

**Calle** de  
l'Ardèche



Parc  
naturel  
régional  
des Monts d'Ardèche

# URBA FLASH

> **Faisabilité des projets d'habitat en milieu rural :  
améliorer l'attractivité des logements et la mobilisation d'opérateurs**

Rencontre en deux sessions pour élus et techniciens

> **vendredi 17 et lundi 20  
novembre 2017**

**de 16h à 18h**

au centre social « Au fil de l'eau »  
15 rue de l'Expert, Aubenas  
(quartier Pont d'Aubenas)

# PROGRAMME

L'opération d'aménagement (extension ou renouvellement urbain) est l'occasion pour les collectivités de concrétiser leurs objectifs en matière d'habitat, tels que l'accueil de personnes âgées, de jeunes familles avec enfants, de décohabitants, y compris des classes modestes. Mais, dans les communes rurales au marché immobilier peu tendu, les élus sont vite confrontés à des problèmes d'attractivité des logements, de mobilisation d'opérateurs et d'équilibre financier des projets.

Laurent ESCOBAR, Directeur adjoint d'Adéquation (étude et conseil, programmation d'écoquartiers, observatoire de l'habitat, études de marché) nous apporte les clefs pour savoir : Comment adapter l'offre de logement aux réalités des besoins locaux ? Comment mieux connaître la logique des opérateurs ? Comment améliorer l'équilibre financier et sécuriser la sortie d'une opération d'habitat ?

## VENDREDI 17 NOVEMBRE DE 16H À 18H

### Les connaissances et réflexes fondamentaux

- > Monter un programme général et le phaser dans le temps, au regard de la politique locale d'habitat.
- > Analyser les revenus des ménages du territoire, pour fixer des référentiels de prix de sortie compatibles avec le peuplement souhaité par la collectivité.
- > Identifier les champs de concurrence avec le projet : étude des prix de l'offre locale en promotion immobilière, construction de maisons individuelles, transactions dans l'ancien.
- > Comparer les incidences en matière de recettes foncières et de prix de vente entre différents modes de faire.
- > Quelques bonnes pratiques pour animer une consultation : s'entourer des meilleurs opérateurs possibles pour réaliser les objectifs du projet, créer de la valeur pour améliorer les recettes foncières, les prix de sortie et/ou la qualité de l'opération.

## LUNDI 20 NOVEMBRE DE 16H À 18H

### Mise en pratique avec étude de cas

À travers un exercice pratique, il s'agit de comprendre comment se bâtit un bilan d'aménagement sur la base d'un programme, comment s'apprécient les charges foncières correspondantes et comment mesurer l'impact financier des décisions en matière programmatique :

- > répartition en fonction des formes urbaines et modes de faire (individuel groupé, lot à bâtir, logement intermédiaire, collectif)
- > certains partis d'aménagement : la densité et la gestion des eaux pluviales (incidence sur la surface des espaces verts, sur la surface et la capacité des îlots bâtis)
- > répartition entre accession libre, accession aidée, logements sociaux...

L'objectif de l'exercice est d'optimiser le programme, sans remettre en cause l'esprit du projet, pour mieux répondre aux objectifs et améliorer l'équilibre financier du bilan d'aménagement.



**INSCRIPTION SOUHAITÉE  
(non obligatoire)**

CAUE de l'Ardèche  
au 04 75 64 36 04

ou par mail : [caue-07@wanadoo.fr](mailto:caue-07@wanadoo.fr)

Avec le soutien financier :

