

La Gazette de votre territoire

Auvergne Rhône-Alpes • Bourgogne Franche-Comté • Région Sud PACA

N°6
2026

SLCI
L'immobilier engagé

NOUVELLES MANDATURES : QUELS ENJEUX POUR DEMAIN ?

Saint Pierre la Palud - La Côtère de Saint-Pierre

PLAN GUIDE : un outil de planification urbaine

Accès au logement

Page 2

Valorisation du patrimoine

Fédérer autour d'un projet citoyen

Page 3

En bref

Carte des références

Page 4

Edito

Vous venez d'être élu ou réélu, quelle politique de l'habitat insuffler pour cette nouvelle mandature ?

Domaine régalien par excellence des communes, **le logement doit être au cœur de votre stratégie territoriale.**

Enjeu démographique, il impacte votre offre de commerces et de services et donc la qualité de vie de vos concitoyens. Faire le choix de ne pas construire est une tentation facile qui peut faire consensus auprès d'une certaine population. **Une commune qui ne construit plus est une commune qui vieillit.**

Mais c'est condamner votre commune à moyen et long terme. **Être élu, c'est prévoir, anticiper pour le bien commun.** Pour cela, il est primordial d'intégrer à votre réflexion des sujets comme le logement pour tous ou encore l'écologie



Le Domaine de la Tour, Marcy (69)

urbaine, les mobilités. La réussite de votre projet implique de la méthode qui passe nécessairement par l'élaboration d'un plan guide. Cet outil méconnu doit être pourtant le point de départ de la planification urbaine et non l'inverse comme c'est souvent le cas. Quelle ville je veux demain pour mes administrés ? Comment je traduis ces objectifs en règles d'urbanisme ? Cet exercice doit également vous conduire à repenser le rôle joué par certains bâtiments ou équipements vous appartenant dans un souci de rationalisation et d'optimisation de vos finances mais aussi de qualité du service public.

Ce numéro est là pour vous apporter des premiers éléments de réponse en mettant en perspective quelques sujets clés pour votre mandature.

Plan-guide : un outil de planification urbaine au service de votre stratégie territoriale

Analyse et explication de Johnny Loison, Architecte-Urbaniste - Dirigeant de l'Atelier JL



Etablir un plan-guide, c'est réaliser un atlas prospectif d'un territoire. L'atlas est une façon de représenter la zone d'étude élargie à ses abords au travers d'une cartographie subjective. Celle-ci intègre de multiples informations et propose de porter un nouveau regard sur le secteur d'étude : **représenter le territoire, c'est déjà le saisir, le comprendre.**

C'est un document précis, basé sur un relevé de l'état des lieux, qui accompagne le processus de transformation, se nourrit des informations et thématiques rencontrées et enfin spatialise et quantifie les intentions de projet.

Construire des situations à l'échelle d'un plan-guide

L'échelle du périmètre de projet implique un phasage opérationnel rentrant dans un bilan d'ensemble. Il n'en demeure pas moins qu'il faut

travailler l'équilibre sur chaque parcelle tant dans les formes bâties, du rapport avec l'existant mais aussi et surtout dans son équilibre financier. Dans cette démarche, nous considérons **chaque parcelle comme un site d'impulsion** entraînant une future opération voisine. L'une étant le témoin de l'autre en quelque sorte. Y travailler c'est développer des «situations construites».

Le sens que nous donnons à la notion de «situations construites» est de rendre tangible le projet, de le faire rencontrer le réel en se servant de ce dernier pour élaborer un programme qu'il s'agisse d'aménagement ou de construction.

Le travail à mener à l'échelle d'un plan-guide consiste à cibler ces situations construites, et à faire «remonter» les sites comme ressources de projets.

C'est une méthodologie pour imaginer de nouveaux programmes, réfléchir à des formes d'habitat adaptées aux usages contemporains et proposer des modèles de construction à la fois économes et écologiques au delà de la stricte application des normes.



Jardin Ferrière, Irigny (69)

Accès au logement : une mobilisation nécessaire

Le logement pour tous est un principe fondamental qui prône l'accès à un logement décent et abordable pour toutes les personnes, quels que soient leur statut social et économique ou leur origine. Ce concept est souvent évoqué par les politiques publiques dans le cadre des débats sur la justice sociale et l'égalité des droits.

Il est important de souligner que les communes jouent un rôle clé dans la mise en place de stratégies de logement abordable, en facilitant la construction de nouveaux logements sociaux, en soutenant l'accession sociale ou en proposant aux seniors des solutions adaptées à leur niveau d'autonomie et leur capacité financière.

L'objectif est de garantir que tout **individu puisse trouver un endroit où vivre en lui laissant la possibilité d'acheter ou de louer.**

SLCI s'inscrit dans **une logique partenariale avec les communes en les accompagnant dans leurs arbitrages et dans la mise en place de solutions adaptées à leurs besoins.**

L'accession sociale, un outil au service du rajeunissement de la population des communes

Focus

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif visant à **faciliter l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modestes.**

Il combine une phase de location avec une option d'achat, permettant ainsi de devenir propriétaire à des conditions avantageuses.

Le fonctionnement du PSLA

1 Phase de location : le ménage occupe le logement en tant que locataire pendant une période déterminée, généralement entre 8 mois et 2 ans. Pendant cette période, une redevance mensuelle est versée, composée d'une part de loyer et d'une part d'épargne. Cette phase permet au ménage de tester sa capacité à assumer les futures mensualités de remboursement.

2 Option d'achat : à l'issue de la période de location, le ménage a la possibilité de lever l'option d'achat et de devenir propriétaire du logement. Le prix de vente est encadré par des plafonds réglementés, garantissant ainsi un prix maîtrisé.

Les avantages du PSLA

- **prix maîtrisé :** le prix de vente est plafonné, ce qui permet d'acquérir un bien à un coût inférieur à celui du marché.
- **aides financières :** il peut être cumulé avec d'autres aides, telles que le Prêt à Taux Zéro (PTZ), la TVA à 5,5% sous certaines conditions.
- **sécurisation du parcours :** la phase de location permet de tester la capacité financière du ménage avant de s'engager pleinement dans l'achat.

Le PSLA est destiné aux ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond, variable selon la zone géographique et la composition du foyer. Il est généralement **plébiscité par les primo-accédants et les jeunes ménages** qui voient dans ce dispositif une première étape de leur parcours résidentiel. Il contribue ainsi au **rajeunissement des communes et participe à la revitalisation des écoles.**

SLCI est un acteur majeur de ce segment de marché depuis de nombreuses années. Parmi nos programmes en cours de commercialisation, citons ceux situés sur les communes de Morancé, Marcy ou Pommiers, dans le Rhône et Béligneux dans l'Ain.



Les Hauts de Montézain, Marcy (69)



Les Clairières, Béligneux (01)

Valorisation du patrimoine : vers une recherche de nouveaux équilibres financiers

Un levier stratégique de la politique urbaine

La valorisation du patrimoine immobilier des communes constitue un levier important de leur politique urbaine, et ce, à plusieurs titres. Souvent situés en coeur de ville, ces biens offrent une opportunité de renforcer leur centralité à travers des opérations mixtes alliant habitat, services et commerces de proximité.

C'est aussi pour les communes un moyen de rationaliser la gestion de certains équipements parfois mal situés sur leur territoire et le plus souvent frappés d'obsolescence notamment en termes de performance énergétique.

La nature des biens ciblés est très disparate, il peut s'agir d'un centre technique, d'une école, d'une cure, d'une salle des fêtes ou encore d'un stade de foot et plus généralement d'équipements sportifs.

Répondre aux contraintes financières et environnementales

Tirer parti de la vacance ou de la sous-utilisation de ces biens constitue un enjeu financier important dans un contexte de suppression de la taxe d'habitation et de la baisse des dotations. C'est également un moyen de lutter contre l'artificialisation des sols en offrant une nouvelle destination ou un nouvel usage à ces sites, en encourageant leur mutation ou leur restructuration.

Reconstruire la ville sur la ville

Les communes qui adoptent ce type de démarche agissent en faveur d'une politique de reconstruction raisonnée et durable de la ville sur la ville.



Le Château de Chânes, Bèlignieux

SLCI accompagne les collectivités locales dans l'identification des gisements potentiels sur leur territoire, dans l'élaboration d'un schéma directeur et de programmation correspondant à leurs enjeux locaux et enfin dans leur valorisation.

Ecologie urbaine, inclusion, vivre ensemble : fédérer les énergies autour d'un projet citoyen

Aménager autrement : construire mieux pour préserver

Aménager et préserver l'environnement peut sembler antinomique. Comme si ne pas construire était une question de survie. Nous ne faisons pas partie des acteurs qui opposent «fin du monde» à «fin du mois», mais pouvoir accueillir de nouveaux habitants nous semble une priorité essentielle pour nos concitoyens. La vraie question n'est donc pas de faire ou pas, mais plutôt de **MIEUX faire**.

Le permis d'aménager peut être une réponse à la préservation de certains territoires en proposant une échelle de réflexion plus large qui intègre **la notion de trame**. Cet outil de la politique des villes permet aussi de **fixer aux opérateurs des ambitions en termes de biodiversité et de performance climatique**.

L'aménagement foncier : un équilibre complexe à construire

L'aménagement foncier est un processus complexe qui consiste à organiser et à valoriser les territoires en prenant en compte divers enjeux, tels que le développement urbain, l'agriculture, les espaces naturels et la préservation de l'environnement. Dans un contexte où la pression sur les ressources naturelles est croissante, trouver un équilibre entre les besoins humains et la protection de l'écosystème est devenu primordial.

La préservation de l'environnement est une préoccupation majeure dans l'aménagement foncier moderne.

Intégrer la durabilité au coeur des projets

L'objectif est d'intégrer des principes de durabilité, de protection des espèces et de gestion responsable des ressources

naturelles dans les projets d'aménagement. Cela implique notamment de préserver les zones naturelles, les espaces verts, les cours d'eau et les habitats naturels, tout en limitant l'artificialisation des sols. Une approche innovante dans l'aménagement foncier durable est également l'intégration de solutions **d'infrastructures vertes**.

Les infrastructures vertes, au service du bien-être

Il s'agit de concevoir des espaces urbains qui intègrent des éléments naturels, tels que des toits végétalisés, des jardins partagés, des systèmes de gestion des eaux pluviales écologiques etc. Ces infrastructures vertes contribuent à améliorer la qualité de l'air, à réduire les îlots de chaleur urbains, à favoriser la biodiversité urbaine et renforcer le bien-être des citoyens.

Construire ensemble un avenir durable

L'aménagement foncier et la préservation de l'environnement vont de pair pour construire un avenir durable. En intégrant les principes de durabilité dans les projets d'aménagement, nous pouvons préserver notre patrimoine naturel, maintenir l'équilibre écologique et offrir aux générations futures un environnement sain et propice à l'épanouissement.

Cela nécessite une collaboration étroite entre les acteurs de l'aménagement, les autorités publiques, les experts environnementaux et la société civile pour trouver des solutions harmonieuses qui répondent aux besoins de tous, tout en préservant notre planète.

**«En architecture, la trame définit le maillage ou quadrillage d'un plan d'architecture ou d'urbanisme.»*



Le Hameau des Vernays - L'Arbresle (69)



Le Domaine des 5 sens - Saint Marcel en Dombes (01)

En bref

La maison fait toujours rêver les Français

Rêve de nombreux Français, **la maison individuelle redevient réalité**. Frappé ces dernières années par la crise de la construction de logements, le secteur est sorti de sa torpeur : les ventes de maisons neuves en secteur diffus ont bondi de plus de 33 % en 2025 par rapport à 2024, avec un total de 67 800 unités, selon le dernier bilan d'activité du pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment (FFB), présenté mardi 14 avril 2026. Le redémarrage commercial est également tangible pour le petit segment des maisons en secteur groupé couvrant les opérations de construction comportant plusieurs logements individuels, avec un cumul de 3 343 unités, en hausse de 6 %.

Rendre les projets accessibles: informer pour mieux construire

Concertation, pédagogie et transparence sont devenues des leviers essentiels pour l'accessibilité des projets d'aménagement. Associer les élus, les habitants et les acteurs locaux dès l'amont permet d'expliquer les enjeux, de lever les incompréhensions et de prévenir les oppositions de type «NIMBY» (*Not in my back yard - Pas dans mon jardin*). Une information claire sur les bénéfices du projet (services, logements, cadre de vie, finances communales) favorise l'adhésion et sécurise les délais.

ZAN : où en est-on aujourd'hui ?

Le principe de Zéro Artificialisation Nette reste un cadre structurant mais son application évolue. Les dernières adaptations législatives visent à donner plus de souplesse aux territoires, notamment via la différenciation entre communes, la prise en compte des

projets d'intérêt local et la valorisation du recyclage foncier. Le ZAN n'est plus seulement une contrainte : il devient un outil d'arbitrage stratégique au service des projets maîtrisés.

Aménager autrement : des solutions opérationnelles

Face aux nouvelles règles de l'urbanisme, les montages opérationnels se diversifient : densification raisonnée, renouvellement urbain, opérations de petite taille, reconversion de foncier existant. Ces approches permettent de produire du logement et des équipements tout en limitant la consommation foncière et les impacts budgétaires pour les communes.

Financer un projet d'aménagement : qui fait quoi ?

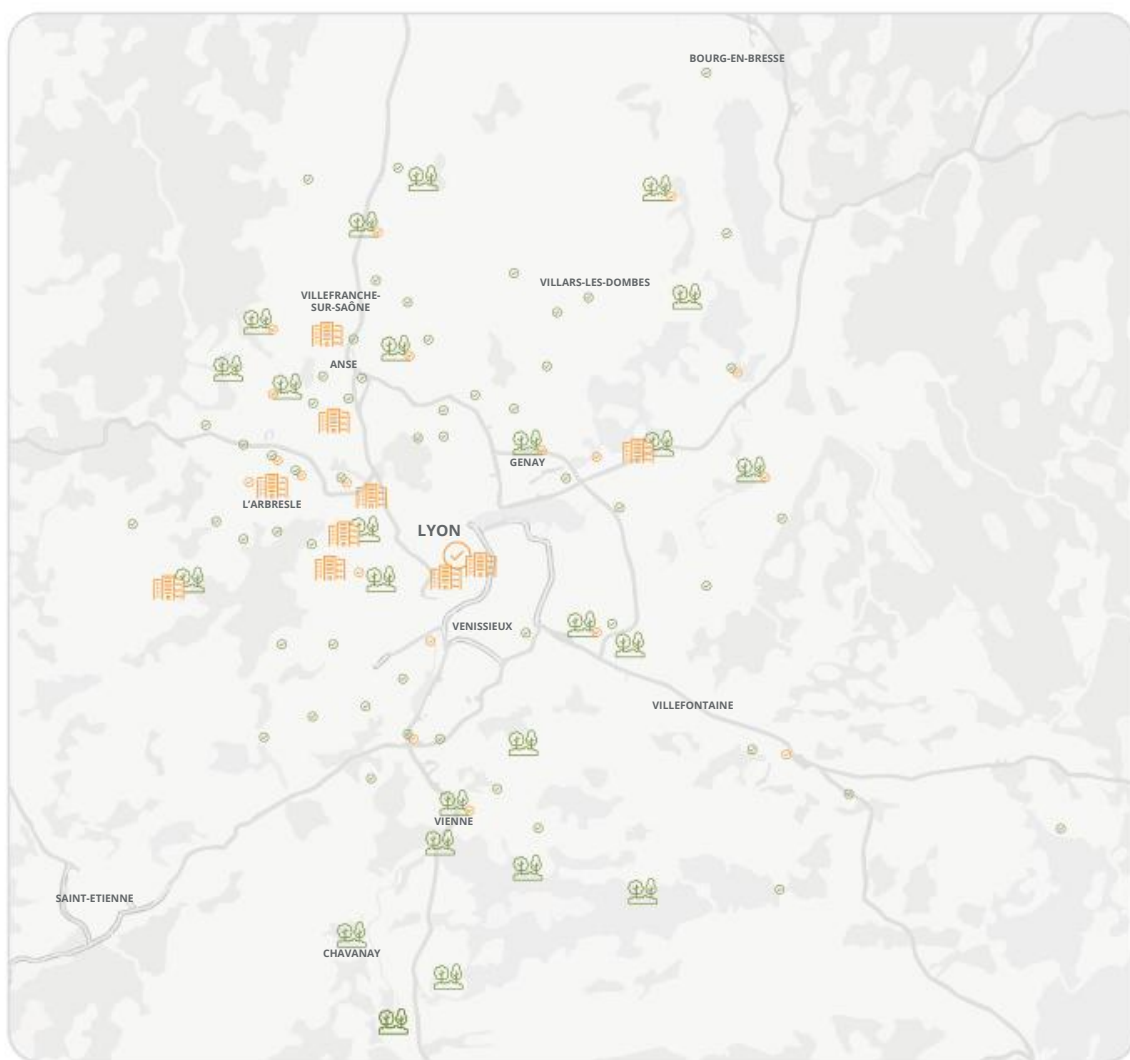
L'équilibre financier repose sur une répartition claire des rôles. L'aménageur ou le lotisseur prend en charge les études, les travaux, les risques

opérationnels et la commercialisation. La collectivité conserve la maîtrise du projet, de sa cohérence et de ses objectifs. Un dialogue constant permet d'éviter les dérives de coûts, les calendriers irréalistes ou les programmes inadaptés aux besoins locaux.

Points de vigilance pour sécuriser les projets :

Anticiper les coûts de réseaux, calibrer la programmation, intégrer les contraintes environnementales et réglementaires dès l'origine sont autant de facteurs clés de réussite. Un projet bien conçu est un projet qui se réalise dans les délais, sans contentieux et avec une acceptabilité locale durable.

Cartographie de nos projets et réalisations : une présence durable sur le territoire



OPÉRATIONS SEFI EN COURS OPÉRATIONS SEFI TERMINÉES OPÉRATIONS SLCI PROMOTION & SLCI DEMEURES EN COURS OPÉRATIONS SLCI PROMOTION & SLCI DEMEURES TERMINÉES

Une maîtrise et un savoir-faire reconnus

Le métier d'aménageur a subi de profondes transformations au cours de ces dernières années sous l'impulsion du législateur. SLCI, avec ses partenaires d'autres régions (Evel Aménagement et Pierre Passion) a su accompagner et anticiper ces changements en proposant des opérations vertueuses sur le plan environnemental et de la mixité fonctionnelle.

Nous intervenons sur la **densification et l'extension de centres-bourgs, l'aménagement de parc d'activités et la requalification de friches aussi bien tertiaires, commerciales et industrielles**. Notre savoir-faire a été récompensé à plusieurs reprises lors des Trophées de l'aménagement de l'Union Nationale des Aménageurs (UNAM) et par la commission nationale écoquartier.

Nous accompagnons les communes et les EPFL dans l'élaboration de leur programmation projet en mettant notre expertise marché et métier à leur service dans le cadre d'un dialogue compétitif. Acteur immobilier engagé, nous défendons des valeurs qui nous différencient des autres acteurs de ce secteur en privilégiant un travail collaboratif avec les élus reposant sur la confiance et la transparence.

Aménagement • Promotion • Construction • Gestion • Location • Syndic • Transaction



Vous souhaitez en savoir plus ?

Votre contact :
XAVIER FROMAGE
xavier.fromage@sefi-terrains.com
06 68 54 42 32

SLCI
L'immobilier engagé

Publication éditée par SLCI et ses filiales. N°6 - Mai 2026. Paru à 1 000 exemplaires. Directeur de publication : Xavier Fromage. Rédacteurs: Xavier Fromage, Emmanuel Augerd, Adeline Simon. Crédits photos SLCI, Flaticon, Freepik, Arcom, Frédéric Chillet, Pierre Passion et Evel Promotion / SLCI 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon, SAS au capital de 19 000 000 € - RCS Lyon 391 577 608.