

- COLLOQUE

DEVELOPPER UN HABITAT DENSE

Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?

Rencontre annuelle de la mission d'observation de l'ADIL de la Drôme
14 octobre 2015

En partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche



caue



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE LA DRÔME

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE L'ARDECHE



OUVERTURE

Hervé Chaboud, conseiller départemental de la Drôme, président de l'Adil 26 et du CAUE 26, et maire de la Roche-de-Glun.

Dominique Palix, conseillère départementale de l'Ardèche, présidente du CAUE 07.

Robert Cotta, conseiller départemental de l'Ardèche, délégué au logement et à la politique de la ville.

Développer un habitat dense

*Quelles conditions de réussite
en Drôme et en Ardèche ?*

**La politique en faveur du logement et de
l'habitat**

Les orientations départementales

La politique en faveur du logement et de l'habitat s'articule autour de trois orientations :

- **Accompagner les ardéchois fragilisés pour l'accès et le maintien dans le logement**
- **Développer des logements sociaux et de qualité en Ardèche**
- **Faire de l'habitat un levier de développement des territoires ardéchois**

Le Département consacre à cette politique un **budget de 1,7 millions d'euros** (dont 300 000 € d'investissement) et une **enveloppe de garantie d'emprunt de 42 millions d'euros** en 2015



Un observatoire partagé de l'Habitat

L'observatoire de l'habitat est co-piloté avec l'Etat en partenariat avec l'ADIL 26

Cadre

- **Une convention triennale 2013-2015 et une charte** pour mettre en œuvre la mission départementale d'observation de l'habitat en Ardèche

Missions

- **La mobilisation et la constitution** d'un réseau de données régulièrement actualisées
- **La réalisation** de diverses analyses thématiques et territorialisées
- **La sensibilisation** des acteurs locaux, la mobilisation des territoires et la communication



observation
habitat



www.ardeche.fr

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

- L A
D R O
M E -

caue

CAUE

de l'Ardèche

DE LA VILLE AU VILLAGE : LA DENSITÉ EN QUESTION

1

ADAPTER LA DENSIFICATION AU CONTEXTE TERRITORIAL

Jérôme Crozy, CEREMA

2

QUELLES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DENSE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE?

Marie-Anne DESHAYES et Edouard REHAULT, Institut d'Urbanisme de Grenoble

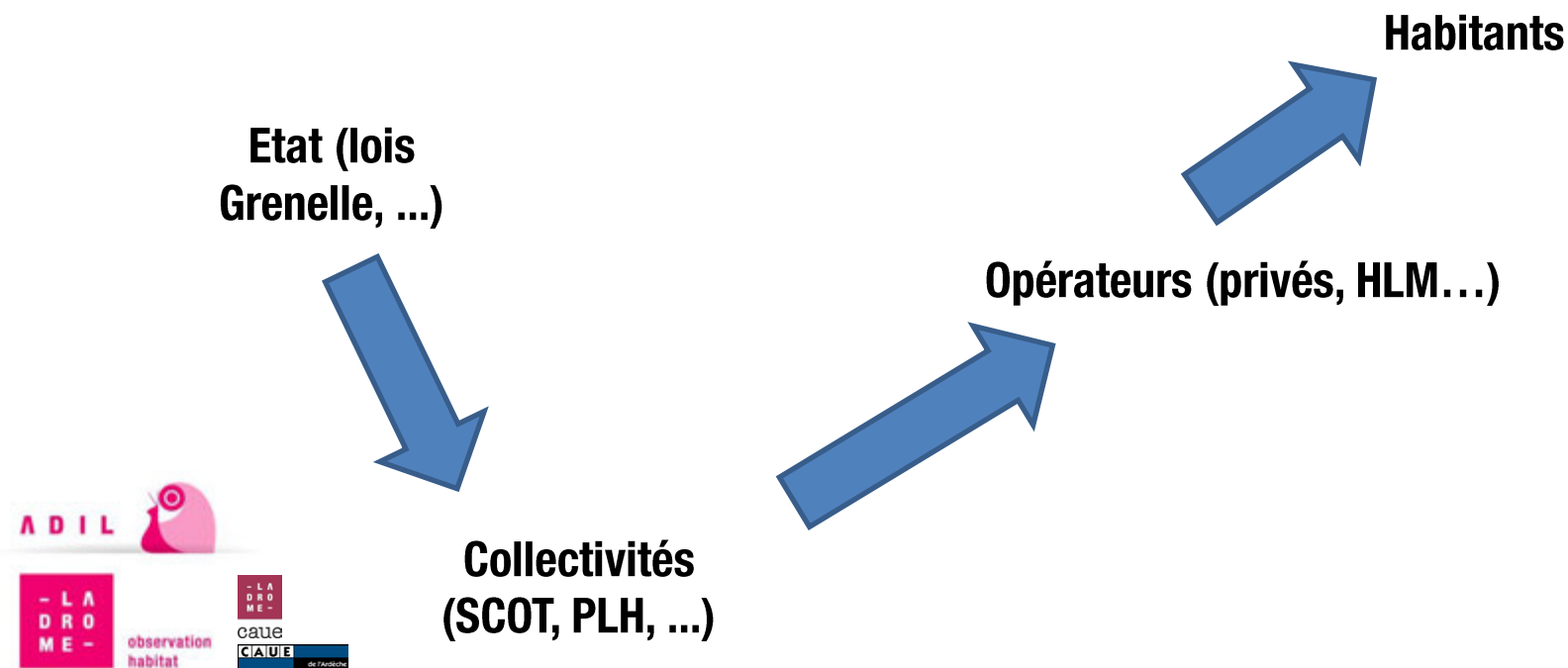
Philippe Bouchardeau, ADIL 26

QUELLES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DENSE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE?

- **Introduction**
- Quelles conditions de développement de l'habitat dense ?
- Conclusions et hypothèses de poursuite de l'étude

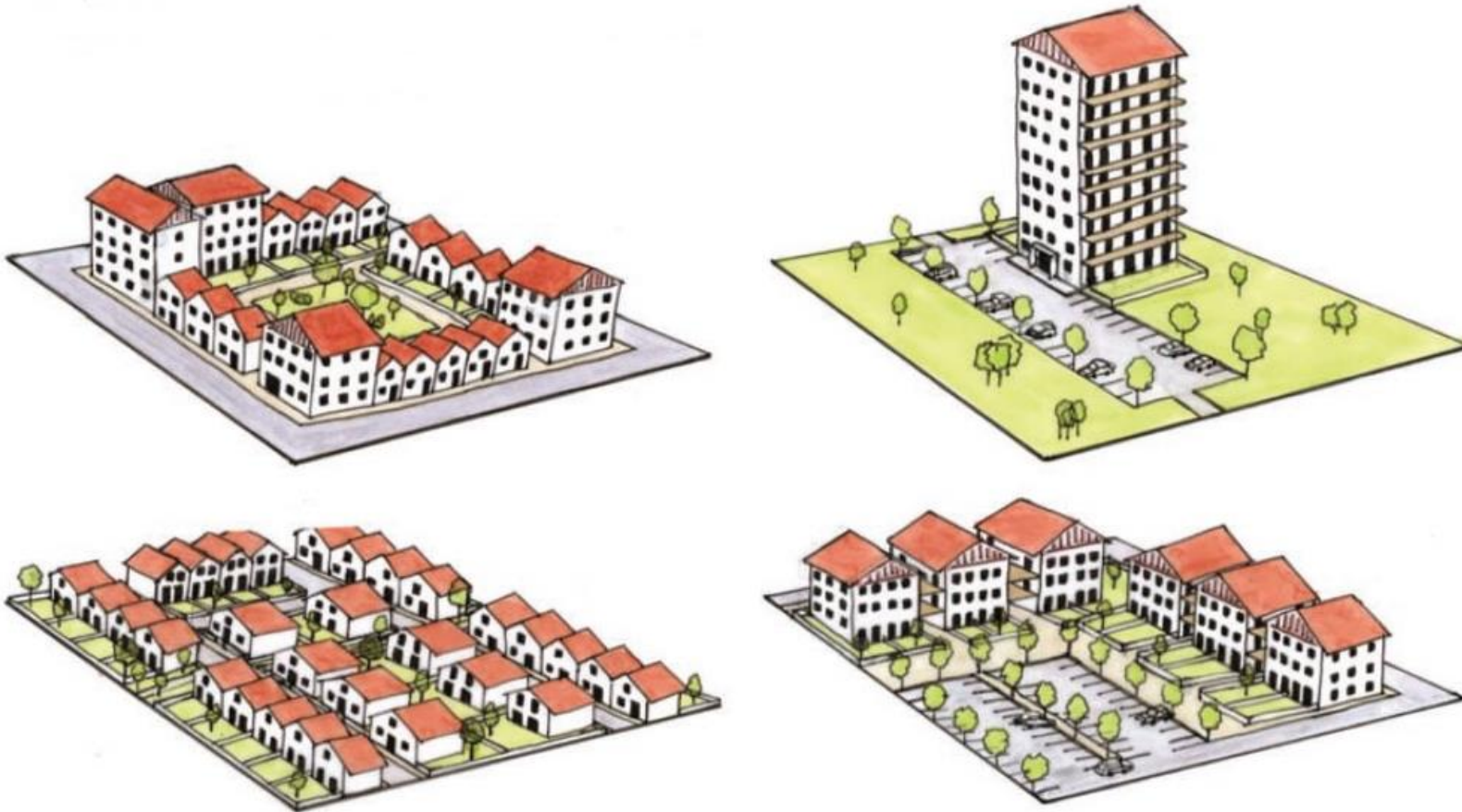
INTRODUCTION

- L'habitat dense : un constat, des premières réponses
- Un jeu d'acteurs : Etat, collectivités, opérateurs et habitants



UNE QUESTION D'ÉCHELLE

Plusieurs formes urbaines pour une même densité :

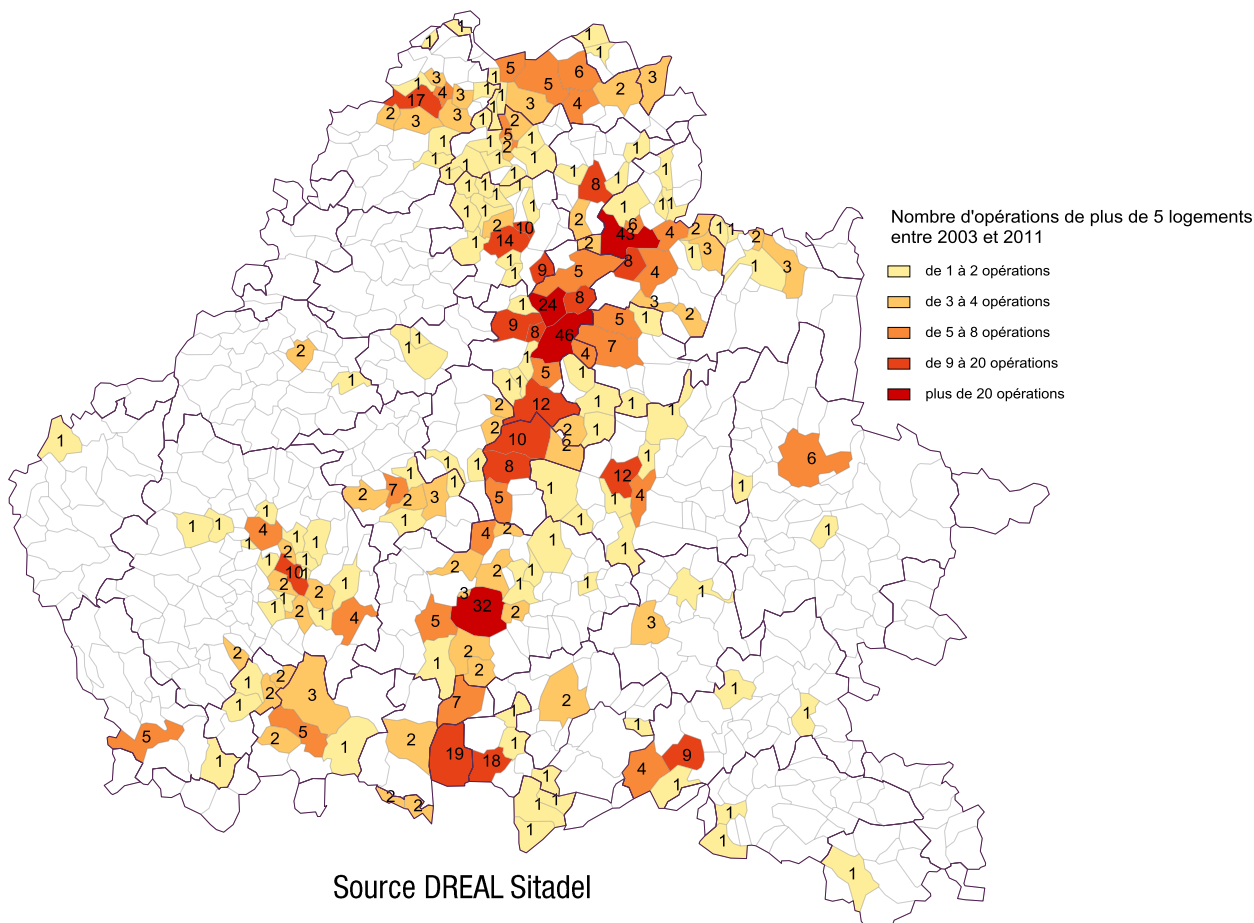


Source CAUE 26

LA DÉMARCHE DE REPÉRAGE ET D'ANALYSE DES OPÉRATIONS

- Etape 1 : une première approche par l'identification des opérations de plus de cinq logements en Drôme et en Ardèche à partir du fichier des permis de construire.

Nombre d'opérations de plus de 5 logements mises en chantier entre 2003 et 2011

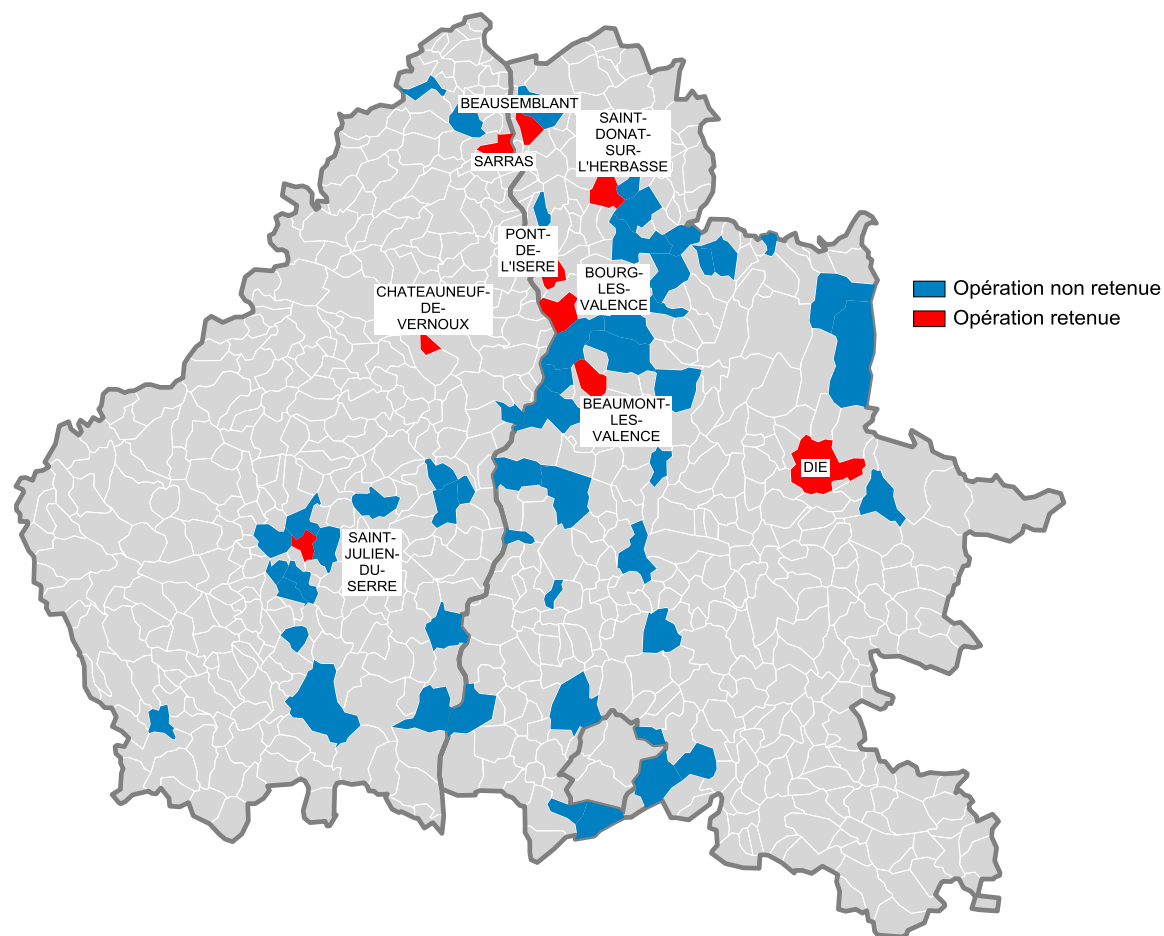


LA DÉMARCHE DE REPÉRAGE ET D'ANALYSE DES OPÉRATIONS

- Etape 2 : un recueil d'informations sur les opérations et une sélection grâce à des entretiens et des visites sur place.
- Etape 3 : une analyse des opérations de manière comparative : localisation, contexte, parti pris urbains et fonctionnels, montage de l'opération, aspects financiers, jeu d'acteurs...



Un panel de neuf opérations en Drôme et en Ardèche :



QUELLES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DENSE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE?

- Introduction
- **Quelles conditions de développement de l'habitat dense ?**
- Conclusions et hypothèses de poursuite de l'étude



5 conditions retenues à l'issue de l'analyse

CONDITION NUMÉRO 1

Répondre à la diversité des profils d'habitants, tout au long de leur parcours résidentiel

- L'habitat dense, des marchés spécifiques :
→ objectif : la mise en relation et la rencontre
 - d'une demande solvable ou solvabilisée
 - avec une offre adaptée
 - tenant compte des attentes des ménages, des enjeux identifiés par les collectivités et du savoir-faire des opérateurs.
- L'habitat dense, plusieurs cibles :
 - Les jeunes
 - Les familles
 - Les seniors
 - L'habitat participatif : un projet spécifique de solidarité

CONDITION NUMÉRO 2

Penser un aménagement et un habitat au service des enjeux locaux et intégré au tissu urbain et villageois

- Des réponses aux enjeux locaux pour :
 - améliorer l'offre de logements du territoire,
 - (re) constituer un centre dans les villages, bourgs et villes,
 - saisir l'opportunité de développer des équipements et des services,
 - préserver le paysage alentour et donc maintenir l'attractivité résidentielle, voire touristique,
 - engager une densification des zones pavillonnaires via la création d'habitat intermédiaire.

CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - des espaces extérieurs privatifs généreux

Les Faisses de Lazuel à Aubenas



Habiterre à Die



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - des accès protégés et des espaces extérieurs intimes

« Le Clos des Vignes », Sarras



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - le positionnement des garages en retrait ou en saillie

« Les Jardins d'Elise » à Bourg-lès-Valence



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - le décalage des volumes d'habitation.

« Le Clos des Vignes », Sarras



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - la création de tablettes ou casquettes horizontales sur les garde-corps des terrasses.

« Le Bellevue » à Pont-de-l'Isère



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - le jeu avec la pente

« Les Bruges » à St-Julien-du-Serre



« Habiterre » à Die



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - la multiplication des possibilités d'accès

« Les Platanes », Beausemblant



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - l'individualisation des entrées

« Les faïsses de Lazuel » à Aubenas



ADIL

- LA
DRO
ME -

observation
habitat

- LA
DRO
ME -
caue
CIAUE
de l'architecture

« Le Bellevue II » à Pont-de-l'Isère



CONDITION NUMÉRO 3

Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif

- Des réponses architecturales avec :
 - des espaces extérieurs publics ou privés de qualité
- « Les Platanes », Beausemblant



CONDITION NUMÉRO 4

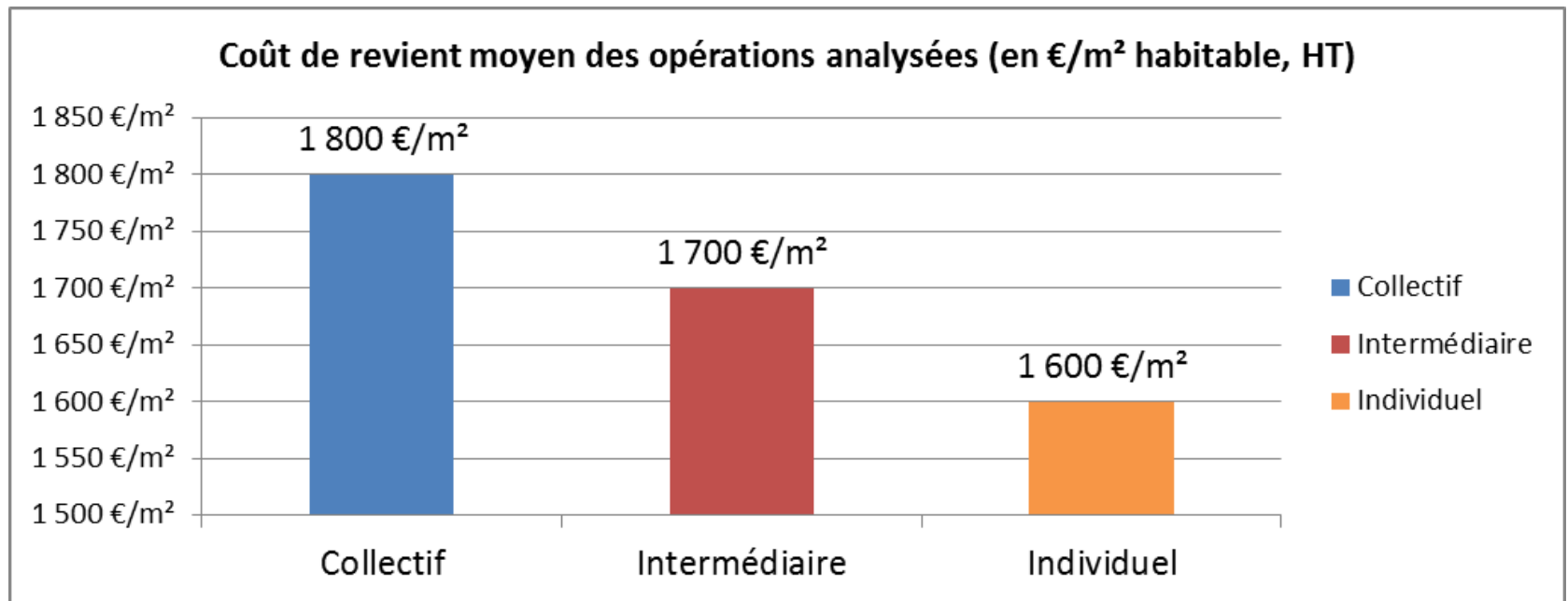
Proposer des prix de logements optimisés

- Attention, une comparaison délicate en raison de :
 - La diversité des modalités de cession du foncier, du poids des taxes, des difficultés liées au terrain, de la qualité thermique...
 - Certains travaux peuvent rester à charge des propriétaires dans les opérations de logements individuels en accession ;
 - La forte dispersion des prix par rapport à la moyenne.

CONDITION NUMÉRO 4

Proposer des prix de logements optimisés

- Le logement collectif est plus onéreux à produire que le logement individuel : sur une dizaine d'opérations comparées en Drôme et en Ardèche :



CONDITION NUMÉRO 4

Proposer des prix de logements optimisés

- Les coûts de constructions plus élevés pour l'habitat dense.
Pourquoi ?
 - Les opérations individuelles en diffus sont moins complexes techniquement et peuvent être réalisées par des artisans aux coûts plus faibles.
 - Un cocktail normes + fiscalité moins pénalisant en maison individuelle.
 - Des coûts fixes qui annihilent les économies d'échelle.

CONDITION NUMÉRO 4

Proposer des prix de logements optimisés

- Les coûts du foncier et d'aménagement très variables :
 - Ils représentent entre 10% et 30% du coût de revient.
 - Opérations en individuel : 24% du coût de revient en moyenne (422€/m² habitable HT).
 - Opérations en collectif : 13% du coût de revient en moyenne (247€/m² habitable HT).



Le coût du foncier dans nos territoires n'atteint pas le seuil suffisant pour qu'il soit, d'un point de vue strictement économique, pour les opérateurs, plus avantageux de « produire de la densité ».

CONDITION NUMÉRO 5

Assurer un rôle actif des collectivités et exploiter la diversité des montages

- Trois postures (à nuancer) :
 - Un rôle de planificateur-anticipateur,
 - Un rôle d'aménageur-négociateur
 - Un rôle d'observateur-régulateur

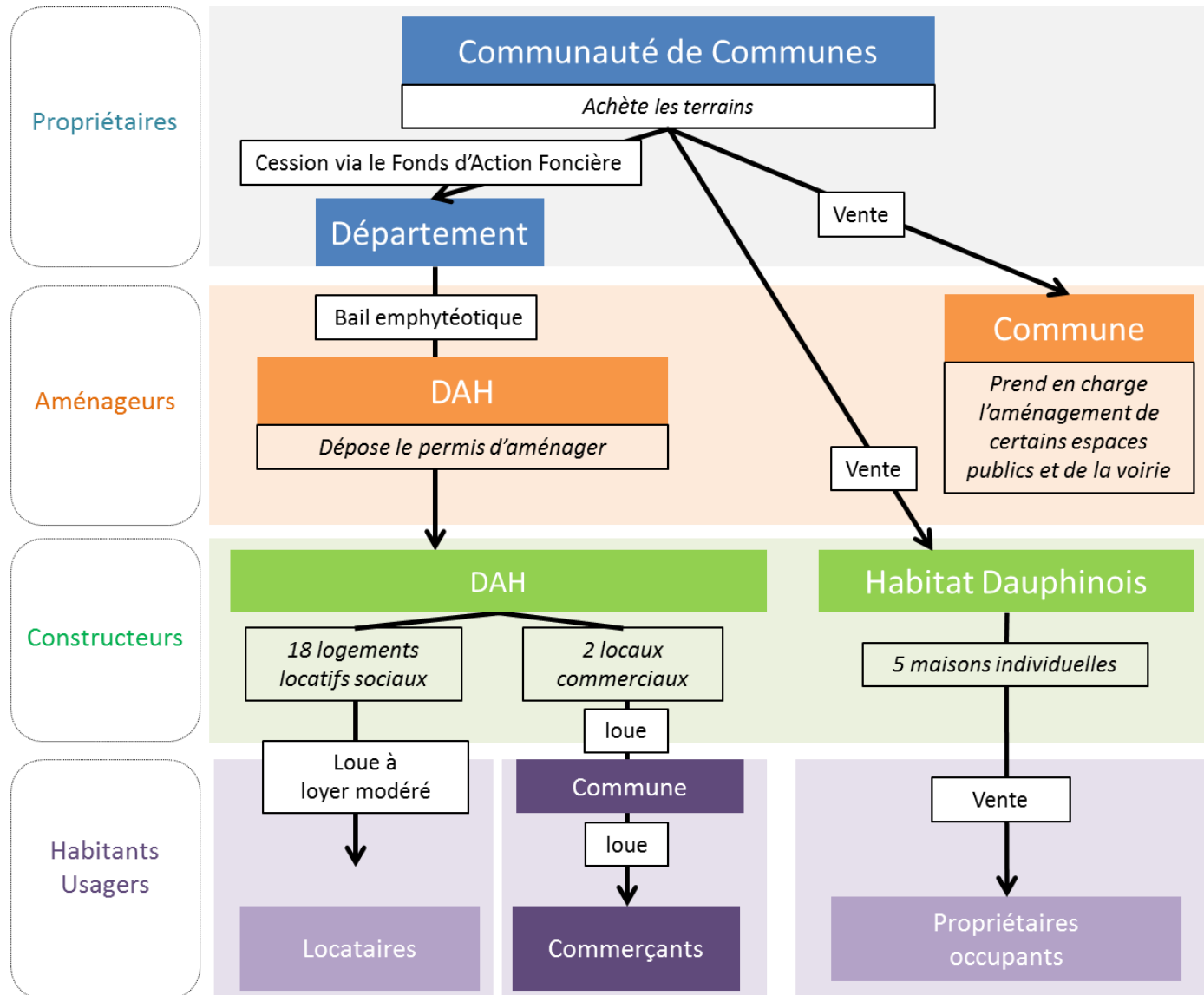


La maîtrise de l'aménagement et la collaboration des opérateurs, facteurs de réussite des projets

Trois exemples illustrant la diversité des montages...

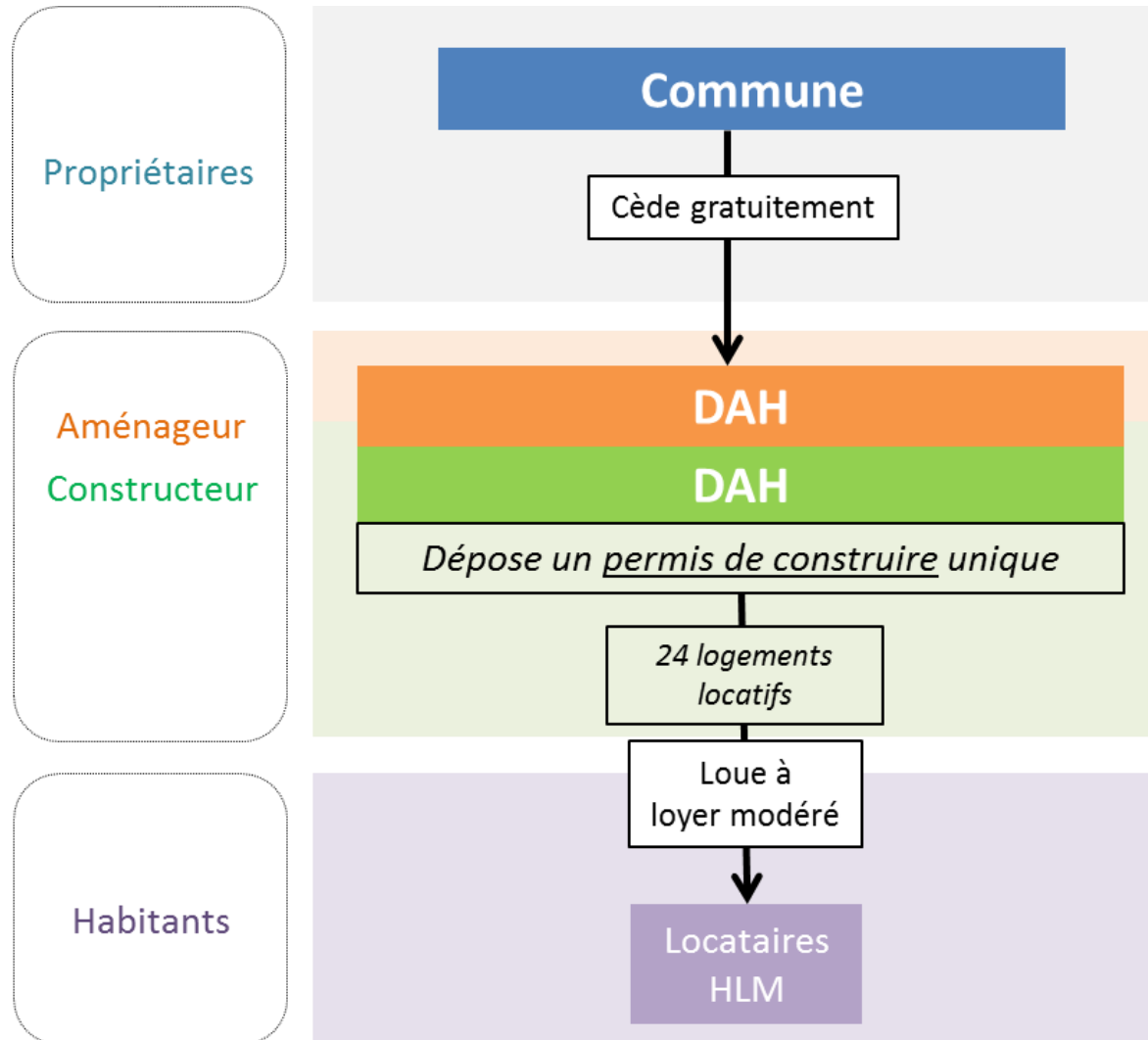
« LES PLATANES » À BEAUSEMBLANT

UN RÔLE DE PLANIFICATEUR-ANTICIPATEUR



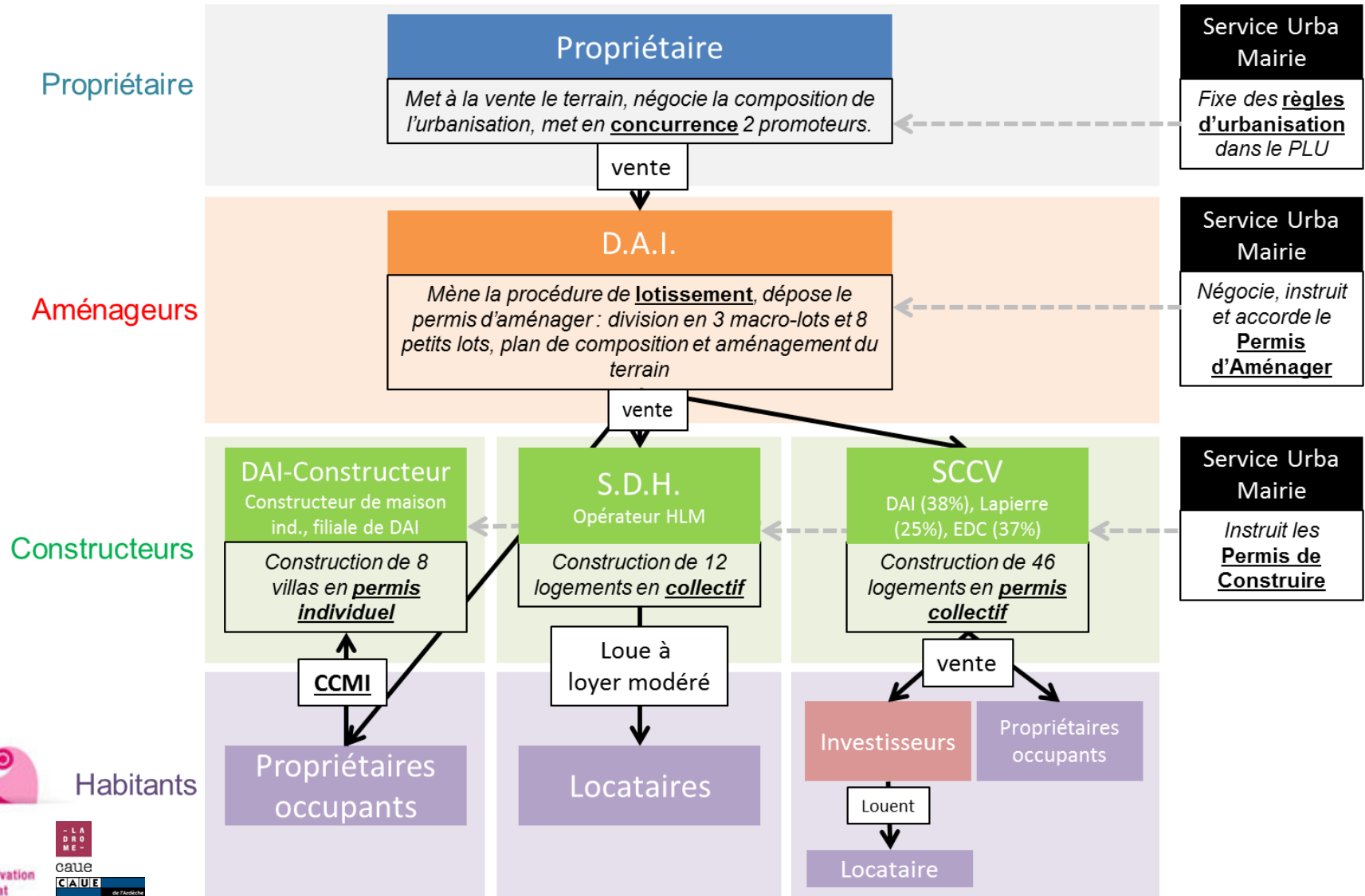
« LE BELLEVUE II » À PONT-DE-L'ISERE

UN RÔLE D'AMÉNAGEUR-NÉGOCIATEUR



« LES JARDINS D'ELISE ET LES TERRASSES DU VALENTIN » À BOURG-LÈS-VALENCE

UN RÔLE D'OBSERVATEUR-RÉGULATEUR



QUELLES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DENSE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE?

- Introduction
- Quelles conditions de développement de l'habitat dense ?
- **Conclusions et hypothèses de poursuite de l'étude**

DES FREINS AUX OPÉRATIONS D'HABITAT DENSE

- Une « culture » de l'individuel en diffus dans deux territoires à forte dimension rurale et périurbaine
- Des prix du foncier encore accessibles favorisant l'individuel pur
- Des coûts d'opération encore élevés pas toujours concurrentiels par rapport à ceux des logements individuels en diffus

DES SUITES À DONNER SUR :

- Les besoins et les attentes des habitants
- La mobilité et les coûts résidentiels
- Les coûts indirects du diffus pour la collectivité
- Les potentiels d'habitat dense dans le parc et le tissu existant

3

TROIS EXEMPLES D'OPÉRATIONS QUELLE QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE ?

Isabelle Bon, CAUE 07

Michèle Frémaux, CAUE 26

Louise Dupeyron, ADIL 26

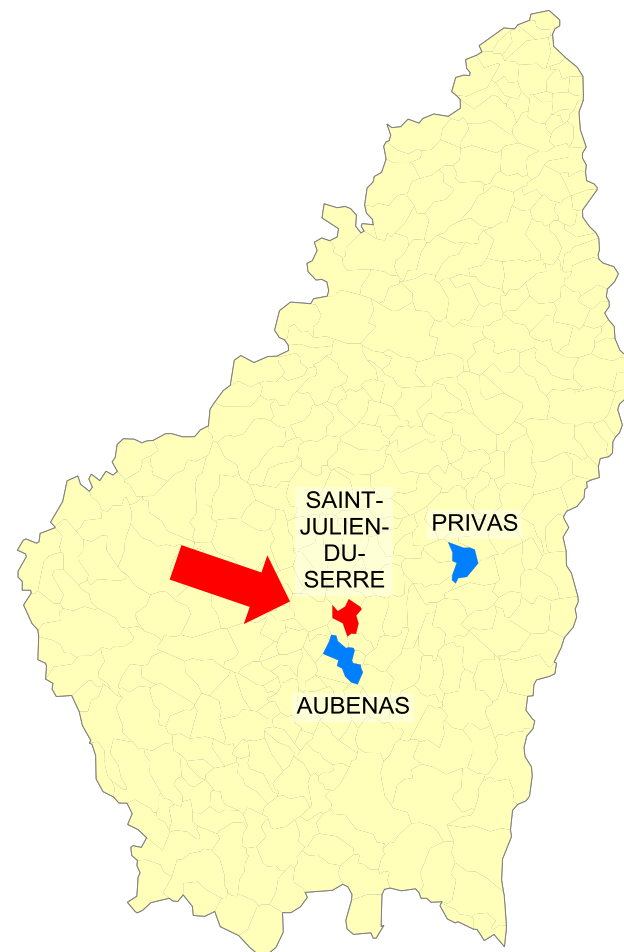
« LES BRUGES » (ARDÈCHE HABITAT) À SAINT-JULIEN-DU-SERRE (07)



« LES BRUGES » : LE CONTEXTE ET LE PROJET

- Saint-Julien-du-Serre
 - Commune rurale de 830 hab. sur les reliefs à proximité d'Aubenas.
 - Urbanisation répartie en hameaux sans centralité historique affirmée.
- L'objectif :
 - Diversifier l'offre en proposant des logements pour jeunes ménages et personnes âgées.
 - Conforter le rôle de centralité par la présence d'équipements et d'espaces publics.

Localisation de Saint-Julien-du-Serre



« LES BRUGES » : LE CONTEXTE ET LE PROJET

- Le terrain :
 - propriété communale 1Ha
 - en articulation avec l'amorce de centralité (hameaux du Buis et du Clap)
 - pente 15%
 - face aux hameaux et à l'église implantés sur le versant opposé



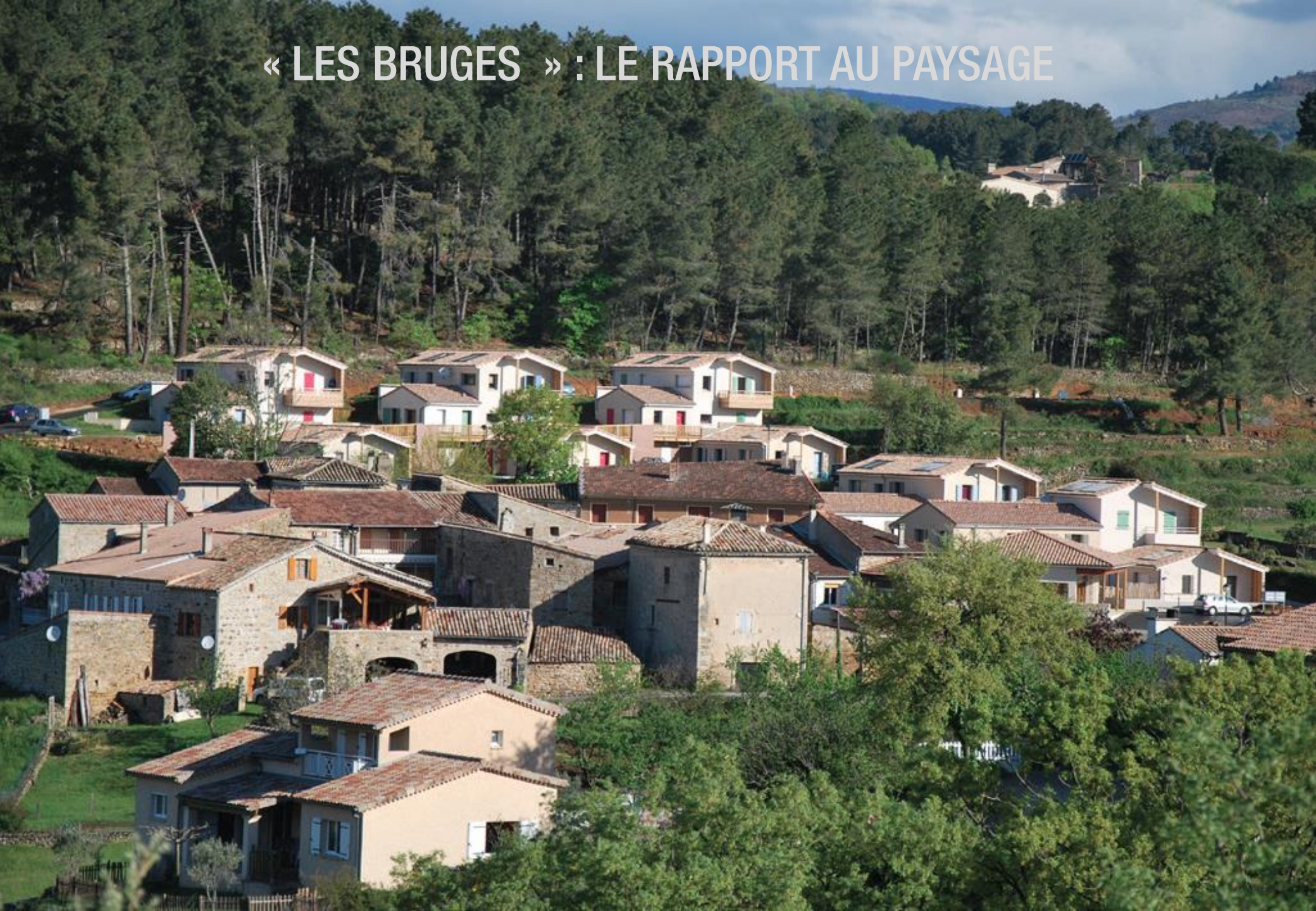
« LES BRUGES » : PROGRAMME & ACTEURS

- 15 logements locatifs sociaux intermédiaires
- 8 lots libres
- Equipement pluridisciplinaire (foyer + maison médicale)



Opérateur : Ardèche Habitat
Architectes : Y Arnichand /TAMTAM
Date de livraison : 2013

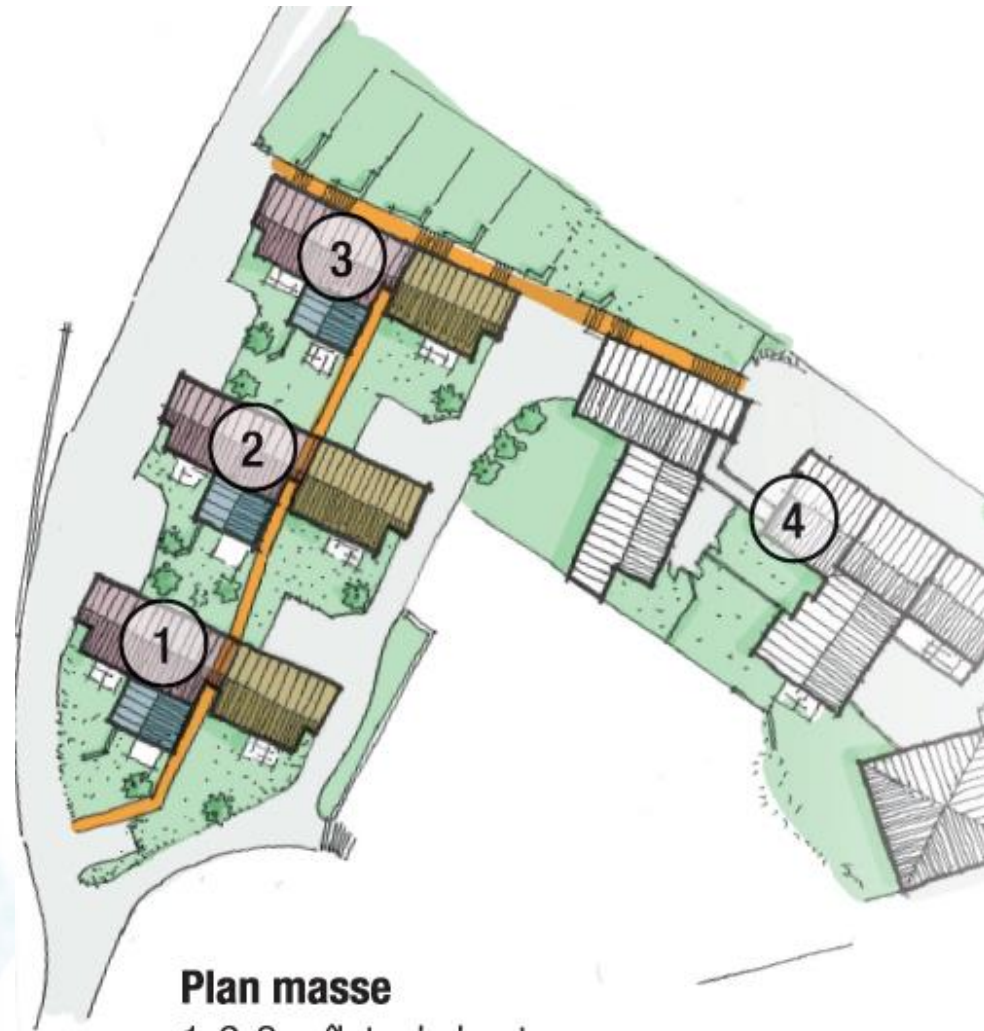
« LES BRUGES » : LE RAPPORT AU PAYSAGE



« LES BRUGES » : LE RAPPORT AU PAYSAGE



« LES BRUGES » : UN HABITAT INTERMÉDIAIRE STRUCTURÉ PAR LA PENTE

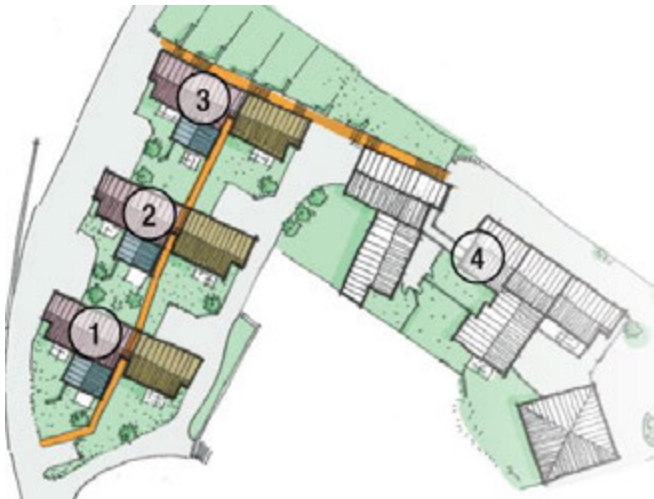


Plan masse

1-2-3 > îlots du haut

4 > îlot du bas

« LES BRUGES » : ACCÈS & DESSERTES

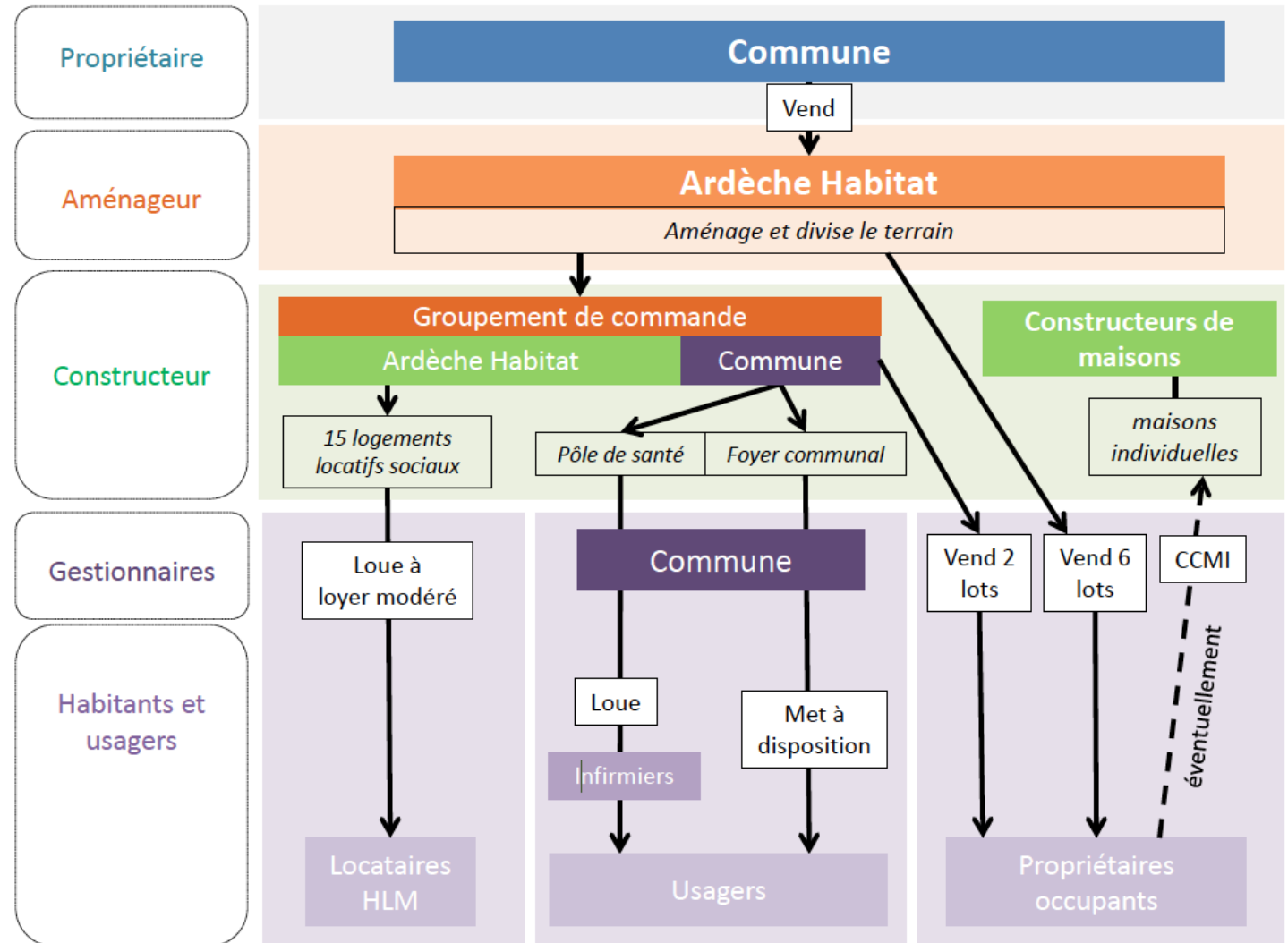




« LES BRUGES » : ÉQUIPEMENTS



« LES BRUGES » : MONTAGE DE L'OPÉRATION



« LES PLATANES » (DAH ET HABITAT DAUPHINOIS) À BEAUSEMBLANT (26)

LE CONTEXTE ET LE PROJET

Beausemblant : un village de 1350 habitants de la vallée du Rhône, un développement essentiellement sous forme pavillonnaire, étirant les distances

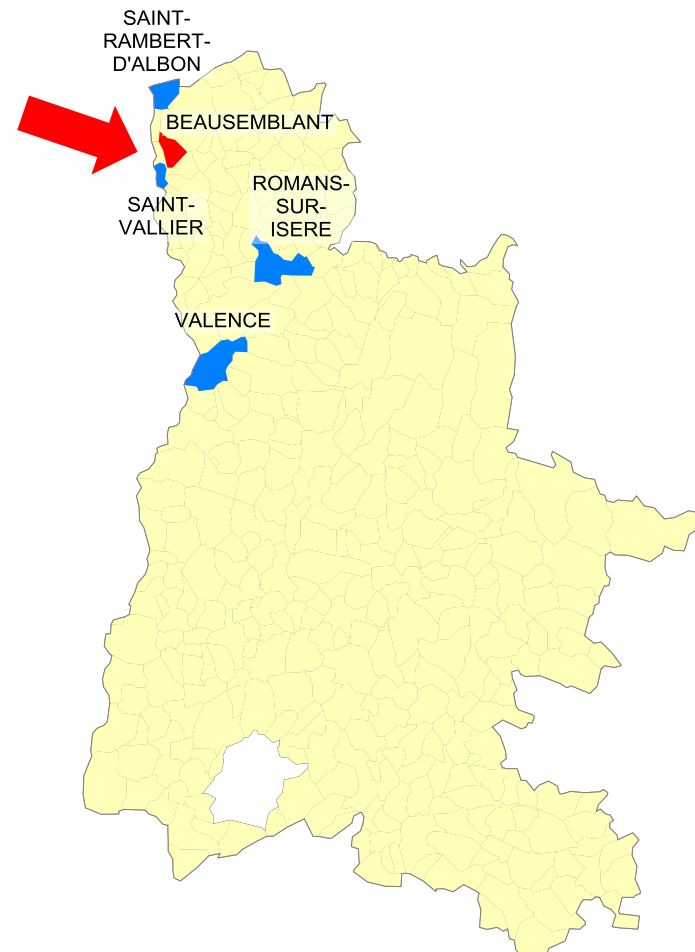
Communauté de communes de Rhône Valloire : un PLH 2006/2013, avec

- un programme quantitatif pour Beausemblant
- 13 lgts/an, dont 30% de logements sociaux,
- 20% collectif, 20% en intermédiaire et 60% en individuel
- des modalités d'action foncière

Les objectifs partagés

- **Elargir l'offre en logement social sur la commune,**
- **Participer à la qualité du cadre de vie,**
- **Renforcer les déplacements alternatifs à l'automobile,**
- **Prendre en compte les contraintes environnementales du site**

Localisation de Beausemblant



LE SITE

Des parcelles stratégiques, au cœur du village

Des projets communaux connexes

Des risques de ruissellement à intégrer dans une pente douce

Un portage foncier partagé entre collectivités

Une assiette foncière de 3130 m²



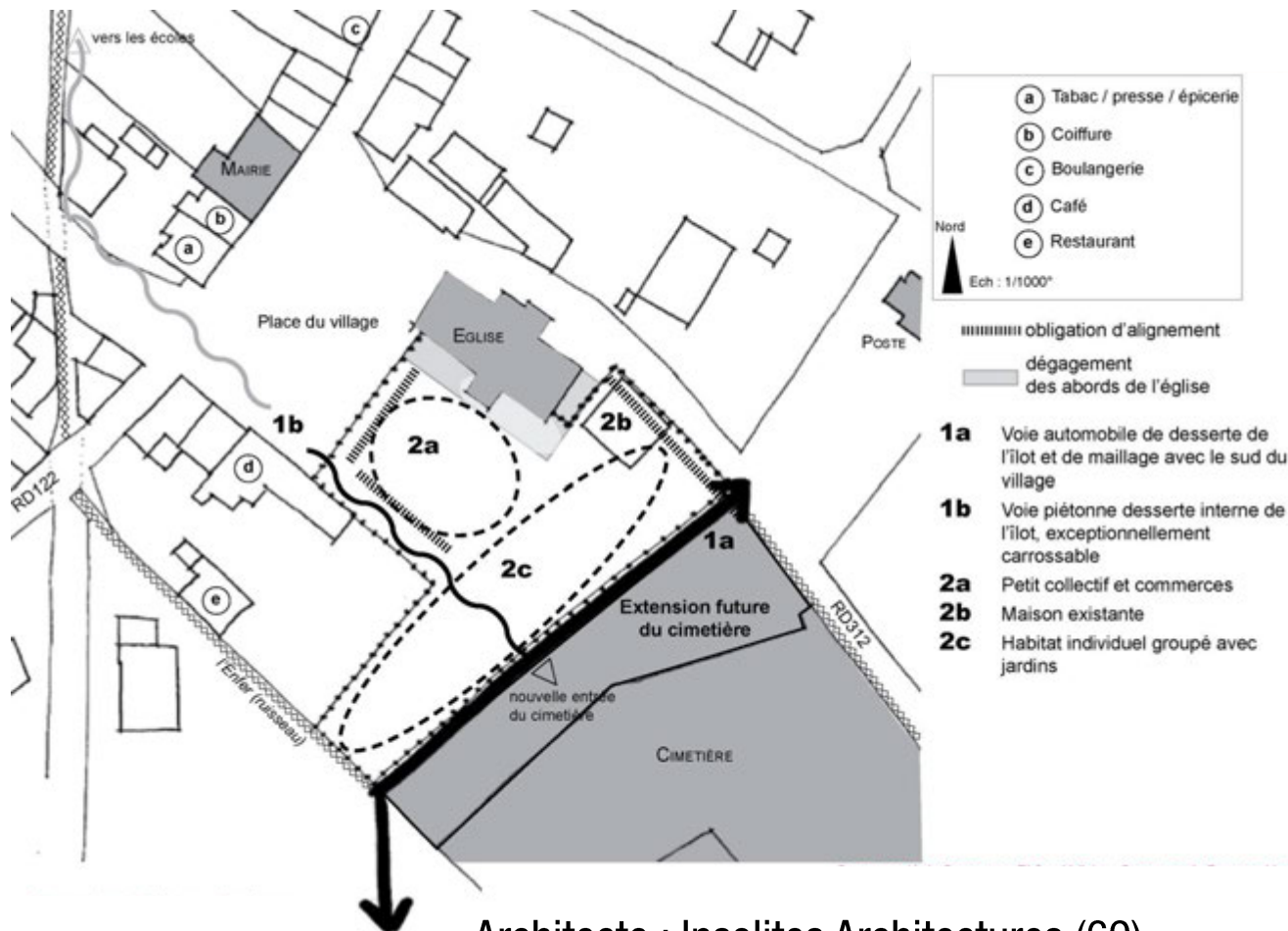
LA MÉTHODE ET LES ACTEURS

Un niveau d'exigences définis en amont

Une négociation avec les opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrains

Une convention partenariale
Commune /
Drôme Aménagement habitat /
Habitat Dauphinois /
CC Rhône Valloire

Une même équipe de maîtrise d'œuvre pour la cohérence du projet



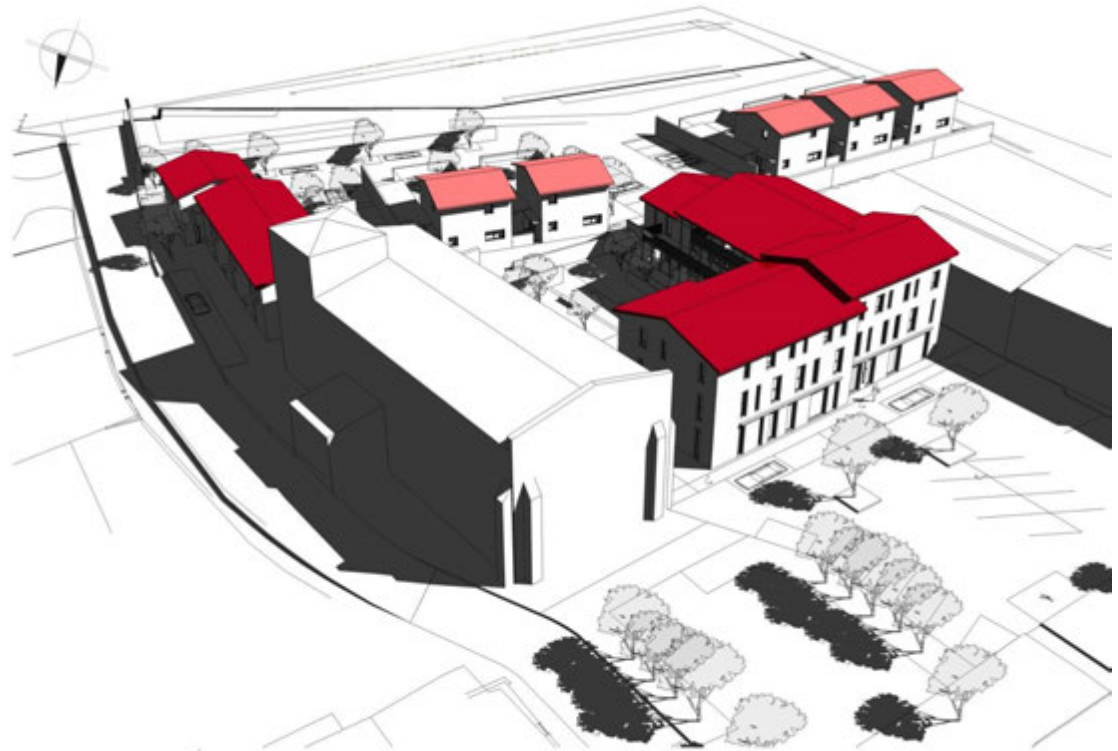
Architecte : Insolites Architectures (69)

Date de livraison : 2011

LES PLATANES – LE PROGRAMME

- 23 logements :
 - 18 appartements en locatif social
 - 5 maisons en accession sociale
 - Deux locaux commerciaux
- 13 en petit collectif « cœur de village »
5 en habitat intermédiaire (duplex ou superposés, avec loggia ou jardin)

Un travail sur la création d'espaces publics,
leurs limites et transitions
avec les espaces privés







L'HABITAT INTERMÉDIAIRE EN CONTINUITÉ DE L'ÉGLISE



LES MAISONS INDIVIDUELLES LE LONG DE LA NOUVELLE VOIE



LA JUSTE PLACE DE LA VOITURE



ESPACES PUBLICS ?
ESPACES PRIVÉS ?





ESPACES PUBLICS ? ESPACES PRIVÉS ?

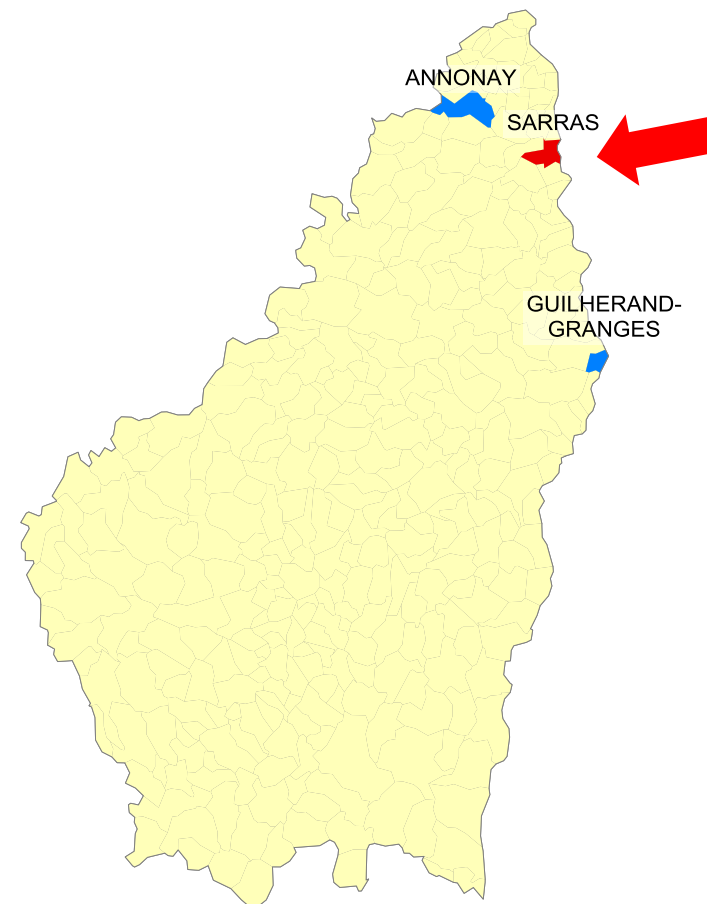
« LE CLOS DES VIGNES » (ADIS) À SARRAS (07)



LE CONTEXTE ET LE PROJET

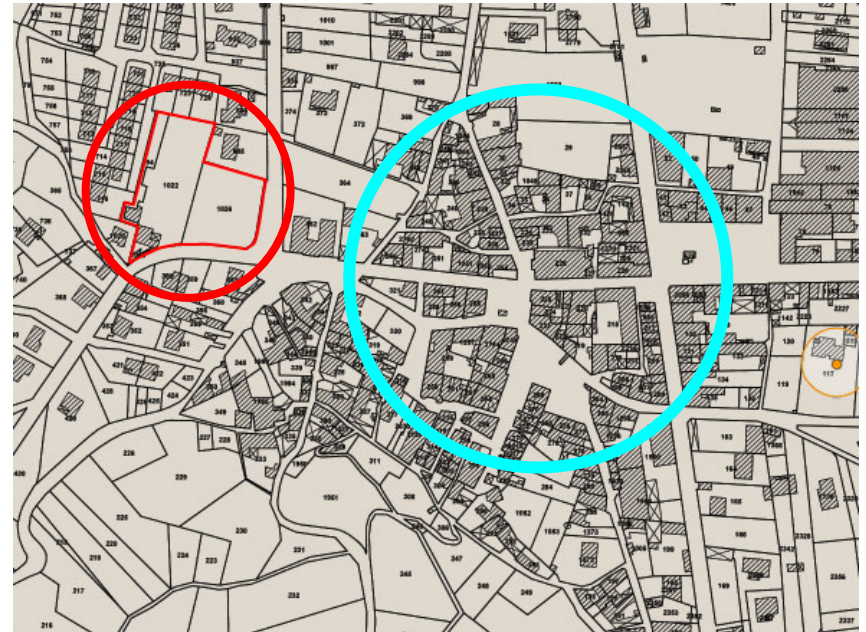
- Sarras : un village d'environ 2000 habitants, entre les premiers reliefs de l'Ardèche et le Rhône.
- Centre ancien dynamique entouré d'un tissu pavillonnaire beaucoup plus lâche.
- Forte contrainte du relief pour urbaniser.
- Urbanisation récente sous forme d'habitat individuel sur d'anciens terrains agricoles le long de la vallée du Rhône.

Localisation de Sarras



LE CONTEXTE ET LE PROJET

- Un premier projet qui n'aboutira pas : créer une petite unité de vie pour personnes âgées.
- Un second projet qui enrichi l'idée du premier en ayant pour objectif de :
 - créer des logements adaptés aux personnes âgées en gardant un esprit convivial,
 - adopter une dimension intergénérationnelle et multifonctionnelle.
- Le terrain :
 - une ancienne usine de tissage (2650 m²) et un ancien parking municipal (1850 m²),
 - situé à 350 m du cœur du village,
 - terrain en pente.



LE CLOS DES VIGNES : VUE D'ENSEMBLE

Opérateur : ADIS

Architecte : la Sorha (26)

Date de commercialisation : 2014/2015



LE CLOS DES VIGNES : LE PROGRAMME

- 30 logements (20 logements sociaux, 10 logements en promotion immobilière) :
 - 6 pavillons
 - 15 appartements dans un immeuble collectif
 - 9 logements dans un immeuble type « intermédiaire »
- > 2/3 logements sont adaptés aux personnes âgées.
- Un foyer communal
- Une crèche



LES LOGEMENTS INDIVIDUELS (LOCATIF SOCIAL)



Crédits ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07

LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES (LOCATIF SOCIAL)



Crédits ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07

LES LOGEMENTS COLLECTIFS (LOCATIF SOCIAL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE)

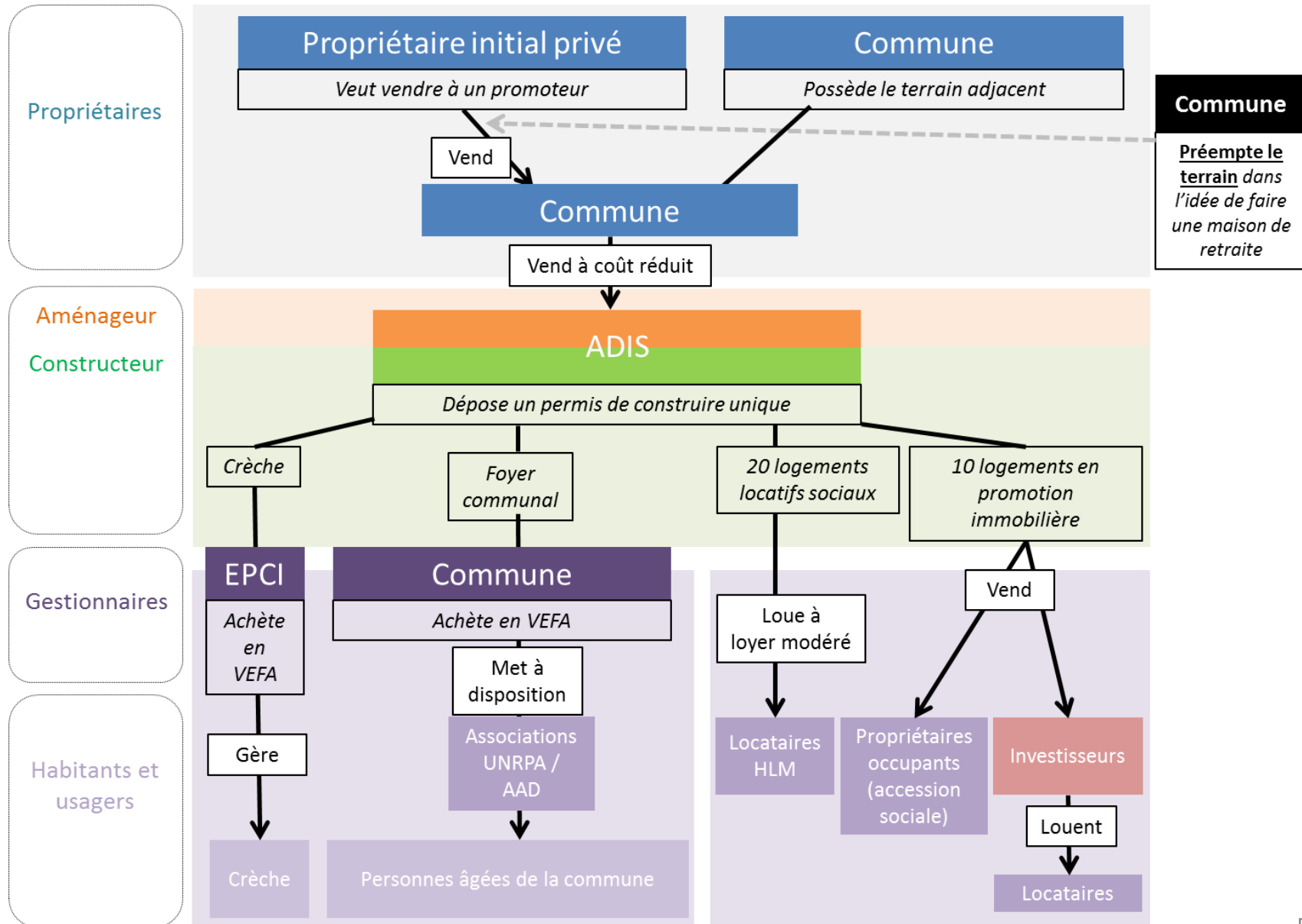


Crédits ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07

LE FOYER COMMUNAL ET LA CRÈCHE



LE MONTAGE DE L'OPÉRATION



A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

- L A
D R O
M E -

caue

CAUE

de l'Ardèche

VOUS AVEZ DIT DENSITÉ ?

ENTENDRE LA PAROLE ET LES ATTENTES DES HABITANTS

Barbara Allen, Chercheur consultant



DENSITÉ ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

TABLE RONDE

Philippe Allimant, DDT de la Drôme

Samuel Carpentier, président d'ABS 26/07, directeur d'Ardèche Habitat

Christian Gauthier, VP de la communauté d'agglomération de Valence-Romans Sud Rhône Alpes, maire de Chatuzange-le-Goubet

Alain Giraud, fondateur de Drôme Ardèche Immobilier

Thibaut Lamotte, VP du Scot des Rives du Rhône, maire de Claveyson

Hervé Ozil, VP de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, maire de Lagorce



caue



CONCLUSION ET SYNTHÈSE

Jean-Luc Piolet, directeur de l'ADIL 26

- COLLOQUE

DEVELOPPER UN HABITAT DENSE

Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?

Rencontre annuelle de la mission d'observation de l'ADIL de la Drôme
14 octobre 2015

En partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche



caue



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE LA DRÔME

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE L'ARDECHE