

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



«Les Bruges», Saint-Julien-du-Serre, Ardèche Habitat



caue



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE LA DRÔME

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE L'ARDÈCHE

La présente étude a été réalisée par Edouard Rehault et Marie-Anne Deshayes, étudiants à l'IUG (Institut d'Urbanisme de Grenoble), avec l'appui de la Mission d'observation de l'habitat en Drôme et en Ardèche de l'ADIL de la Drôme, du CAUE de la Drôme et du CAUE de l'Ardèche, dans le cadre d'un stage porté par ces trois associations.

L'étude a été suivie par un comité de pilotage constitué :

- des structures porteuses de l'étude : ADIL de la Drôme, CAUE de la Drôme, CAUE de l'Ardèche,
- du Conseil Départemental de la Drôme et du Conseil Départemental de l'Ardèche,
- de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche et de la Drôme,
- du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL),
- de l'Union des Maisons Françaises (UMF),
- de l'Association des Bailleurs Sociaux Drôme-Ardèche (ABS 26/07).

L'étude a été réalisée en 2015.

Elle est téléchargeable 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/).

Crédits photos : ADIL 26, CAUE 26 et CAUE 07. Tous droits réservés.

Table des matières

Habitat dense : un constat, des réponses	4
Les enjeux de l'habitat dense et la démarche	5
1. <i>La densité, un enjeu pour toutes les collectivités</i>	5
2. <i>La densité, une question d'échelle et de contexte</i>	5
3. <i>Le repérage des opérations en Drôme et en Ardèche</i>	6
4. <i>La démarche de sélection</i>	8
5. <i>L'analyse des opérations</i>	9
Les conditions de développement de l'habitat dense	10
1. <i>Répondre à la diversité des profils d'habitants, tout au long de leur parcours résidentiel</i>	10
2. <i>Penser un aménagement et un habitat au service des enjeux locaux et intégré au tissu urbain et villageois</i>	12
3. <i>Offrir une architecture et un aménagement articulant l'intime et le collectif</i>	13
4. <i>Proposer des prix de logement optimisés</i>	17
5. <i>Assurer un rôle actif pour les collectivités et exploiter la diversité des montages</i>	19
Conclusions et hypothèses de poursuite de l'étude	23
Remerciements	24
Définitions	25
Monographies des opérations analysées	26

Habitat dense : un constat, des réponses

De par leur mission de promotion de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Drôme et de l'Ardèche sont sans cesse confrontés à la question de la densité. La mission d'observation de l'Association Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26) est quant à elle mobilisée sur ce sujet au titre du suivi des programmes locaux de l'habitat (PLH) qu'elle assure ainsi que dans une optique plus globale d'observation des dynamiques de l'habitat, du foncier dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche.

La volonté de lancer cette étude est née d'un constat : l'État incite par différents textes législatifs et réglementaires à une 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. Malgré cela, force est de constater que 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, cette étude apporte un éclairage local sur les questions de l'habitat dense et propose d'abord :

- des éléments de définitions et le repérage d'opérations récentes en Drôme et d'Ardèche
- puis une analyse des conditions dans lesquelles elles se sont réalisées (contexte local, opérateur, rôle de la commune et de l'intercommunalité, forme de l'opération, public ciblé, coût...).

L'analyse de ce corpus d'opérations ainsi que de nombreux entretiens menés en parallèle donnent lieu à une première étude sur les conditions favorables au développement de cet habitat. Cette étude a fait l'objet par ailleurs d'un quatre-page de synthèse. Ce n'est qu'une première étape. Ce sujet a été retenu pour la rencontre annuelle de la mission d'observation de l'Adil 26 le 14 octobre 2015 ce qui a permis de l'enrichir et d'ouvrir la discussion avec les élus et les acteurs.

Ces travaux sont importants pour mieux comprendre les dynamiques de ce marché particulier de l'habitat dense et les confronter aux réalités locales. Cette connaissance partagée permet d'améliorer la prise en compte des enjeux et des conditions de réalisation d'opérations répondant à des critères de densité.

La collaboration de deux stagiaires de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble (Marie-Anne Deshayes et Edouard Rehault) a permis la réalisation de la présente étude. Le comité de pilotage, associant des professionnels aux techniciens de l'Adil et des CAUE, a assuré le suivi de ce travail. Que tous ces intervenants soient remerciés pour leur contribution.

Hervé Chaboud, Conseiller départemental de la Drôme, président de l'Adil 26 et du CAUE la Drôme

Dominique Palix, Conseillère départementale de l'Ardèche, présidente du CAUE de l'Ardèche

Les enjeux de l'habitat dense et la démarche

L'habitat dense doit répondre à un certain nombre d'enjeux, notamment ceux fixés par l'État et relayés par les collectivités. Quelques éléments de définition sont également proposés ici. La démarche mise en œuvre pour identifier et analyser les opérations sur le territoire de la Drôme et de l'Ardèche entrant dans ce cadre est explicitée.

1. La densité, un enjeu pour toutes les collectivités

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser une meilleure gestion des espaces et des ressources, l'État a développé au fil des années une série de lois destinées à favoriser la densité dans l'habitat. Les deux pièces maîtresses sont les lois Grenelle de 2009 et 2010 qui érigent ces principes en objectifs nationaux. Elles rendent les plans locaux d'urbanisme plus prescriptifs et affirment le rôle des SCoT en la matière. L'ensemble des collectivités est ainsi concerné à terme, d'un point de vue normatif, par la question de la densité dans l'habitat.

Mais la question de la densité se pose aussi concrètement à chaque commune parce qu'elle est inhérente à celle de la construction neuve. Que l'on se situe sur une commune dynamique où un nombre important de logements est construit chaque année, ou sur une commune où la construction de logements est plus rare, à terme, chaque bâtiment neuf pose la question du développement global du territoire. Sont en jeu la qualité urbaine, architecturale et paysagère et les impacts sur l'affectation des espaces (mitage des terres agricoles, étalement urbain, qualité des espaces publics, imperméabilisation des sols...). Maîtriser ces enjeux passe notamment par la réflexion sur la densité dans l'habitat.

Cette question n'est pas nouvelle. On rappellera par ailleurs que c'est par des formes très denses, autour de hameaux, que nombre de communes rurales, voire montagnardes, en Drôme et en Ardèche se sont structurées historiquement.

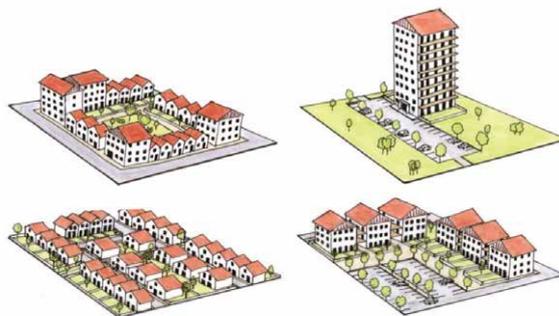
2. La densité, une question d'échelle et de contexte

Dans l'habitat, la densité est définie comme le rapport théorique entre une quantité de logements (ou d'habitants) et une surface.

Il convient souvent de distinguer densité nette et densité brute :

- **la densité nette** prend en compte l'ensemble des surfaces occupées uniquement pour une affectation donnée : logement, commerce, équipement à l'exclusion des autres ;
- **la densité brute** prend en compte l'espace considéré intégralement, c'est-à-dire sans exclure les équipements collectifs, espaces verts, plans d'eau, rivières, infrastructures, etc.
- On parle parfois de « **densité perçue** » qui est la densité « ressentie » : elle est liée à la hauteur des bâtiments, la forme urbaine de l'opération, l'espace entre les logements.

Une même densité, plusieurs formes urbaines



Des densités similaires peuvent correspondre à des formes urbaines très diverses (cf. schéma).

La notion de densité s'apprécie en fonction du contexte dans lequel elle s'inscrit. Un immeuble de trois étages sera considéré comme « peu dense » dans le centre d'une grande ville mais comme « dense » en périphérie d'un village.

La question de l'échelle à laquelle mesurer et encourager la densité est aussi un enjeu fort :

- à l'échelle du logement ou de la parcelle, la densité questionne les espaces de vie, leur disposition les uns vis-à-vis des autres, l'intimité, la qualité du logement ;
- à l'échelle de l'îlot ou du quartier, la densité s'apprécie au regard des bâtis alentours, des espaces qu'elle ménage à la sphère privée des logements et à l'espace collectif ;
- à l'échelle communale et supra-communale, la densité relève de l'appréciation des transitions et des liaisons créées avec l'urbanisation existante, de la proximité avec les commerces et services, de la limitation de l'étalement urbain potentiel ;
- à l'échelle régionale, la densité interroge la répartition de la population et des logements sur le territoire et la consommation énergétique nécessaire aux trajets domicile-travail.

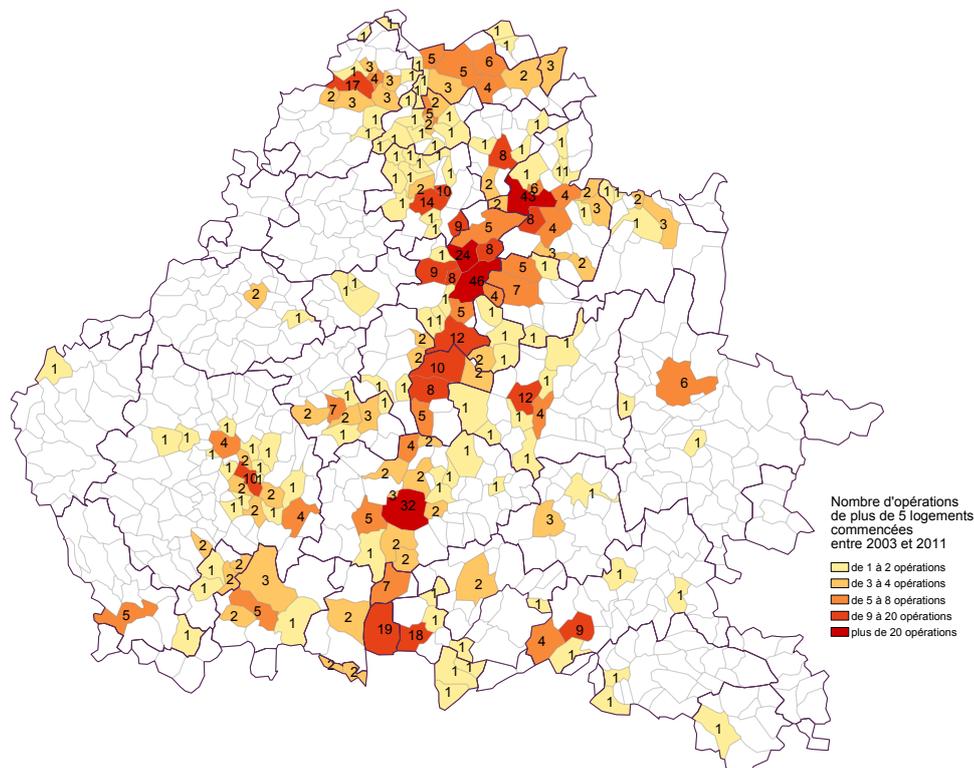
3. Le repérage des opérations en Drôme et en Ardèche

Pour apporter un éclairage sur les conditions de réalisation des opérations d'habitat dense en Drôme et en Ardèche, l'étude s'est fondée sur la comparaison de plusieurs cas sélectionnés.

- **Analyse du fichier nominatif des permis de construire**

La première étape a été d'identifier des opérations denses en Drôme et en Ardèche. Pour ce faire, le fichier des permis de construire a été analysé en sélectionnant les opérations de plus de 5 logements qui ont été réalisées entre 2003 et 2011.

Nombre d'opérations de plus de cinq logements réalisées entre 2003 et 2011 par commune



Source DREAL Sit@del, fichier nominatif des permis de construire, 2003-2011

Les opérations se concentrent sur la vallée du Rhône, dans le bassin Romano-Péageois, dans le nord de la Drôme et de l'Ardèche et autour des pôles urbains. Néanmoins, ce type de réalisation peut aussi se trouver sur des communes plus rurales et éloignées des pôles.

- **Pré-sélection des opérations**

Il a ensuite été nécessaire de mieux cibler les opérations. La densité devant s'apprécier en fonction de son contexte (et donc ne pouvant avoir de définition stricte), nous avons choisi de retenir certains partis-pris en sélectionnant parmi les opérations de plus de cinq logements :

- celles de forme « compacte » (lotissement dense, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, collectif),
- en priorité situées en territoire rural et périurbain,
- si possible en privilégiant les opérations d'accession et de locatif social classique (sans exclure pour autant les opérations d'investissement locatif privé ou d'habitat participatif),
- présentant une composition urbaine de qualité.

Pour recueillir ces informations et identifier un maximum d'opérations, les personnes en charge de l'urbanisme et de l'habitat des collectivités territoriales, des parcs naturels régionaux, des directions départementales des territoires (architectes-conseil, techniciens et responsables), et des conseils départementaux ont été consultés et des entretiens avec les principaux bailleurs, opérateurs immobiliers et représentants des professions immobilières ont été menés. Malgré tous les efforts de recherche mis en œuvre, il est fort probable que des opérations réunissant les critères identifiés n'aient pu être repérées.

- Quelques grandes tendances se dessinent

79 opérations ont ainsi été présélectionnées. Trop d'informations sont manquantes pour en tirer des conclusions précises. Néanmoins, certaines tendances se profilent et permettent de tirer quelques enseignements sur les caractéristiques de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche.

- La plupart des opérations d'habitat dense identifiées sont des logements sociaux ou des programmes mixtes comprenant une part de logements sociaux.

Produit logement	Nombre d'opérations	%
Accession	15	19%
Locatif social	16	20%
Locatif social et accession	22	28%
pas d'information	26	33%
Total général	79	100%

- Les opérations denses peuvent prendre des formes très variées. Beaucoup sont mixtes. Attention, la notion d'« individuel », qui représenterait un tiers de la pré-sélection peut recouvrir des réalités très différentes : maisons en bande, lotissement, confusion avec l'habitat intermédiaire ...

Formes urbaines	Nombre d'opérations	%
collectif	12	15%
individuel	25	32%
intermédiaire	7	9%
mixte	23	29%
Pas d'information	12	15%
Total général	79	100%

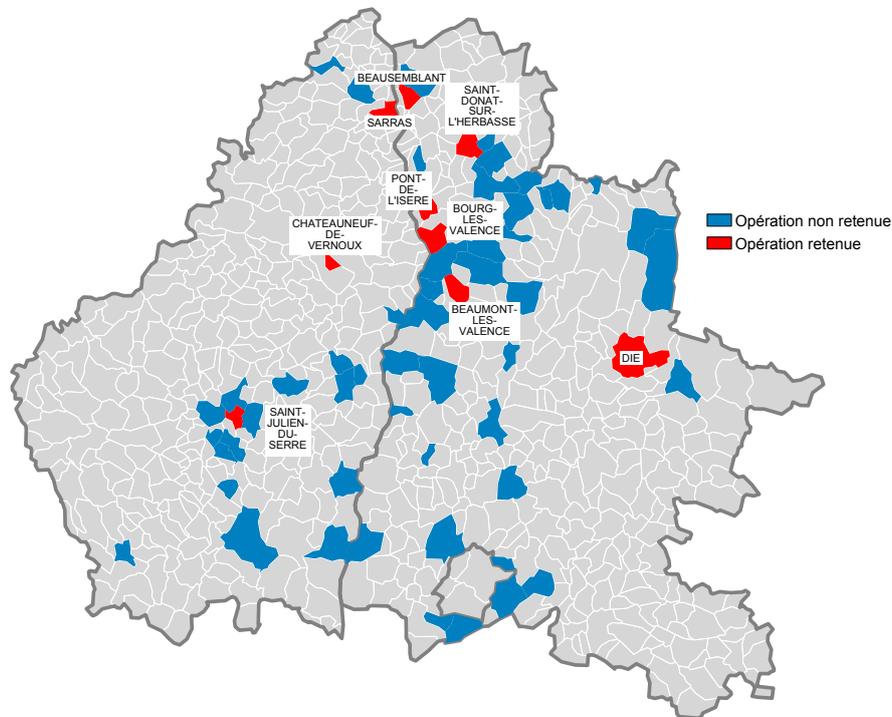
- Le nombre d'opérateurs concernés sur les deux départements est limité.

Maitre d'ouvrage	Nombre d'opérations	%	%
ADIS	10	13%	68%
Ardèche Habitat	10	13%	
DAH	9	11%	
Habitat Dauphinois	9	11%	
SDH	9	11%	
DAI	4	5%	
Immobilière de la Vallée du Rhône	3	4%	
Collectif privé	2	3%	14%
Gilles Tignat résidences	2	3%	
Nexity	2	3%	
Anthema	1	1%	
Commune	1	1%	
Khor Immobilier	1	1%	
La Sollar	1	1%	
Logip Immobilier	1	1%	18%
pas d'information	14	18%	
Total général	79	100%	100%

4. La démarche de sélection

Les opérations présélectionnées ont été ensuite triées pour obtenir un panel plus restreint. Des visites sur place et la prise de contact avec les opérateurs et les collectivités ont permis de confirmer qu'elles répondaient aux critères (voir partie «pré-sélection des opérations»). Le fait que les informations soient accessibles était également une condition indispensable. Cette dernière sélection a abouti à un panel de 9 opérations en Drôme et en Ardèche.

Le panel d'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	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

Parmi les opérations retenues :

- 6 se situent en Drôme et 3 en Ardèche,
- 5 sont des produits mixtes (locatif social + accession), 1 est une opération d'accension classique, 3 sont des opérations de logements locatifs sociaux,
- 5 sont des opérations mixtes dans leur forme urbaine, 1 est de type collectif, 3 sont de l'habitat intermédiaire.

5. L'analyse des opérations

Les opérations retenues ont été analysées dans le détail selon une grille commune.

L'analyse des opérations a porté sur :

- **la composition urbaine et les partis pris fonctionnels** : chacune des opérations a fait l'objet d'une visite et les communes ont été consultées à leur sujet. Les opérateurs ont aussi été sollicités. Quand cela a été possible, des discussions avec les habitants ont permis d'avoir un éclairage complémentaire sur l'appréciation de la qualité de leur habitat ;
- **le montage juridique et le jeu d'acteurs** : les schémas de montage ont été élaborés grâce aux renseignements fournis par les opérateurs et les collectivités ;
- **les aspects financiers** : les chiffres analysés sont ceux qui ont été fournis par les opérateurs. La distinction en plusieurs grandes catégories de dépenses n'a pas été évidente pour toutes les opérations et il est possible que certains postes de dépenses aient été inclus par les opérateurs dans une catégorie dans certains cas et pas dans d'autres. De plus, il faut souligner la difficulté à prendre en compte les dispositifs fiscaux applicables au moment de l'opération. D'une part, ils évoluent très rapidement, ce qui aurait demandé un travail approfondi d'analyse économique ; d'autre part, il aurait été difficile de déterminer quelle part ces dispositifs fiscaux ont joué dans la décision de réalisation et la configuration d'une opération.

Les opérations ont été analysées de manière comparative dans le but de mieux caractériser l'habitat dense en Drôme et en Ardèche et de mieux comprendre la manière dont différents facteurs (public, foncier, coût, forme urbaine...) influent sur son développement.

Les fiches d'opérations sont disponibles en annexe de l'étude. Elles ne doivent pas être considérées comme des modèles. Si certains de leurs aspects sont exemplaires, elles sont avant tout à lire de manière comparative.

Les conditions de développement de l'habitat dense

À partir de l'analyse des opérations retenues, des conditions favorables au développement de l'habitat dense ont pu être mises en exergue. 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

Dans les opérations analysées, trois grandes catégories de publics sont particulièrement ciblées par des opérations d'habitat dense : les jeunes (et les investisseurs qui leur proposent des logements), les familles et les personnes âgées. L'habitat dense permet donc de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel. Certaines opérations prennent appui sur la diversité des publics-cibles et visent à proposer différents statuts d'occupation dans les programmes et à créer de la mixité générationnelle et/ou sociale.

• Les jeunes

Au moment des études ou de l'entrée dans la vie active, les jeunes décohabitent de chez leurs parents, que cela soit pour vivre seul ou en couple (sans enfant). Ce profil d'habitant n'a bien souvent pas les moyens ni la stabilité nécessaires pour accéder à la propriété. Il cherche plutôt un logement dans le parc locatif privé, car les délais d'obtention dans le parc social sont trop longs pour cette population très mobile.

Ce profil a plutôt besoin d'un petit logement en collectif et aspire la plupart du temps à vivre dans un secteur bien relié à la centralité pour accéder facilement aux commerces, services et loisirs.

Certaines opérations collectives neuves permettent de répondre à ce besoin en proposant de petits logements (T1, T2). Ce type de produit est dans la plupart des cas acheté par des investisseurs dans l'optique de le louer. On est donc dans une situation où la cible est double : à la fois les investisseurs et les jeunes locataires.

• Les familles

Les familles cherchent de grands logements et, idéalement, veulent souvent un jardin ou au moins un espace extérieur pour que les enfants puissent jouer.

Dans les opérations étudiées, les motifs qui ont poussés ces familles à se tourner vers l'habitat dense sont les suivants :

- les raisons financières si les logements sont des logements sociaux, en accession comme en location,
- l'emplacement, avec la recherche d'un logement proche des pôles d'emplois,
- la qualité du logement (performance acoustique et thermique, préservation du sentiment d'intimité de la famille dans les espaces extérieurs).

Les opérations locatives de forme intermédiaire permettent de répondre à ces trois besoins.

Trois opérations de forme intermédiaire



«Le Bellevue II» à Pont-de-l'Isère



«L'Allée des Jonquilles» à Beaumont-lès-Valence



«Les Pessous» à Châteauneuf-de-Vernoux

Les familles qui ont accédé à la propriété dans l'opération «Les Pessous» d'Ardèche Habitat à Châteauneuf-de-Vernoux l'ont choisie pour son prix (ils ont bénéficié d'un PSLA), son adaptation à leur situation familiale (une maison de type 4), son emplacement (un cadre de grande qualité) et sa qualité thermique (très haute performance énergétique). Le terrain est

petit mais cela est considéré comme un atout (moins d'entretien) et ce d'autant plus que l'environnement immédiat est largement ouvert.

Dans le cas de familles plus aisées, le motif économique intervient moins dans le choix de la densité. Ces ménages pourraient se diriger vers un habitat moins dense dans le parc privé. Une opération du panel relève de cette situation : «les Jardins d'Élise» à Bourg-lès-Valence. Le critère de l'emplacement a été déterminant : les familles pouvaient bénéficier de maisons avec un petit terrain tout en restant dans le cœur de la commune, donc à proximité des services, des emplois et des commodités.

- Les seniors

Le troisième public-cible de l'habitat dense est constitué des seniors, qui peuvent y trouver de nombreux avantages :

- se rapprocher des services et commerces, pour tenir compte de la dégradation progressive de leur mobilité,
- éviter d'avoir à entretenir un terrain ou un grand logement,
- réduire les charges en optant pour un logement plus petit et plus performant énergétiquement.

Les logements doivent être de taille modeste et accessibles par un ascenseur ou être de plain-pied.

Ce type de ménages peut être la cible des opérations de logement social et des opérations d'accession. En effet, cette population est souvent déjà propriétaire et peut revendre son bien pour acheter un logement adapté. Certains mêmes anticipent et achètent un logement adapté dans le but de le louer dans un premier temps puis de s'y installer quand ils en auront besoin.

- Cas particulier : l'habitat participatif, un projet de solidarité

Dans certains cas, la densité est revendiquée par les habitants car elle fait partie intégrante d'un projet plus large. C'est le cas des projets d'habitat participatif : l'entraide, la solidarité, la convivialité, le partage d'espaces sont au cœur de leur philosophie. Le fait que les logements soient peu éloignés les uns des autres est nécessaire pour que ces ambitions puissent se réaliser.

C'est ce que l'on constate dans l'opération «Habiterre» à Die qui comprend onze logements de forme intermédiaire répartis en cinq blocs. Certains espaces sont partagés comme la maison commune (espace polyvalent comprenant une cuisine, un four à pain, une bibliothèque, des chambres d'amis), deux buanderies, un potager, un verger, un atelier bricolage et le parking.

Dans cet exemple, le projet est porté par des seniors qui font un choix militant répondant à des préoccupations environnementales, de sociabilité, de solidarité et d'entraide. Ils recherchent également une certaine qualité de l'habitat, le partage des charges et un certain mode de vivre voire de vieillir ensemble.

Le public de ce type de projet aurait aussi pu être familial.

Le projet d'habitat participatif «Habiterre» à Die



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

Dans les communes rurales et périurbaines, la densité est souvent perçue comme relevant de l'application de modèles d'aménagement urbains. Pourtant, historiquement, l'habitat en Drôme et en Ardèche, en particulier dans les secteurs montagneux, s'est développé sous forme de hameaux très denses, notamment avec des maisons de villages imbriquées les unes aux autres. La densité de l'habitat n'est donc pas étrangère au milieu rural.

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

- **améliorer l'offre de logements du territoire pour qu'elle corresponde aux besoins de tous les âges de la vie et améliorer les possibilités de parcours résidentiel** au sein de la commune. C'est par exemple le cas à Saint-Donat-sur-l'Herbasse où ADIS a mené deux opérations. La première, «les Mûriers» (38 logements locatifs sociaux), a permis d'étoffer l'offre de logements collectifs locatifs abordables sur la commune et de créer des logements adaptés aux personnes âgées (projet «cœur de village» aidé par le Conseil Départemental de la Drôme). La seconde, «les Jardins de la Soie» (14 logements en promotion immobilière), a conforté l'offre de logements collectifs en accession pour personnes désireuses de se rapprocher du centre-bourg.
- **(re) constituer un centre dans les villages, bourgs et villes** en construisant des logements à distance de marche à pied des commerces, des services, des équipements et des espaces publics. Par exemple, à Beausemblant, l'opération «le Bellevue II» est située entre la mairie et le cimetière. Elle a été conçue pour renforcer le caractère central de la mairie grâce à un immeuble de logements en R+2 avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- **saisir l'opportunité de développer des équipements et des services** répondant aux besoins de la population. A Sarras, la commune avait identifié un besoin de logements adaptés pour les personnes âgées et souhaitait que cela soit convivial. L'intercommunalité, au même moment, cherchait à développer une micro-crèche. L'opération «le Clos des Vignes» a intégré ces idées dans un projet mêlant mixité fonctionnelle et générationnelle : elle articule des logements adaptés aux personnes âgées, des logements ciblant des familles, une micro-crèche, et un foyer communal.
- **préserver le paysage alentour** et donc maintenir l'attractivité résidentielle, voire touristique et le cadre de vie des habitants par la création de logements en centre-bourg et en greffe de village. « Les Bruges », par exemple, est une opération qui reprend la forme du hameau et qui offre à ses habitants un large panorama sur le hameau historique et ses alentours.
- **engager une densification des zones pavillonnaires** via la création d'habitat intermédiaire afin de **maintenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine et éviter ainsi la consommation de terres naturelles et agricoles**, comme à Pont-de-l'Isère («Les jardins d'Elise») et à Beaumont-lès-Valence («Allée des Jonquilles»). Dans les deux cas, l'utilisation de cette forme urbaine a permis de densifier des espaces à l'intérieur des limites du bourg, tout en gardant des caractéristiques du tissu pavillonnaire cher aux habitants, comme par exemple la faible hauteur des bâtiments.

Préserver les paysages en s'intégrant harmonieusement au hameau historique



«Les Bruges» (Ardèche Habitat) à Saint-Julien du Serre

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» (cf. définition en fin de synthèse), de maisons mitoyennes en bande, ou même de maisons individuelles sur des petites parcelles.

Quelques exemples de la diversité des formes urbaines



Habitat intermédiaire à Pont-de-l'Isère



Maisons individuelles à Beausemblant



Habitat collectif à Saint Donat -sur-l'Herbasse

Les opérateurs en fonction du contexte local et de leurs objectifs, proposent une ou plusieurs formes d'habitat. Mais au-delà de ces formes particulières, il existe des constantes dans les caractéristiques des constructions denses nouvelles.

- Des espaces extérieurs privatifs généreux

D'après les entretiens avec les opérateurs, bailleurs sociaux comme promoteurs privés, disposer d'un espace extérieur privatif est presque systématiquement un critère déterminant pour les ménages sur les territoires drômois et ardéchois. Cette demande est prise en compte dans presque toutes les opérations analysées. Qu'il s'agisse de promotion privée ou de logements sociaux, d'habitat individuel ou d'habitat collectif, les opérateurs intègrent souvent un jardin, un balcon, une loggia, etc. qui puisse constituer un espace de vie extérieur. Pour ce faire, ces espaces doivent constituer un véritable prolongement du logement et pouvoir accueillir une tablée familiale. De plus, les conditions d'acceptabilité concernent aussi la prise en compte des vues depuis le logement : l'horizon, le paysage, le voisinage.

Des balcons et terrasses généreux



«Les Faïsses-de-Lazuel» à Aubenas



«Habiterre» à Die

- **Préserver le sentiment d'intimité des ménages**

Si la taille de ces espaces extérieurs est une donnée importante, l'intimité visuelle et phonique est garante de leur utilisation. En effet, un espace trop exposé aux regards des autres est difficile à investir voire mal vécu et donc peu utilisé. De plus, l'intimité doit être progressive pour créer plusieurs types d'espaces avec des fonctions sociales bien définies : des espaces de « repli » (sur la vie familiale), d'accueil (des invités, du postier, etc.), de surveillance, de transition, etc.

Dans les opérations denses, cette thématique est primordiale, autant pour les logements collectifs qu'intermédiaires et individuels. La création et l'aménagement de tels espaces est possible de multiples façons.

- **Le positionnement des garages en retrait ou en saillie**

Ce principe permet de créer des espaces de transition ou des écrans visuels et acoustiques : dans les maisons individuelles mitoyennes, le garage sert souvent de séparation entre les habitations. Disposé en retrait, il crée une petite cour d'accès au logement. En saillie, il permet d'isoler les seuils d'entrée les uns par rapport aux autres.

Des volumes décalés et des garages en saillie permettant plus d'intimité



«Les Platanes» à Beausemblant



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

- **Le décalage des volumes d'habitation.**

Une disposition des habitations en redent permet aussi d'isoler les entrées entre elles.

Des maisons en redent pour rythmer les façades et créer plus d'intimité



«Verchères» à Beaumont-lès-Valence



«Le Clos Des Vignes» à Sarras

- **La création de tablettes ou casquettes horizontales sur les garde-corps des terrasses.**

Elles permettent de limiter les vis-à-vis avec les espaces en contrebas.

Des tablettes larges au bout des balcons pour éviter les vis-à-vis.



«Le Bellevue» à Pont-de-l'Isère

- **Le jeu avec la pente**

Lorsque le terrain de l'opération est en forte pente, comme cela fréquent en Ardèche et en Drôme, l'intimité peut être renforcée en attribuant un niveau topographique à chaque logement.

Un niveau est attribué pour chaque logement, accessible directement depuis le terrain en pente



«Habiterre» à Die



«Les Bruges» à Saint-Julien-du-Serre

- **La multiplication des possibilités d'accès**

Dans les maisons individuelles denses, un double accès permet de donner à chaque entrée une fonction différente et de limiter le sentiment d'enfermement. Le terrain et le logement deviennent ainsi traversants.

Deux entrées possibles pour la même maison



«Les Jonquilles», Beaumont-lès-Valence

- L'individualisation des entrées

Dans l'habitat intermédiaire, les concepteurs ont pris en compte le fait que l'entrée est une extension de l'habitation, un sas avant l'intimité du logement. Les entrées sont séparées visuellement et le seuil de porte est privatisé (mini-jardin, porche, etc.).



«Le Bellevue II à Pont-de-l'Isère»

• Des espaces extérieurs collectifs ou publics de qualité

Si la densification de l'habitat implique une diminution des espaces extérieurs privatifs par rapport aux maisons individuelles classiques, elle doit ménager une plus grande part aux espaces publics et/ou collectifs alentours et en garantir la qualité.

Ces espaces doivent permettre d'aérer l'opération et de compenser la petite taille d'espaces extérieurs privatifs, mais également de constituer des lieux de détente et de sociabilité aménagés grâce à certains équipements (éclairage, bancs, espaces végétalisés, espaces de jeux...). Ainsi, un espace collectif de qualité - c'est-à-dire aménagé, facilement accessible, ouvert, relié, bien entretenu - sera plus facilement appropriable par les habitants et constituera un complément qualitatif à leur logement privé.

Petit parc et cheminement accessibles par tous, traversant un îlot de logements collectifs



«Les Platanes», Beausembant

Placette publique créée entre les logements intermédiaire et le pôle multifonctionnel



«Les Bruges», Saint-Julien-du-Serre

4. Proposer des prix de logement optimisés

L'équilibre économique d'une opération dépend de plusieurs facteurs et fait suite à une analyse qui prend en compte la demande solvable et l'attractivité des marchés immobiliers, c'est-à-dire la volonté des habitants de venir s'installer dans un logement, en l'achetant ou en le louant pour un prix donné.

Une fois que le marché est mieux identifié et ciblé, les opérateurs, publics comme privés, s'assurent que le type de produit et le prix des futurs logements sont compatibles avec la « clientèle » visée.

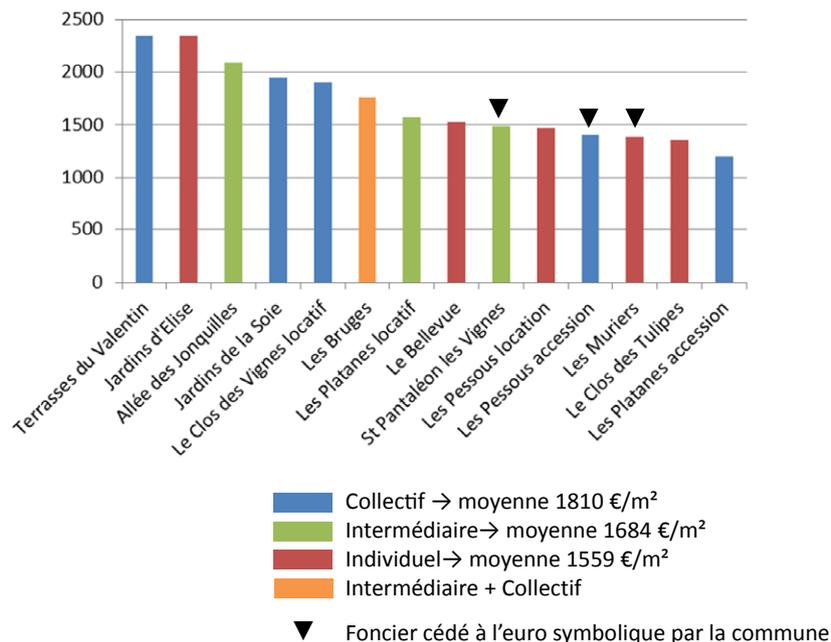
On peut penser a priori que la densité est porteuse d'économies. Il n'en n'est rien. Ce constat est établi par plusieurs études nationales. Diverses explications peuvent être retenues :

- la réalisation en secteur diffus de petites constructions requière un niveau de technicité moins élevé, et est donc accessible aux artisans aux coûts d'intervention plus faibles,
- le dispositif de normes et de réglementations (sécurité, confort, handicap, fiscalité...) nettement plus contraignant dans l'habitat collectif que dans la maison individuelle,
- les 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).

Les coûts de revient d'une dizaine d'opérations en Drôme et en Ardèche ont fait l'objet d'un travail de comparaison.

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 coût de revient en €/m² (surface habitable, hors taxes) des opérations du panel

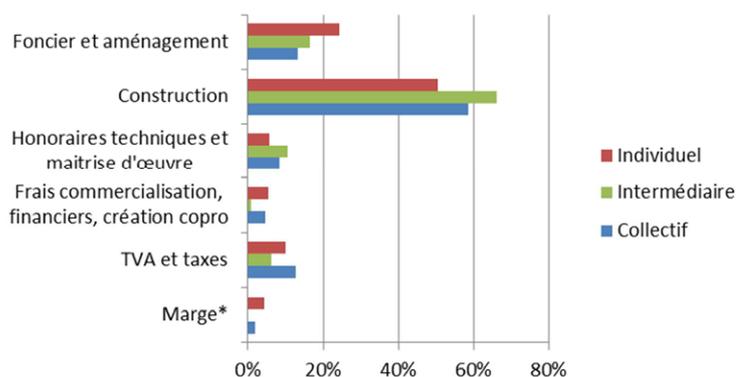


De manière globale, sur une dizaine d'opérations en Drôme et en Ardèche, on constate que les coûts de construction représentent environ 60% du coût de revient et le foncier et l'aménagement environ 16%. Les autres postes de dépenses se répartissent entre les taxes (10%), les honoraires techniques et 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...).

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.

Répartition du coût de revient moyen par poste selon le type de l'opération (€/m² SHAB, HT)

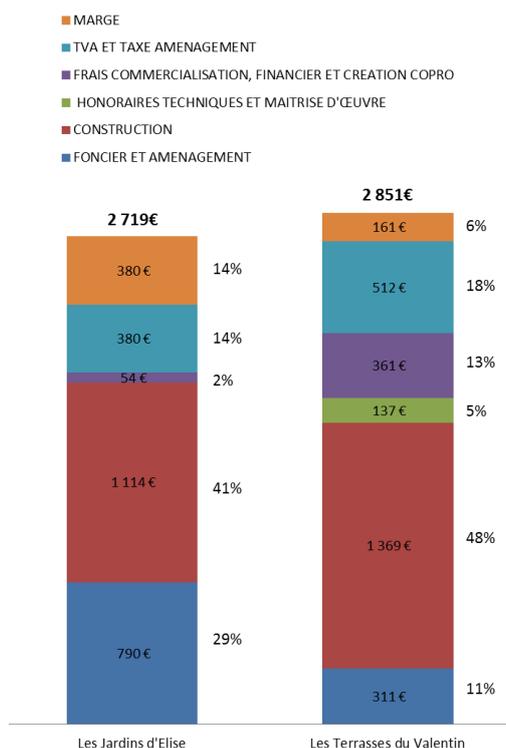


* La marge n'a pas été donnée par tous les opérateurs.

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. Deux exemples permettent d'en témoigner : les opérations «les Terrasses du Valentin» et « les Jardins d'Elise » à Bourg-lès-Valence et l'opération « les Pessous » à Châteauneuf-de-Vernoux. Dans les deux cas, deux types de construction ont été réalisées sur le même terrain, ce qui facilite les comparaisons.

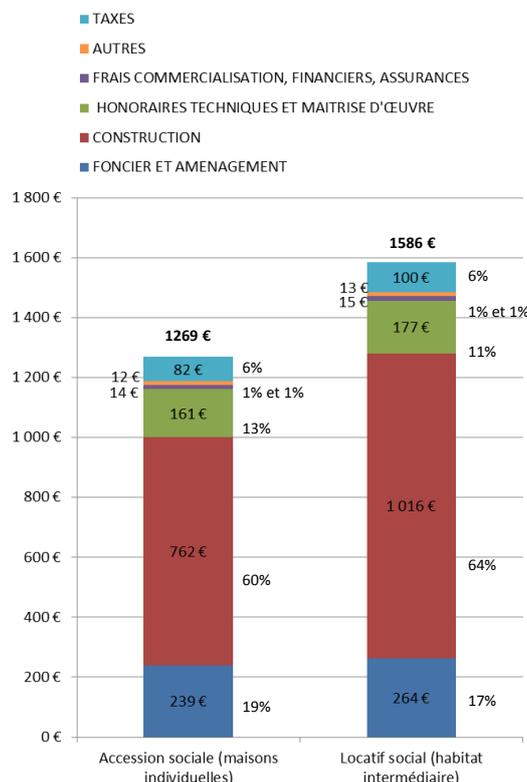
- A Bourg-lès-Valence, deux opérations ont été réalisées sur un terrain par DAI constructeur et la SCCV (Société Civile de Construction Vente, au sein de laquelle DAI participe à 38%) : « les Jardins d'Élise », 8 maisons individuelles en accession, et « les Terrasses du Valentin », 46 logements en promotion privée. La charge foncière et l'aménagement représentent 790€/ m² SHAB HT pour les maisons individuelles (soit 29% du coût de revient) contre seulement 311 €/m² SHAB HT pour les appartements (soit 11% du coût de revient). Les économies d'échelles réalisées sur le foncier permettent de compenser les coûts de construction élevés de l'immeuble. Les coûts de revient totaux sont similaires et les prix de sortie également.

Comparaison des coûts de revient au m² habitable (HT) entre les «Jardins d'Élise» et les «Terrasses du Valentin»



- A Châteauneuf-de-Vernoux, pour l'opération « Les Pessous » d'Ardèche Habitat, le foncier a été cédé à l'euro symbolique par la commune mais les difficultés dues à la pente du terrain (30%) ont fait déraiser les coûts d'aménagement. La commune, initialement, aurait souhaité que se construisent uniquement des logements individuels en accession aidée. Les coûts d'aménagement élevés ont fait évoluer le projet et il est devenu mixte : deux maisons individuelles en accession aidée et six logements locatifs sociaux de forme intermédiaire. Le coût du foncier et de l'aménagement représente 246€/m² SHAB HT (soit 17% du coût de revient) pour les logements intermédiaires. Il est presque deux fois plus élevé pour les maisons individuelles : 465 €/m² SHAB HT soit 31% du coût de revient total.

Comparaison des coûts de revient au m² habitable (HT) entre les logements individuels et ceux en accession, «les Pessous»



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.

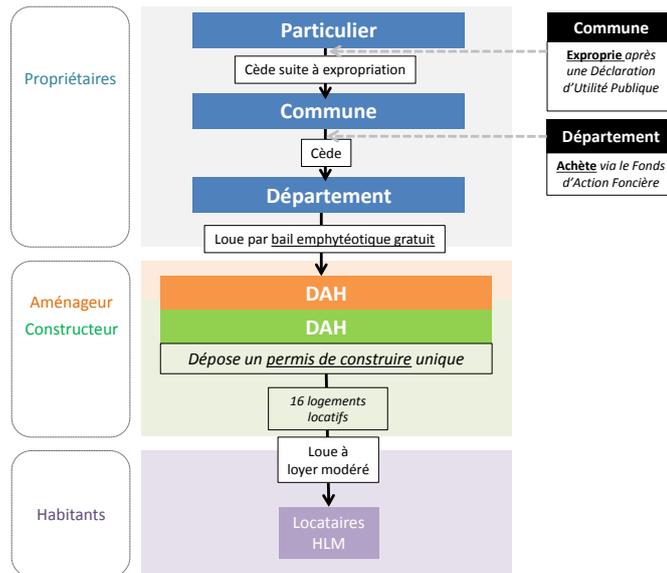
- Le rôle actif des collectivités pour faciliter les programmes d'habitat dense

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 dans le dialogue avec l'opérateur.

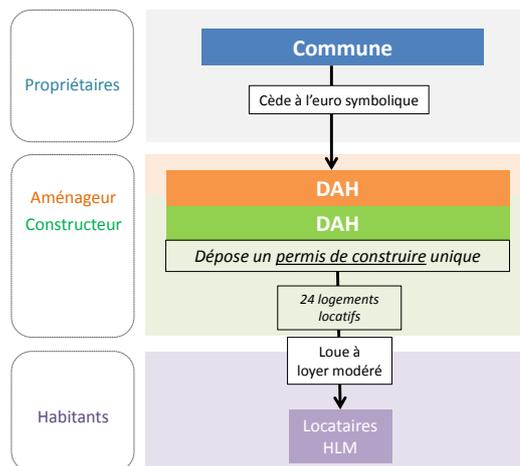
Deux grands cas de figure ont été observés dans les exemples analysés, même s'ils méritent bien évidemment d'être nuancés.

- 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.

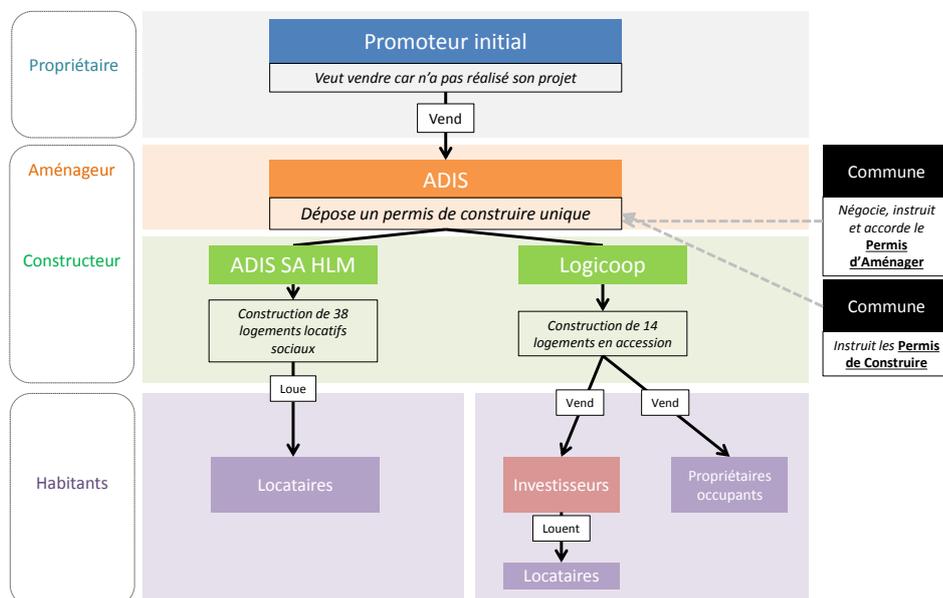
Un rôle de «planificateur-anticipateur»: exemple de la commune de Pont-de-l'Isère pour l'opération «Les Jonquilles» de DAH



Un rôle d'«aménageur-négociateur»: exemple de la commune de Pont-de-l'Isère pour l'opération «le Bellevue II» de DAH



Un rôle d'«observateur-régulateur»: exemple de la commune de Saint-Donat-sur-l'Herbasse pour «Les Mûriers» et «Les Bruges» d'ADIS



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

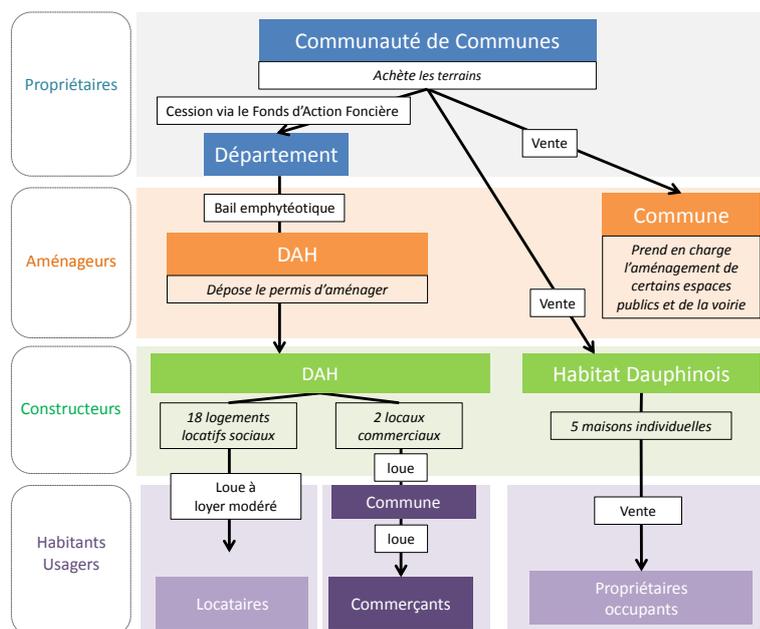
Quand la commune possède tout ou partie du foncier, elle a la main pour diriger les opérations. La commune peut faire intervenir un opérateur unique, un organisme HLM par exemple, qui procède à l'aménagement puis à la division des terrains. Ainsi la mairie négocie avec l'aménageur la cohérence de l'aménagement (la localisation et le programme, l'emplacement des espaces publics, etc.) et obtient ainsi une vision d'ensemble du projet urbain.

Ensuite, plusieurs opérateurs sont choisis pour la construction des logements et des éventuels équipements. La présence de plusieurs opérateurs, qui amènent chacun leurs compétences et leurs spécialisations respectives, permet une diversité des opérations (mixité des publics cibles, diversité des statuts d'occupations, des typologies de logement, etc.). En effet, certains opérateurs sont rodés à la construction de logements en accession PSLA, certains sont plus habitués à réaliser de l'accession classique, de l'habitat intermédiaire, etc. La commune peut ainsi s'appuyer sur ces différents opérateurs pour assurer l'équilibre de l'opération. En vendant du foncier pour du logement privé, elle rembourse une partie des frais de l'aménagement. En cédant une partie des terrains à des opérateurs HLM, elle assure une production de logements locatifs aidés parfois indispensables, en particulier pour répondre aux seuils de la loi SRU de taux de logements sociaux.

Par exemple, à Beausemblant, DAH a aménagé l'ensemble des terrains. Il en a gardé une partie pour construire 18 logements locatifs sociaux et 2 locaux commerciaux. L'autre partie du terrain a été cédée à Habitat Dauphinois pour construire des maisons individuelles en accession PSLA. Habitat Dauphinois est un opérateur qui maîtrise la complexité des montages PSLA.

L'exemple de Beausemblant est atypique, puisque le montage « aménageur unique puis constructeurs multiples » s'est fait sans intervention directe de la mairie. Mais même sans participation publique, ce montage garde des avantages : mixité sociale et générationnelle, cohérence de la composition d'ensemble, etc.

Le montage de l'opération «Les Platanes» à Beausemblant



D'autres configurations se sont présentées où la commune a fait appel à un promoteur/aménageur unique qui dépose un permis de construire unique et qui réalise ensuite l'ensemble des logements et locaux. C'est le cas notamment à Sarras, où l'ensemble du programme a été construit par ADIS : les maisons individuelles, le collectif, l'intermédiaire, le social, l'accession, la crèche, etc.

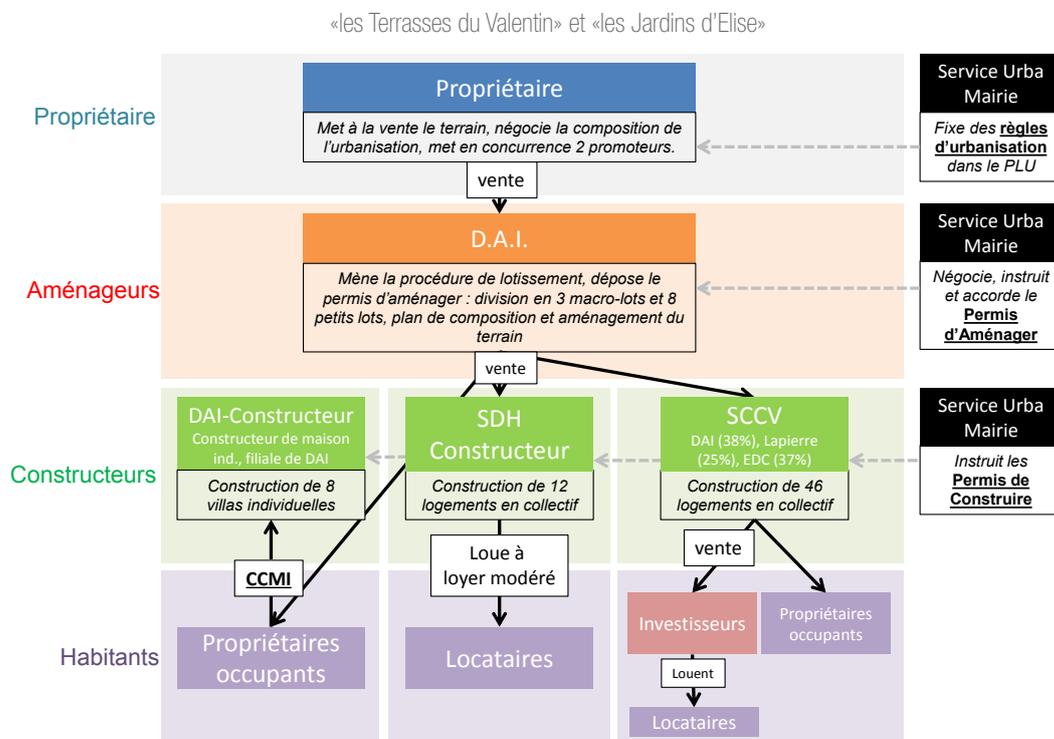
Enfin, la commune peut aussi profiter de la présence d'un constructeur pour porter certaines réalisations dans l'opération globale : la création de commerces -une épicerie à Beausemblant-, d'équipements publics - la crèche et le foyer communal à Sarras-, un lotissement - comme à Saint-Julien-du-Serre-, entre autres. La bonne combinaison de plusieurs savoir-faire et métiers (aménageur, lotisseur, constructeur, promoteur...) est en général un gage de réussite des opérations complexes.

- Vente de lots et construction pour optimiser les coûts

Certains montages commerciaux peuvent faciliter la réalisation de certaines opérations. Dans l'exemple des «Jardins d'Élise», à Bourg-lès-Valence, l'opérateur aurait pu construire les maisons individuelles en VEFA mais il a préféré un montage juridique «lotissement puis Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)» pour diverses raisons. En effet, ce montage sépare la vente du terrain de la vente de la maison, ce qui implique certains avantages fiscaux par rapport à la Vente en État Future d'Achèvement (VEFA) :

- Lors de la vente du lot à bâtir, la TVA est calculée sur la plus-value foncière du propriétaire initial. Dans le cas d'une VEFA, la TVA est applicable à l'ensemble de la transaction foncière.
- Les frais de notaire se calculent sur la transaction foncière sans la transaction immobilière. Dans le cas d'une VEFA, les frais de notaire prennent comme assiette l'ensemble de la transaction (foncière immobilière).
- Pour le terrain des «Jardins d'Élise» à Bourg-lès-Valence, ce montage faisait baisser le prix de 135 €/m²HT habitable par rapport à une opération en VEFA.

Cette démarche permet également à l'opérateur de ne pas avoir à avancer les fonds nécessaires à la construction des maisons : dans la VEFA c'est l'opérateur qui avance une partie des fonds nécessaires alors que pour le CCMI, ce sont les clients qui rétribuent directement les artisans. Ne pas avancer de fonds implique une absence de frais financiers et des risques moindres pour le promoteur.



- Politique foncière et foncier « à coût négatif »

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», c'est-à-dire que les coûts de mise en état du terrain (en cas de démolition d'un bâti, de dépollution, de terrassement dans une forte pente, etc.) sont supérieurs au coût de vente. Dans ce cas, il est nécessaire que la collectivité fasse faire des études préalables pour envisager dans quelles conditions il est possible de réaliser une opération équilibrée financièrement.

EPORA, l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes, a pour rôle de venir soutenir les collectivités dans ce type de projets en Drôme et en Ardèche.

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 des opérations denses en dehors du milieu urbain au cours de cette étude 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 peu élevé, n'atteint pas un seuil suffisant pour qu'il soit économiquement plus rentable de «produire de la densité».

Néanmoins, le développement d'opérations d'habitat dense ne tient pas qu'à des facteurs économiques. Ce type d'opération, en greffe du tissu urbain ou villageois, peut constituer une réelle opportunité pour les communes de revitaliser les centres, réaménager l'espace et mieux répondre aux besoins de plusieurs segments de la population, tout en limitant le mitage des terres agricoles et naturelles.

L'analyse des opérations réalisées en Drôme et en Ardèche fait ressortir deux éléments essentiels pour que les opérations soient une réussite :

- l'implication des collectivités dans l'opération, la concertation des acteurs qui permet de conduire un projet plus maîtrisé, un aménagement de meilleure qualité, et de favoriser la mixité des fonctions et des typologies de logements de l'opération ;
- la qualité de conception architecturale de l'opération et en particulier la présence d'espaces extérieurs. Le respect du sentiment d'intimité du ménage est essentiel.

Bien entendu, la présente étude est loin d'être exhaustive. Plusieurs sujets restent à explorer et le questionnement demeure ouvert :

- sur les attentes des habitants : quelle est la demande des Drômois/Ardéchois ? A quelle « étape de vie » correspond chaque type de logement (parcours résidentiel) ? Y-a-t-il des disparités selon qu'on se trouve en zone urbaine, péri-urbaine ou rurale ?
- sur la mobilité : y-a-t-il des distances « seuil » (kilométrage / temps de parcours) qui déterminent la forme / la taille logements (notamment la taille du terrain) ?
- sur les aspects financiers : dans quelle mesure les coûts indirects sont-ils pris en compte dans le choix de la localisation du logement ? La question est celle du coût résidentiel, mais aussi de l'évaluation des risques, et à l'inverse, de leur limitation par les formes compactes d'habitat, moins énergivores...
- sur les opérations d'habitat dense dans les bâtiments existants : qu'en est-il de la «densification» réalisée grâce à la reconstruction / rénovation / extension du bâti existant et à 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, périurbaines ou rurales. S'emparer de cette question est à la fois une opportunité et une nécessité.

Annexes

Remerciements

Cette étude n'aurait pas été possible sans la participation de multiples acteurs de l'urbanisme et de la construction en Drôme et en Ardèche que nous tenons particulièrement à remercier :

- [Les élus et les techniciens des communes et collectivités territoriales](#)

ALLOUA Jacques, maire de Sarras

ANTOINE Nicolas, chargé de mission paysage et urbanisme au parc naturel régional du Vercors

ARMISSOGLIO Audrey, chargée de mission en urbanisme à la communauté de communes de Porte de DrômArdèche

CESA Jean, maire de Beausemblant

CHALENCON Céline, architecte conseil à la commune de Grignan

DAMOUR Jérôme, chargé de mission architecture, urbanisme, paysage, signalétique, coordinateur «Maison du parc» au parc naturel régional des Monts d'Ardèche

DUVAL Jean-Pierre, architecte conseil à la DDT de l'Ardèche

EDEIKINS Christine, architecte conseil à la DDT de la Drôme

GRILLAT Frédéric, service ingénierie et habitat à la DDT d'Ardèche

KROL Ludovic, chargé de mission habitat à Montélimar Agglomération

LEBOULANGER Christèle, directrice de l'aménagement urbain à la ville de Bourg-lès-Valence

OZIL Hervé, maire de Lagorce et vice-président de la communauté de communes de Gorges de l'Ardèche en charge de l'habitat

POISSON Fabrice, service habitat et urbanisme au département de la Drôme

SAUZON Ludovic, directeur pôle développement urbain de la ville d'Aubenas

SCHULZ Thomas, chef de projet urbanisme à l'agglomération de Valence-Romans Sud Rhône-Alpes

- [Les professionnels de la construction et de l'immobilier](#)

ALLEN Barbara, chercheur - consultant, Le Sens Urbain

CARPENTIER Samuel, président et DEBARD Sandrine, chargée de mission à l'Association des Bailleurs Sociaux 26/07

CHARMASSON Rémy, directeur développement et patrimoine et MAISONNEUVE Rémy, monteur d'opération à ADIS

COCCO Didier, directeur d'Anthema

COUBARD Agnès, directrice du développement et AUDEOUD Anne, responsable de l'aménagement et du renouvellement urbain à Drôme Aménagement Habitat

CROZY Jérôme, chef de projet production de l'offre de logement et densification au CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)

DUROT Christophe, responsable développement d'Ardèche Habitat

ESTEVEs Christian, secrétaire général de la Société Drômoise pour l'Habitat

GIRAUD Alain, fondateur de Drôme Ardèche Immobilier

MELINAND Sylvain, président Drôme Ardèche de l'Union des Maisons Françaises

PINET Robert, directeur d'agence, pôle aménagement et terrains à bâtir à Nexity

POULY Pascal, directeur général adjoint du groupe VALRIM

Définitions

CCMI : Contrat de Construction de Maison Individuelle, contrat passé entre l'accédant à la propriété -maître d'ouvrage - et le constructeur chargé des travaux de construction (gros œuvre au moins) du logement. Ce contrat impose au constructeur des obligations garantissant au maître d'ouvrage la qualité de la construction.

Densité brute : nombre de logements construits par hectare dans une opération (nombre de logements/nombre d'hectares). Elle prend en compte l'espace considéré intégralement, c'est-à-dire sans exclure les équipements publics (espaces verts, plans d'eau, rivières, infrastructures, etc.).

Densité nette : nombre de mètres carrés de surface disponible par logement pour des usages privés. Elle ne prend en compte que les surfaces utilisées pour l'habitation et ses extensions (espaces verts publics, locaux partagés, etc...) en excluant notamment les voies de circulation et les espaces publics. Ce calcul donne une idée plus précise sur les espaces réellement disponibles pour l'habitant que la densité brute.

Collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes (cage d'escalier, couloirs).

Individuel groupé : habitat individuel mitoyen.

Individuel pur : habitat individuel isolé sur sa parcelle.

Habitat intermédiaire : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privés importants (jardin, terrasse, loggia...).

PLU : Plan Local d'Urbanisme, document opposable aux tiers élaboré à l'échelle communale ou intercommunale et fixant les droits d'usage des sols et des constructions. Le PLU est composé d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe les objectifs et orientations urbaines et d'un règlement graphique et écrit qui en découle.

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette : surface du logement comprenant toute la surface du logement (murs compris) mis à part les parties extérieures, les garages, toutes les surfaces ayant moins d'1,8 mètres de hauteur sous plafond.

SHAB : Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement, contrat de vente immobilier passé entre un promoteur et un acheteur dans lequel ce dernier acquiert un logement avant sa construction. On parle également « d'achat sur plans » car l'acheteur réserve une construction future en payant une partie du prix final (généralement 5 %). Le reste du paiement est effectué au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

PSLA : Prêt Social-Locatif Accession. Dispositif qui consiste à proposer aux locataires d'un logement social de l'acheter au bout d'un an d'occupation. Le logement est construit dans les mêmes conditions foncières et fiscales qu'un logement social locatif, mais il peut être vendu à l'occupant si celui-ci le peut et le désire. Pendant les cinq premières années suivant l'acquisition, l'opérateur peut racheter le bien à l'occupant qui le souhaiterait, au prix de vente. De cinq à dix ans après l'achat par l'occupant, celui-ci a toujours l'obligation de revendre son bien à l'opérateur mais le prix de rachat est fixé sur celui du marché. Après dix ans, le propriétaire est libre de revendre son bien sur le marché classique.

Monographies des opérations analysées

Les monographies suivantes n'ont pas vocation à être considérées comme des exemples, elles permettent avant tout de présenter des opérations qui se sont réalisées en Drôme et en Ardèche et d'illustrer plusieurs cadres d'intervention, de montages juridiques et financiers, de partis-pris architecturaux, paysagers et urbains...

Les opérations analysées sont les suivantes :

- 1- «Le Clos des Vignes», ADIS, à Sarras (07)
- 2- «Les Platanes», DAH et Habitat Dauphinois, à Beausemblant (26)
- 3- «Les Bruges», Ardèche Habitat, à Saint-Julien-du-Serre (07)
- 4- «Allée des Jonquilles», DAH, à Beaumont-lès-Valence (26)
- 5- «Le Jardin d'Elise», DAI et SDH, à Bourg-lès-Valence (26)
- 6- «Les Pessous», Ardèche Habitat, à Châteauneuf-de-Vernoux (07)
- 7- «Habiterre», SCI Habiterre, à Die (26)
- 8- «Le Bellevue», DAH, à Pont-de-l'Isère (26)
- 9- «Les Jardins de la Soie» et «Les Mûriers», ADIS, à Saint-Donat-sur-l'Herbasse (26)



Un pôle multigénérationnel et multifonctionnel aux formes très diversifiées

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR : ADIS
ARCHITECTE : la Sorha (Société Rhodanienne d'Architecture) (26)
SURFACE DU TERRAIN : 4 425 m ²
DATE DE COMMERCIALISATION : 2014-2015
CONTEXTE : dent creuse / extension de bourg
NOMBRE DE LOGEMENTS : 30
PRODUITS : accession + locatif social + équipements publics
FORME URBAINE : mixte (collectif, individuel groupé, intermédiaire, espaces collectifs)
DENSITÉ BRUTE : 68 logements / ha
DENSITÉ NETTE : <i>non renseigné</i>
PRIX DU LOGEMENT : 1901 €/m ² pour les logements locatifs et 1948 €/m ² pour les logements en promotion immobilière et les deux équipements publics (surface habitable, hors taxes).

Sarras



Entre les premiers reliefs d'Ardèche et le Rhône. A 30 kilomètres au nord de Valence et à 20 kilomètres à l'est d'Annonay. Commune desservie par la RD86 et à proximité de l'A7 et de la nationale 7.



Communauté de communes Les Deux-Rives de la Région de Saint-Vallier (aujourd'hui Communauté de Communes Porte de DrômArdèche).



2 072 habitants, +0,8%/an (2006-2011), 572 emplois.



Construction de 14 logements par an en moyenne (2009-2014).



Centre ancien dynamique entouré d'un tissu pavillonnaire beaucoup plus lâche. Urbanisation récente sous forme d'habitat individuel sur d'anciens terrains agricoles le long de la vallée du Rhône. Forte contrainte de relief pour urbaniser.

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION



- Un projet initié par la volonté municipale de créer un pôle intergénérationnel et multifonctionnel. Il a été consolidé par une démarche de co-construction (associations, mairie, opérateur...). C'est le projet qui a dicté la forme de l'opération.
- Une opération qui permet de créer un quartier vivant et intergénérationnel en proximité immédiate du centre-village grâce :
 - à la variété des typologies de logements, des formes urbaines et des statuts d'occupation (y compris au sein même du bâtiment collectif).
 - à l'intégration d'équipements publics à destination de plusieurs types de populations (crèche intercommunale, foyer communal).
- Deux tiers des logements sont accessibles aux personnes âgées.

→ FONCIER

- **Situation du terrain** : en sortie de bourg à 350 mètres de la mairie, de la poste, des commerces, etc. un peu avant que la pente s'élevé vers les premiers reliefs ardéchois.
- **Origine du terrain** : emprise d'une ancienne usine de tissage abandonnée dans les années 1990 (2650 m²) puis démolie à laquelle a été ajoutée une propriété communale attenante (1850 m²) qui servait de parking.
- **Mode d'acquisition** : le terrain privé a fait l'objet d'une préemption de la part de la commune qui souhaitait au départ y faire une petite unité de vie pour personnes âgées. Ce projet n'ayant pu aboutir, la commune a vendu à coût réduit le terrain à Adis pour l'opération du Clos des Vignes.



→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

- PLU en cours d'élaboration. La commune est actuellement couverte par un POS.
- Le territoire dépend du SCOT des Rives du Rhône (2012). Dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durable, ce document fixe comme objectifs :
 - de densifier l'habitat et de tendre vers « une densité moyenne à l'échelle du territoire d'environ 30 logements à l'hectare pour l'ensemble des nouveaux logements construits. ».
 - de privilégier « la mixité des fonctions urbaines et donc la proximité de l'ensemble des services à la population ».

→ PROGRAMME

Une opération multifonctionnelle et intergénérationnelle :

- Trois formes d'habitat et un bâtiment d'équipements publics
 - Logements individuels : 6 pavillons en bande de plain-pied.
 - Immeuble collectif : 15 appartements dans un immeuble en R+3 avec ascenseur, avec parking en RDC.
 - Immeuble type « intermédiaire » : 9 appartements en R+2, avec parking en RDC.
 - Un bâtiment regroupant un foyer communal et une micro-crèche pouvant accueillir 10 enfants.
- Deux types de statut d'occupation.
 - 20 logements locatifs sociaux
 - 10 logements en promotion immobilière } dont 22 logements accessibles pour les personnes âgées



→ PARTIS PRIS URBAINS



→ Imbrication des fonctions et formes urbaines, au sein d'un îlot en requalification.

→ Place publique ouverte sur le village au sud-est du terrain, assurant le lien avec l'urbanisation existante.

→ Double desserte de l'opération par :

- un cheminement piéton qui longe la place publique avant de passer par des escaliers larges entre l'immeuble collectif et le foyer communal. Ce chemin fait la liaison avec le centre-ville qui est à quelques centaines de mètres.
- un accès pour les véhicules qui contourne en pente douce le bâtiment collectif au nord jusqu'à l'espace de stationnements en cœur d'îlot. De ce fait, le cœur d'îlot et l'entrée de l'immeuble collectif et des logements en intermédiaire sont constitués d'espaces de stationnement non végétalisés.



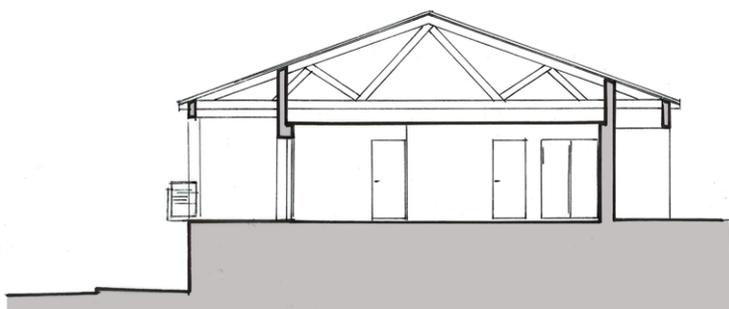
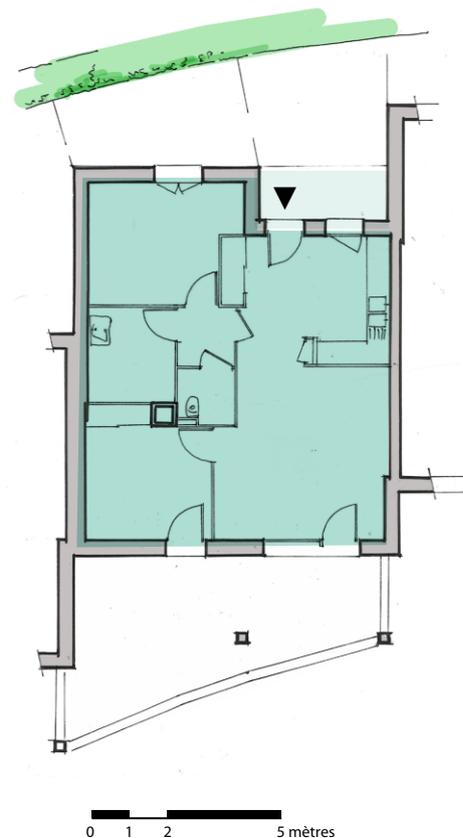
→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

MAISONS INDIVIDUELLES (locatif social)



Front bâti sur
rue des maisons
individuelles

- **Les maisons**, de plain-pied, sont adaptées à des personnes âgées à mobilité réduite. Elles forment une bande de 6 pavillons, comportant deux T2 (58m²) et quatre T3 (65m²).
- **L'accès** au logement se fait depuis une allée dans le cœur d'îlot uniquement. Les maisons sont disposées en redents de trois mètres les unes par rapport aux autres ce qui permet d'améliorer l'intimité des entrées et des parties extérieures. Les maisons disposent en outre d'un porche de 3 m² qui permet la transition entre espace privé et espace collectif.
- **Terrasses** : toutes les maisons disposent d'un espace extérieur orienté plein sud et composé de deux parties : une terrasse couverte de 10 m² par un auvent et un petit jardin attenant de 15 m². Ces parties extérieures sont surélevées de 1,7 m par rapport au boulevard sur lequel elles donnent, ce qui permet de limiter les regards extérieurs.



Coupe d'une maison individuelle



Accès aux maisons en bande par l'intérieur de l'îlot



Vue des maisons en redents sur la rue

HABITAT INTERMÉDIAIRE (locatif social)

- **Les accès** : un passage sous le bâtiment au niveau 0 permet d'accéder aux escaliers qui desservent les coursives menant aux appartements. Sur chaque niveau, des porches de 5 m² font le lien entre la coursive et la porte d'entrée, constituant un espace extérieur hors d'eau et une plus grande intimité pour le seuil. Ce principe de desserte participe au traitement de la différence de dénivelé avec le terrain situé à l'arrière.



Les coursives desservant les logements à l'arrière (ouest) de l'îlot

- **Terrasses** : les 8 appartements en étage disposent de loggias de 8 à 22 m² orientées au levant. Les 3 logements en RDC sont adaptés pour les personnes âgées.
- **Les logements** : ce sont des T3 de 65 m² pour la plupart. Ils sont tous traversants, les séjours sont confortables, les chambres ne sont pas mitoyennes.

Coupe est-ouest du bâtiment de logements en intermédiaire





▪ **Les accès :** les logements situés au premier étage (locatif social) sont accessibles par une rampe à l'ouest. Les autres logements en étage (promotion immobilière) le sont par un ascenseur.

▪ **Les logements :** les appartements vont du T2 de 45 m² au T4 de 80 m², il y a donc une mixité typologique. Les séjours/cuisines sont de taille généreuse (+/- 30 m²). Certains logements ont des celliers de 3 m² dans le hall d'entrée.

▪ **Espaces extérieurs :** les logements disposent tous de terrasses plus ou moins grandes (de 7 à 27 m²) qui sont soit orientées au sud soit doublement orientées quand elles ne sont pas au sud. Certaines terrasses ont un double accès depuis la chambre et le salon.

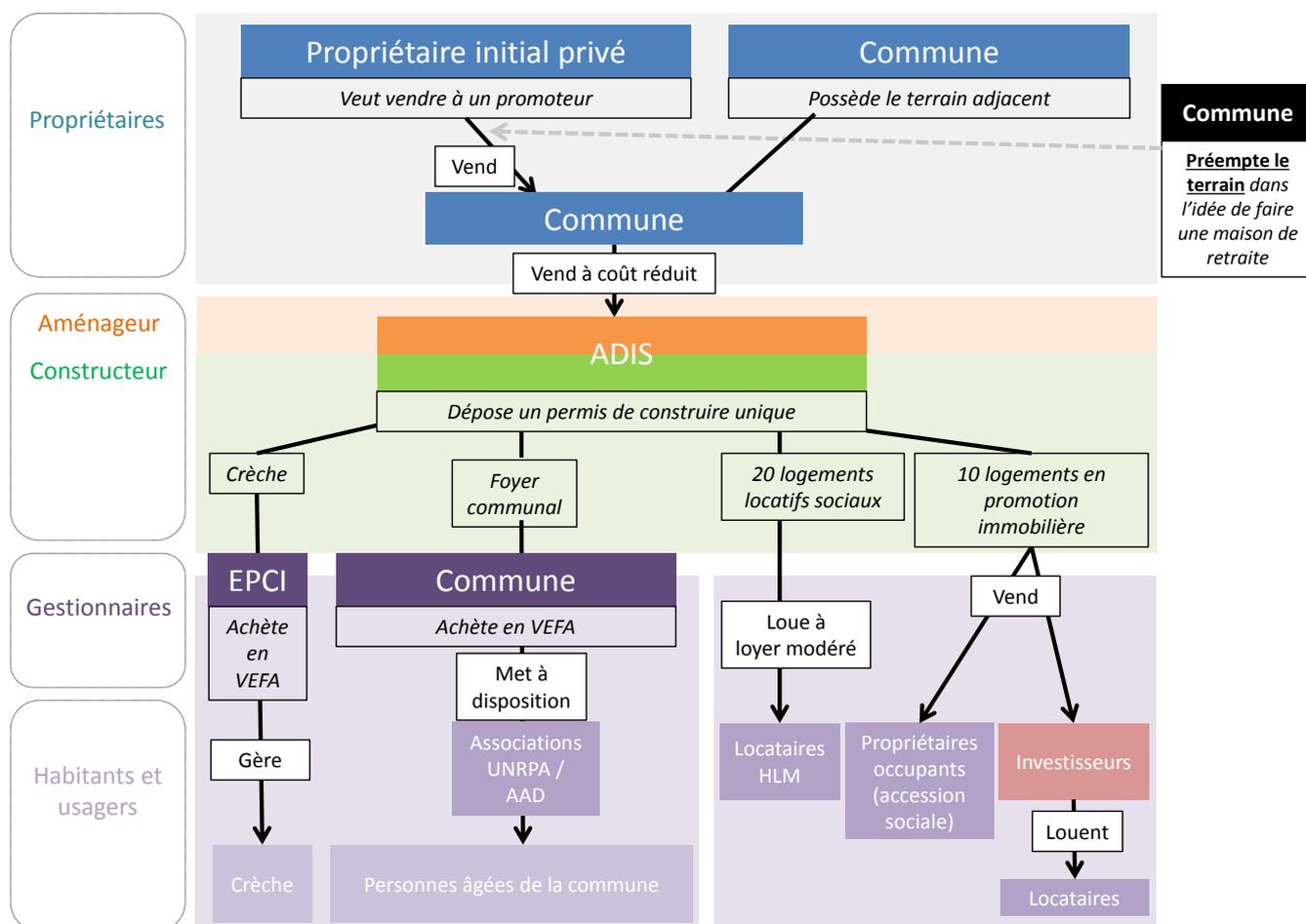


Immeuble collectif, façade est



Immeuble collectif, façade sud

→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



- L'opération s'est faite sur un ancien terrain industriel, à l'emplacement d'une manufacture de tissage fermée dans les années 1990 et abandonnée. Le terrain jouxtant cette propriété appartenait à la commune et servait de parking. Le propriétaire du terrain industriel souhaitait vendre à un promoteur pour faire une opération de logements en promotion immobilière.
- La commune était intéressée car il existe très peu de foncier de grande taille à proximité du centre-bourg ; cet emplacement était donc stratégique pour le développement de Sarras. Elle a préempté le terrain avec l'ambition d'en faire une Petite Unité de Vie (PUV) pour les personnes âgées sous forme de logements individuels. Cependant, ce projet initial n'a finalement pas pu aboutir.
- La commune a conservé l'ambition de réaliser des logements adaptés aux personnes âgées. Au même moment, l'intercommunalité souhaitait créer une micro-crèche. La seconde idée a enrichi la première : le projet a adopté à la fois une ambition multigénérationnelle (des logements pour les personnes âgées mais aussi pour des familles) et multifonctionnelle (une crèche et un foyer communal). L'opération a été pensée dans une démarche de co-construction entre la mairie, les associations concernées, et l'opérateur : le projet a dicté la forme.
- Le terrain a été vendu à l'opérateur, avec une moins-value de 80 000€ par rapport à la moyenne des prix fonciers de la commune. La commune a acheté un autre terrain à côté de l'opération pour créer un nouveau parking.
- Dans le foyer communal se trouvent les locaux des associations pour seniors (UNRPA et AAD) ainsi qu'une grande salle qui sert de lieu de restauration et d'espace de convivialité (jeux de cartes) pour les personnes âgées. La démolition des anciens locaux de ces deux associations a permis à la commune d'agrandir la bibliothèque.
- L'ampleur du projet global et son caractère multigénérationnel ont permis à la commune et à la communauté de communes de mobiliser 160 000€ de subventions.

→ ANALYSE DES COÛTS

Le prix de revient est de 1901 €/m² (surface habitable, hors taxes) pour les 20 logements locatifs et de 1948 €/m² (surface habitable, hors taxes) pour les 10 logements en accession, la crèche et le foyer communal.

L'adaptation à la pente et la création de sous-sols et de garages ont joué sur le niveau des coûts de construction.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos et dessins : ADIS, La Sorha, ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Renforcer la centralité du bourg par une opération aux formes et aux fonctions mixtes

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) :

Drôme Aménagement Habitat (DAH) - Habitat Dauphinois (HD)

ARCHITECTE : Insolites Architectures (69)

SURFACE TERRAIN : 3 130 m²

DATE DE LIVRAISON : 2011

CONTEXTE : dent creuse (en partie bâtie) en cœur de village

NOMBRE DE LOGEMENTS : 23

PRODUITS : accession sociale + locatif social

FORME URBAINE : individuel, intermédiaire, collectif

DENSITÉ BRUTE : 70 logements par hectare

PRIX LOGEMENT : entre 1303 €/m² SH (maisons en accession)
1671 €/m² SH (collectif et intermédiaire).

Beausemblant



En bordure de l'A7, à 40 kilomètres de Valence et à 70 kilomètres de Lyon.



Communauté de communes Porte de DrômArdèche.



1 350 habitants, + 1,1 % / an (2006-2011), 690 emplois.



60% des logements construits après 1975, 13 nouveaux logements/an (2009-2014) dont 61% en individuel pur.



Centre ancien relativement peu important dans une commune qui s'est développée sous forme pavillonnaire ces cinquante dernières années.

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

- Une opération dense avec une volonté accrue d'intégration au maillage des voies existantes.
- Un renforcement de la centralité de la principale place du bourg : création de commerces, espaces publics de qualité, volumes bâtis adaptés au contexte, cheminements piétons nombreux...
- Un partenariat exemplaire de plusieurs entités publiques : la Communauté de communes, le Département, la commune, etc.
- L'immeuble collectif est destiné aux personnes âgées, c'est une opération «cœur de village» soutenue par le Conseil Départemental.
- L'habitat intermédiaire permet le parcours résidentiel pour les jeunes décohabitants ou jeunes ménages avec enfants.
- Des maisons individuelles en centre-bourg à prix modéré (145 000 €) et denses (environ 250 m² de terrain) qui offrent malgré tout une intimité des espaces extérieurs.



→ FONCIER



Situation du terrain : parcelle entre la place de la Mairie et le cimetière.

Origine du terrain : le foncier du projet est constitué par l'ancienne cure du village, une ancienne école privée et des jardins attenants.

Mode d'acquisition : la Communauté de communes et la commune ont préempté et acheté l'ancienne cure ; la commune a mis à disposition l'ancienne école privée et ses jardins, propriétés communales.

→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

La Mairie a modifié le Plan d'Occupation des Sols pour que l'opération puisse se réaliser.

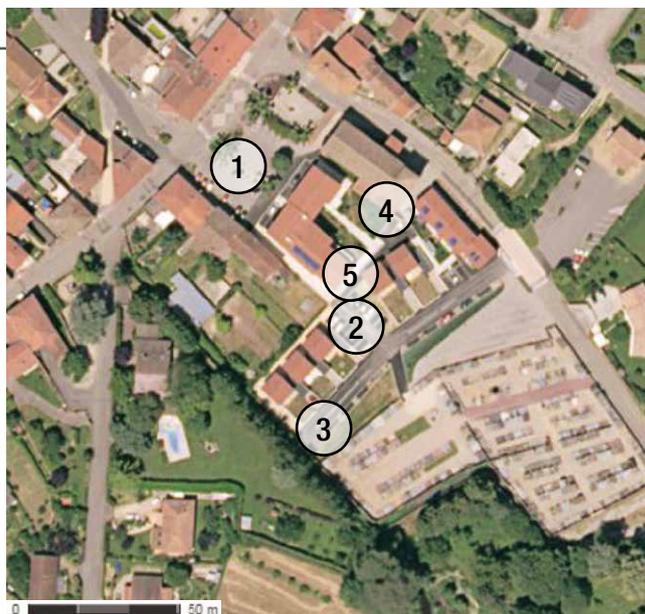
La conception de l'opération est contemporaine à la conception du Programme Local de l'Habitat (PLH) et a contribué, pour l'EPCI compétent, à remplir ses objectifs en termes de densité de l'habitat, de production de logements sociaux et de formes urbaines.

→ PROGRAMME

- Logements individuels : 5 maisons en accession sociale (PSLA) \ 5 T4 (+ de 80 m²) avec garage et cellier fermé
- Logements collectifs : 13 appartements en locatif social \ 6 T2 (50 m²) et 7 T3 (+ de 65 m²)
- Logements intermédiaires : 5 logements en locatif social \ 3T4 (85 m²) en duplex avec jardin, 2 T2 (50 m²) superposés avec jardin ou balcon
- Stationnement : 22 places
- Deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée
- Création d'un jardin intérieur à usage public de 450 m² au cœur de l'opération



→ PARTIS PRIS URBAINS



- La gradation des densités et des hauteurs des édifices depuis la place du bourg a été particulièrement étudié, du R+2 aux jardins des maisons individuelles, face au cimetière
- Le caractère central de la place de la Mairie est renforcé, avec un immeuble en R+2 avec commerces en rez-de-chaussée, implanté à l'alignement des édifices existants
- Un jardin intérieur à usage public, ménagé entre l'église et l'immeuble collectif, permet de tempérer la densité de l'opération. Cet espace, propriété de DAH, est mis à disposition des habitants pour offrir un espace collectif calme et végétalisé au regard de l'animation de la place publique minérale du village
- Plusieurs cheminements piétons traversent l'opération, permettant la porosité de l'îlot et les liens aux ruelles du village. Les transitions entre espaces publics et bâtiments privés sont travaillées par un jeu de murets, de marches et de petites rampes maçonnées, nécessaire à l'accessibilité des logements insérés dans la douce pente du terrain

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION



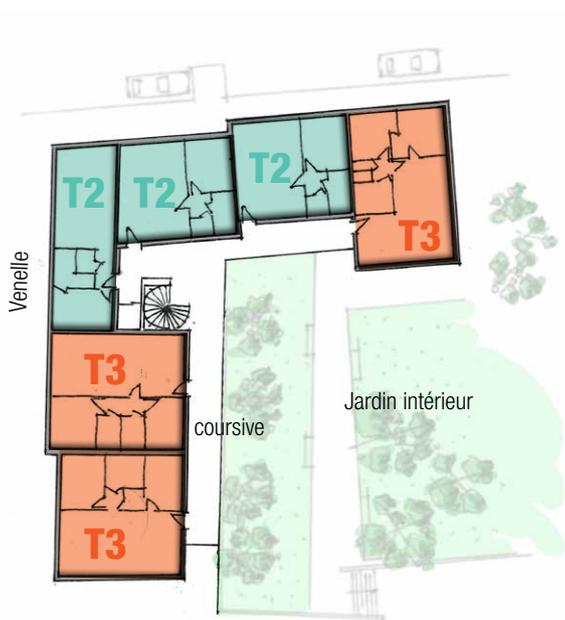
- Deux possibilités d'accès au logement :
- depuis la rue, en entrant par le garage et le cellier ;
 - depuis les ruelles intérieures, par une entrée discrète dans le logement, comme une maison de village.

→ Les espaces extérieurs (d'environ 90 m²) se composent :

- d'une terrasse au sud, prolongée d'un jardin, l'ensemble entouré d'un muret de 1,20 m de haut ;
- d'une courette au nord, ménagée par un décalage de 5 m des volumes bâtis.



LOGEMENTS COLLECTIFS



Plan niveau 1

0 2,5 5 10 mètres



- Les accès et circulations internes s'organisent à partir d'un hall traversant, situé dans l'angle de l'immeuble, en rotule des deux ailes de logements. Les habitants entrent dans l'immeuble depuis la place de la Mairie ou depuis le jardin intérieur, puis montent aux étages par un escalier ou un ascenseur. Les logements sont ensuite desservis par des coursives qui donnent sur le jardin intérieur.
- Il n'y a pas d'espace extérieur privatif face à l'usage public du jardin intérieur de l'opération. Cependant, l'espace généreux donné aux coursives permet leur appropriation par les locataires.
- Les logements collectifs sont spécialement conçus pour les personnes âgées ; ils sont adaptés aux personnes à mobilité réduite dès leur livraison, l'immeuble est équipé d'un ascenseur.
- Tous les appartements sont traversants et bénéficient d'une double orientation, permettant une bonne ventilation naturelle nocturne en été et un ensoleillement prolongé en hiver. Les logements intermédiaires et collectifs offrent des prestations thermiques de qualité (label qualité THPE).

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

HABITAT INTERMÉDIAIRE



→ Le programme d'habitat intermédiaire est situé dans l'angle de l'opération, à l'emplacement d'une ancienne école, dont la démolition a été décidée face au coût prohibitif de sa réhabilitation. Cependant, le nouveau bâtiment reprend l'implantation et la volumétrie de l'ancien édifice.



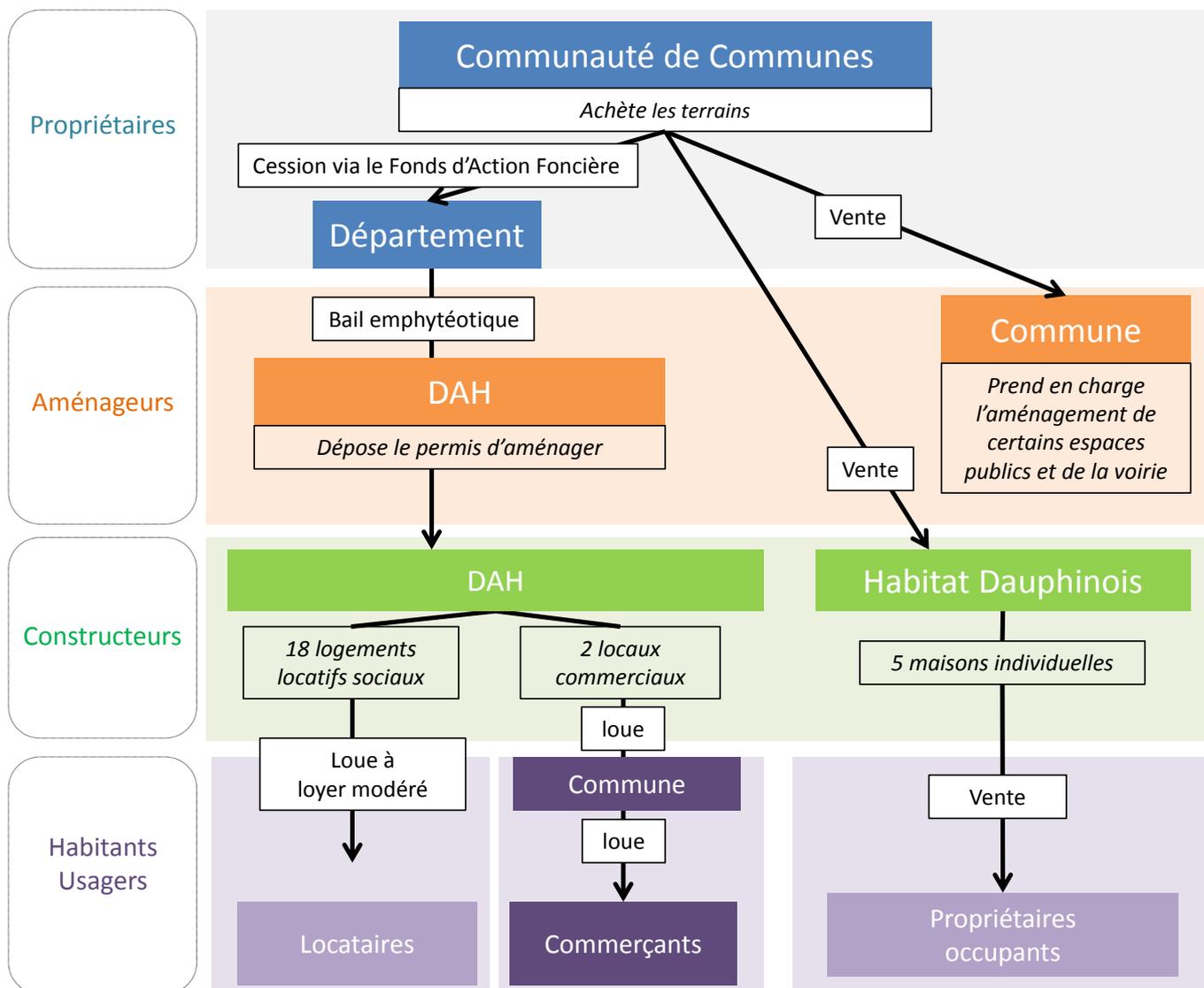
→ Tous les logements bénéficient d'espaces extérieurs privatifs, petit jardin de 50 m² environ pour les duplex, ou terrasses/balcons pour les petits logements.



→ Tous les logements ont leur entrée indépendante : les trois duplex accolés depuis la rue longeant l'église ; les petits logements superposés depuis la nouvelle rue du cimetière (celui du RDC directement de la rue, celui de l'étage par un escalier extérieur qui lui est dédié). Des entrées secondaires sont possibles depuis les venelles intérieures, par un petit portillon donnant sur le jardin.

→ Les logements sont traversants et bénéficient d'une double orientation, permettant une bonne ventilation naturelle nocturne en été et un ensoleillement prolongé en hiver. Les logements intermédiaires et collectifs offrent des prestations thermiques de qualité (label qualité THPE).

→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



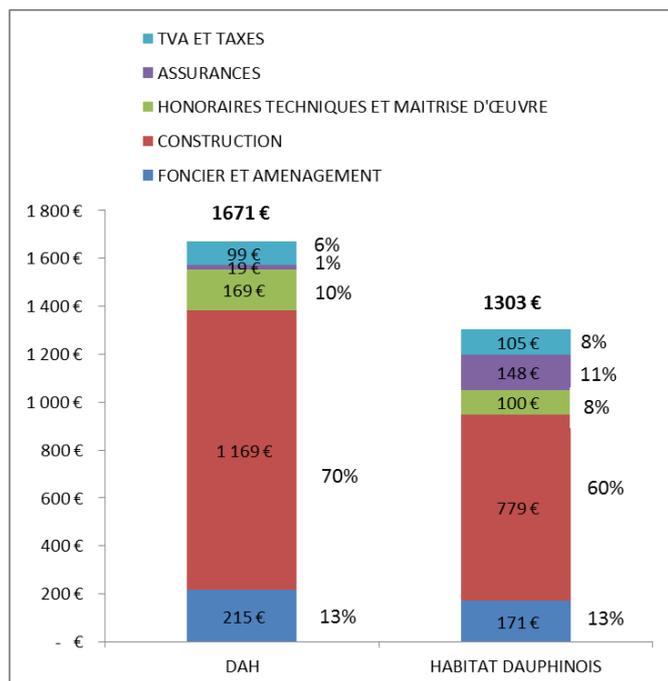
→ La Communauté de communes Portes de Drômardèche est à l'origine du projet. Avec l'aide de la commune de Beausemblant, elle acquiert les terrains nécessaires pour sa réalisation.

→ Elle organise une petite mise en concurrence entre opérateurs pour la «Construction d'un îlot au cœur du village», hors champ d'application du Code des marchés Publics, pour une cession des terrains sur la base d'un cahier des charges (programme logements, principes urbains et architecturaux). DAH le remporte en s'associant à Habitat Dauphinois, qui réalisera des logements en accession sociale.

→ Finalement le foncier est divisé comme suit :

- la commune achète et prend en charge les espaces publics, mis à part le jardin central, à usage public mais propriété de DAH.
- le Département, via le Fond d'Action Foncière (FAF), achète l'assiette foncière pour les logements locatifs et le cède par bail emphytéotique à DAH.
- Habitat Dauphinois achète le terrain nécessaire à la réalisation de 5 maisons en PSLA.

Prix de revient par mètre carré habitable (avec achat de foncier, avec une TVA à 5.5%)



→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

- Tous les types de logements (PLUS, PLAI, PSLA) bénéficient d'une TVA à 5.5%.
- La différence entre les coûts de construction de l'habitat collectif ou intermédiaire de DAH et les coûts de construction des logements individuels réalisés par Habitat Dauphinois est de 390 €/m² HT.
- Les logements collectifs de DAH sont de petits logements (T2, T3) avec ascenseurs et tous les logements, intermédiaires comme collectifs, offrent des prestations thermiques de haute qualité, ce qui explique en grande partie la différence du prix de revient avec les maisons en accession.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos et dessins : Insolites architectures, ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Intégrer des logements intermédiaires pour jeunes ménages et personnes âgées à un hameau rural

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : Ardèche Habitat

ARCHITECTES : Yolaine ARNICHAND et TAMTAM Architecture pour la partie locative sociale

SURFACE DU TERRAIN : 10 000 m²

DATE DE LIVRAISON : 2013

CONTEXTE : extension de hameau / nouveau quartier

NOMBRE DE LOGEMENTS : 15 logements + 6 lots libres + 2 lots communaux

PRODUITS : logements locatifs sociaux, lots à bâtir et équipements publics

FORME URBAINE : intermédiaire et individuel

DENSITÉ BRUTE : 21 logements / ha

DENSITÉ NETTE : non renseignée

PRIX DU LOGEMENT : 1860 €/m² habitable

Saint-Julien-du-Serre



Dans les reliefs au nord de la plaine d'Aubenas, à 8 kilomètres de la ville. Proximité de la route départementale D104 qui mène à Privas.



Communauté de communes du Pays d'Aubenas-Vals.



830 habitants, + 0.3%/an (2006-2011), 57 emplois.

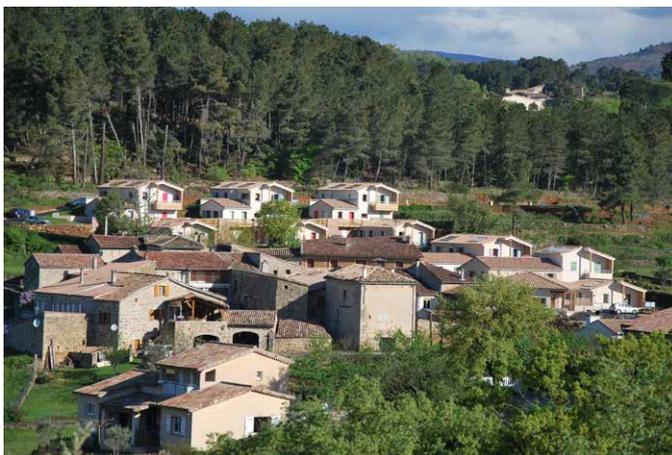


Construction de 7 logements par an en moyenne (période 2009-2014).



La commune est caractérisée par une urbanisation en hameaux et de fortes contraintes de relief. Une nouvelle centralité s'organise à l'articulation des hameaux du Buis et du Clap.

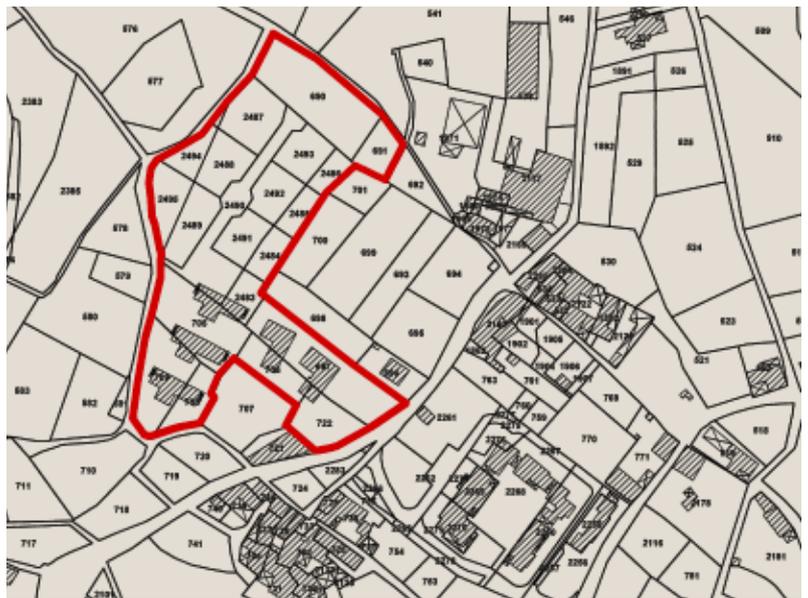
→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION



- Une opération d'habitat dense bien intégrée dans un hameau rural.
- Des logements de forme intermédiaire bénéficiant tous d'un petit jardin.
- Des équipements publics faisant le lien entre l'opération et l'urbanisation existante.
- Des lots libres conçus en extension de l'opération sociale pour équilibrer l'opération.
- Renforcement du rôle de centralité du hameau dans la commune.

→ FONCIER

- **Situation du terrain** : à proximité du centre-bourg (100 mètres), des commerces et services ; sur les pentes de l'adret.
- **Origine du terrain** : propriété communale.
- **Spécificités** : terrain en pente de 15% et dont le point le plus haut est situé au dessus de l'église, implantée sur le versant qui fait face à l'opération.



→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Le POS prévoyait 3 zones Na pour développer l'urbanisation de la commune, dont la zone 2Na où est située l'opération.
- Objectif de produire des logements sociaux car la population a augmenté rapidement depuis les années 1980.
- Périmètre ABF

→ PROGRAMME

- Partie promotion privée : 6 lots libres, de 630 à 960 m² + 2 lots communaux
- Ensemble de 15 logements locatifs sociaux de forme intermédiaire
- Équipements publics :
 - foyer communal
 - maison médicale avec infirmiers } dans le même bâtiment
- Cheminements piétons communaux traversant l'opération et nouvelle voie de desserte en partie haute du terrain



→ PARTIS PRIS URBAINS

L'opération fait face à l'église sur le versant opposé, en amont du cœur du village.



1- L'opération est structurée par un escalier qui la relie au centre du village, depuis la route du haut jusqu'à la placette devant le pôle pluridisciplinaire. L'escalier menant au centre borde l'opération au nord-est, et rejoint les différentes voies de desserte des logements.



2- En bas de l'opération, le pôle pluridisciplinaire hébergeant le foyer communal et la maison médicale ménage une placette ouverte sur l'entrée de l'opération et la D256. Cet espace ouvert fait face à la place du village, en léger contrebas, et assure la transition entre l'urbanisation existante et les logements.



3- Une nouvelle route en haut de l'opération dessert les lots libres et certains logements sociaux et leurs stationnements.



4- Les autres stationnements sont entre les constructions et les jardins. Ils sont desservis par une voie d'accès interne à l'opération.

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - HABITAT INTERMÉDIAIRE

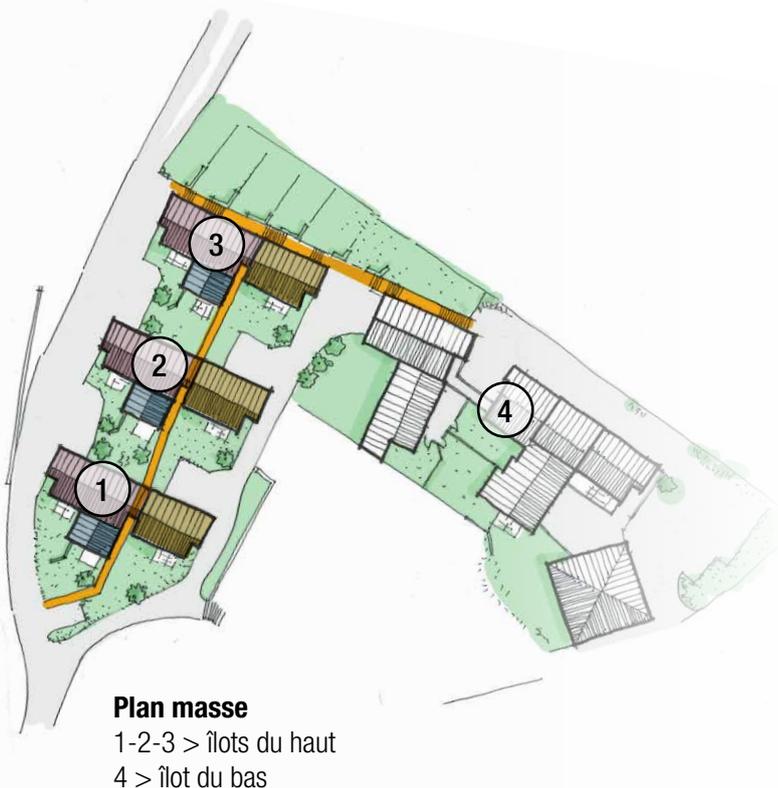
Les logements s'organisent en 4 îlots de bâtiments étagés dans la pente, desservis par des voies ou venelles piétonnes.

→ Les trois îlots du haut (1, 2 et 3) comportent trois niveaux, disposés en quinconce. Chaque îlot comprend 3 logements avec terrasse, jardin et stationnement.

→ L'îlot du bas (4) comprend six logements répartis dans 2 bâtiments de 3 niveaux. Il comporte 4 garages.

→ **Logements** de plain-pied adaptés à des personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou jeunes ménages avec poussette...)

- Îlot 1, 2 et 3 : 9 T3 d'environ 70 m²
- Îlot 4 : 2 T2 d'environ 50 m², 1 T3 de 70 m², 2 T4 d'environ 80 m² et 1 T5 de 100 m²
- Pièces de vie orientées au sud ou au sud-ouest



Plan masse
1-2-3 > îlots du haut
4 > îlot du bas



**Répartition des logements des îlots 1, 2 et 3 :
chaque logement est sur un niveau.**



Schémas de principe des îlots 1, 2 et 3

→ Accès :

- Îlots 1, 2 et 3 : une passerelle transversale en bois dessert les trois logements du niveau intermédiaire et structure l'opération du sud-ouest au nord-est. Les logements du haut sont desservis par la route en haut du terrain et les logements du bas par une voie d'accès goudronnée qui mène aux places de stationnement et aux entrées.
- Îlot 4 : une voie d'accès menant aux quatre garages borde les constructions au nord-est. Elle dessert un espace pour vélos ainsi que des logements accessibles par un porche ou directement par le jardin.



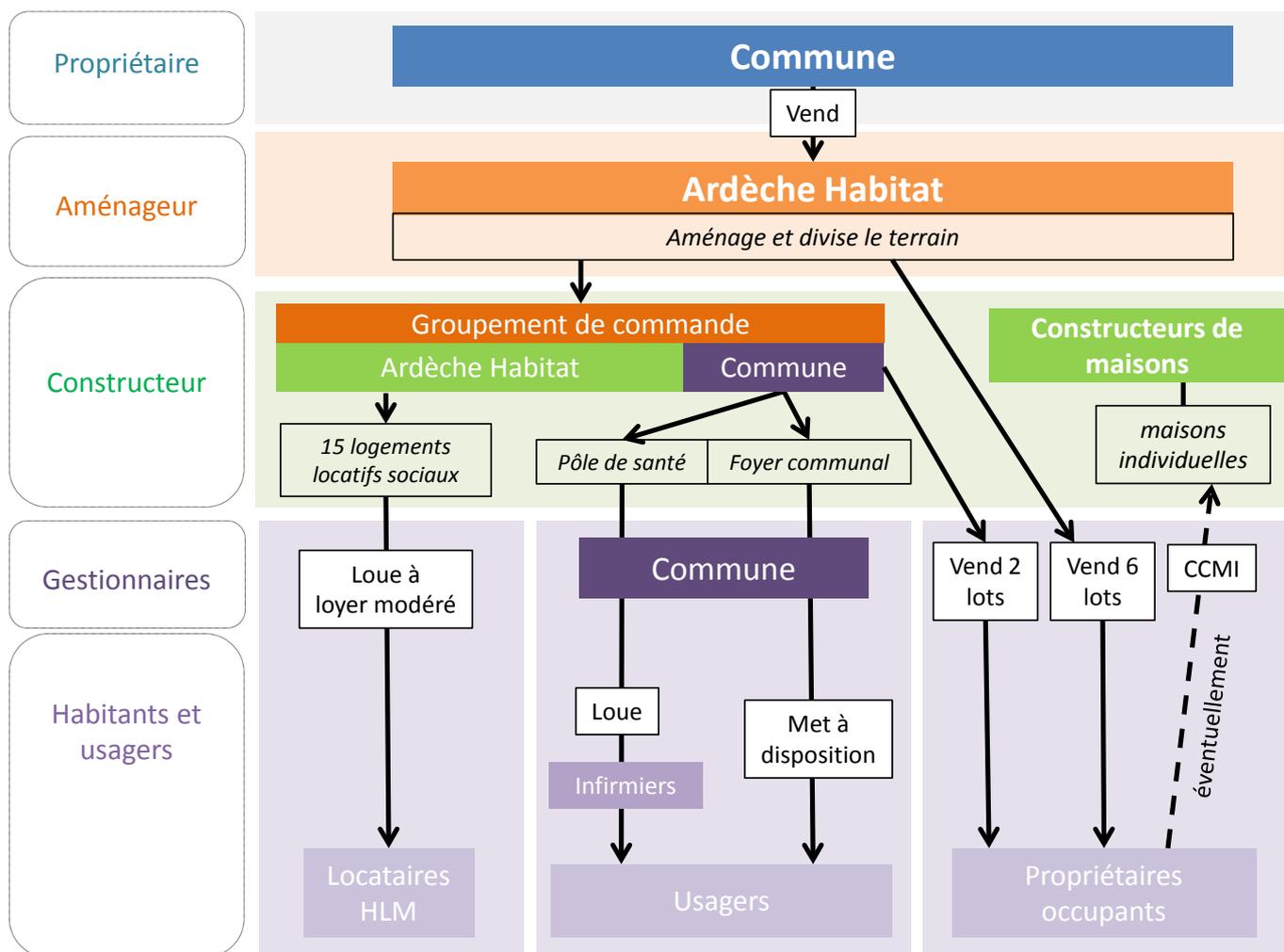
Une passerelle en bois traverse horizontalement l'opération et dessert les logements du niveau intermédiaire des îlots du haut

→ Espaces extérieurs privatifs :

- Terrasses de 9 m² (pour tous les logements)
- Petits jardins (pour tous les logements) dont certains sont en pente au delà de la terrasse. Les jardinets des îlots du haut ne sont pas grillagés mais séparés par des aménagements paysagers (végétation, murets en pierres sèches) au même niveau que le logement. Le vis-à-vis, important entre les jardins et les espaces de cheminement (passerelle, voie d'accès), est limité entre les logements. Les jardinets de l'îlot 4 sont séparés par des grillages, et les vis-à-vis sont importants d'un jardin à l'autre.
- Balcons de 5,4 m² orientés au sud (pour certains logements)

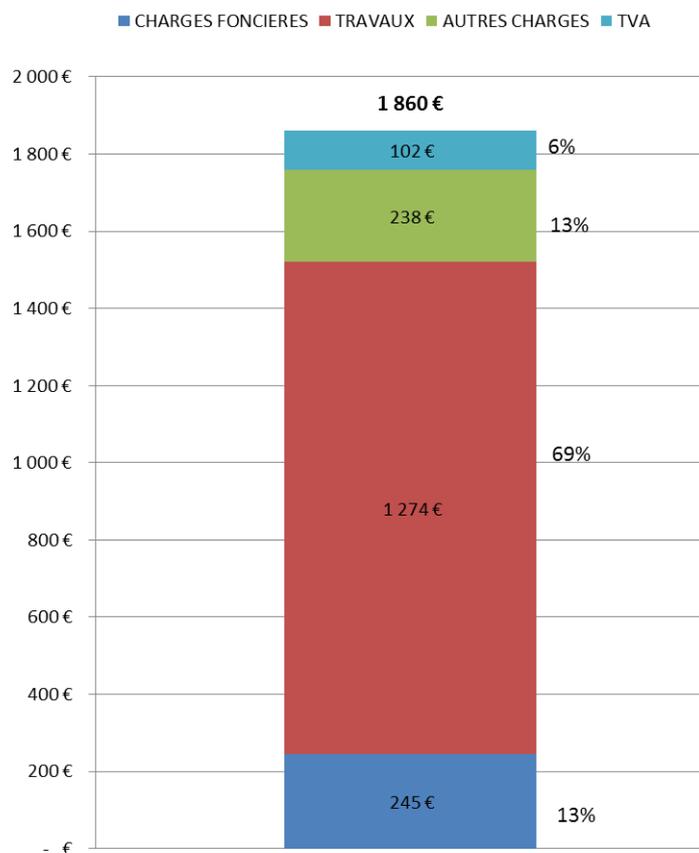


→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



- La commune souhaite développer son urbanisation en créant des logements pour des ménages et des logements sociaux, qui manquaient depuis l'augmentation rapide de la population. Elle souhaite également renforcer la centralité du bourg principal en proposant des services médicaux.
- Ardèche Habitat mène le projet en achetant le terrain à la commune. Une partie du terrain, dans la partie haute au nord, est vendue à des particuliers sous forme de parcelles constructibles.
- Ardèche Habitat aménage la zone en concertation avec la commune. Les constructions sont réalisées en groupement de commandes Ardèche Habitat/Commune.
- Toutes les parties non privatives sont rétrocédées à la commune, qui en assure la gestion et l'entretien.
- Le projet intègre la démarche QEB de la Région Rhône-Alpes dans le niveau « Bâtiment Basse Consommation + ».
- Chaudière gaz et chauffe-eau solaire mutualisés par îlot.

Prix de revient par mètre carré habitable (avec achat de foncier, avec une TVA à 5.5%)



La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : Y. Arnichand / TAM TAM Architecture, ADIL26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Densifier un quartier pavillonnaire avec de l'habitat intermédiaire

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : Drôme Aménagement Habitat (DAH)

ARCHITECTE : Cabinet SOLNAIS

SURFACE DU TERRAIN : 3 200 m²

DATE DE LIVRAISON : 2015

CONTEXTE : insertion dans le maillage existant

NOMBRE DE LOGEMENTS : 16

PRODUITS : locatif social

FORME URBAINE : intermédiaire

DENSITÉ BRUTE : 50 logements / ha

PRIX DU LOGEMENT : 2 241 €/ m² habitable

Beaumont-lès-Valence



A 15 minutes du centre de Valence en voiture, proximité avec l'A7.



Communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône-Alpes.



3 794 habitants, + 0,2% / an (2006-2011), 939 emplois.



Construction de 15 nouveaux logements/an (2009-2014) en moyenne. 90% du parc se compose de maisons individuelles.



La commune est caractérisée par des zones pavillonnaires lâches construites des années 1960 aux années 1990 autour du village.



→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

- Densification urbaine (50 logements/ha) dans un contexte d'habitat individuel pavillonnaire.
- Emprise réduite des voiries et stationnement en marge de l'opération.
- Une forme intermédiaire qui permet des espaces extérieurs privés (terrasses, jardins) et une certaine intimité.
- Ce sont de petits logements (des T2 et des T3) permettant d'étoffer l'offre locative sociale pour mieux répondre aux besoins des personnes isolées, du public jeune et des seniors.

→ FONCIER



Situation du terrain : L'opération s'insère au nord de la commune, dans un secteur de mixité fonctionnelle avec de l'habitat individuel et du foncier dévolu à l'activité économique.

Le terrain se situe le long de la RD 538 qui va vers Valence. Il est localisé à 800 m du futur collège de Beaumont-lès-Valence et à 10-15 minutes à pied du centre village.

→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaumont-lès-Valence a été approuvé en 2012.

Le foncier est en zone UD, qui « correspond aux extensions contemporaines de l'habitat, (...) caractérisées par un tissu urbain de type pavillonnaire, dans lequel une augmentation de la densification doit être recherchée ».

- La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m et à 10 m dans le cas d'un toit-terrasse.
- Le nombre de places de stationnement pour les logements locatifs est fixé à 1 place par logement. Les places de stationnement peuvent être déconnectées des logements mais doivent se situer à moins de 150 m de l'habitation.
- Les bâtiments doivent être en recul de 3 m par rapport à la voirie et de 5 m par rapport à la RD.

→ PROGRAMME

→ 16 logements locatifs sociaux (label Qualitel de base et label Effinergie BBC) :

- 10 T2 : 8 PLUS (loyer : 334€/mois ; 56 m²) et 2 PLAI (267€/mois ; 50 m²).
- 6 T3 : 4 PLUS (403€/mois ; 71 m²) et 2 PLAI (358€/mois ; 71 m²).
- 6 garages et 14 places de stationnement

→ Deux logements sont adaptés aux personnes âgées (labellisés «coeur de village», dispositif soutenu par le Conseil Départemental de la Drôme).



→ PARTIS PRIS URBAINS

Deux bandes de bâtiments parallèles sont implantées l'une derrière l'autre en limite nord de l'opération. Les deux bâtiments en R+1 de 8 logements chacun sont orientés nord-sud. Des venelles orientés est-ouest séparent les deux corps de bâtiments en permettant l'entrée aux logements par le nord.

L'espace dévolu aux voitures se situe au sud, seule desserte viaire du terrain.



1- Les venelles bétonnées créent un espace tampon entre le bâtiment B et l'entrepôt industriel au nord de l'opération d'une part, et entre les jardins du bâtiment B et le bâtiment A d'autre part.



2- Les venelles sont aussi accessibles en voiture pour des déposes et déménagements. Elles sont séparées des jardins par des grillages et des haies.

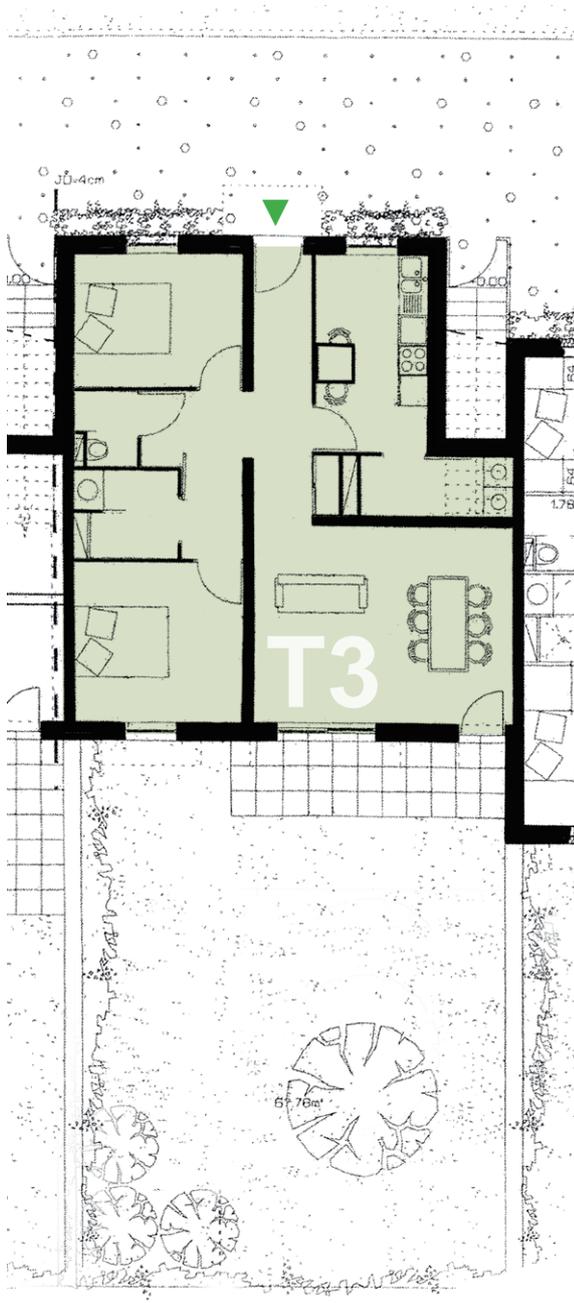


3- Les voitures sont cantonnées au parking au sud de l'opération. Il y a 6 garages fermés, un local à vélos et un local poubelles.

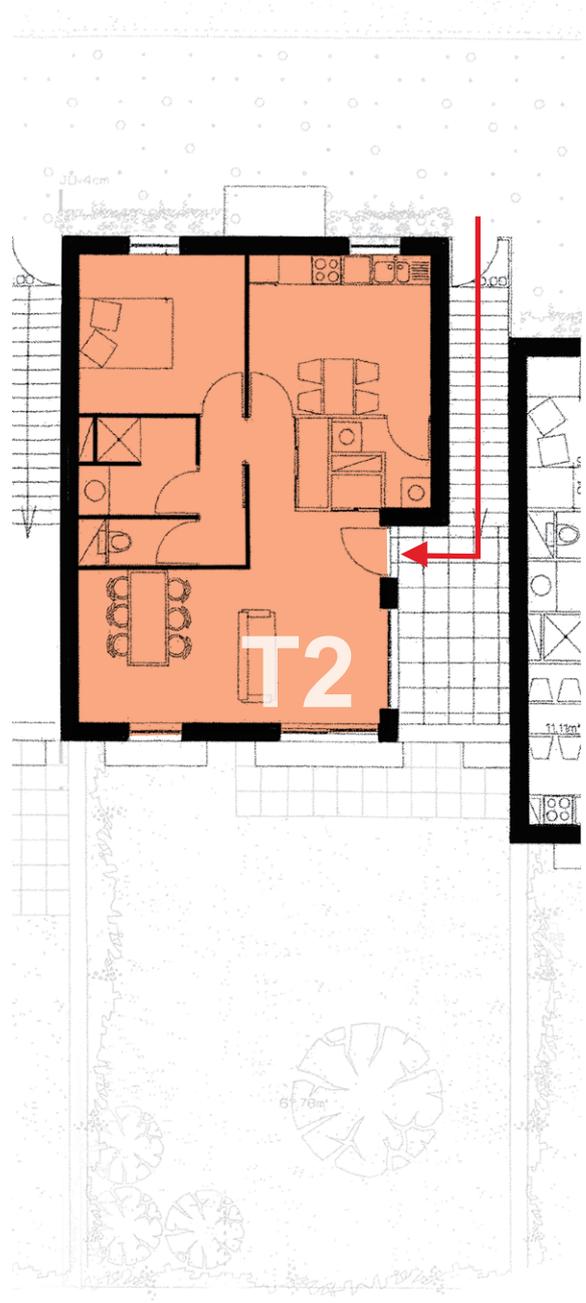


4- Les jardins donnant sur l'espace de stationnement sont protégés visuellement par des haies, mais aussi par les locaux techniques et les cabanons de jardin.

5- Une bande arborée ménage une transition entre l'opération et la RD 538.



Plan type rez-de-chaussée



Plan type niveau 1





→ Tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif :

- Au RDC : jardins entre 90 et 160 m² de 8 m de large avec annexe/cabane à outils de 3 m².
- En R+1 : terrasses entre 9 et 10,5 m² accessibles depuis le salon ou depuis l'escalier d'accès au logement.

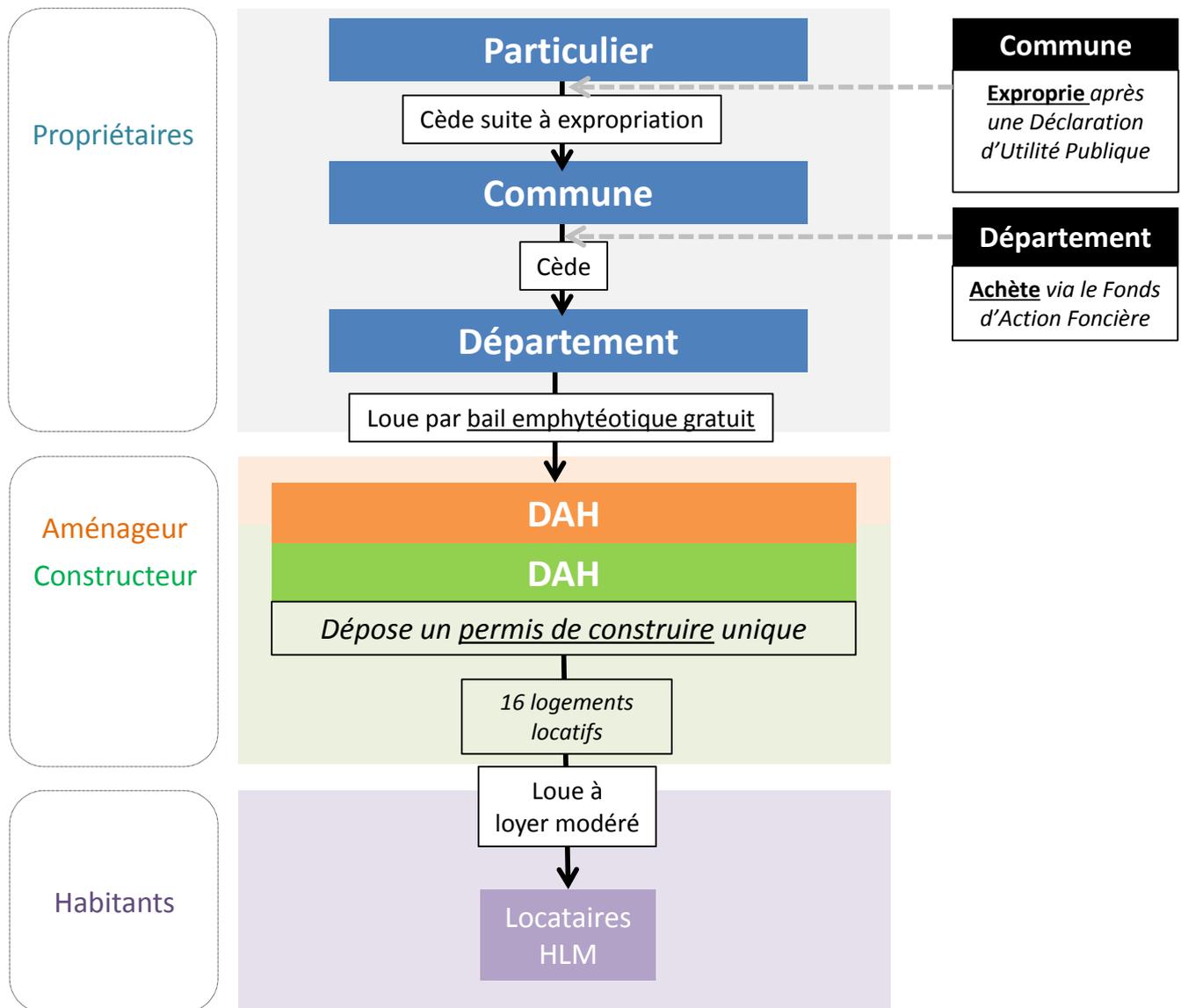


→ Les accès sont bien différenciés entre les logements grâce aux escaliers.

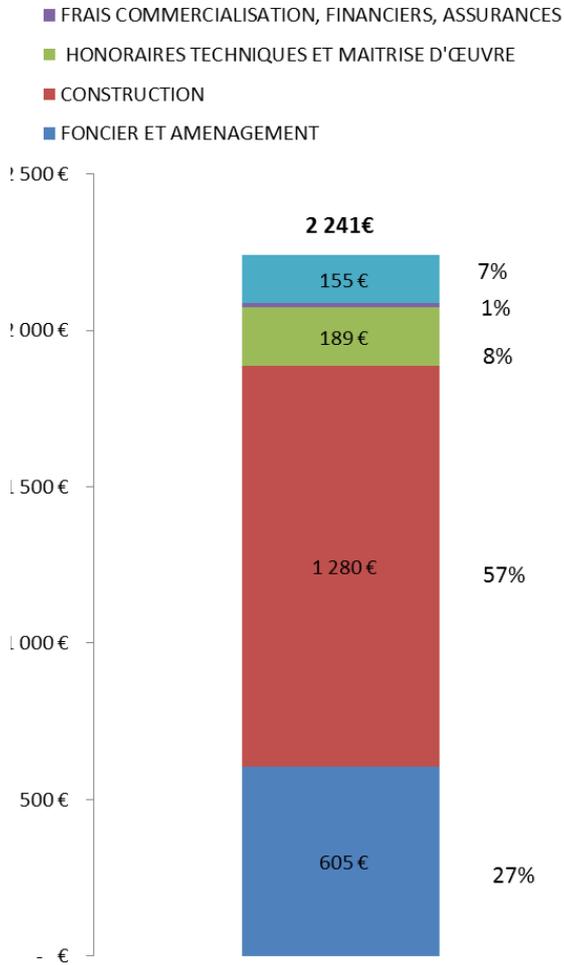
→ Des plantes grimpantes sont plantées au pied des escaliers. Dans quelques années, elles permettront d'assurer un peu de fraîcheur et de respiration aux espaces bétonnés.

→ MONTAGE DE L'OPÉRATION

- Après avoir été acquis par le département pour 337 000 euros, le terrain est cédé par bail emphytéotique à Drôme Aménagement Habitat pour la réalisation de logements sociaux.
- DAH dépose un permis de construire comprenant l'aménagement de la zone et la construction des bâtiments d'habitation.



**Prix de revient par mètre carré habitable
(avec achat de foncier, sans subvention,
avec une TVA à 5.5%)**



→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

- Une structure de coûts proche de celle des logements collectifs (voir la fiche «Le Bellevue II» à Pont d'Isère sauf sur la partie foncière).

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : août 2015

Photos et dessins : DAH, Cabinet Solnais, ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Un habitat individuel dense pour limiter l'étalement urbain.

FICHE IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) :

Drôme Ardèche Immobilier (D.A.I.)
SDH Constructeur (Société pour le Développement de l'Habitat)

ARCHITECTE : Odile Tavin

SURFACE TERRAIN : 5 486 m²

DATE DE COMMERCIALISATION : 2014

CONTEXTE : Dent creuse en milieu urbain

NOMBRE DE LOGEMENTS : 66

PRODUITS : Vente (accession / investissement) + Locatif social

FORME URBAINE : Individuel et collectif

DENSITÉ BRUTE : 120 logements / ha

DENSITÉ NETTE : 59 m² de terrain par logement

PRIX DU FONCIER INITIAL : 193 € /m²

PRIX LOGEMENT : Entre 2 700€ et 2 850€ /m² de SHON

Bourg-lès-Valence



Limitrophe de Valence (au nord), desservi par l'A7 et la N7



Communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône-Alpes



19 300 habitants, + 0,6%/an (2006-2011), 7 530 emplois



55% des logements construits avant 1975, 102 logements construits par an en moyenne (2009-2014), dont 20% seulement sont de type individuel pur



Tissu dense dans la continuité de l'urbanisation de Valence, puis plus lâche vers le nord avec du pavillonnaire. La moitié nord est essentiellement agricole et naturelle. Le PLU prévoit des zones à urbaniser limitées au nord et le long du Rhône

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

L'opération de lotissement est « mixte » à plusieurs titres :

→ Elle permet de répondre à des demandes de logements diverses, dans des formes architecturales variées :

- Des maisons individuelles au sein de l'agglomération valentinoise, pour une clientèle familiale de classe moyenne (prix d'environ 215 000 €).
- Des appartements en promotion privée, pour des accédants ou pour des investisseurs.
- Des logements locatifs sociaux en collectif.

→ La mixité de l'opération permet de comparer différentes structures de coûts dans des conditions similaires.

→ Pour les maisons individuelles, le montage en deux temps (un permis d'aménager pour le lotissement puis la vente des terrains faite conjointement au dépôt d'un permis de construire pré-dessiné) contente toutes les parties en permettant :

- Une optimisation fiscale pour les ménages.
- Une composition urbaine maîtrisée de qualité.
- Une opération moins risquée financièrement pour le promoteur.

→ FONCIER



Situation du terrain : Terrain desservi par l'avenue Jean Moulin et la rue Charles Tellier. Environnement idéal entre le cadre paysager privilégié des terrains agricoles du Lycée du Valentin et le chemin du Valentin d'une part, et la centralité commerciale et de service (écoles, MPT, Poste,...) de l'avenue Jean Moulin d'autre part.

Origine du foncier : Terrain privé familial servant pour du maraîchage.

Mode d'acquisition : Organisation par les propriétaires initiaux d'une mise en concurrence de deux promoteurs candidats à l'achat avec sélection sur un projet d'aménagement et une offre de prix. Les négociations aboutissent à la préservation d'une bande de terrain non constructible de 15m entre les maisons existantes occupées par les propriétaires et les constructions nouvelles.

→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

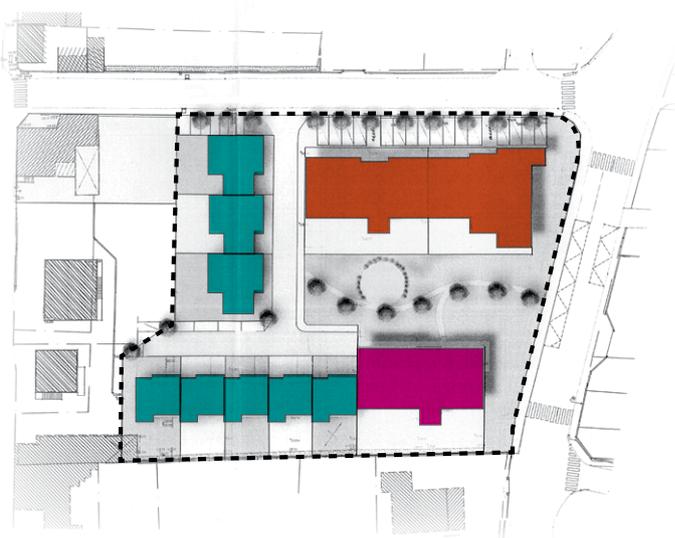
→ **PLU :** Emplacement réservé avec obligation de 20% minimum de logements sociaux, pas d'OAP sur le périmètre.

- Majeure partie comprise dans la zone « UB » (zone collectif) :
 - Hauteur des constructions : 18m (4 étages) maximum
 - Recul des constructions : 5m minimum par rapport à la voirie, sauf dispositions particulières
 - Emprise au sol des constructions : 50% maximum de l'emprise foncière du projet
 - Espace entre les constructions : soit en continuité, soit avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage
 - Stationnements : 2 places minimum par maison individuelle ; 1 place par tranche de 60m² pour le logement collectif + 1 place bicyclette couverte ; 1 place pour les logements HLM ; + 1 place par tranche de 300m² SHON pour les lotissements
 - 20% minimum d'espaces verts, parc, espace de jeux pour les constructions de logements collectifs.
- Petite partie du terrain en zone Up (pavillonnaire) côté chemin du Valentin

→ PROGRAMME

→ **Traitement en 3 macro-lots et 8 lots individuels :**

- 8 maisons individuelles T4 en CCMI / R+1 («Les Jardins d'Élise»)
- 46 appartements en promotion privée / R+4 («Les Terrasses du Valentin») sur 2 lots :
 - 21 T2, 22 T3, 2 T4
 - 18 garages + 8 parkings
- 12 appartements en locatif social / R+3 (appelés également «les Jardins d'Élise») (non détaillés dans la présente fiche) :
 - 6 T2, 6 T3
 - 13 garages
- Espace collectif en copropriété de 1500 m² (soit 27% de l'opération) dont 800 m² d'espaces verts



→ PARTIS PRIS URBAINS

La graduation des hauteurs s'adapte au contexte immédiat entre l'est, caractérisé par des immeubles collectifs, et l'ouest, occupé par le parc du Lycée du Valentin, une rue arborée et des maisons pavillonnaires.

- Orientation plein sud des bâtiments (sauf 3 lots libres) ; le bâti n'est pas aligné sur le boulevard,
- Espace collectif planté privé de 800 m² entre les deux immeubles.



Occupation de l'espace

Remarques :

- Mail planté en gestion privée collective sans accès direct depuis l'immeuble «Les terrasses du Valentin». Utilisation potentiellement plus ornementale que récréative ?
- Ilot non traversant : mail fermé sur l'avenue Jean Moulin, maisons individuelles desservies en impasse.
- Traitement des limites : l'opération est séparée de l'avenue Jean Moulin par un grillage fermé par un portillon ; les limites avec la rue Charles Telier au nord sont marquées par des parkings sur toute la longueur.

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

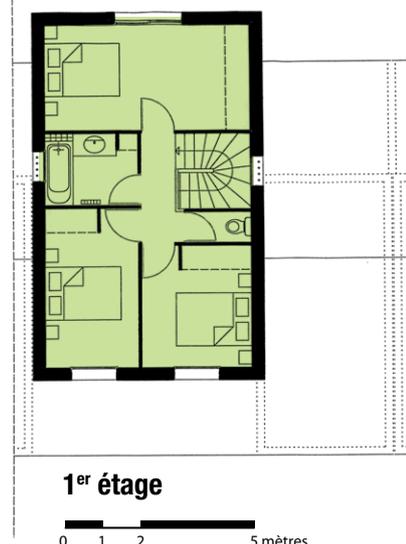
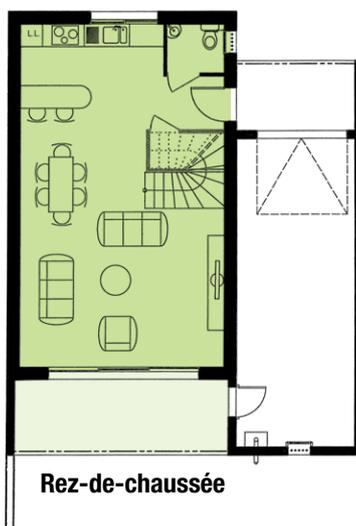
MAISONS INDIVIDUELLES DITES «LARGES»



- **Intimité** : Le corps des maisons individuelles est en retrait de 6m par rapport à la voirie, les garages sont intercalés entre les maisons et avancés de 3,5 m. Cela crée une petite avant-cour de 25 m² protégée par un mur de 1,80m de hauteur. La transition de l'espace privé à l'espace public se fait en traversant cet espace, partiellement protégé des regards extérieurs.
- **Jardins** : espaces de 60 m² à 100 m² situés à l'arrière des maisons, séparés entre eux par des panneaux en bois et des clôtures. Deux accès vers le jardin : une double porte vitrée coulissante depuis le salon et une porte directement depuis le garage.

MAISONS INDIVIDUELLES DITES «ALLONGÉES»

- Distribution des pièces « classique », notamment au 2^{ème} étage. La salle de bain fait office de séparation entre la chambre des parents et la chambre des enfants.
- Longueur du garage (8,5m) permet d'imaginer sa transformation future en une pièce supplémentaire.
- Loggia de 12 m² orientée plein sud ou plein ouest entre le jardin et le salon.
- Jardins : Toutes les maisons ont un jardin de 60 m² environ, séparés les uns des autres par des avancées de mur de 1,80m de haut et des clôtures.
- Garages : Les maisons sont mitoyennes par le garage seulement. Cela garantit qu'aucune pièce à vivre ni chambre ne soit directement mitoyenne des logements voisins.
- Entrées : un petit espace arboré est prévu pour intégrer les compteurs, ranger les poubelles et assurer la transition avec l'espace collectif.



COLLECTIF EN ACCESSION « LES TERRASSES DU VALENTIN »



Architecte : Odile Tavin



Plan type d'un étage du petit collectif

0 1 2 5 mètres

Disposition dans le terrain : l'immeuble « Les terrasses du Valentin » se situe dans le coin nord-est du terrain.

Volumes : 2 cages d'escaliers desservent le bâtiment, dont les volumes forment des décrochés (bâtiment plus large à ses extrémités).

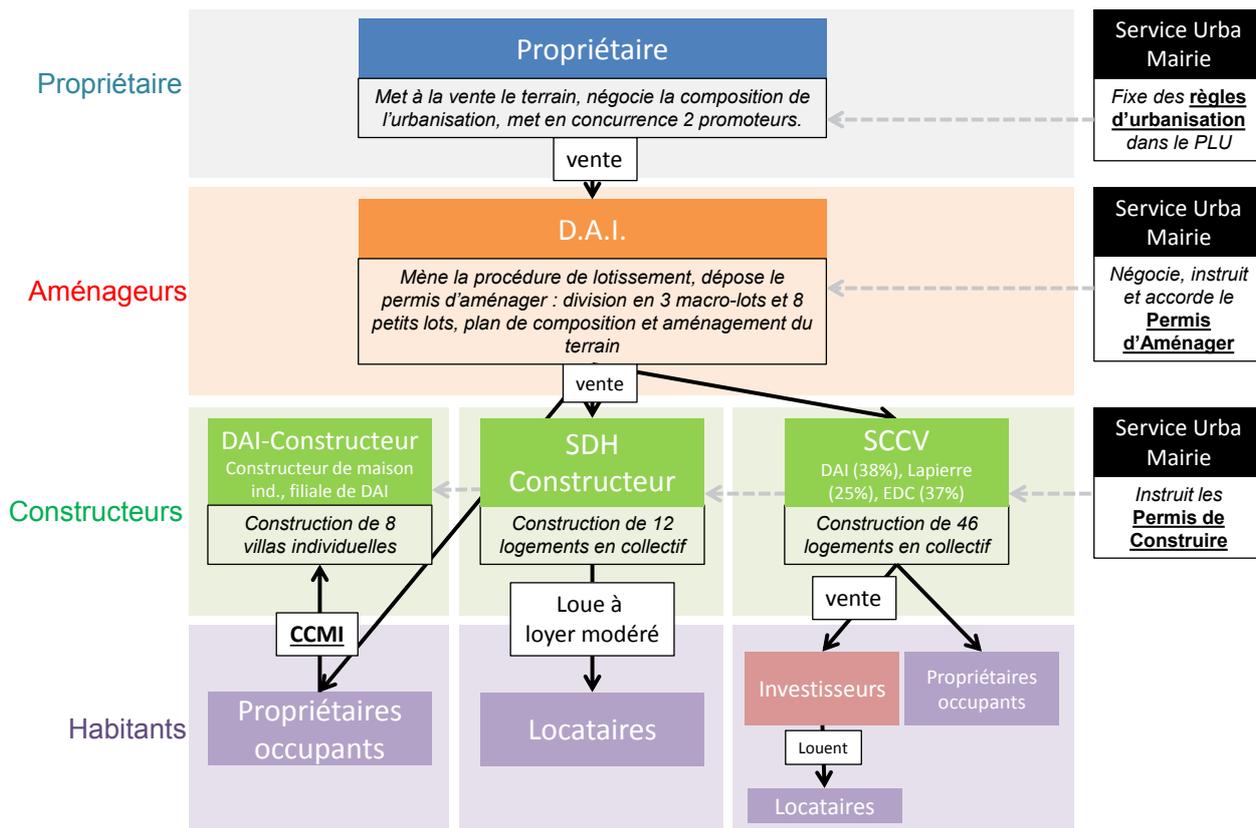
Espaces extérieurs : presque tous les logements (43) disposent d'un espace extérieur : une terrasse (entre 16m² et 45 m²), un balcon ou une loggia (entre 11 et 21m², la plupart de 16m²). Ces espaces sont orientés en majorité plein sud, donnant sur le mail planté.

L'intimité de ces espaces est garantie par l'avancement ou le retrait des volumes du bâtiment, ou par une paroi (entre les loggias).

Du côté de l'Avenue Jean Moulin, il y a deux jardins privés de 38 et 60 m² au rez-de-chaussée, séparés de l'espace public par un grillage.

Les logements sont de qualité hétérogène, certains d'entre eux n'ayant qu'une orientation nord, sans espaces extérieurs.

→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



Drôme Ardèche Immobilier est l'aménageur unique du terrain. Il met en oeuvre une procédure de lotissement et divise le foncier en 8 lots individuels d'une part, et trois macro-lots d'autre part.

→ La vente des lots à bâtir aux particuliers s'est faite conjointement avec la signature d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) avec DAI-Constructeur (filiale de DAI, et le dépôt d'un permis de construire pré-dessiné. Ce montage, qui sépare la vente du terrain et la construction du logement a plusieurs avantages par rapport à la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :

- Un régime de T.V.A. différencié entre le terrain et la construction ; le foncier est taxé seulement sur la plus-value, et non sur la totalité de son prix comme cela aurait été le cas dans le cadre d'une VEFA. Soit, au total, une économie pour les acquéreurs de 12 500 euros de T.V.A. pour une maison individuelle.
- Comme ce sont les habitants qui financent la construction de leurs maisons, l'opérateur prend moins de risques économiques : un terrain invendu représente une somme moins importante qu'une maison avec terrain invendu.

→ Les deux lots pour la construction des logements collectifs privés ont été vendus à une Société Civile de Construction-Vente (SCCV) au sein de laquelle DAI participe à 38%.

- La moitié des appartements libres ont été vendus à des investisseurs qui les louent à des ménages souvent jeunes, l'autre moitié à des propriétaires occupants, souvent âgés de 50 à 70 ans.

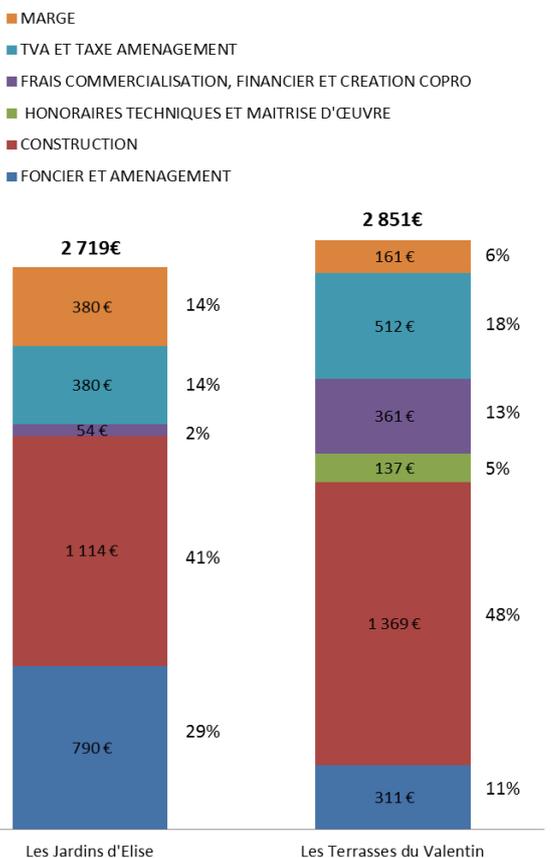
→ Le lot pour le logement social a été vendu à coût réduit à la SDH, ce qui a permis d'assurer 20% de logements sociaux dans l'opération.

→ La trésorerie de l'opération est assurée par phases successives : l'opérateur n'a pas besoin de payer directement l'ensemble des coûts de l'opération (foncier, construction, frais, etc.) car il y a une séparation entre la phase d'aménagement et la phase de construction.

→ ANALYSE DES COÛTS

- Le prix de vente pour les deux types de produits (2700-2800€/m² de SHON) est globalement similaire, mais sa composition diffère fortement.
 - La charge foncière est bien plus importante pour l'individuel (29% contre 11%).
 - La part des coûts techniques et de construction est bien plus importante pour le collectif (53% contre 41%), notamment à cause des honoraires techniques (137€ contre 0€)
 - Les frais de commercialisation (4%), de gestion (4%), financier (2%), d'assurance (1,4%) de publicité (1%) alourdissent la facture pour le logement collectif alors que pour le logement individuel, la plupart de ses frais n'existent pas.
 - Le collectif est plus taxé (sur la TVA) : 512€ contre 380€/m²/SHON.
- Le logement individuel dégage proportionnellement une marge plus importante (14% contre 8%) même si les chiffres ne sont pas comparables : un grand nombre de coûts qui sont externalisés dans le logement collectif sont traités en interne dans le logement individuel (conception, commercialisation, etc.). Ces coûts se retrouvent dans la marge brute.

Prix de vente par m² habitable



→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

135 €/m² : Surcoût de T.V.A. qu'auraient payé les acheteurs de maison individuelle si l'opération avait été réalisée en VEFA

23 500 € : L'avantage consenti par DAI pour la vente du terrain aménagé pour la construction des logements sociaux

11 % : Part des coûts d'aménagement dans le prix du foncier aménagé.

255 €/m² SHON : Différence entre les coûts de construction d'une maison individuelle et d'un immeuble collectif.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Logements pour des jeunes ménages et des personnes âgées en extension d'un village

FICHE IDENTITÉ OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : Ardèche Habitat

ARCHITECTE : Atelier d'Architecture Cheze

SURFACE TERRAIN : 1 950 m²

DATE DE LIVRAISON : 2011

CONTEXTE : extension de bourg

NOMBRE DE LOGEMENTS : 8

PRODUITS : accession sociale + locatif social

FORME URBAINE : individuel groupé et intermédiaire

DENSITÉ BRUTE : 30 logements/ha

DENSITÉ NETTE : 230 m² de terrain par logement

PRIX LOGEMENT : 1269€/m² SH pour les logements locatifs sociaux (habitat intermédiaire), 1586€/m² SH pour les maisons individuelles en accession.

Châteauneuf-de-Vernoux



A 1h à l'Ouest de Valence et 1h10 de Privas, dans le Haut Vivarais sur le plateau de Vernoux.



Communauté de communes du Pays de Vernoux.



215 habitants, + 0,8%/an (2006-2011), 52 emplois.



Bourg formé par du bâti ancien (68% des logements datent d'avant 1975). Construction de deux logements par an en moyenne (période 2009 -2014).



Urbanisation développée historiquement sous forme de hameaux. Quelques zones pavillonnaires à proximité du bourg. Pas de commerce ni de service.

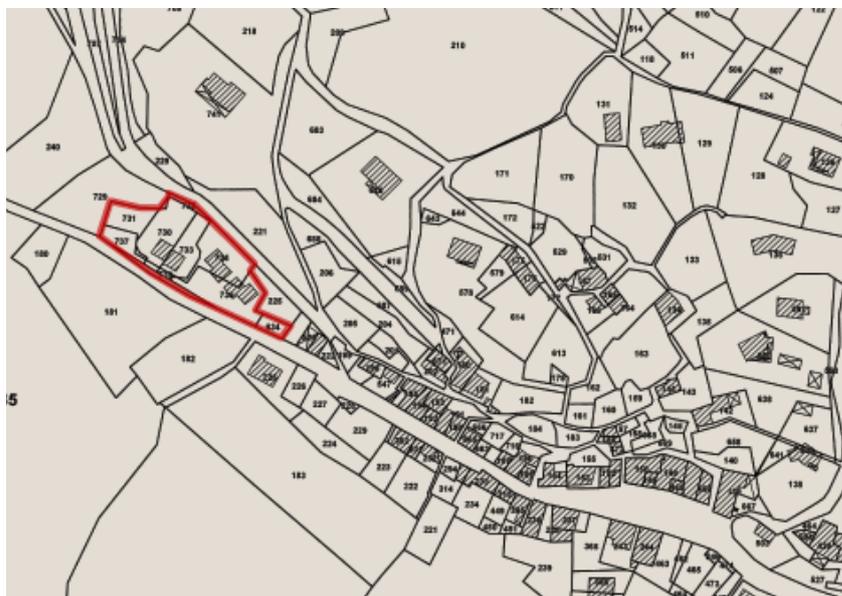
→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION



- **Intégration des constructions à la pente** qui favorise l'implantation étagée des logements avec une vue plein sud dégagée sur la vallée. Cela permet de compenser la taille réduite des espaces extérieurs.
- Opération avec une part de logement en **accession sociale pour des prix très abordables** (115 000 € pour une maison de 120 m² SHON).
- **Opération bien intégrée au village au niveau social**: "Ce lotissement fait partie entière du village. Les habitants s'investissent dans la vie de la commune" (Christian ALIBERT, Maire de Châteauneuf-de-Vernoux).
- **L'opération constitue un bon exemple d'appropriation de terrain communal avec des jardins partagés** qui ont été créés de manière spontanée par deux familles

→ FONCIER

- **Situation du terrain** : en sortie de bourg, sur l'adret, le long de la D105, à 300m de la mairie.
- **Origine du foncier et mode d'acquisition** : propriété communale cédée à l'euro symbolique.
- **Caractéristiques** : pente de 35-40%, dénivelé de 30m.



→ PROGRAMME

- 2 maisons individuelles groupées en accession PSLA (T4) comprenant un garage.
- 6 logements intermédiaires locatifs sociaux
 - 2 T2 accessibles pour les personnes âgées.
 - 4 T3.
- 6 garages, non connectés aux logements.



→ PARTIS PRIS URBAINS

L'opération s'insère entre la RD 105 et un chemin communal en contrebas, dans la continuité bâtie du cœur de village.



1- L'implantation des constructions sur deux lignes de pente permet d'atténuer visuellement la hauteur (R+2) depuis la route et d'offrir une vue panoramique sur les alentours



2- L'accès aux logements intermédiaires se fait au niveau de la RD 105, qui dessert les garages et places de parkings ainsi que l'escalier central qui mène aux quatre duplex du bas



3- Les maisons individuelles sont implantées en contrebas de la RD105. Un replat à mi-hauteur du terrain offre un espace extérieur appropriable.



4- L'accès aux maisons individuelles se fait par le parking créé dans la continuité du chemin communal. Ce parking offre des stationnements supplémentaires aux logements locatifs

5- Prairie commune de 200 m² en forte pente descendant vers le parking devant les logements sociaux

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - HABITAT INTERMÉDIAIRE

- Les six logements intermédiaires sont répartis en quatre volumes de trois niveaux. Côté rue, les deux logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont emménagés sur un même niveau sous les combles. Côté jardin, desservis par l'escalier central, quatre duplex occupent les niveaux inférieurs des quatre volumes.

→ Espaces extérieurs privatifs :



Les logements du haut, de plain-pied, ont des terrasses de 12m² orientées au sud

Les logements du bas disposent de terrasses de 9m² orientées au sud au rez-de-chaussée et de jardinets dans leur continuité, situés de chaque côté des modules, au sud, à l'est et à l'ouest



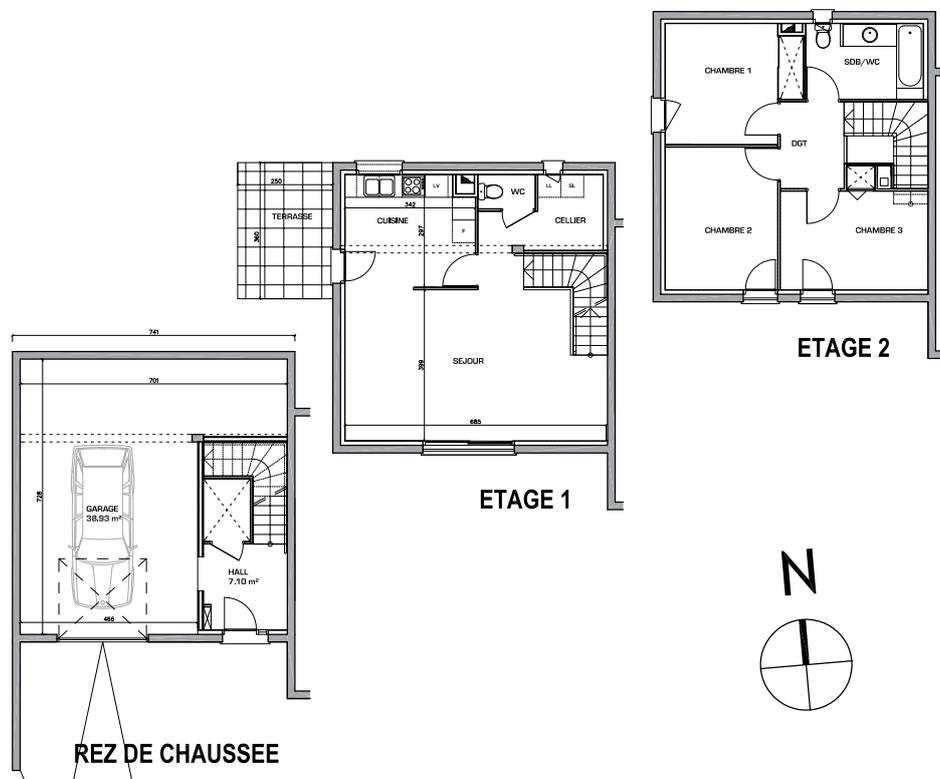
2 logements PMR

4 duplex

Répartition des logements dans les deux bâtiments d'habitat intermédiaire

LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE - MAISONS INDIVIDUELLES MITOYENNES

- Les deux logements individuels sont des maisons en R+2 comprenant une entrée et un garage au rez-de-chaussée, transformé pour une des maisons en bureau. Les maisons sont orientées à l'est et au sud pour l'une, au sud et à l'ouest pour l'autre

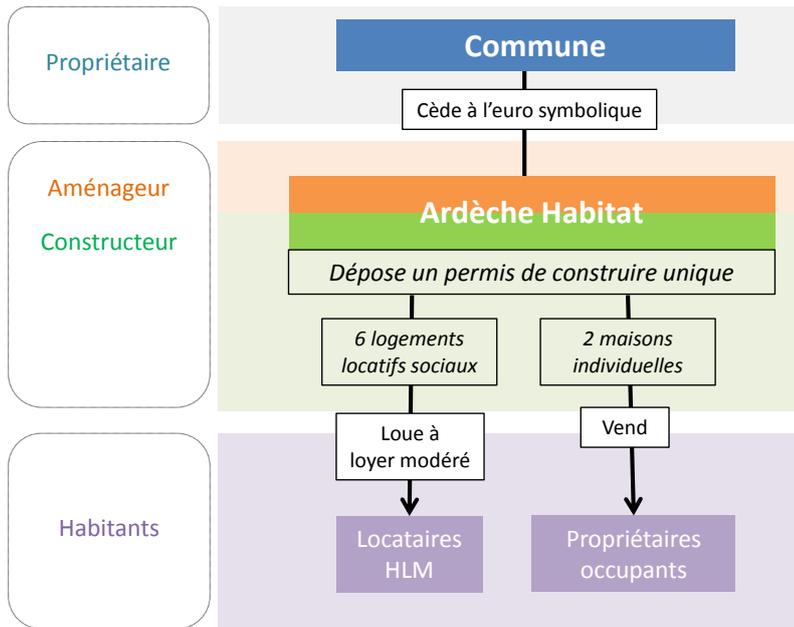


→ Espaces extérieurs privatifs :

- Chaque maison dispose d'une terrasse de 9m² et d'un espace enherbé plat au premier étage, situé à l'est ou à l'ouest de la maison. Ce replat est accessible depuis le séjour.
- Au nord, un autre replat à mi-hauteur du terrain peut être aménagé.
- Les habitants partagent également un potager implanté sur un terrain communal en contrebas du parking.



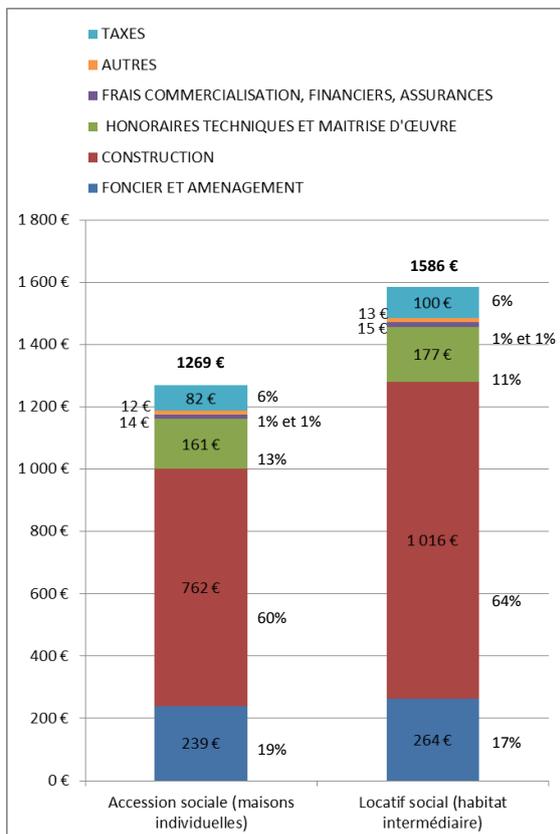
→ MONTAGE



- La volonté de la commune est d'attirer de jeunes ménages pour redynamiser le village. L'idée initiale était la construction de six logements en prêt social location accession (PSLA). Le projet est abandonné suite aux contraintes financières que représente l'aménagement du terrain en pente.
- Dans le cadre du partenariat entre la commune et Ardèche Habitat (Vivaraïs Habitat alors), un nouveau projet est élaboré : six logements locatifs sociaux "classiques" et deux maisons mitoyennes en PSLA.
- La commune cède à l'euro symbolique un terrain à Ardèche Habitat qui réalise l'opération en déposant un permis de construire unique.
- Ardèche Habitat rétrocède ensuite la partie non utilisée du terrain à la commune.

→ ANALYSE DES COÛTS

Prix de revient par mètre carré habitable (sans achat de foncier, avec une TVA à 5.5%)



→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

- Les logements locatifs sociaux de forme intermédiaire ont un coût de revient plus élevé de 350€/m² que les logements individuels en accession sociale.
- La différence se fait surtout sur les coûts de construction : 254€/m² en plus pour l'habitat intermédiaire.
- Cette différence globale aurait pu être atténuée en prenant en compte le prix du foncier. En effet, même en comprenant l'espace vert non privatif, l'emprise de terrain des logements locatifs sociaux est de 180 m² contre près de 400 m² pour les logements en accession.

ENTRETIEN AVEC UN HABITANT D'UNE MAISON INDIVIDUELLE EN PSLA

→ Mobilité résidentielle et premier accès à la propriété

La formule PSLA permet à des familles modestes d'accéder à la propriété à un coût réduit (voir définition PSLA). C'est la formule choisie par cette famille qui louait alors une maison de village à Toulaud :

"Nous avons une maison dans le vieux village, d'environ 200 m², avec une toute petite terrasse. Je ne dis pas que ce n'était pas convenable, mais à 800-900 euros de loyer, c'est à fonds perdus... (...) Nous avons visité beaucoup de choses. Ma femme travaillant à Valence, nous avons élargi un peu le périmètre, jusqu'à même au-delà de Crest. À Toulaud, de toutes façons, le terrain était trop cher... Il faut compter entre 200 et 300 000€ pour un terrain nu... C'était à peu près impossible. On a regardé les maisons de villages ; c'est accessible mais les logements sont trop petits."



→ Un choix de localisation conditionné par les aspirations et le budget

Finalement, l'offre de logement en PSLA d'Ardèche Habitat semble convenir car elle entre dans le budget du couple et elle offre de très bonnes performances énergétiques (BBC). Le fait de se trouver un peu isolés ne les inquiète pas :

"On apprécie de vivre à la campagne. Pour les enfants, nous préférons des classes uniques et un pays un peu plus impliqué que la ville (...) Pour l'instant c'est tout à fait acceptable... regardez la vue ! Plein Sud ! Dans un petit village qui se fait appeler le "petit Nice"... (...) La résidence est relativement bien isolée donc en termes d'énergie, c'est bien (...) C'est une maison investissement"

Le fait d'avoir un petit terrain n'est pas considéré comme un problème. L'environnement immédiat, largement ouvert, permet de relativiser la taille de leur propriété, et la famille ne voulait pas se charger d'un jardin qui aurait demandé trop d'entretien.

→ Potentiel de changement et d'appropriation

Les habitants qui ont acheté en PSLA peuvent donc se projeter dans leur logement et ainsi imaginer des modifications :

"Nous avons fait des travaux : nous avions auparavant un garage, comme chez le voisin, mais je suis à mon compte donc j'avais besoin d'un petit peu plus d'espace. Nous avons fait du garage un espace de stockage et un bureau (...). Le voisin est en train d'essayer de récupérer cette butte. [Au nord des logements, le terrain très en pente n'est pas exploitable tel quel]. Il voudrait terrasser cette partie et essayer de récupérer une partie de terrain plat"

Enfin, les habitants des maisons individuelles ont l'usage d'un terrain communal, en accord avec la mairie, où ils cultivent un potager commun. Ils ont mis en place un système de récupération de l'eau d'une source pour arroser les cultures.

→ Rapports de voisinage

La forme de la maison mitoyenne semble convenir à des rapports sociaux équilibrés :

"Ça se passe très bien avec nos voisins. On se voit assez régulièrement sans non plus être envahissant. On s'invite de temps en temps pour l'apéritif ou le dîner. Mais le reste du temps, on ne s'entend pas (...) quand on mange dehors"

D'ailleurs, les deux familles envisagent de faire construire ensemble une grande terrasse en bois au sud qui desservirait pour chaque logement les pièces de vie (cuisine, salon) situées au premier étage.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Un habitat groupé participatif pour des espaces et services partagés

FICHE IDENTITÉ OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : SCI Habiterre

ARCHITECTES : Tangentes (73) , SCOP Habiter (26)

SURFACE DU TERRAIN : 6 400 m²

DATE DE LIVRAISON : 2011

CONTEXTE : Extension de bourg

NOMBRE DE LOGEMENTS : 11

PRODUITS : Logements individuels en propriété collective

FORME URBAINE : Intermédiaire

DENSITÉ BRUTE : 18 logements / ha

DENSITÉ NETTE : 541 m² par logement

PRIX DU FONCIER INITIAL : non renseigné

PRIX DU LOGEMENT : Entre 1 900€ et 2 400€ / m² de surface de plancher

Die



Dans la vallée de la rivière Drôme, au sud du massif du Vercors. A 70 kilomètres au Sud-Est de Valence, sur la départementale 93.



Communauté de communes du Diois.



4392 habitants, + 0,1% / an (2006-2011), 2349 emplois.



Construction de 13 logements par an en moyenne (2009-2014) dont environ la moitié relèvent de permis de type individuel pur.



La commune est située dans le fond de vallée. Elle est caractérisée par un centre ancien très dense avec des zones pavillonnaires plus lâches sur les contreforts de la rive droite, en particulier au nord-ouest. Les terres non urbanisées de la rive droite sont essentiellement agricoles, la rive gauche est davantage caractérisée par des espaces naturels.

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

→ Une opération d'habitat participatif dense menée par et pour les habitants

- Choix du terrain, aménagement et conception des logements à l'initiative des habitants.
- Chantier collectif et en partie en autoconstruction, avec matériaux écologiques.
- Mutualisation de tous les espaces en dehors des logements.

→ Un montage juridique et financier sur-mesure, proche du modèle coopératif

- SCI dont les parts sont détenues par les habitants.
- Régime de propriété collective, avec un mode d'accession permettant à des ménages ne répondant pas aux critères bancaires de devenir propriétaires.
- Partage des charges courantes ne répondant pas seulement aux critères du logement.



→ FONCIER

- **Situation du terrain** : au nord-ouest du bourg, sur les pentes du lieu-dit les Combes, secteur d'habitat pavillonnaire un peu détaché du bourg.
- **Origine du terrain** : le terrain (non cultivable) appartenait à un agriculteur qui a été séduit par la philosophie du projet.
- **Mode d'acquisition** : achat directement au propriétaire.
- **Caractéristiques** : le terrain est en pente et a nécessité de gros travaux de terrassement pour permettre l'installation des bâtiments.



→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU en vigueur n'a pas représenté un problème pour l'opération :

- L'opération est située en zone Uc, entourée d'espaces naturels protégés. Cette zone, à dominance pavillonnaire, est destinée principalement à l'habitation.
- Les potentielles contraintes de l'opération ont été l'obligation de 2 stationnements / logements (obligation non respectée) et la hauteur maximale de 7m des bâtiments, calculée à partir du sol naturel avant travaux, ce qui n'a pas posé problème grâce aux travaux de terrassement.

→ PROGRAMME

Un espace de vie en propriété collective, avec :

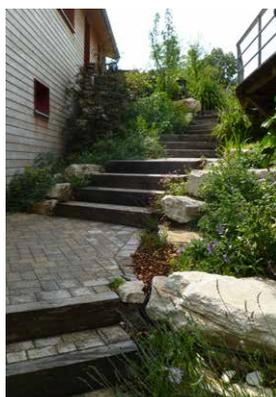
- 11 logements de forme intermédiaire à usage privé
- Terrain, espaces et services à usage partagé :
 - la "maison commune" (espace polyvalent comprenant une cuisine, un four à pain, une bibliothèque et des chambres d'amis) servant aux habitants et aux invités d'Habiterre
 - 2 buanderies
 - un potager et un verger
 - l'atelier bricolage
 - le garage deux-roues
 - les parkings

→ PARTIS PRIS URBAINS

L'opération se situe "au bout" du chemin des Combes, dans un virage en épingle peu emprunté. Ce secteur pavillonnaire est à moins de 2 km du centre bourg, à 20 minutes de marche



Un cadre privilégié d'implantation avec la forêt voisine et la vue dégagée sur les massifs environnants



1- Un escalier central structure l'opération, lieu de rencontres privilégié entre voisins



2- Les véhicules des habitants sont cantonnés à l'entrée et en contrebas de l'opération. Les habitants profitent du parking (peu utilisé) d'un centre de vacances familial tout proche. La consommation d'espace pour les stationnements est ainsi limitée.

3- Les cinq blocs d'habitation sont orientés vers le sud



→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

LES LOGEMENTS

→ Accès au logement :

- Si les stationnements sont cantonnés à l'entrée de l'opération, des accès véhicules sont possibles jusqu'aux logements pour les déposes, déménagements, etc...
- Un escalier central dessert tous les logements du haut en bas de l'opération. Des sentiers piétons contournent les logements par l'arrière, permettant aux habitants de croiser ou non leurs voisins.



→ Espaces extérieurs :

- Tous les logements disposent soit d'un très grand balcon soit d'une terrasse (ou les deux), exposés principalement à l'Est et au Sud. Les vis-à-vis sont limités grâce à l'étagement dans la pente des bâtiments et à l'orientation des espaces extérieurs.

→ Logements :

- Ils sont de taille variable : entre 15 m² (chambre d'ami) et 115 m².
- Les logements sont conçus en fonction des besoins des habitants. Ils disposent du nombre de pièces que chaque ménage souhaitait avoir mais n'ont pas de «chambre d'amis».
- Les besoins énergétiques des logements sont minimisés par l'utilisation de matériaux écologiques et les principes bioclimatiques utilisés pour leur construction (compacité, triple ou quadruple orientation...)
- Chaque ménage a été libre de faire ou de faire faire, à des degrés différents, une partie de la construction et des finitions de son logement



LES ESPACES COMMUNS

→ Services et espaces à usage collectif :

- Une maison commune conçue pour une utilisation collective par les habitants ou pour des manifestations initiées par eux (moments festifs, concerts, stages, etc...). On y trouve une cuisine, une grande salle de vie et une bibliothèque ;
- Des chambres d'amis avec accès direct depuis l'extérieur, que l'ensemble des habitants peut utiliser ;
- Deux buanderies partagées entre l'ensemble des habitants.
- Un atelier de bricolage
- Un garage deux-roues



La maison commune et sa grande terrasse, au coeur d'Habiterre. Au premier étage, les chambres d'amis avec entrées indépendantes



La serre et le potager à usage collectif, sur la partie plane en haut de l'opération

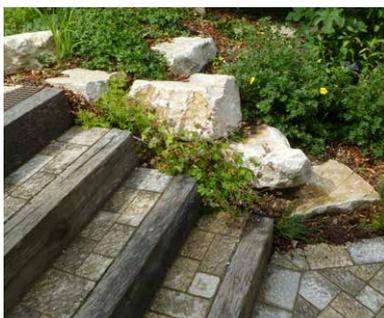


Le garage deux-roues commun, à l'entrée de l'opération

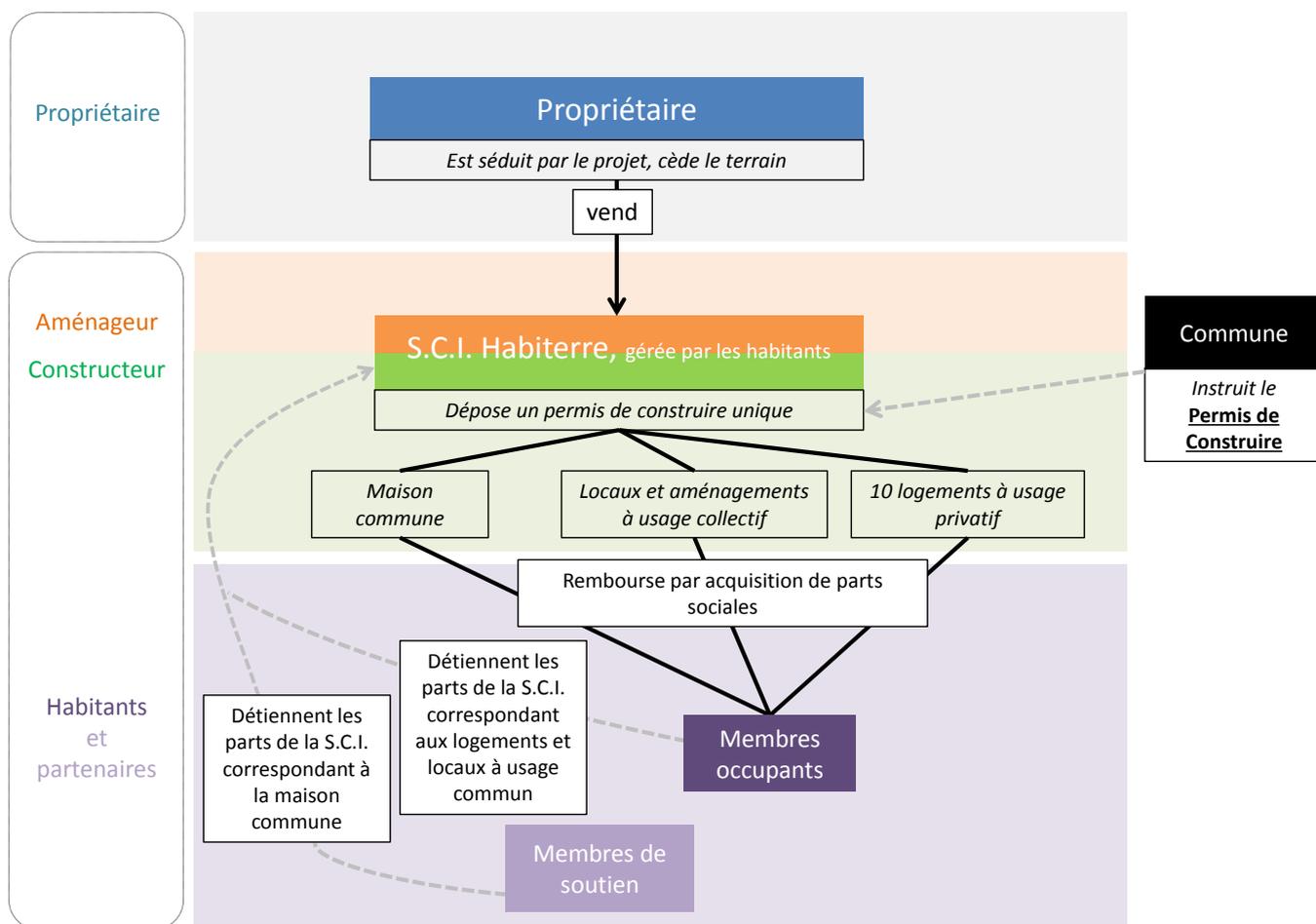


→ Espaces extérieurs :

- En dehors des terrasses et balcons dédiés à chaque logement, les espaces extérieurs sont à usage collectif : espaces enherbés, potager, terrasse extérieure de la maison commune, etc...
- L'entretien de ces espaces paysagés est assuré par les habitants : plantes grimpantes, plantes aromatiques, massifs de fleurs, etc...



→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



- Les futurs habitants ont monté une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire du foncier et du bâti. C'est cette S.C.I. qui est l'interlocuteur de la banque (la NEF) et à qui le prêt a été consenti. Elle a aussi été maître d'ouvrage et maître d'oeuvre à travers certains habitants qui ont endossé ce rôle.
- Les futurs habitants ont alimenté la S.C.I. sous forme de parts sociales correspondant au coût de leur logement et du terrain dédié (au prorata de la surface du logement). Les parts ont été constituées grâce à leurs apports financiers respectifs, et/ou aux contributions physiques et intellectuelles à la construction du site, valorisant ainsi l'auto-construction. Les ménages les plus modestes ont pu ainsi participer au projet, même sans disposer de la somme d'argent requise.
- Des "membres de soutien" ont placé une partie de leur épargne dans l'acquisition de parts de la S.C.I. Ce financement solidaire a notamment permis la construction de la maison commune.
- En parallèle de la S.C.I., une charte coopérative fixe les règles d'entrée et de sortie du projet, les modes de gouvernance de la S.C.I. ainsi que les modalités de valorisation des parts pour s'aligner sur les prix du marché et ainsi éviter les écueils de la spéculation foncière en cas de départ d'un ménage.
- Les habitants d'Habiterre souhaitaient intégrer à leur projet des habitations à loyer modéré mais le montage juridique très singulier de cette opération n'a pas permis aux bailleurs de se positionner.

→ ANALYSE DES COÛTS

Il n'a pas été possible d'obtenir le détail des chiffres et de la répartition des coûts pour cette opération.

En revanche, certains éléments sont à retenir:

- Le coût au m² varie dans une fourchette de 500€ du fait de la part d'autoconstruction et de finitions, plus ou moins importante en fonction des ménages, et du système de chauffage, qui a fait l'objet de choix individualisés pour une partie du groupe
- Une part importante des dépenses a été mutualisée (terrain, viabilisation, panneaux solaires, chaudière bois collective, équipements collectifs, etc...), ce qui a permis de réduire d'autant les taxes, charges et frais financiers (notamment les frais de notaire)
- Au final, l'investissement financier pour "entrer" dans l'opération et bénéficier d'un logement est comparable au prix moyen de l'accession pour une maison individuelle. Mais pour ce prix, les habitants bénéficient en réalité de davantage de services et d'équipements, et donc d'un habitat de très haute qualité pour le même montant.

Les habitants ont pris soin de régler également les dépenses liées à l'usage et au quotidien de leur habitat :

- Une partie des charges est mutualisée : il y a par exemple un compteur unique d'électricité pour l'ensemble de l'opération. Les charges courantes, divisées en 13 (11 parts pour les logements et 2 parts pour la maison commune), sont réparties entre les habitants selon des critères variables : en fonction de la surface du logement, du nombre d'occupant ou d'autres critères fixés entre eux...
- Les habitants estiment avoir divisé par 10 leurs charges courantes (eau, électricité, chauffage, etc.).

→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

- Coûts de construction : **1370 €/m²** de surface de plancher
- Prix du m² tout compris: entre **1900 €** et **2400 €/m²**
- **Division par 10 des charges courantes** grâce à la mutualisation des installations et des compteurs (estimation des habitants)

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Répondre à la demande d'espaces extérieurs et d'individualisation tout en densifiant

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : Drôme Aménagement Habitat (DAH)

ARCHITECTE : Christian BLACHOT (38)

SURFACE TERRAIN : 4 574 m²

DATE LIVRAISON : 2013

CONTEXTE : dents creuses en secteur d'habitat

NOMBRE DE LOGEMENTS : 24

PRODUITS : locatif social

FORME URBAINE : Intermédiaire

DENSITÉ BRUTE : 52 logement par hectare

PRIX DU FONCIER INITIAL : cédé à l'euro symbolique

PRIX LOGEMENT : 1622€ par m² habitable

Pont-de-l'Isère



A la confluence de l'Isère et du Rhône. A 15 minutes au nord de Valence, desservi par l'A7 et la N7.



Communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône-Alpes.



3 000 habitants, + 2,4 % / an (2006-2011), 1200 emplois.



90% des logements construits après 1945, 30% depuis 1990. 33 nouveaux logements/an (2009-2014) dont 1/3 de collectifs.



Commune caractérisée par un tissu pavillonnaire prédominant et récent. Forte dominante agricole et naturelle à l'est.

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

- Une forme d'habitat intermédiaire permettant une densification "douce" à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Une opération qui sert de "couture urbaine" entre un quartier pavillonnaire lâche et une cité HLM des années 1970.
- Une forme d'habitat offrant des entrées individualisées bien délimitées et des espaces extérieurs privés pour chaque logement.



→ FONCIER

- **Situation du terrain** : à 900 mètres du centre-ville de Pont-de-l'Isère ; entre un secteur plutôt ancien d'habitat pavillonnaire ancienne et d'un îlot HLM édifié dans les années 1970.
- **Origine du foncier et mode d'acquisition** : terrain communal cédé par la commune.
- **Caractéristiques** : terrain plat



→ PROGRAMME

- 24 logements en habitat intermédiaire :
 - 2 T2 de 62 m² (loyer moyen 376 €)
 - 13 T3 de 69 m² (loyer moyen 407€)
 - 9 T4 de 82 m² (loyer moyen 474 €)
- 15 garages
- Place publique de quartier de 850 m²

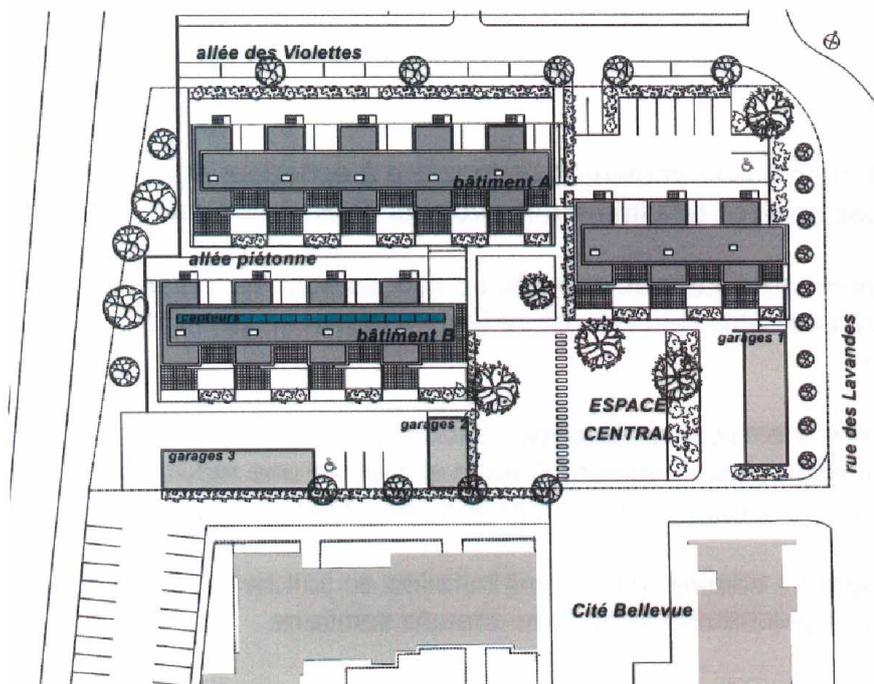
→ Opération qui bénéficie du Cerqual THPE, projet éligible au QEB (Qualité Environnementale du Bâtiment) de la Région.



→ PARTIS PRIS URBAINS

L'opération est composée de 3 blocs de bâtiments d'habitation orientés au sud. Les liaisons entre les blocs sont assurées par des venelles piétonnes en revêtement stabilisé

Un grand espace au sud de l'opération s'ouvre sur les immeubles collectifs voisins, venant ainsi créer une nouvelle centralité de quartier ouvert à tous.



Les immeubles collectifs s'ouvrent sur un espace public central de plus de 800 m². Cet espace collectif est planté d'arbres et de haies en limites, revêtu de matériau stabilisé clair pour les jeux d'enfants.



Les venelles orientées est-ouest desservent les logements dont les entrées sont toutes situées au nord. Elles permettent de séparer les jardins du bloc nord (A), orientés au sud, du bâtiment du bloc sud (B).

Ces venelles permettent également un accès voiture aux entrées des logements pour des déposes ponctuelles ou des déménagements.

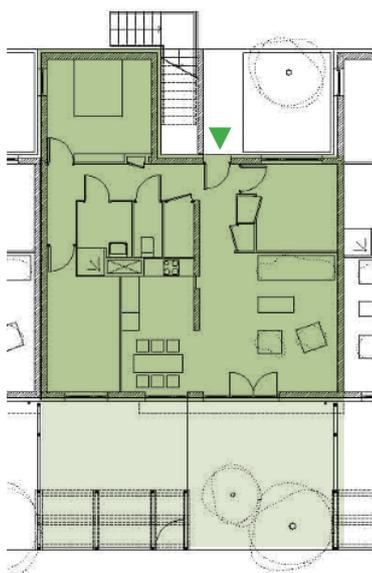
Elles sont équipées de poteaux lumineux qui assurent un minimum d'éclairage la nuit.



Les voitures sont exclues du cœur de l'opération. Elles sont stationnées sur un parking extérieur au nord de l'opération ou dans des garages privatifs au sud.

→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

LOGEMENTS AU REZ-DE-CHAUSSEE



Bellevue 2, plan type rdc

- Logements : tous les logements sont orientés au sud et traversants.

- Espaces extérieurs privatifs :

- jardins entre 36 et 50 m², accessibles par le séjour et une chambre, dans le prolongement du logement. Ils sont mitoyens.

- abri de 6 m² placé en bout de jardin. Il le protège de la vue depuis la venelle.

L'intimité visuelle entre les jardins et avec les venelles est en partie assurée grâce à des palissades en bois 2,2 mètres de haut.

- Accès : depuis la venelle, le décalage des volumes bâtis ménage un petit espace végétalisé où se trouve l'entrée de chaque logement.



**Espaces extérieurs privatifs des logements :
terrasses hautes, jardins en contrebas.**

**Entrées individualisées
des logements**

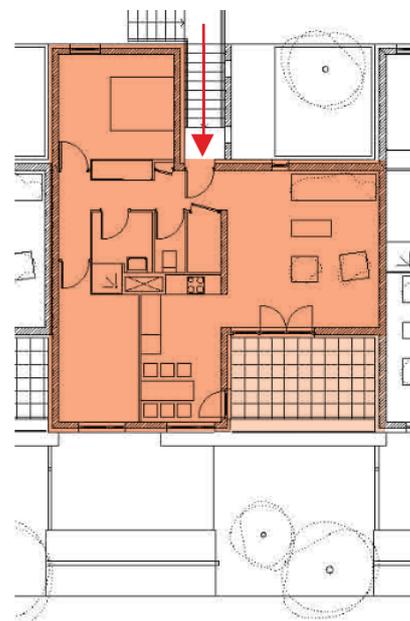
LOGEMENTS EN R +1

- Logements : ils sont orientés au sud et traversants.

- Espaces extérieurs privatifs : terrasse de 11 m² dont les dimensions (2,3 x 4,4 mètres) permettent l'installation d'une table familiale. Sa situation en retrait entre trois murs garantit une bonne intimité visuelle.

Pour éviter les vis-à-vis avec les jardins en contrebas, le garde-corps de la terrasse est épaissi par une tablette horizontale de 45 cm de large. Ces tablettes peuvent aussi servir de support pour des plantes en pots, ce qui renforce leur intimité visuelle, et leur confère un caractère de patio.

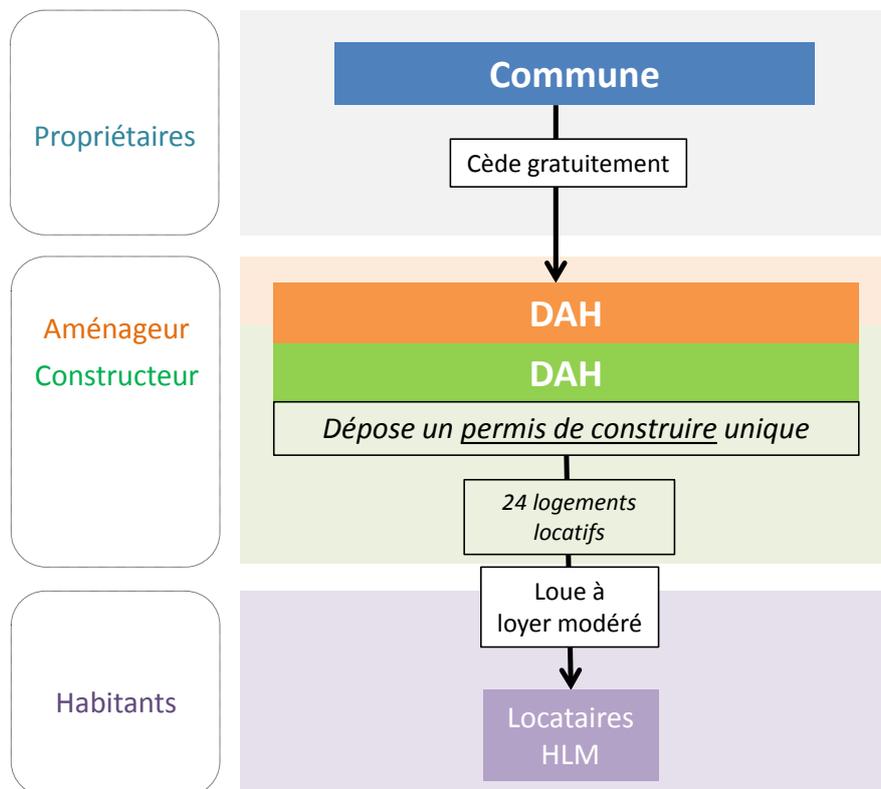
- Accès : les logements de l'étage disposent d'une entrée individualisée par un escalier propre à chaque logement, montant depuis la venelle.



Bellevue 2, plan type étage

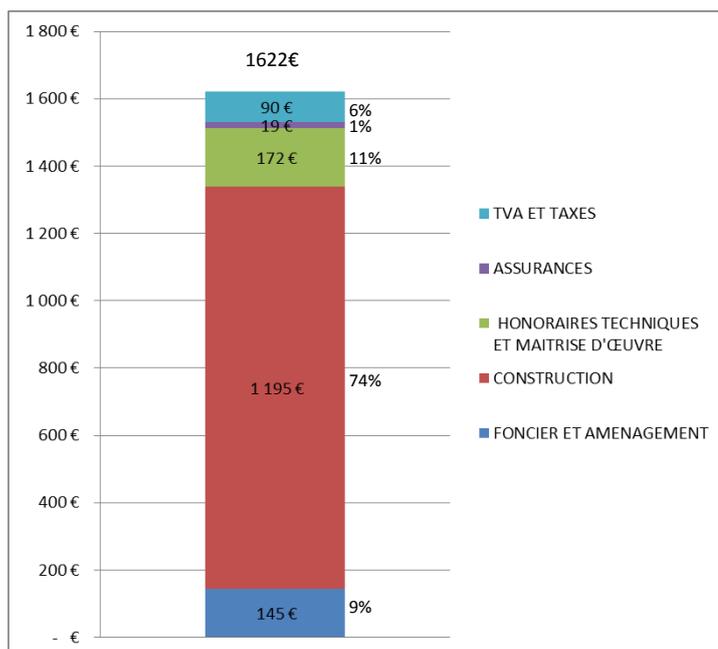
→ MONTAGE DE L'OPÉRATION

- La mairie met à disposition de DAH le foncier pour construire 24 logements sociaux.
- DAH aménage et construit les bâtiments par un permis de construire unique



→ ANALYSE DES COÛTS

Prix de revient par mètre carré habitable (sans achat de foncier, avec une TVA à 5.5%)



→ QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

Les coûts de construction, assez élevés et proches de l'habitat collectif, s'expliquent en partie par la performance énergétique remarquable (certification THPE) des logements, permettant des charges aux coûts maîtrisés pour le locataire.

Cependant, la gratuité du foncier et des coûts d'aménagement maîtrisés (simplicité des matériaux) permettent un prix de revient très raisonnable.

Les innovations architecturales et la qualité de la conception n'ont pas constitué de surcoût.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue





Deux opérations collectives en accession et en location sociale dans une dent creuse

FICHE IDENTITÉ OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : ADIS SA HLM et Logicoop

ARCHITECTE : EREME Architecture (13)

SURFACE DU TERRAIN : 7 500 m²

DATE DE COMMERCIALISATION : 2012-2013

CONTEXTE : Dent creuse dans le bourg

NOMBRE DE LOGEMENTS : 52

PRODUITS : Accession + Locatif social

FORME URBAINE : Collectif

DENSITÉ BRUTE : 69 logements / ha

DENSITÉ NETTE : 98,5 m² par logement

PRIX DU FONCIER INITIAL : 47€ / m²

PRIX DU LOGEMENT : Entre 2 600€ et 3 000€ / m² SHON

Saint-Donat-sur-l'Herbasse



En Drôme des Collines. A 10 kilomètres au Nord-Ouest de Romans-sur-Isère, 14 km au Nord-Est de Tain-l'Hermitage. Proximité avec l'A7 et la Nationale 7.



Communauté de communes du Pays de l'Herbasse



3 912 habitants, + 2,4% / an (2006-2011), 1 639 emplois



Construction de 14 logements par an (2009-2014)



Centre ancien dynamique entouré d'un tissu pavillonnaire lâche assez récent le long de la route départementale et dans les vallées environnantes

→ INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

- Une opération de petits collectifs en dent creuse du bourg en direction de deux publics :
 - Logements locatifs sociaux, pour varier les typologies des statuts d'habitat de la commune, dont une partie sont adaptés aux personnes âgées (opération «cœur de village» soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme).
 - Logements collectifs en promotion immobilière pour les personnes désireuses de se rapprocher du bourg. Les ménages les ayant acquis sont généralement des secundo ou tercio-accédants faisant le choix du collectif plutôt que de la maison individuelle pour se rapprocher des services à l'approche de la retraite.
- Des opérations similaires dans l'architecture mais des montages différents pour chacun des statuts (locatif social / promotion).



→ FONCIER

- **Situation du terrain :** A proximité du centre ancien de Saint Donat (5 minutes à pied), bordant la départementale D67 (avenue du Général de Gaulle) qui traverse la commune. Cet axe est très passant car il conduit au nord et à l'est du département depuis la plaine du Rhône.
- **Origine du foncier :** Un terrain non affecté qui faisait auparavant partie d'une parcelle plus vaste. Elle comprenait une maison de maître et un atelier de tissage.
- **Mode d'acquisition :** Le terrain a été acheté par ADIS à un promoteur qui en était propriétaire et détenait déjà un permis de construire.
- **Spécificités :** Le terrain est en périmètre ABF (Architectes et Bâtiments de France) et PPRI (Plan de Prévention des Risques Industriels), ce qui impose un niveau de plancher rez-de-chaussée surélevé de 50 cm.



→ CADRE RÉGLEMENTAIRE

- **PLU adopté en 2014.** Le POS prévoyait que le terrain soit urbanisé, avec une densité moyenne à forte.
 - L'ensemble de l'avenue du Général de Gaulle a fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) depuis l'adoption du PLU (2014).
 - L'intention de la mairie est de faire de l'avenue un boulevard urbain et non une déviation routière. Pour y parvenir, l'objectif est de favoriser les déplacements doux et sécurisés, l'implantation de commerces et de services. Les moyens mis en œuvre pour réaliser cet objectif sont notamment une amélioration des passages piétons, des espaces publics, et un alignement du bâti pour donner à l'avenue « un caractère urbain ».
- L'opération des Jardins de la Soie et des Mûriers, réalisée avant le PLU actuel, ne s'inscrit pas tout à fait dans les objectifs de transformation de la route départementale en boulevard urbain car les constructions ne sont pas alignées sur l'axe et un haut mur les sépare de la voie.

→ PROGRAMME

52 logements en immeubles collectifs :

→ Les Jardins de la Soie : un immeuble de 14 logements en accession privée, opération portée par la société coopérative Logicoop :

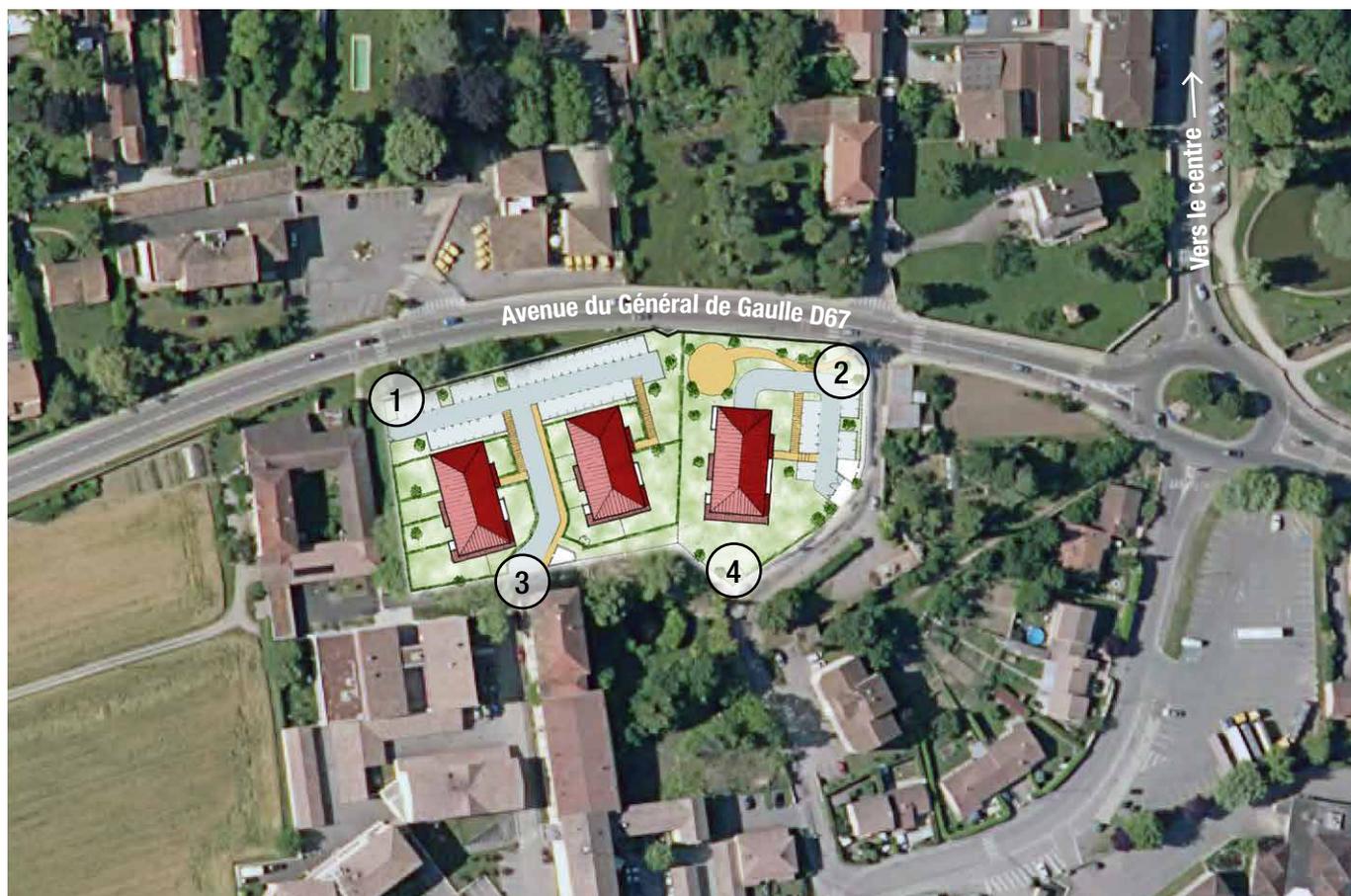
- 4 Type 2 de 45 m² (prix 137 000 €)
 - 9 Type 3 de 73 m² (prix 195 000 €)
 - 1 Type 4 de 100 m² (prix 269 000 €)
- } Label BBC Effinergie

→ Les Mûriers : deux immeubles de 19 logements en locatif social soit 38 logements au total, opération portée par ADIS SA HLM :

- 14 Type 2 de 46 m² (loyer 282 €)
 - 20 Type 3 de 76 m² (loyer 450 €)
 - 4 Type 4 de 91 m² en moyenne (loyer 520 €)
- } Qualité énergétique du niveau RT 2005 BBC
Opération «coeur de village» (logements adaptés aux personnes âgées)

→ PARTIS PRIS URBAINS

Les parties locative sociale et en accession disposent de leur propre entrée.



1- L'entrée piétonne des Mûriers depuis l'avenue est à droite du grillage, un cheminement piéton mène en coeur d'îlot et notamment aux Etablissements et Services d'Aides par le Travail.



2- Les immeubles sont implantés perpendiculairement à l'avenue du Général de Gaulle pour ne pas subir les nuisances de cet axe très passant. Un mur en pisé a été conservé pour marquer la séparation. Un portillon permet l'accès piéton aux logements en accession depuis l'avenue.



3- L'accès voiture des Mûriers se fait par le sud, à travers une zone résidentielle de petits immeubles collectifs.

4- Vue sur la façade sud des Jardins de la Soie depuis la route qui contourne l'opération.



→ PARTIS PRIS FONCTIONNELS

LOGEMENTS EN ACCESSION : LES JARDINS DE LA SOIE

→ Densité nette : 77,2 m² / logement

▪ Accès au logement :

- En voiture, depuis le portail puis le parking fermé ou les garages au rez-de-chaussé de l'immeuble.
- A pied, par un portillon entre l'avenue du Général de Gaulle et le parking.
- Passage par le hall de l'immeuble puis l'escalier ou l'ascenseur desservant les couloirs communs de chaque niveau de l'immeuble.

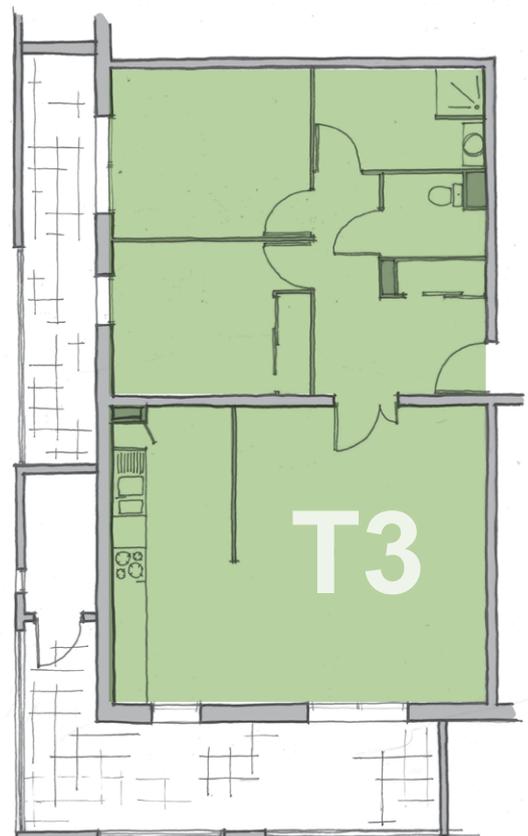


▪ Espaces extérieurs :

- Tous les appartements disposent d'au moins un balcon ou d'une terrasse (la terrasse principale faisant 25 m² pour la plupart des logements).
- Local extérieur de rangement de 3,4 m² pour les trois balcons exposés au sud-ouest.
- Espaces extérieurs communs gazonnés en pied d'immeuble, et placette en revêtement stabilisé (pétanque) au nord de la parcelle.

▪ Logements :

- T2 entre 41,8 m² et 44,9 m² : ces petits logements sont au centre du bâtiment et disposent d'espaces extérieurs un peu plus petits (8,60 m²).
- T3 entre 65,8 m² et 76,5 m² et T4 de 99,5 m², sur les pignons, avec une double, voire triple orientation (pignon nord).
- Séparation nette, dès l'entrée, entre les pièces collectives et les pièces intimes dans tous les logements.



0 1 2 5 mètres

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : LES MÛRIERS

→ Densité nette : 66,1 m² / logement

Les deux bâtiments de logements locatifs sociaux sont identiques et parallèles.

▪ Accès au logement :

- En voiture, depuis le portail commun aux deux immeubles situé au sud de l'opération.
- A pied, par un portillon donnant sur l'avenue du Général de Gaulle au nord de l'opération.
- Hall d'immeuble commun à tous les niveaux, desservis par des escaliers et ascenseurs.

▪ Espaces extérieurs :

- Les balcons et terrasses des étages sont moins grands que pour l'opération d'accession : ils mesurent de 8,5m² à 17,5m² et seulement trois d'entre eux mesurent 1,7m de large, contre 1,3m pour les autres. Les trois balcons les plus larges disposent de rangements extérieurs de 4m².
- Bien qu'il y ait un certain vis-à-vis, les logements en rez-de-chaussée bénéficient de petits jardins privatifs.
- S'il n'y a pas d'espace vert collectif spécifiquement prévu pour les loisirs ou la détente, la verdure a été préservée sur tout le pourtour de l'opération.
- Certains grands arbres existants ont été conservés et assurent l'ombre à l'ouest et au sud de l'opération.

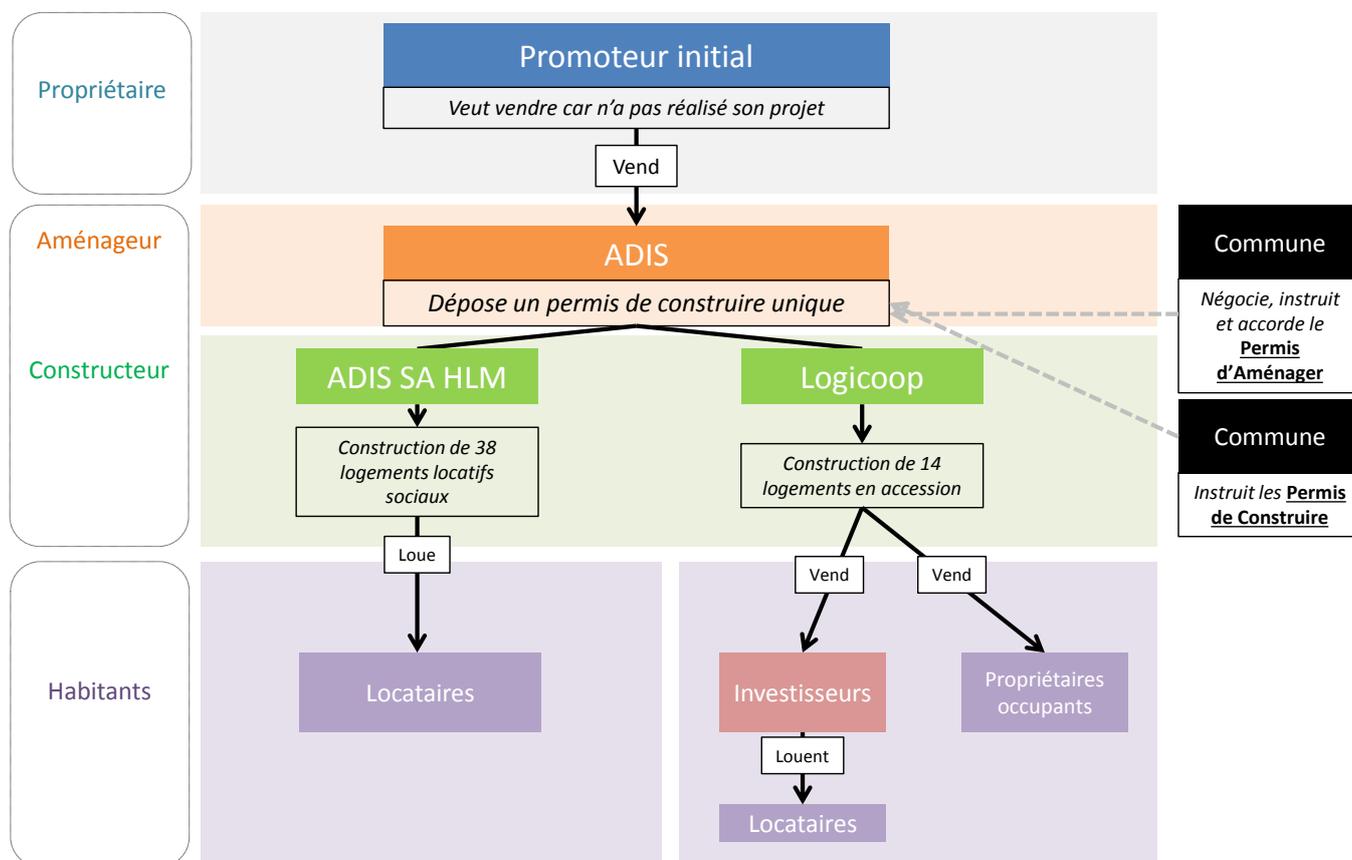


▪ Logements :

- Les logements sont de taille comparable à ceux de l'immeuble en accession :
 - T2 entre 42,1m² et 50,9m². Situés au centre des immeubles et orientés soit vers l'Est, soit vers l'Ouest.
 - T3 entre 70,1m² et 77,5m².
 - T4 entre 81,9m² et 100,6m².

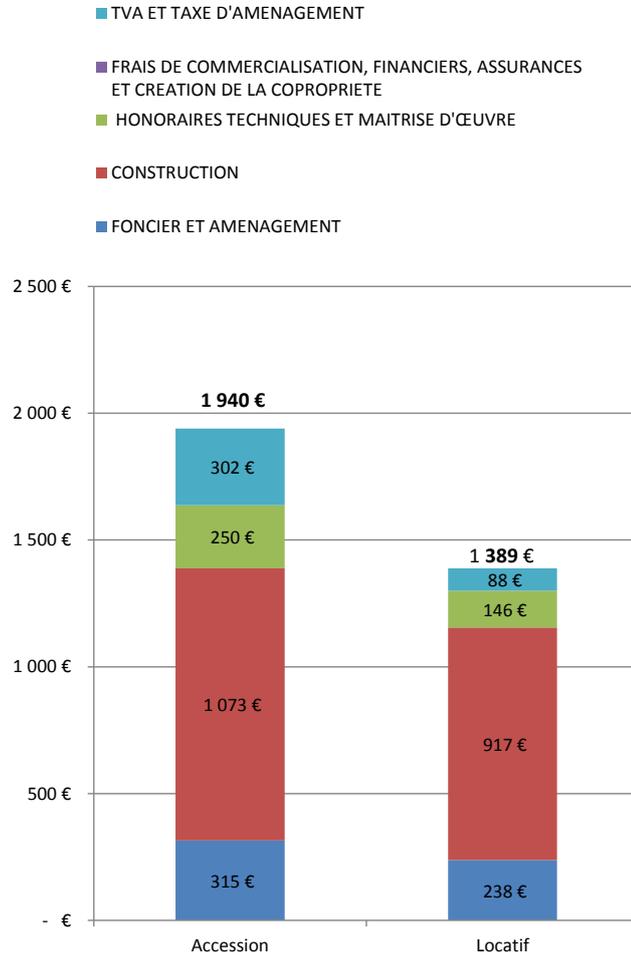


→ MONTAGE DE L'OPÉRATION



- L'opération s'est faite sur un terrain où un premier promoteur avait souhaité, sans y parvenir, réaliser une opération. ADIS a racheté ce terrain, pour lequel un permis de construire avait déjà été délivré. ADIS SA HLM a porté la partie locative sociale de l'opération et Logicoop la partie en accession.
- Une partie de l'opération locative sociale répond à la démarche "cœur de village" promue et aidée par le Conseil Départemental de la Drôme.
- L'opération a été réalisée et financée entièrement par les deux maîtres d'ouvrage, et il y a eu rétrocession à la commune d'un cheminement piéton aménagé pour relier le centre-bourg.
- Pour l'opération locative sociale, l'opérateur a bénéficié d'une garantie d'emprunts à hauteur de 50% du Conseil Départemental et de la commune.
- Les logements proposés à la vente par Logicoop offrent trois volets de sécurisation pour l'accédant : l'assurance revente (garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente contrainte du logement), la garantie de rachat (la société s'engage à racheter le logement de son acquéreur à un prix minimum garanti en cas de difficulté pendant 15 ans), et la garantie de relogement (en cas de difficulté, les ménages accédants peuvent bénéficier d'un relogement dans le patrimoine locatif d'un organisme partenaire de la société). Ces trois volets constituent un dispositif d'accession sociale à la propriété.

Prix de revient par mètre carré habitable (avec achat de foncier, avec une TVA à 5.5% pour le locatif et à 19.6% pour l'accession)



La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et www2.archi.fr/CAUE07). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : ADIL 26, CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue

