

Susciter un nouveau récit pour le développement du logement

Un guide collectif à élaborer par la Région avec les CAUE, les Agences d'urbanisme, la DREAL, les DDT, les associations locales...

Mobiliser les Maisons de la Région : rencontres et partage d'expériences de sobriété foncière.

Organiser avec le CESER un salon régional annuel du recyclage urbain.

Donner de la visibilité au Réseau Oxygène.

Coordonner les actions des partenaires : CAUE, EPF, Agences d'urbanisme, Action logement, DDT, bailleurs sociaux, écoles d'ingénieurs, d'urbanistes, de paysagistes, d'architectes, ...

Mieux accompagner

Créer une Société Publique Locale régionale (SPL) d'aide à l'ingénierie pour le recyclage urbain, pour aider les EPCI.

Doter cette SPL d'ambassadeurs chacun dédiés à un portefeuille de territoires et de projets.

Promouvoir et renforcer un pôle de formation spécialisée dans le « recyclage » des espaces construits en Centre-Val de Loire.

Créer une école d'architecture en Centre-Val de Loire, avec une option renouvellement urbain, périurbain et rural.

Couvrir tous les territoires par un établissement public foncier.

Une réhabilitation des friches urbaines « clé en main » :

Se doter d'une stratégie (guide régional pour aider à déterminer un projet pour une friche).

Mettre en place des comités opérationnels de suivi des friches par département.

Financer, via les CRST, les études pour transformer en projets matures des « idées de réhabilitation ».

- Rendre récurrent le Fonds Vert.
- Renouveler les appels à projet
- Action cœur de ville et Petite ville de demain.

Pour une densification raisonnée :

Accompagner l'évolution des règlements de PLU par les Maisons de la Région et les DDT.

Accompagner les particuliers, les architectes et les promoteurs (permanences de conseil des EPCI).

Mobiliser le parc vacant :

Se doter d'une stratégie (diagnostic, réduction de l'offre concurrentielle, opportunités).

Accompagnement régional et des EPCI : guide des artisans qualifiés, des aides financières, « ateliers de la rénovation », ...

Doter Action logement de moyens à la hauteur de la crise du logement.

Favoriser le bail réel solidaire, et les dispositifs SOLIHA.

- Rendre attractifs les logements vacants rénovés.

Se doter de stratégies et d'outils ad-hoc pour recycler les espaces construits

Se donner les moyens de désartificialiser / renaturer :

Se doter d'une stratégie régionale de renaturation (atlas à produire par l'ARB).

Établir un programme de renaturation chiffré et pluriannuel, via le SRADDET.

Financer la renaturation (CRST, perspectives économiques aux sites renaturés).

S'appuyer sur de grands principes :

- Lier opérations de logements et environnement.
- Lier opérations de logements et activités économiques.
- Lier opérations de logements et planification des transports publics.



Octobre 2023

RÉUSSIR L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE BESOIN EN LOGEMENTS

L'artificialisation, un problème

L'artificialisation, en France, est la principale cause de dégradation des sols et de perte de la biodiversité associée.

Un aménagement (route, bâtiment) ne fait pas que reposer sur le sol. Il diminue ou supprime les services rendus par le sol : aliments pour le vivant, régulation de la qualité de l'eau, de l'air, infiltration de l'eau (recharge des nappes souterraines), recyclage de certains déchets, stockage de carbone, maintien des îlots de fraîcheur, etc.

En outre, l'étalement urbain et l'artificialisation fragmentent de manière importante les écosystèmes par les infrastructures et les emprises bâties, mais aussi par les obstacles immatériels tels que l'éclairage ou le bruit qui perturbent la circulation des espèces.

L'étalement urbain implique un surcoût économique et environnemental pour la collectivité (réseaux, ...), pour les habitants, et un renforcement des inégalités.

Il est démontré scientifiquement depuis plus de 20 ans que les services rendus par le sol et la ville compacte sont des maillons essentiels de la lutte contre le changement climatique.

Pourquoi une étude du CESER ?



L'accélération des effets du changement climatique nous met face à notre responsabilité sociétale pour réduire l'artificialisation des sols, dès aujourd'hui, tant pour nous que pour nos enfants, alors que nous devons en même temps répondre au besoin en logements du Centre-Val de Loire.

La loi Climat et résilience, en imposant la Zéro artificialisation nette, a suscité incompréhension, inquiétude, et un débat majeur sur l'aménagement que nous souhaitons de nos territoires, notamment pour le logement. En serait-ce fini du pavillon ?

Comment répondre au parcours résidentiel, comment accueillir de nouveaux habitants, en artificialisant peu ?

L'étude du CESER, "Réussir l'objectif de Zéro artificialisation nette en compatibilité avec le besoin en logements", adoptée à l'unanimité le 16 octobre 2023, appelle à un nouveau récit de l'aménagement. Elle propose des pistes de réponses concrètes, accompagnées d'exemples inspirants pour « recycler » les parties artificialisées de nos territoires et désartificialiser ce qui peut l'être.

UNE CONFUSION ENTRE CONSOMMATION D'ESPACE ET RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Une artificialisation qui ne sert pas la croissance démographique, le plus souvent :

8 597 hectares artificialisés pour implanter des logements (principalement lotissement) entre 2011 et 2020.

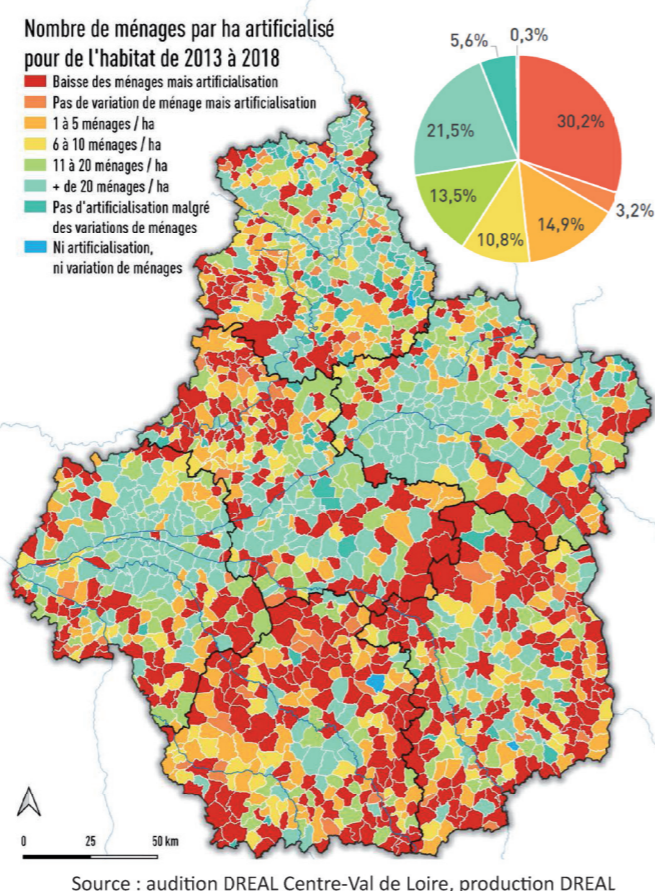
Un rythme de consommation 3 fois plus rapide que celui de la démographie.

La production de logements a augmenté de 8,9 %, alors que les ménages n'ont augmenté que de 6,3 %, entre 2008 et 2019.

L'artificialisation n'a pas apporté de ménages supplémentaires dans le Cher, l'Indre, le Loir-et-Cher, la Sologne, le Perche, le sud de l'Eure-et-Loir, le sud-ouest de l'Indre-et-Loire, l'est du Loiret.

L'artificialisation a apporté des ménages seulement dans les métropoles et grandes agglomérations.

L'artificialisation d'une zone naturelle pour créer un lotissement ne sert pas la croissance démographique sur la majeure partie du territoire régional.



Aujourd'hui, un problème de parcours résidentiel :

La création de logements neufs dans l'Indre, le Cher, le Loiret, l'Indre-et-Loire concurrence le parc existant, qui devient vacant.

Les ménages préfèrent s'installer dans un logement neuf, plus éloigné, que dans un logement de centre-bourg mal adapté (ex : pas de parking ni de jardin, mal adapté aux évolutions des ménages comme la décohabitation, etc.) et nécessitant de lourds et coûteux travaux de rénovation.

Le critère déterminant pour l'estimation du besoin en logements pour les 15 années à venir n'est pas la variation démographique, mais la variation de la vacance.

L'enjeu du ZAN est de réussir à apporter des réponses aux besoins des parcours résidentiels, en repensant les modèles de développement des territoires, pour être sobre en foncier.

Tel est bien l'enjeu : ne pas se contenter de serrer une nouvelle fois la « vis réglementaire » à une fabrique de la ville avide de terres agricoles, mais repenser un modèle de développement urbain frugal en sols.

Sylvain Grisot, Manifeste pour un urbanisme circulaire

DES POSSIBILITÉS POUR SE DÉVELOPPER TOUT EN RESPECTANT LE ZAN

Un parc vacant disponible :

111 182 logements sont vacants en région, soit 10,6 % du parc en 2020 : des possibilités pour répondre à la demande de parcours résidentiel existant bel et bien, hors nouvelle extension urbaine.

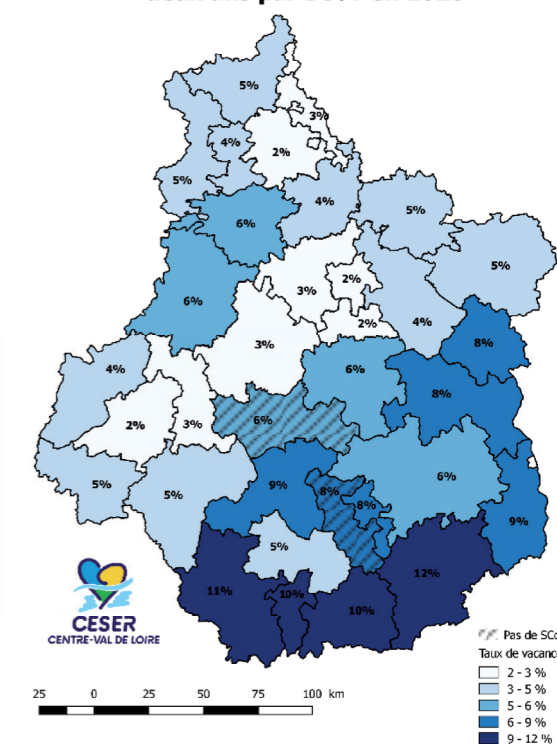
Certains territoires ont une variation de la vacance équivalente ou supérieure au nombre de logements autorisés pour une année donnée.

Tout logement vacant ne peut pas être réhabilité. La majorité des logements vacants datent d'avant 1946. Les logements vacants sont souvent éparpillés et non groupés en centre-bourg.

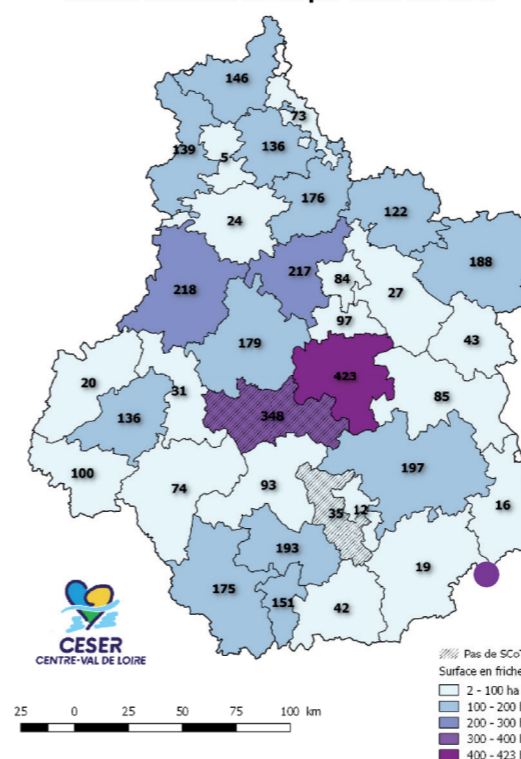
Une analyse fine des logements de son territoire est nécessaire, via la base détaillée LOVAC, pour une stratégie adaptée à son territoire.

Ces logements rénovés pourraient répondre à des demandes de jeunes familles, avec enfants. Ils pourraient être transformés en logements sociaux.

Taux de logements vacants depuis au moins deux ans par SCoT en 2020



Friches urbaines en ha par SCoT en 2023



Des friches urbaines à utiliser :

Il y a 4 026 hectares de friches urbaines en région... à rapporter à l'objectif d'artificialisation sur la région de 6 967 hectares entre 2021 et fin 2030.

Un tiers des SCoT de la région ont artificialisé autant d'espace entre 2011 et 2020 que la superficie de leurs friches urbaines, en Eure-et-Loir, dans le Loir-et-Cher et dans l'Indre.

Des territoires en déprise urbaine (stock de vacance et de friches urbaines important) continuent malgré tout d'artificialiser.

Les friches urbaines sont toujours méconnues.

Seulement 5 % de la superficie des friches urbaines en région font l'objet d'un projet de réhabilitation ou désartificialisation.

Les stratégies sont à différencier selon les territoires, entre réhabilitation et désartificialisation.

Un potentiel sous utilisé dans le foncier urbanisé récent

Les parkings actuels représentent 929 ha, soit 1/7 de la consommation d'espace allouée aux territoires de la région entre 2021 et 2030.

La densité et l'intensité des centres-bourgs sont plus élevées que celle des lotissements.

La voirie des lotissements est généralement peu optimisée.

La division non maîtrisée en urbanisation diffuse, conduit à la multiplication d'impasses consommant sans rationalité du foncier, pourtant précieux.