

L'habitat dense : quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ?

Résumé de l'étude

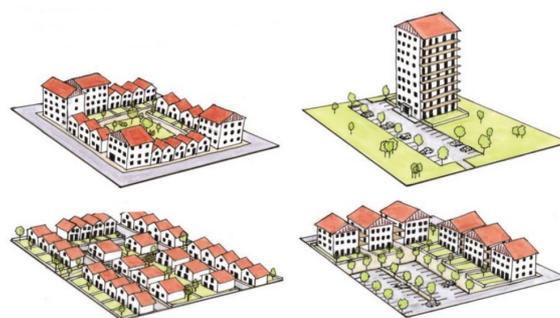
Un constat, des réponses

La volonté de lancer une étude sur le thème de l'habitat dense est née d'un constat : l'État incite à une planification de plus en plus exigeante en matière de densification de l'habitat. Ces orientations se déclinent ensuite localement dans les objectifs des SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) et des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) des structures intercommunales, puis dans les documents d'urbanisme des communes.

L'ensemble des collectivités, les habitants et les opérateurs sont à terme concernés par cette question... à laquelle sont et seront apportées des réponses différentes, la densité pouvant se traduire par des formes très diverses (voir le schéma ci-contre).

Mais, force est de constater qu'aujourd'hui, l'habitat dense peine à se déployer en Drôme et en Ardèche, départements à forte dimension rurale et périurbaine. Dès lors, comment favoriser le développement d'un habitat plus économe en foncier ? À travers l'analyse d'exemples d'opérations drômoises et ardéchoises, l'étude apporte un éclairage local et retient cinq conditions de développement de l'habitat dense.

Une même densité, plusieurs formes urbaines



La démarche d'analyse et de repérage des opérations

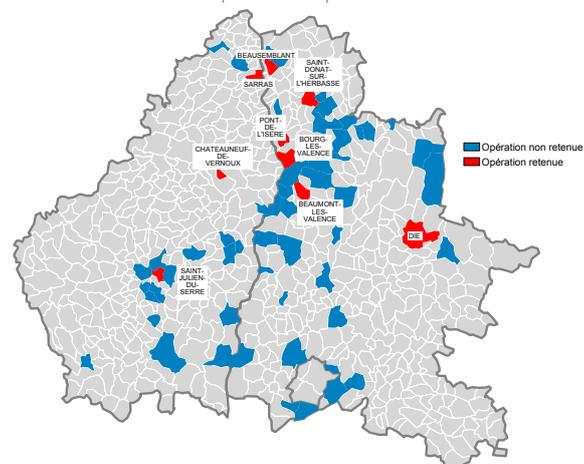
La première approche a été l'analyse du fichier des permis de construire pour identifier des opérations de plus de cinq logements réalisées entre 2003 et 2011.

Puis, des entretiens avec les acteurs locaux ont aidé à pré-sélectionner 79 opérations.

Des visites de terrain, de nouveaux entretiens et un travail de recherche ont abouti à la sélection de neuf cas.

L'analyse des opérations a porté sur la composition urbaine et les partis pris fonctionnels, le montage juridique et le jeu d'acteurs ainsi que les aspects financiers.

Le panel des opérations



Opération	Commune	Département	Opérateur	Date de livraison	Produit	Forme urbaine	Nombre de logements
Le Clos des Vignes	Sarras	Ardèche	ADIS	2014-2015	promotion immobilière + locatif social + équipements publics	individuel groupé, intermédiaire, collectif, espaces collectifs	30
Les Bruges	Saint-Julien-du-Serre	Ardèche	Ardèche Habitat	2013	locatif social + lots à bâtir + équipements publics	individuel et intermédiaire	21
Les Pessous	Chateaufort-Vernoux	Ardèche	Ardèche Habitat	2011	accession sociale + locatif social	individuel groupé et intermédiaire	8
Le Bellevue II	Pont-de-l'Isère	Drôme	DAH	2013	locatif social	intermédiaire	24
Allée des Jonquilles	Beaumont-lès-Valence	Drôme	DAH	2015	locatif social	intermédiaire	16
Les Platanes	Beausemblant	Drôme	DAH et Habitat Dauphinois	2011	accession sociale + locatif social + investissement locatif	individuel, intermédiaire, collectif	23
Les Jardins d'Elise	Bourg-les-Valence	Drôme	DAI et SDH	2014	accession + locatif social + investissement locatif	individuel et collectif	66
Les Jardins de la Soie et les Muriers	Saint-Donat-sur-l'Herbasse	Drôme	ADIS	2012-2013	promotion immobilière + locatif social	collectif	52
Habiterre	Die	Drôme	SCI Habiterre	2011	Logements individuels en propriété collective	intermédiaire	10

Cinq conditions de développement de l'habitat dense

L'habitat dense constitue un marché particulier qui nécessite la mise en relation et la rencontre d'une demande solvable ou solvabilisée avec une offre adaptée tenant compte des attentes des ménages et des enjeux identifiés par les collectivités. Le savoir-faire des opérateurs doit répondre à ces différents objectifs.

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

Trois grandes catégories de publics sont ciblées par les opérations d'habitat dense.

- Pour les jeunes, l'habitat dense peut répondre à leur besoin d'un petit logement locatif privé proche des centralités. On parle d'un couple «jeunes/investisseurs» : ce sont ces derniers qui, dans la plupart des cas, vont acheter les petits logements locatifs des opérations de promotion immobilière dans l'optique de les louer.
- Pour les familles, les avantages de l'habitat dense sont les coûts abordables, la proximité des emplois et des services et la qualité technique et architecturale des logements.
- Pour les seniors, l'habitat dense présente plusieurs atouts : le rapprochement des centralités et de leurs services et commerces, des logements de taille plus modeste donc des espaces intérieurs et extérieurs à entretenir réduits, des charges limitées... L'adaptation du logement au grand âge est un critère déterminant pour ce public (ascenseur ou plain pied, a minima).

Par ailleurs, la volonté de rompre l'isolement peut être un motif de choix de l'habitat dense. Il en est ainsi par exemple des projets d'habitat participatif : l'entraide, la solidarité, la convivialité, sont au cœur de leur philosophie et la densité est un moyen d'y parvenir.

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

L'habitat dense peut permettre aux communes rurales et périurbaines de répondre à certains enjeux spécifiques :

- améliorer et diversifier l'offre de logements du territoire pour les besoins de publics variés,
- (re) constituer un centre dans les villages, bourgs et villes,
- contribuer au maintien et au développement des équipements et des services,
- préserver le paysage alentour et donc maintenir l'attractivité résidentielle, voire touristique et engager une densification des zones pavillonnaires.

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

Les opérations denses s'appuient sur différentes typologies de logements de manière à répondre aux demandes des ménages. Il peut s'agir de logements collectifs classiques (immeubles), de logements de type «intermédiaire», de maisons mitoyennes en bande, ou même de maisons individuelles sur des petites parcelles. Les opérateurs, en fonction du contexte local et de leurs objectifs, proposent des solutions architecturales variées et adaptées au territoire avec trois grands principes : des espaces extérieurs privatifs généreux (terrasse, jardin, balcon, loggia...), des espaces extérieurs collectifs ou publics de qualité (placette, petit parc...), la préservation du sentiment d'intimité des ménages. Pour répondre à ce troisième principe, les concepteurs peuvent jouer sur différents éléments : des garages en retrait ou en saillie, un décalage des volumes d'habitation, des tablettes ou casquettes horizontales sur les garde-corps des terrasses, un jeu avec la pente, la multiplication des possibilités d'accès, l'individualisation des entrées...

Des maisons disposées en redent («Verchères» à Beaumont-lès-Valence)



Un niveau de pente est attribué pour chaque logement («les Bruges» à St-Julien-du-Serre)



La création de tablettes pour éviter les vis-à-vis («le Bellevue» à Pont-de-l'Isère)



4. Proposer des prix de logement optimisés

On peut penser a priori que la densité est porteuse d'économies. Il n'en n'est rien. Ce constat est établi par plusieurs études nationales et s'explique par :

- la réalisation de petites constructions en secteur diffus qui requière un niveau de technicité moins élevé, et est donc accessible aux artisans qui proposent des coûts d'intervention plus faibles,
- un dispositif de normes et de réglementations (sécurité, confort, handicap, fiscalité...) nettement plus contraignant dans l'habitat collectif que dans la maison individuelle,
- des économies d'échelle des opérations collectives souvent annulées par l'augmentation des coûts fixes (ascenseur, surfaces de distribution, équipements sanitaires lorsque l'opération comporte de nombreux petits logements...).

De manière globale, sur une dizaine d'opérations en Drôme et en Ardèche, on constate que les coûts de construction représentent environ 60% du coût de revient et le foncier et l'aménagement environ 16%. Les autres postes de dépenses se répartissent entre les taxes (10%), les honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre (environ 8%), les frais financiers, de commercialisation et divers (environ 4%). Ces chiffres sont à considérer avec prudence, car ils varient fortement selon les caractéristiques de chaque opération (pente, qualité thermique, niveau de taxation, modalités de cession du foncier...).

Les opérations du panel confirment qu'en Drôme et en Ardèche le logement collectif est plus onéreux à produire que le logement individuel. Le coût de revient moyen par m² habitable (hors taxes) est de 1800€/m² pour les logements collectifs, de 1700€/m² pour les opérations d'habitat intermédiaire et de 1600€/m² pour les logements individuels denses. On rappelle que les écarts entre les opérations et par rapport à la moyenne sont importants.

Le poids de la charge foncière et de l'aménagement varie fortement d'une opération à l'autre : il peut représenter de 10% à 30% du coût de revient. On constate de forts écarts entre les opérations en individuel, où la charge foncière et l'aménagement constituent en moyenne 24% du coût de revient des opérations du panel (422€/m² habitable HT), et les opérations en collectif où ces postes constituent seulement 13% du coût de revient (247€/m² habitable HT). Les chiffres pour l'habitat intermédiaire ne sont pas représentatifs car le foncier a été cédé à l'euro symbolique pour deux des cinq opérations d'habitat intermédiaire du panel.

La densité de l'habitat peut permettre de réduire la charge foncière pour des logements construits sur des terrains chers ou impliquant des coûts d'aménagement élevés.

5. Assurer un rôle actif pour les collectivités et exploiter la diversité des montages

L'intervention via un document d'urbanisme opposable n'est pas suffisante pour permettre à une commune de promouvoir un habitat dense de qualité.

La collectivité intervient plus ou moins dans le processus de l'opération et à différents stades, allant d'un rôle peu actif à un rôle d'impulsion. Les élus peuvent alors endosser un rôle de planificateur-anticipateur en prévoyant de réaliser une opération précise, un rôle d'aménageur pour maîtriser le foncier, ou un rôle de négociateur-régulateur lorsqu'un projet d'initiative privée se dessine. Deux grands cas de figure ont été observés dans les exemples analysés, même s'ils méritent bien évidemment d'être nuancés.

- Celui de la prise d'initiative par la collectivité : c'est alors la commune qui impulse le projet et l'opérateur qui répond à ses demandes. Dans ce cas, il y a négociation pour adapter le projet aux meilleures conditions de réalisation en amont du programme. Cela se constate souvent dans les communes rurales, moins dans certaines communes urbaines et périurbaines.

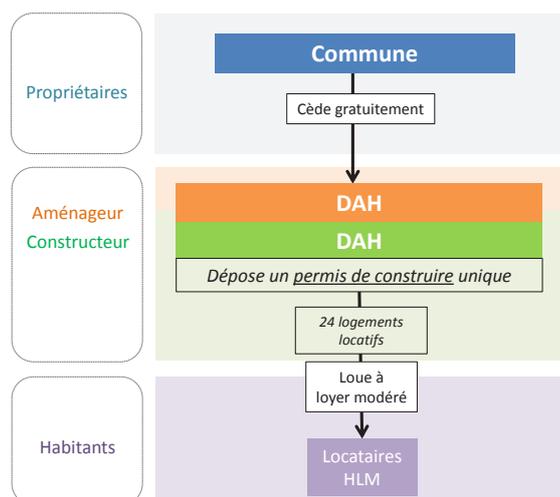
- Le deuxième cas est celui de la prise d'initiative par l'opérateur : la collectivité peut accompagner le projet au moment des autorisations d'urbanisme ou n'avoir qu'un rôle prescriptif à travers les documents d'urbanisme existants, mais elle a alors moins de pouvoir de négociation pour revoir éventuellement le projet.

Les opérations sont facilitées par le fait que la commune adopte une politique foncière active et peut ainsi maîtriser le foncier «stratégique». Cependant, certains tènements fonciers ont une valeur «négative», avec des coûts de remise en état du terrain (en cas de démolition d'un bâti, de dépollution, de terrassement dans une forte pente, etc.) qui sont supérieurs au prix de départ. Dans ce cas, il est nécessaire que la collectivité fasse établir des études préalables pour préciser les conditions de réalisation d'une opération équilibrée financièrement.

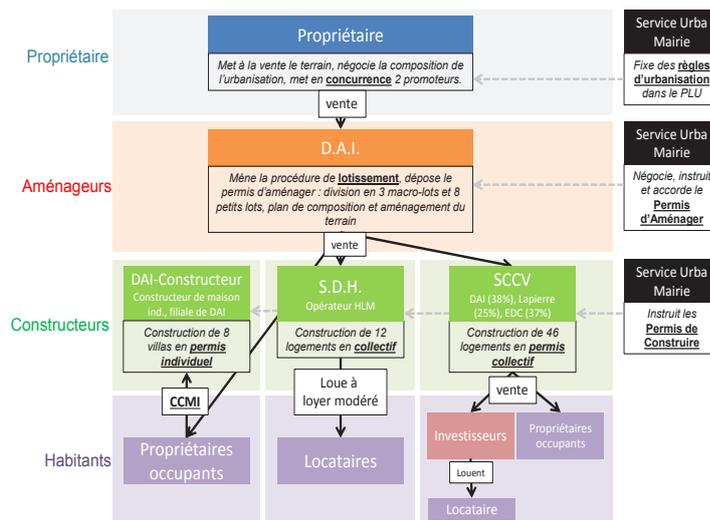
L'analyse des opérations a permis d'apprécier la diversité des montages qui sont possibles pour mener à bien les projets (voir exemples page suivante).

Deux exemples de montage d'opération

«Le Bellevue II» à Pont-de-l'Isère



«Les Jardins d'Élise et les Terrasses du Valentin» à Bourg-lès-Valence



Conclusions et hypothèses de poursuite de l'étude

En Drôme et en Ardèche, deux territoires à forte dimension rurale et périurbaine, produire des opérations d'habitat dense n'est pas une évidence. La difficulté à recenser ces opérations en dehors du milieu urbain en témoigne. Pour l'expliquer, au-delà des arguments relatifs à la préférence des ménages pour le pavillon individuel avec un vaste terrain, la question du foncier est essentielle. Son coût, relativement abordable, n'atteint pas un seuil suffisant pour qu'il soit économiquement plus rentable de «produire de la densité».

Le questionnement sur ce sujet demeure ouvert, plusieurs pistes restent à explorer :

- sur les attentes des habitants : quelle est la demande des Drômois/Ardéchois ? A quelle « étape de vie » et du parcours résidentiel correspond chaque type de logement ? Y-a-t-il des disparités selon les zones urbaine, péri-urbaine ou rurale ?
- sur la mobilité : y-a-t-il des distances qui constituent des seuils à ne pas dépasser (en kilométrage et/ou en temps de parcours) qui déterminent la recherche des ménages ?
- sur les aspects financiers : dans quelle mesure les coûts indirects sont-ils pris en compte dans le choix de la localisation du logement ?
- sur les opérations d'habitat dense dans les bâtiments existants : qu'en est-il de la «densification» dans le cas d'opérations de reconstruction / rénovation / extension du bâti existant et de l'utilisation des espaces en friche et des dents creuses existantes ?

La densité concerne, sur le long terme, toutes les communes, grandes ou petites, urbaines ou rurales. S'emparer de cette question est à la fois une opportunité et une nécessité.

Cette étude réalisée par Marie-Anne Deshayes et Edouard Rehaut, étudiants à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, avec le concours des équipes de la Mission d'observation de l'Adil 26 et des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement n'aurait pas été possible sans la participation de multiples acteurs de l'urbanisme et de la construction en Drôme et en Ardèche, élus et techniciens de collectivités territoriales, professionnels de la construction et de l'immobilier que nous tenons particulièrement à remercier.

L'étude complète sera téléchargeable prochainement sur le site de la mission d'observation de l'habitat en Drôme et en Ardèche (www.adilobs.dromenet.org), sur le site du CAUE de la Drôme (www.caue.dromenet.org) et sur le site du CAUE de l'Ardèche (www2.archi.fr/CAUE07/). Elle sera accompagnée des neuf fiches d'analyse détaillée d'opérations.

Crédits photos, cartes, graphiques : ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07

Réalisation : octobre 2015

