

11 mai 2023

Lyon

Séminaire de la communauté ZAN

Etude de cas : SCoT de l'Aire Gapençaise

Syndicat mixte du
SCoT
de l'Aire Gapençaise



Objectif ZAN dans l'Aire gapençaise

➤ Le territoire du SCoT de l'Aire Gapençaise, c'est...

4 EPCI (1 CA + 3 CC)

78 communes

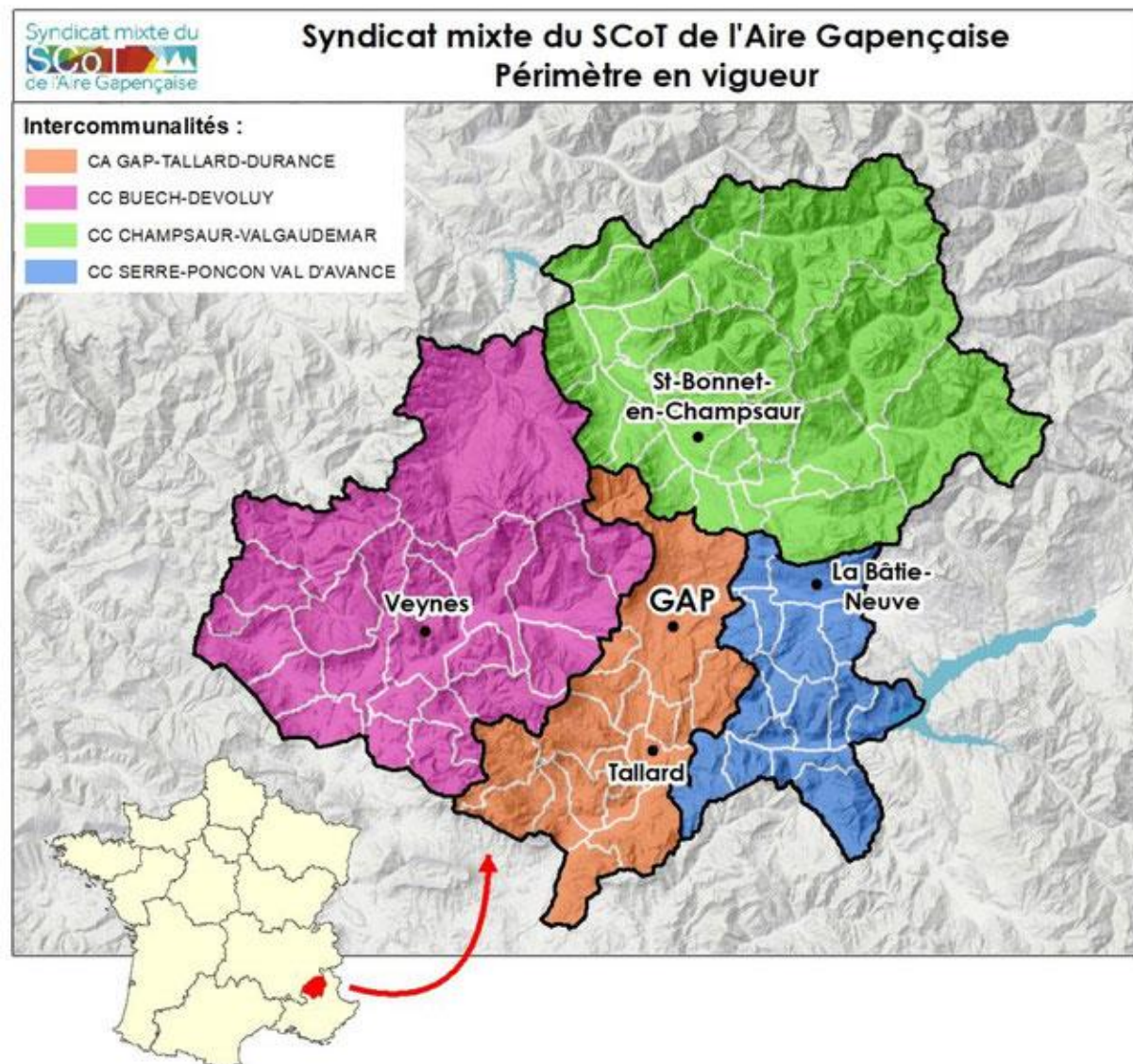
78 500 habitants (dont plus de la moitié dans la ville-centre)

2100 km²

De vastes espaces ruraux et montagnards (dont Parc National des Ecrins)

Un fonctionnement valléen

Un schéma en cours de révision.



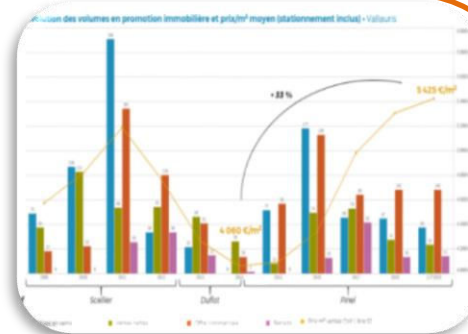
Objectif ZAN dans l'Aire gapençaise

➤ Une candidature en 3 axes

1. Volet foncier, lot 1
Étude de recensement et de mobilisation des gisements fonciers et immobiliers



2. Volet foncier, lot 2
Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers



3. Volet tourisme - Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir



Focus sur axes 2 et 3 :
« améliorer la connaissance des dynamiques territoriales pour anticiper le ZAN »

Objectif ZAN dans l'Aire gapençaise

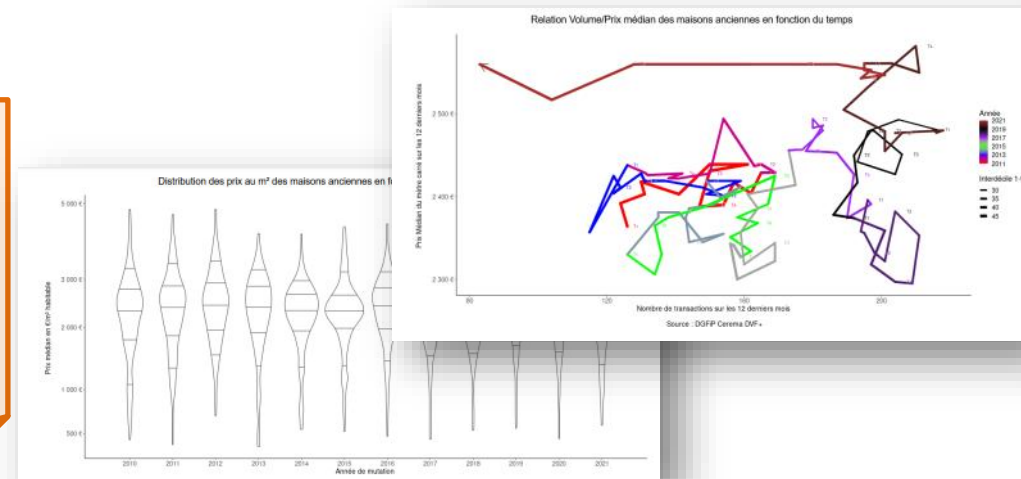
Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Les constats :

...des bases de données à disposition (DVF / DV3F)...

...et même des outils dédiés aux marchés immobiliers et fonciers (Urbansimul PACA)...

MAIS pas de compétence développée en interne concernant l'analyse et le suivi des marchés.



Des « opérations pilotes » menées en 2019 sur des Zones d'Activités Economiques ont mis en évidence une difficulté pour évaluer des prix de référence... y compris pour les acteurs directement en charge du développement économique.

Une certaine « rareté » du foncier facilement mobilisable, de vives tensions foncières liées à l'attractivité touristique du territoire.

La perspective de l'objectif ZAN inquiète fortement élus et techniciens quant à un risque de renchérissement du foncier.

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Les objectifs poursuivis :

Un objectif majeur = anticiper les effets de l'application du ZAN sur le coût du foncier.

Objectifs sociaux

Adéquation des marchés immobiliers et fonciers avec les revenus des habitants ?
Capacité de répondre aux parcours résidentiels ?



Objectifs économiques

Capacité de répondre aux besoins et demandes d'implantation des entreprises ?

Objectifs de cohérence territoriale

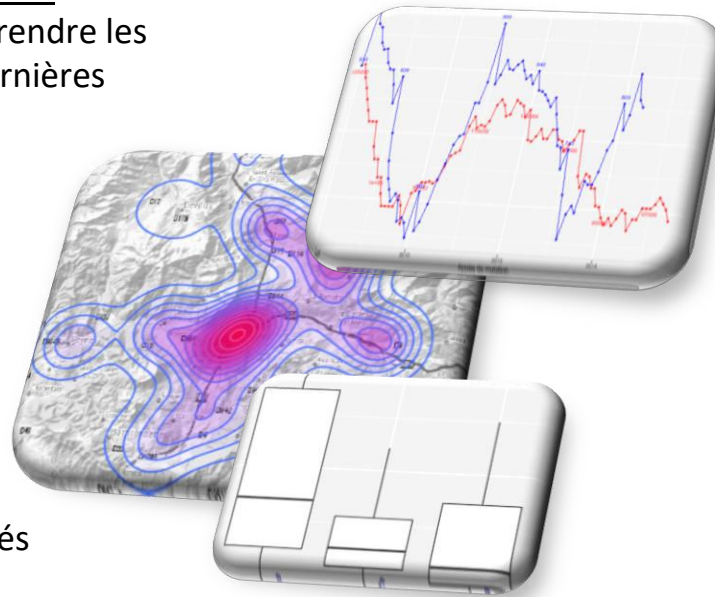
Quels choix pour répondre aux besoins dans le cadre de l'armature urbaine et rurale définie par le SCoT ?

Une nécessité = une donnée robuste, une analyse des dynamiques à l'œuvre pour objectiver le contexte local.

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

La commande :

- analyser les prix fonciers et immobiliers pour comprendre les évolutions sur les 30 dernières années des prix sur le territoire et la façon dont ces derniers sont constitués
- mesurer l'adéquation avec les revenus des habitants et prix recherchés par les entreprises



- focus sur les outils à disposition des collectivités afin d'accueillir des résidents permanents sur le territoire

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Une méthodologie en 4 phases :

Phase 1	Phase 2	Phase3	Phase 4
Cadrage des marchés immobiliers et fonciers du territoire	Analyse de la demande	Croisement offre / demande	Accompagnement au suivi de l'observation de ces marchés

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Une méthodologie en 4 phases :

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Cadrage des marchés immobiliers et fonciers du territoire	Analyse de la demande	Croisement offre / demande	Accompagnement au suivi de l'observation de ces marchés

Marchés résidentiels :

- production neuve et grands projets résidentiels (volumes, répartition, typologie...)
- état des lieux du marché de la promotion et de ses dynamiques
- analyse des dynamiques des marchés connexes (revente, lot à bâtir, marché locatif)

Marchés économiques

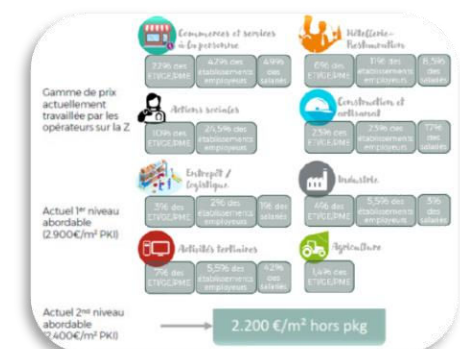
- l'offre foncière
- analyse des dynamiques immobilières neuves



Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Une méthodologie en 4 phases :

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Cadrage des marchés immobiliers et fonciers du territoire	Analyse de la demande	Croisement offre / demande	Accompagnement au suivi de l'observation de ces marchés



Demande résidentielle :

- Profil des ménages et produits-types recherchés
- Analyse des migrations résidentielles (profil, produits et statut d'occupation des nouveaux arrivants)
- Détermination des capacités budgétaires des ménages cibles

Analyse de la demande provenant des entreprises :

- fondamentaux socio-économiques (analyse des migrations pendulaires des actifs, du poids de l'économie présente et du positionnement économique choisi du territoire)
- Cadrage des cibles de clientèles/prospects du projet

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Une méthodologie en 4 phases :

Phase 1	Phase 2	Phase3	Phase 4
Cadrage des marchés immobiliers et fonciers du territoire	Analyse de la demande	Croisement offre / demande	Accompagnement au suivi de l'observation de ces marchés



Analyse AFOM => **besoins** auxquels il est nécessaire de pouvoir répondre, **leviers** mobilisables

Lien avec le lot 1 => **aide au repérage des gisements stratégiques**, accompagnement dans la programmation sur les sites stratégiques (**bilan d'opération**)

Axe 2 – Analyse des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Une méthodologie en 4 phases :

Phase 1	Phase 2	Phase3	Phase 4
Cadrage des marchés immobiliers et fonciers du territoire	Analyse de la demande	Croisement offre / demande	Accompagnement au suivi de l'observation de ces marchés

Optionnel

Aide à la mise en place d'outils et d'indicateurs de suivi



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

Une problématique majeure dans le cadre de l'objectif ZAN :

L'érosion des « lits marchands » au profit des « lits froids » conduit à une consommation foncière importante, et à une dégradation de l'existant
=> comment garantir le maintien des lits touristiques sur le territoire tout en modérant la consommation foncière ?

L'objectif :

- Améliorer la connaissance du parc immobilier de loisir, de ses évolutions passées, des tendances à venir
- Qualifier les besoins à venir
- Focus sur les stations de montagne



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

Les attentes :



Déterminer la **répartition géographique** du parc d'immobilier de loisir

Identifier les **friches** et les **reconversions** possibles des bâtiments pour répondre à l'objectif ZAN



Quantifier et qualifier l'offre de lits touristiques sur le territoire

Pallier le **refroidissement des lits touristiques** notamment en zone tendue : stations touristiques et communes touristiques



Appréhender les **évolutions des modes de consommations touristiques** en matière d'hébergements

Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

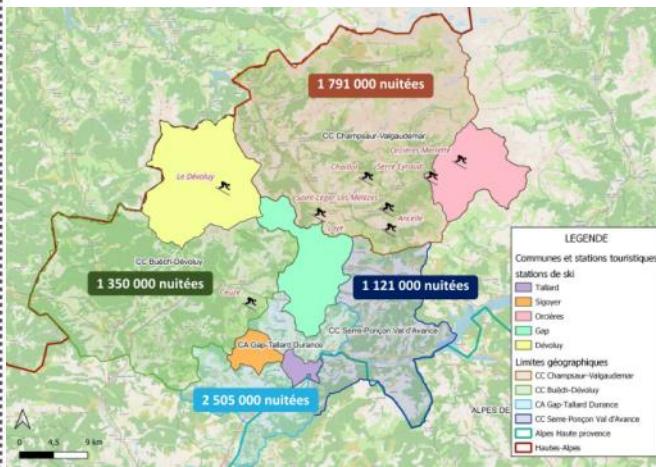
À l'échelle du périmètre du SCoT



Phase 1 : Bilan des données disponibles et recensement des lits professionnels

Objectifs :

- Analyser la répartition de l'activité touristique (hébergements et activités) sur le territoire
- Etablir la répartition géographique des hébergements
- Cerner les spécificités territoriales
- Construire une grille d'analyse du parc regroupant toutes les données



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

À l'échelle des stations de montagne



Phase 2 : Recensement des lits diffus
marchands et non-marchands

Objectifs :

- Dresser un **portrait touristique des 6 stations** en fonction de la qualification du parc d'hébergements
- Etablir la **répartition du parc** de lits entre lits marchands et non-marchands
- Positionner la vétusté ou modernité des 6 stations les unes par rapport aux autres



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

À l'échelle des stations de montagne



Phase 3 : Analyse de l'évolution du
parc d'immobilier de loisirs

Objectifs :

- Appréhender l'évolution du parc de lits par station de ski
- Connaître le foncier consommé et la modernité du parc
- Identifier les friches touristiques existantes et utilisables à des fins d'hébergements
- Dresser un portrait précis, en matière d'hébergements de loisir, des 6 stations de ski



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

À l'échelle des stations de montagne



Phase 4 : Identification des facteurs de mutation

Objectifs :

- Identification des solutions possibles au regard des problématiques recensées sur les 6 stations,
- Propositions de modes de fonctionnement participant au maintien, réchauffement ou renouvellement du parc de lits



Axe 3 – Etat des lieux et analyse de l'immobilier de loisir

À l'échelle du périmètre du SCoT



Phase 5 : Prospective

Objectifs :

- Recenser l'ensemble des programmes immobiliers à venir pour anticiper les restrictions de consommation d'espace fixé par l'objectif ZAN
- Quantifier le refroidissement des lits pour les années à venir
- Développer une série de préconisations en fonction des problématiques du territoire



Merci pour votre attention