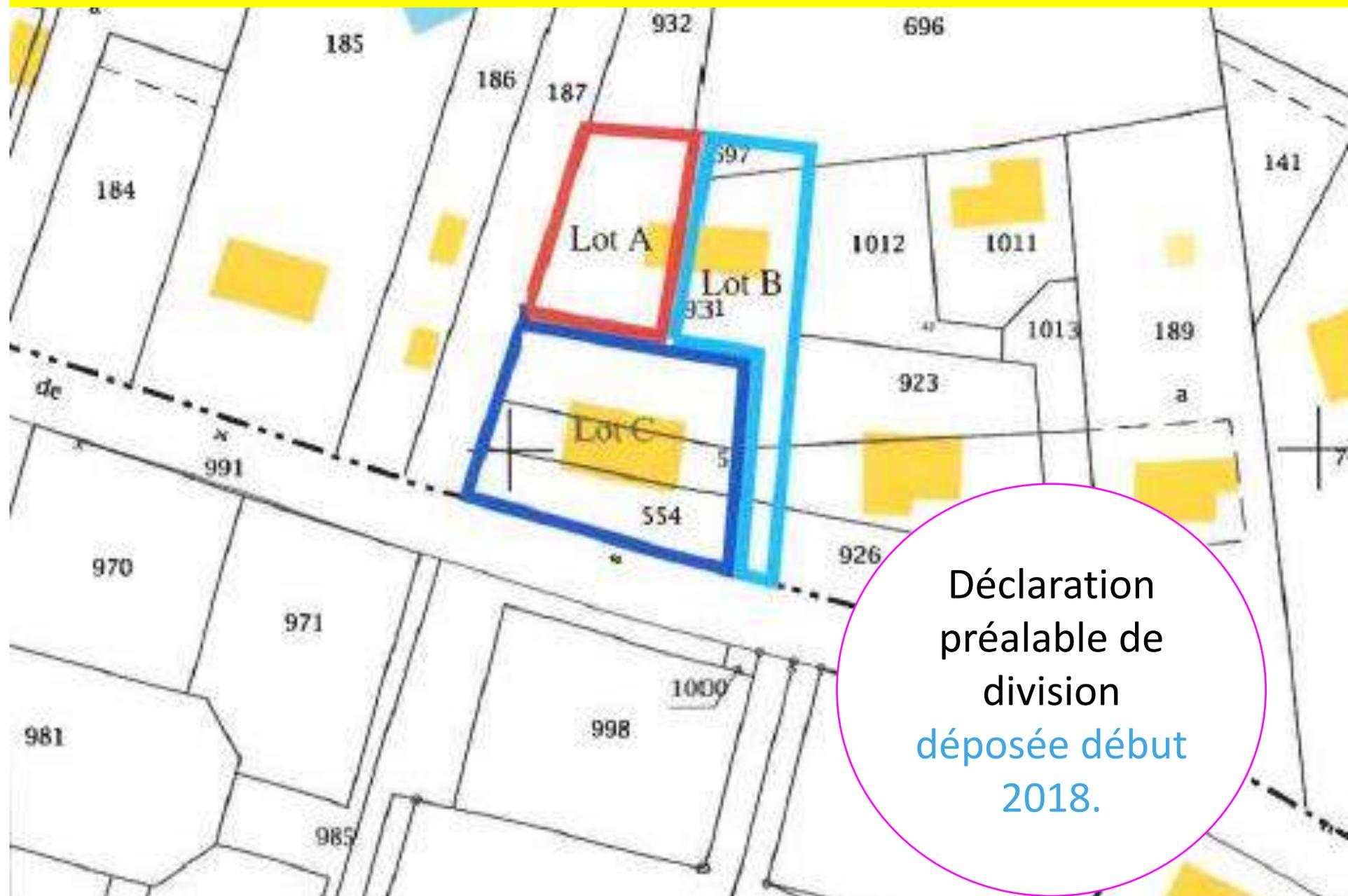
1er ménages accompagné : 40 avenue du Moutille

U2

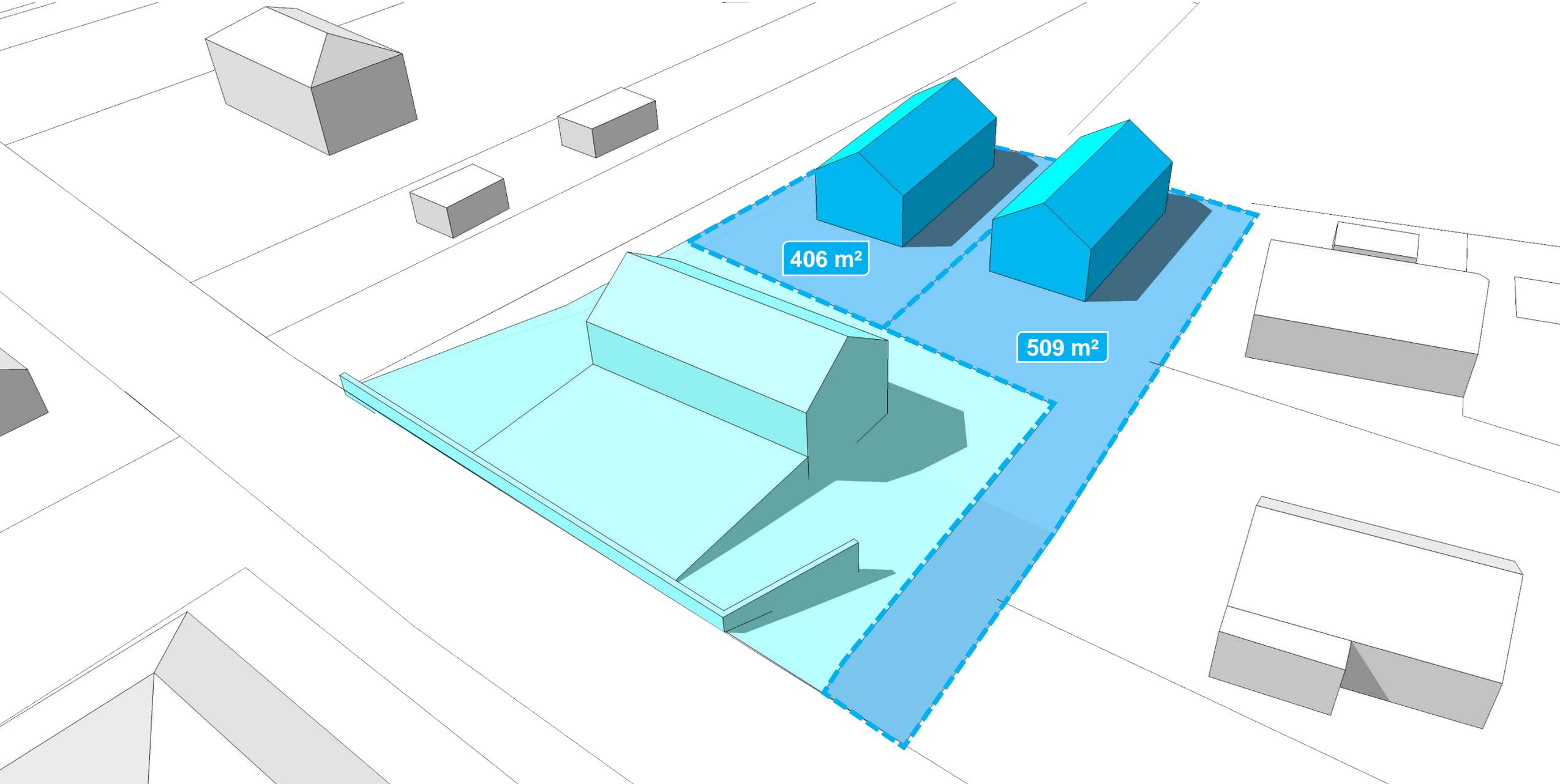
40 Avenue de Moutille



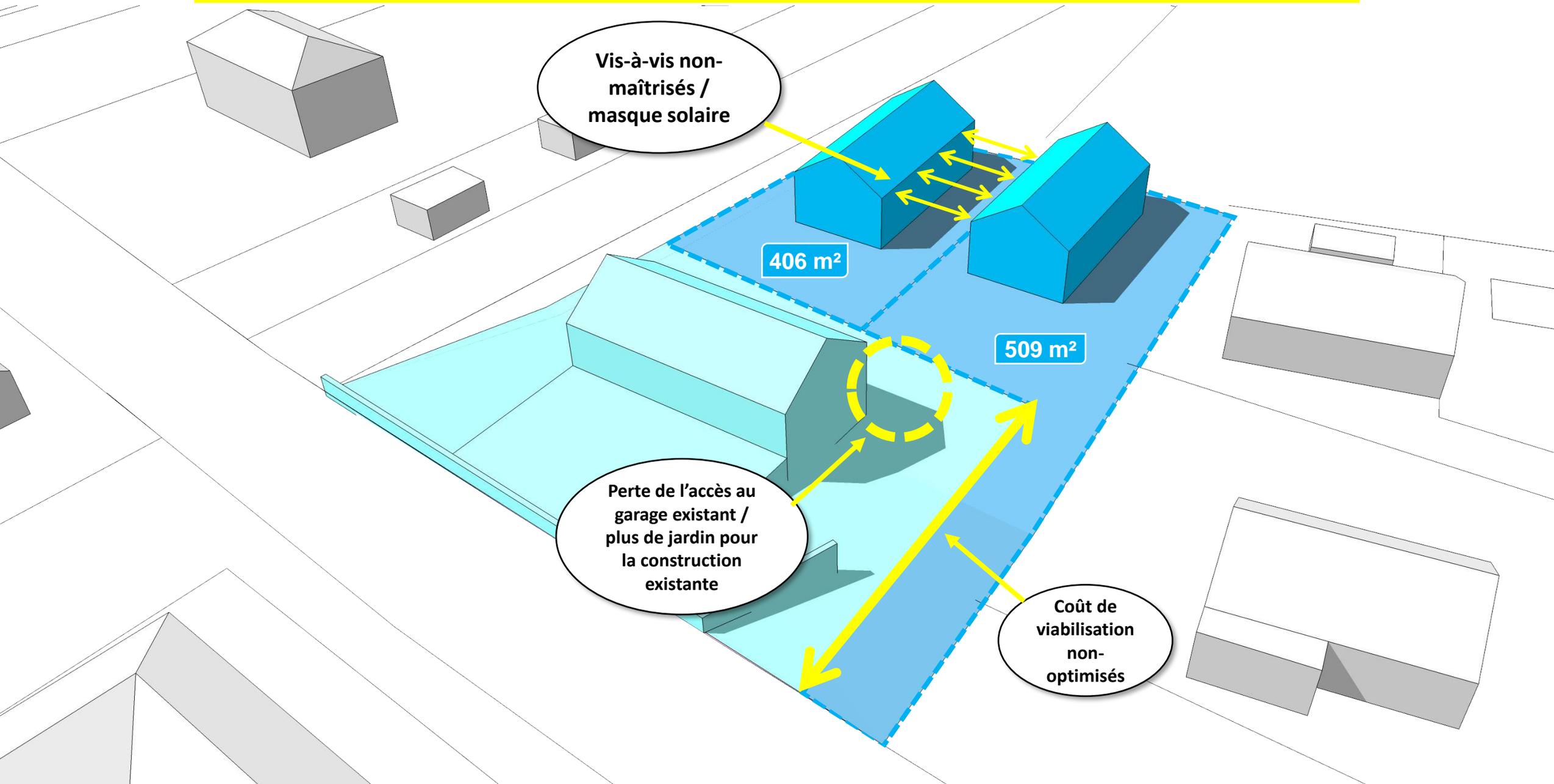
DP déposée sans accompagnement



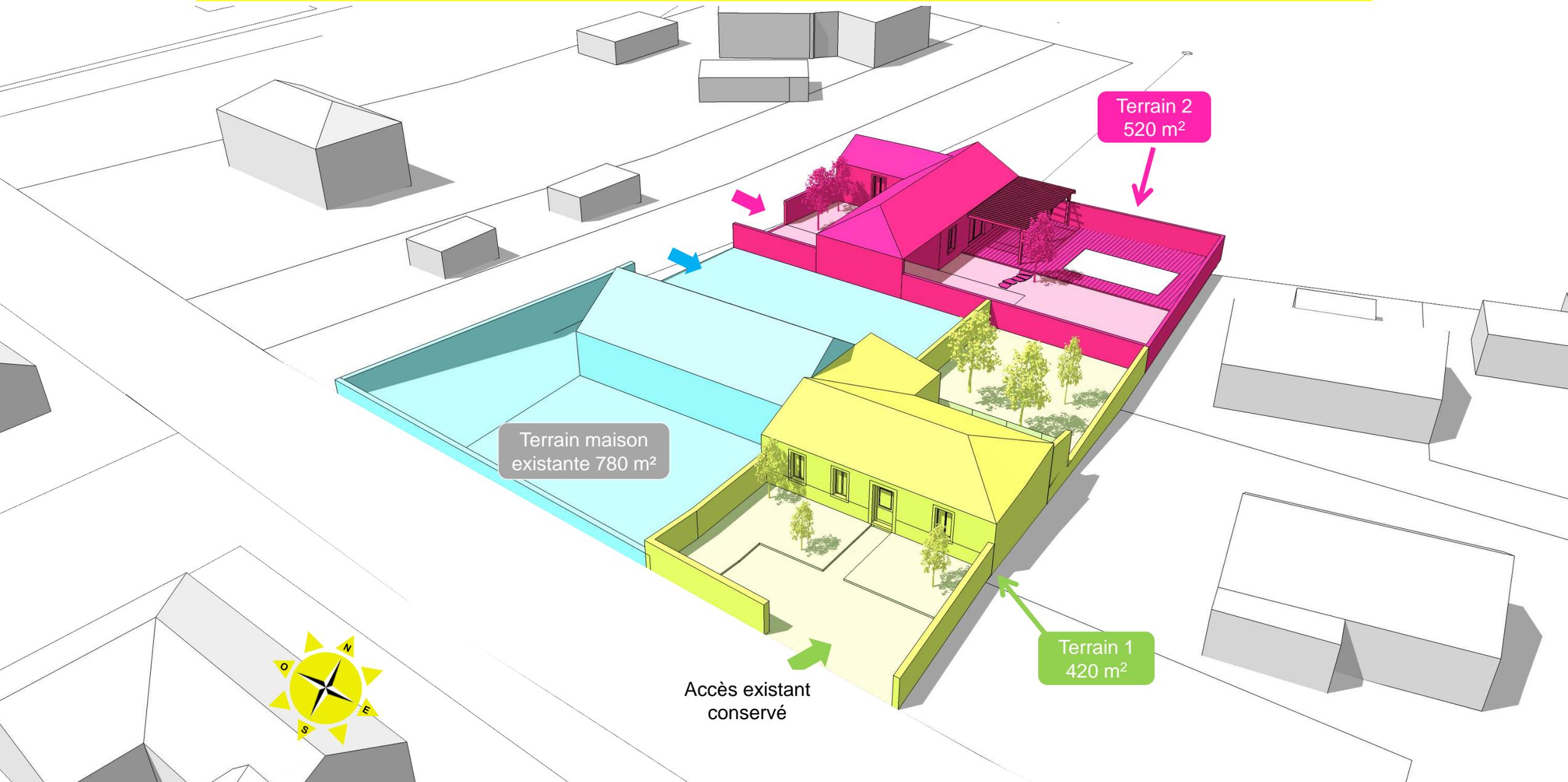
Simulation du résultat DP non accompagnée

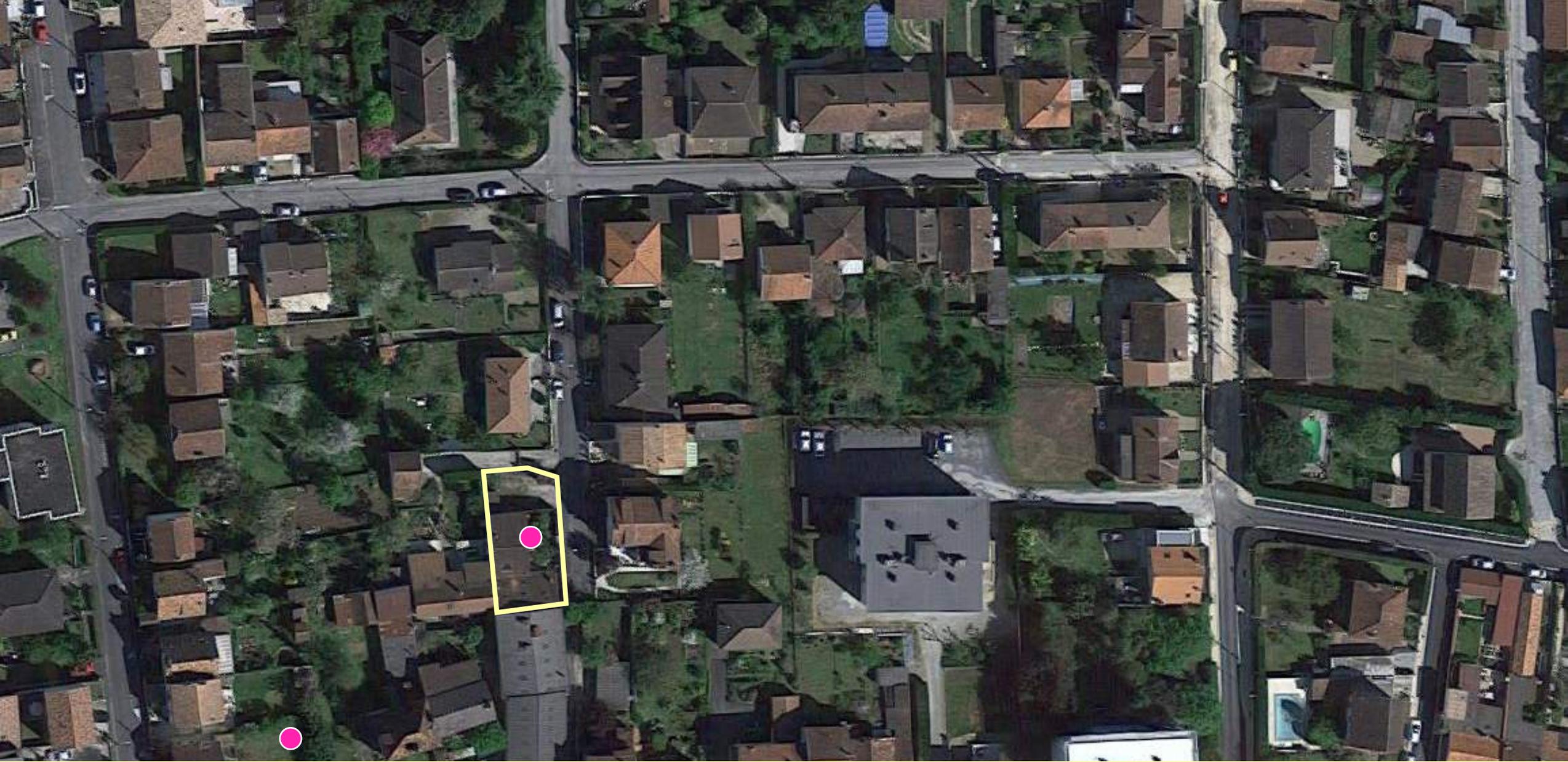


Simulation du résultat DP non accompagnée



Visite à domicile + Accompagnement BIMBY





Rue Jean Dupuis, Saint-Georges

De retour de vacances ensoleillées au Maroc
Céline est à la recherche du soleil dans son quotidien !



Dans sa maison au Gué de Barnabé,
seule la petite fenêtre permet à Céline de voir les collines ...



C'est sur une plate bande de gravier de 75 m² que le rêve prend forme ...



*Et si on crée
une grande
fenêtre ?*





*Et si on crée
une grande
fenêtre ?*

*Et si on
ajoutait une
terrasse ?*

A gravel driveway leads from the foreground towards a house on the left. The house has a wooden fence with a lattice top. A speech bubble points to the driveway. In the background, there are other houses and a cloudy sky. A black trash bin is visible on the right side of the driveway.

*Et si on crée
une grande
fenêtre ?*

*Et si je
pouvais
continuer à
me garer ?*

*Et si on
ajoutait une
terrasse ?*



*Et si on crée
une grande
fenêtre ?*

*Et si on
ajoutait une
terrasse ?*

*Et si je
pouvais
continuer à
me garer ?*

*Et si je créais un
logement de
plain-pied ?*

C'est sur une plate bande de gravier de 75 m² que le rêve prend forme ...



... et devient réalité.

Première VAD
Septembre 2017

Permis de construire
Janvier 2018





Première VAD
Septembre 2017

Permis de construire
Janvier 2018

Début des travaux
Septembre 2018



Céline peut toujours garer sa voiture ...

Première VAD
Septembre 2017

Permis de construire
Janvier 2018

Début des travaux
Septembre 2018

Travaux achevés en
Septembre 2020



Après avoir fait déplacer et reposer le portail du voisin !



Elle peut enfin faire rentrer une belle lumière nord dans son salon ...



... et voir les collines depuis sa terrasse.



Deux étudiantes en médecine
emménagent en septembre 2020



Deux étudiantes en médecine emménagent en septembre 2020

Première VAD
Septembre 2017

Permis de construire
Janvier 2018

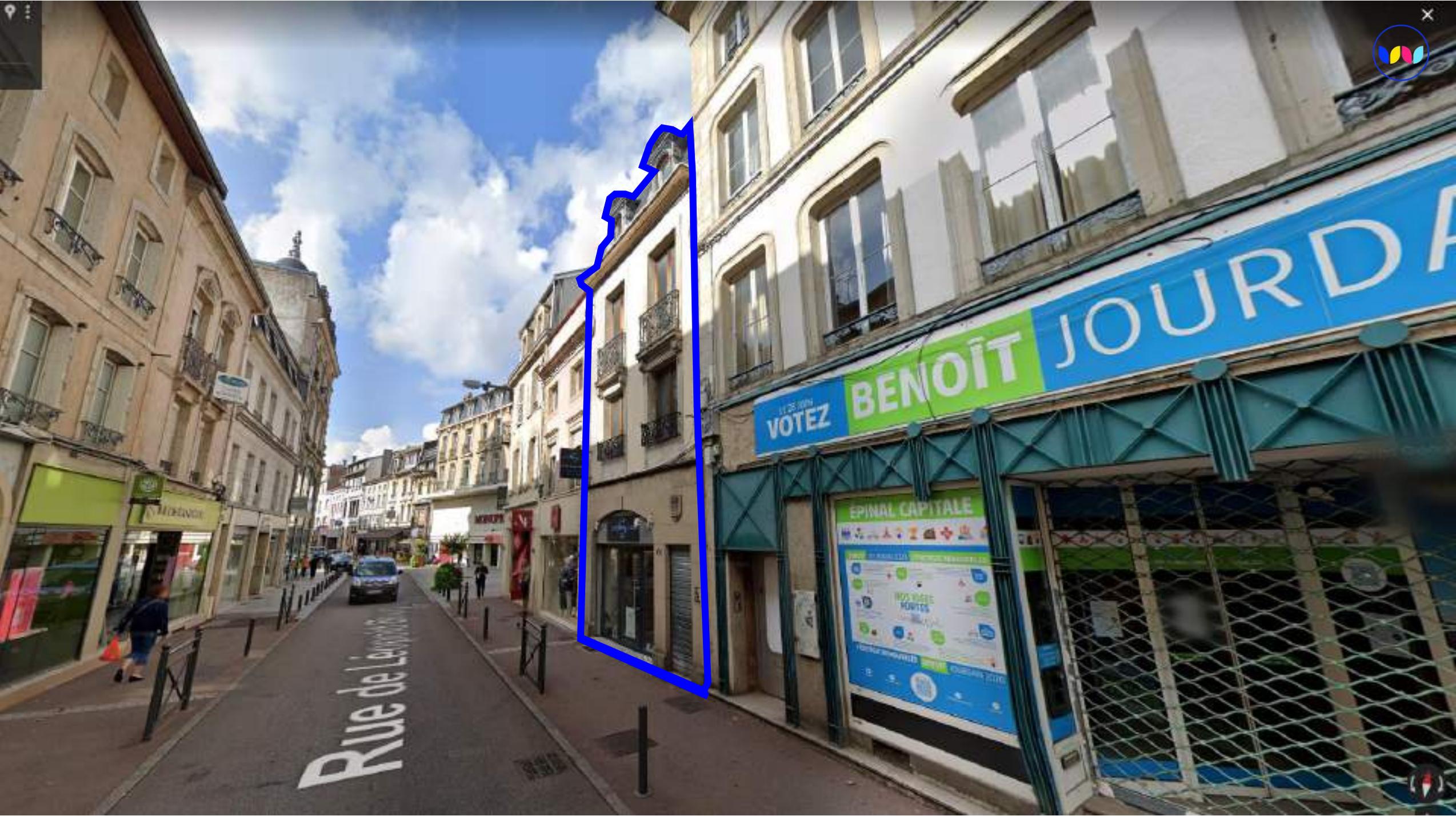
Début des travaux
Septembre 2018

Travaux achevés en
Septembre 2020

Emménagement
Septembre 2020























Monsieur Philippe Delaplacette,
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Madame Diane Vigier,
Vice-Présidente du Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge de l'Habitat

et Madame Sylvie Dezarnaud,
Présidente d'Entre Bièvre et Rhône et
Vice-Présidente du Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du commerce

Ont le plaisir de vous convier à :

LA CONFÉRENCE DE L'HABITAT
2^{ème} ÉDITION

**Le marché immobilier
sur le territoire des Rives du Rhône,
les enjeux de la densité maîtrisée**

→ **Mardi 18 octobre 2022 de 9h à 12h**
Salle du Sémaphore, 1 rue Anatole France, 38150 Roussillon

Table ronde : « *Les outils de densification douce maîtrisée et encadrée* »



Villes Vivantes

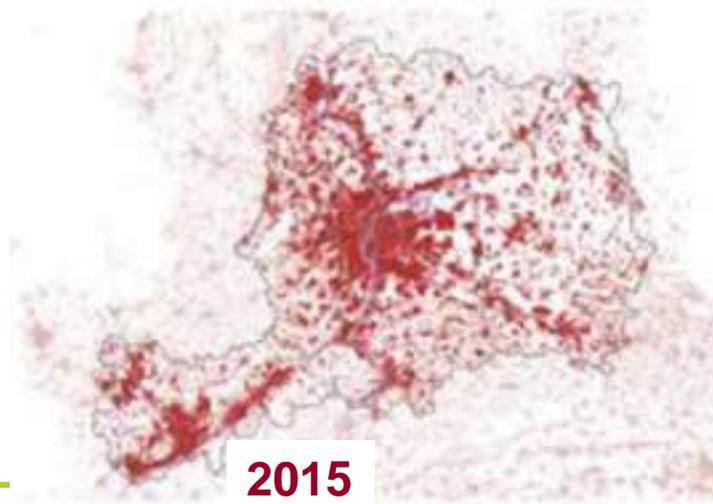
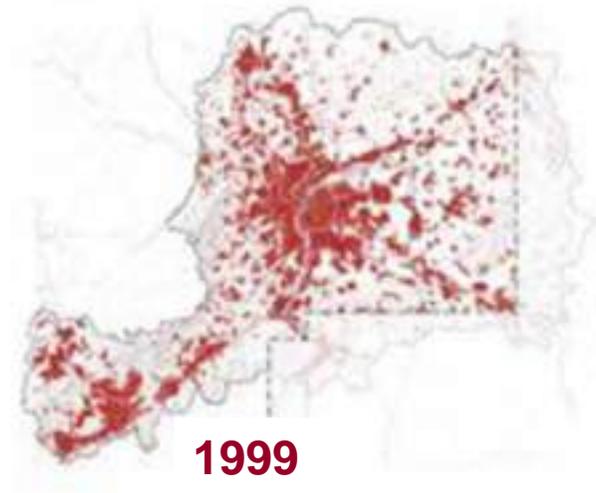
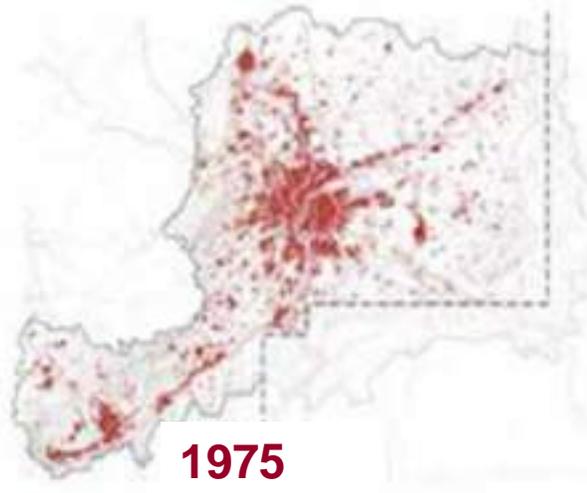
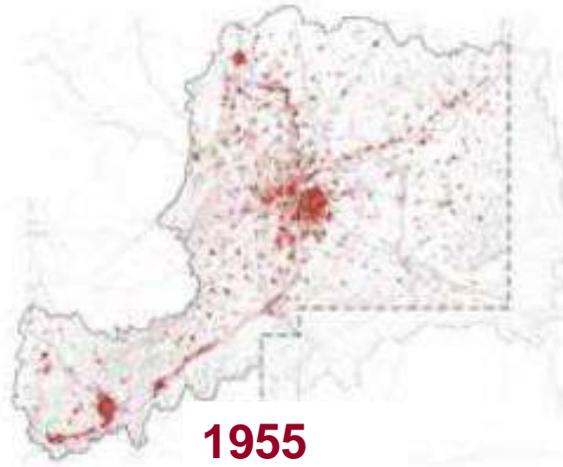
Sylvie BARRAUD

**Professeure INSA Lyon - département
génie civil et Urbanisme**

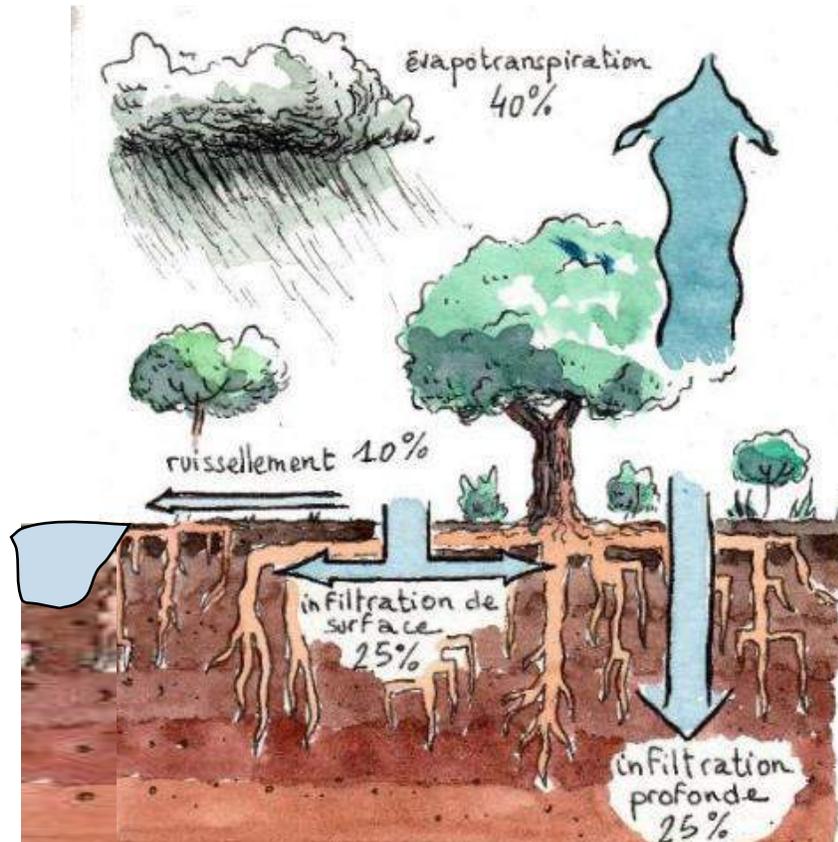
Enjeux de la non imperméabilisation

Accroissement des zones urbanisées

Région Lyonnaise

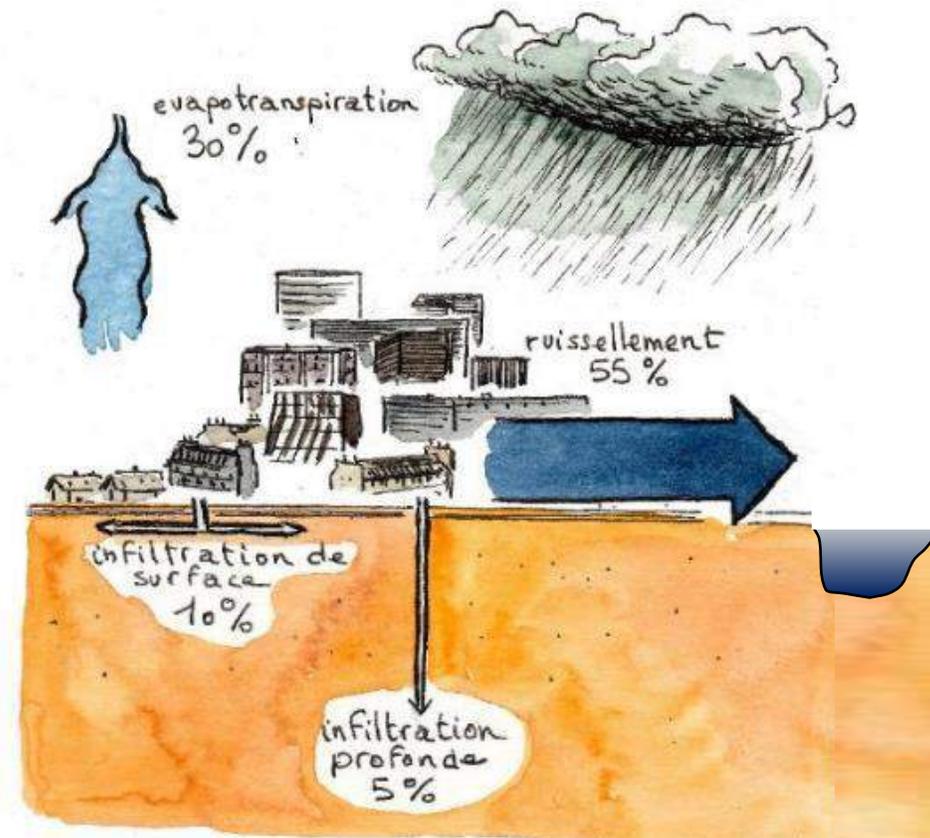
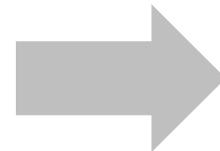


Effet de l'imperméabilisation



Milieu naturel

(pour une surface imperméabilisée entre 0 et 10 %)



Milieu urbain

(pour une surface imperméabilisée de 75 à 100 %)

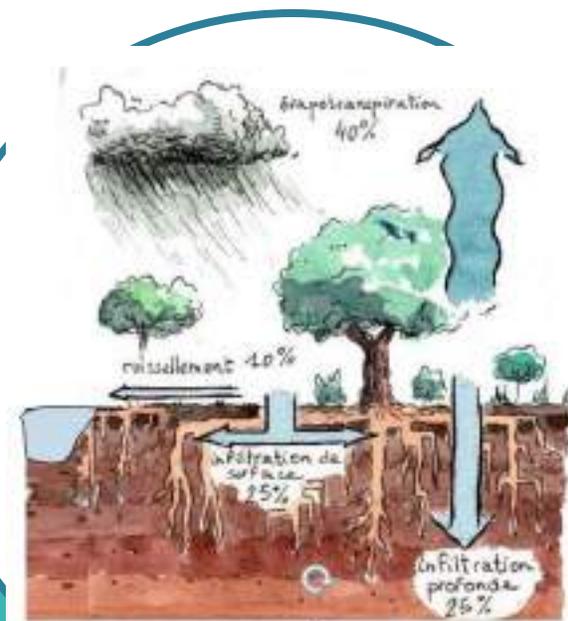
Gestion « traditionnelle » par réseaux



L'urbanisation / la densification : ce n'est pas synonyme d'imperméabilisation et de gestion par réseau...



Gestion
Centralisée



Gestion intégrée à
la source



Gestion intégrée à la source

Gestion intégrée, c'est aussi ...



Amélioration cadre de vie

Gestion plus rustique moins couteuse et plurifonctionnalité

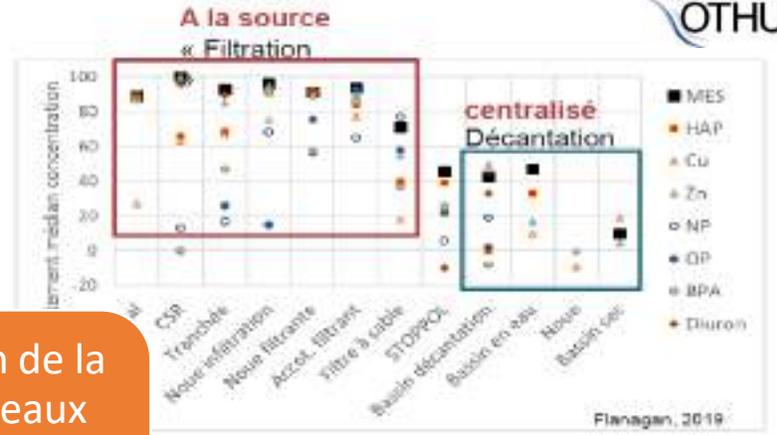
Amélioration de la qualité des eaux (lutte contre pollution des milieux)



Support de biodiversité et repotentialisation des sols

Adaptation au chgt climatique / ilots de fraîcheur

Préserve la ressource (nappe / récup. des EP)



graie
PÔLE
EAU & TERRITOIRES
Recherche • Animation • Diffusion

UNE RESSOURCE POUR LES TERRITOIRES EAU-RESPONSABLES

Eau et santé

Milieux aquatiques

Eau dans la ville

Accueil / Télématique / Eau dans la ville / Eau pluviale

Eaux Pluviales | Compétence | Autosurveillance

Mieux maîtriser l'impact des rejets des eaux pluviales et promouvoir des solutions alternatives de gestion

La gestion des eaux pluviales est un thème central de l'activité du Graie depuis sa création. Grâce à l'organisation de la conférence internationale Novatech, l'expertise du Graie sur cette thématique est reconnue jusqu'au niveau international.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de tous et doit être abordée de l'échelle du bâti au bassin versant. Des solutions alternatives au « tout-tuyaux » existent, des stratégies plus intégrées sont reconnues : elles constituent souvent des solutions efficaces et

ACTUALITÉS
Eaux pluviales

nova
ACTUALITÉ
TECH

Novatech 2025 | Appel à communication international

ACTES

Rencontre | 3e rencontre du Réseau des Amateurs Eaux Pluviales

<https://asso.graie.org/>

Gestion des eaux pluviales en ville

20 ans de recherche au service de l'action

OTHU
Observatoire de l'écologie et de l'hygiène urbaine

Un dispositif de recherche animé par **graie**
TCLD
TERRITOIRES EN CLIMAT DUR

Ouvrage collectif sous la direction de Laëtitia Bacot, Sylvie Barraud et Gislain Lipeme Kouyi

<https://asso.graie.org/portail/gestion-des-eaux-pluviales-en-ville-20-ans-de-recherche-au-service-de-laction/>

CONCLUSION

Julien LAHAIE – Directeur du Syndicat Mixte des Rives
du Rhône

Sylvie DEZARNAUD – Présidente d'Entre Bièvre et
Rhône et Vice présidente du SMRR en charge du
Commerce



Julien LAHAIE
Directeur du syndicat mixte des
Rives du Rhône

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION



Rives du Rhône

SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE

Espace Saint Germain • Bâtiment l'Orion

30, av. du général Leclerc

38200 VIENNE

T +33 (0)4 74 48 64 71

@ contact@scot-rivesdurhone.com

 @Rivesrhone