ADIL

LA DROME

observation habitat

OBSERVER POUR MIEUX DÉCIDER

37/ DÉCEMBRE 2015

LETTRE
OBSERVATION HABITAT

«Allée des Jonquilles», DAH, Beaumont-lès-Valence (26)

L'HABITAT DENSE
UN ENJEU PARTAGÉ

EDITO

POUR UN HABITAT DENSE CONVIVIAL

C'est dans le cadre d'une collaboration avec les conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement de la Drôme et de l'Ardèche que la mission départementale d'observation de l'Adil 26 a réalisé, avec l'appui de stagiaires de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, un travail sur la thématique de la densité. Le colloque tenu à la mi-octobre 2015 a été l'occasion de présenter devant 200 personnes des opérations d'habitat dense et a permis d'interroger le rôle de l'État, des communes, des structures intercommunales ainsi que des opérateurs publics ou privés. C'est tous ensemble, avec humilité et ténacité, que nous pourrons progresser sur ce sujet pour limiter la consommation de foncier, maintenir des surfaces agricoles, éviter l'éloignement des services et des centres, tout en proposant des formes d'habitat conviviales répondant aux aspirations des ménages.

Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26,
Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL, du CAUE et du CALD

DOSSIER

La question de l'étalement résidentiel concerne l'ensemble des territoires. Un panorama des principaux enjeux et des conditions de développement de l'habitat dense a été établi par l'ADIL 26 en partenariat avec le CAUE 26 et le CAUE 07.

Habitat participatif «Habiterre», SCI Habiterre, Die (26)

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL, du CAUE

ENTRETIEN P.2
Jérome Crozy, CEREMA

DOSSIER P.3
L'habitat dense, quelles conditions de développement ?

ENTRETIEN P.3
Barbara Allen, Le Sens Urbain,

AGENDA P.4

ACTIONS & PUBLICATIONS P.4

QUESTION/RÉPONSE P.4

Consultez les sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !
http://adil.dromenet.org
http://adilobs.dromenet.org
http://pie.dromenet.org

ENTRETIEN

JÉROME CROZY
CEREMA*

Quels sont les enjeux de l'habitat dense ?
L'habitat dense croise des enjeux de préservation des terres agricoles et d'espaces naturels, d'organisation urbaine compacte et multifonctionnelle et d'accès aux services pour les habitants. Il permet également de maintenir ou créer des dynamiques dans certains espaces résidentiels et de participer à la formation de nouvelles polarités urbaines.

Quelles sont les politiques mises en œuvre ?
Depuis une quinzaine d'années et le vote de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), les mesures en faveur de la densification ont été renforcées. Récemment, la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014 favorise la construction de logements dans les zones denses, là où se trouvent notamment la majorité des emplois et des services. La loi ALUR privilégie la planification stratégique à l'échelle intercommunale pour mieux répartir l'offre de logements, mieux repérer les capacités de densification dans les communes et freiner ainsi l'étalement urbain. La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains va également dans ce sens.

Ces politiques portent-t-elles leurs fruits ?
Les acteurs locaux sont aujourd'hui davantage sensibilisés à la nécessité de réaliser des opérations d'ensemble et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, tendance que l'on observe dans de nombreux SCoT aujourd'hui. Si la baisse des constructions éparses peut être due au contexte de crise économique, elle peut également refléter la prise de conscience observée dans les territoires. Par ailleurs, les opérations d'habitat dense sont généralement bien acceptées par les habitants quand ils en perçoivent les avantages en matière d'espaces publics ou paysagers, de requalification d'un quartier ou de bénéfices environnementaux par exemple.

* Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

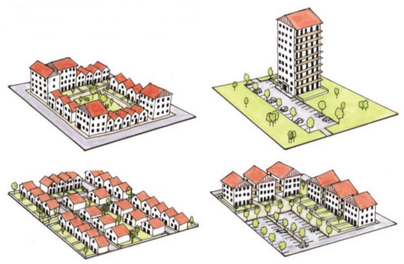
HABITAT DENSE

QUELLES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT ?

«L'habitat dense», c'est avant tout un habitat moins consommateur de foncier. Les opérations denses s'appuient sur différentes typologies de logements de manière à répondre aux demandes des ménages. Il peut s'agir de logements collectifs classiques (immeubles), de logements de type «intermédiaire», de maisons mitoyennes en bande, ou même de maisons individuelles sur des petites parcelles. La densité s'apprécie au regard du contexte des opérations.

L'État incite à une planification de plus en plus exigeante en matière de densification de l'habitat. Ces orientations se déclinent ensuite localement dans les objectifs des SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) et des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) des structures intercommunales, puis dans les documents d'urbanisme des communes.

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



Des formes urbaines diverses pour un même niveau de densité

Mais, force est de constater qu'aujourd'hui, l'habitat dense peine à se déployer en Drôme et en Ardèche, départements à forte dimension rurale et périurbaine. Dès lors, comment favoriser le développement d'un habitat plus économe en foncier ?

LA DÉMARCHE DE SÉLECTION ET D'ANALYSE

La mission d'observation de l'ADIL de la Drôme, en partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche, a tenté de répondre à cette question.

Après avoir analysé le fichier des permis de construire afin de localiser les opérations de plus de cinq logements réalisées dernièrement, des entretiens auprès des professionnels, des élus et des techniciens des collectivités ont permis de pré-sélectionner près de 80 opérations en Drôme et en Ardèche. Des entretiens complémentaires, des visites de terrain et un travail de recherche ont abouti à la sélection de neuf cas. Ces opérations ont été analysées sous plusieurs angles : composition urbaine, parti-pris urbains et fonctionnels, montages, aspects financiers.

DES ÉTUDES PARTAGÉES

Cette démarche a abouti par une synthèse et un quatre-pages. Elle est accompagnée de neuf fiches d'analyses d'opérations. Ce sujet a fait l'objet de la rencontre annuelle de la mission d'observation du 14 octobre 2015. Ces productions sont en libre accès sur les sites de l'ADIL 26, du CAUE 26 et du CAUE 07.

Rencontre annuelle de la mission d'observation à la Roche-de-Glun (26),14 octobre 2015

CINQ CONDITIONS

L'analyse des opérations du panel met en exergue cinq conditions de développement de l'habitat dense, déclinées ci-après.

«Les Pessous», Ardèche Habitat, Châteauneuf-de-Vernoux (07)

RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES PROFILS

Trois grandes catégories de publics sont plus particulièrement ciblées par les opérations d'habitat dense :

- les jeunes, qui ont besoin d'un logement locatif privé proche des centralités ;

- les familles, pour qui les avantages de l'habitat dense sont les coûts abordables, la proximité des emplois et des services et la qualité technique et architecturale des logements ;

- les seniors, qui recherchent un logement adapté, proche des centralités, commerces et services, de taille plus modeste, et aux charges limitées.

L'habitat dense peut aussi être une opportunité de rompre l'isolement et de créer de nouvelles sociabilités. C'est à ce titre qu'il est au coeur des projets d'habitat participatif, par exemple.

ÊTRE AU SERVICE DES ENJEUX LOCAUX

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

- améliorer et diversifier l'offre de logements du territoire pour les besoins de publics variés,

- (re) constituer un centre dans les villages, bourgs et villes,

- contribuer au maintien et au développement des équipements et des services,

- préserver le paysage alentour et donc maintenir l'attractivité résidentielle, voire touristique et engager une densification des zones pavillonnaires.

ARTICULER L'INTIME ET LE COLLECTIF

Les opérateurs, en fonction du contexte local et de leurs objectifs, proposent des solutions architecturales variées et adaptées au territoire. Il est essentiel de respecter trois grands principes : des espaces extérieurs privatifs généreux (terrasse, jardin, balcon, loggia...), des espaces extérieurs collectifs ou publics de qualité (placette, petit parc...), la préservation du sentiment d'intimité des ménages.

PROPOSER DES PRIX OPTIMISÉS

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 du foncier en Drôme et en Ardèche n'atteint pas le seuil suffisant pour qu'il soit, d'un point de vue strictement économique, plus avantageux de «produire de la densité».

COLLECTIVITÉS : ASSURER UN RÔLE ACTIF

L'intervention via un document d'urbanisme opposable n'est pas suffisante pour promouvoir un habitat dense de qualité. Anticiper les projets, les impulser et les accompagner tout au long du processus contribue à leur réussite.

«Les Platanes», DAH, Beausemblant (26)

ENTRETIEN

BARBARA ALLEN
LE SENS URBAIN

Dans l'habitat dense, quelles sont les attentes des ménages ?
Elles sont variées : bénéficier d'une qualité d'habitat nouvelle et valorisante pour des ménages locataires du logement social, disposer de certaines caractéristiques de l'habitat individuel à un coût ou un loyer plus modéré, disposer en même temps des qualités de l'individuel et de celles du collectif pour des ménages recherchant des opportunités de sociabilité dans l'habitat etc.

Les habitants sont-ils prêts à vivre dans des opérations d'habitat dense et à quelles conditions ?
Bien sûr, et il importe alors de resituer les ménages dans l'histoire de leur trajectoire résidentielles. L'habitat individuel dense peut constituer un mieux considérable, une aspiration pour des ménages qui vivaient avant dans du moyen ou du grand collectif. Il peut constituer un signe de promotion sociale et valoriser les familles.

Comment développer une offre pour répondre à ces attentes ?
L'habitat individuel dense est riche de perspectives nouvelles car il permet de sortir de l'opposition entre collectif et individuel. Le développement d'une offre qui rencontre les attentes des habitants exige une maîtrise d'ouvrage forte. En effet, la multiplicité des espaces (logements, espaces extérieurs privatifs, traitement des seuils, des escaliers, des garages, des cheminements, ruelles, petits espaces collectifs de proximité et espaces collectifs plus structurants, etc.) constitue une opportunité formidable de développement d'innovations architecturales. Toutefois, celles-ci doivent chercher à sortir d'une logique purement formelle pour comprendre et rencontrer des attentes fondamentales des habitants. Par exemple, il faut impérativement tenir compte de leur besoin d'intimité et ménager des lieux de rencontre, être attentifs aux vues et à la manière dont elles «fabriquent» la construction d'une représentation du lieu où l'on vit, être vigilant à la composition des espaces et à la manière dont ils interagissent les uns avec les autres, etc.

ACTIONS ET PUBLICATIONS

CONSTRUIRE OU RÉNOVER ?

Sur certains territoires de Drôme ou d'Ardèche, des quartiers ne correspondent plus à la demande des ménages et sont désaffectés. Poursuivre la construction neuve dans un contexte de marché détendu peut contribuer à accentuer le phénomène.

Dès lors, faut-il continuer à favoriser la réalisation d'un nouveau parc immobilier ou agir sur l'offre existante ? Faut-il construire ou rénover ?

Cette question sera au coeur de la prochaine rencontre annuelle de la mission d'observation qui se déroulera le 17 juin 2016 après-midi au centre des Clévos, à Etoile-sur-Rhône.

Cet événement sera articulé avec l'exposition «Réinventer notre habitat» présentée dans le même lieu.

La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Louise DUPEYRON
Charline GERARD

Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc.

Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

LE PARC HLM

La mission d'observation a publié sur son site internet (rubrique Publications > Les études) trois études dressant un panorama du parc HLM en Drôme et en Ardèche : «Le parc HLM en Drôme et en Ardèche, état des lieux» ; «L'occupation du parc social» ; «La demande en logement social». Les principaux éléments de ces analyses sont résumés dans un power point disponible à la suite des études. Il a été présenté lors du séminaire d'ABS (Association des Bailleurs Sociaux) 26/07 en septembre 2014.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

La mission d'observation a mené une étude sur le besoin en logements sociaux dans les territoires. Elle procède en deux temps : la classification du marché selon sa tension et son orientation (pro-accession, mixte ou pro-locatif) puis l'estimation du besoin en logements sociaux d'ici 2025. La méthode a été expliquée et débattue lors de réunion de travail avec les DDT (Direction Départementale des Territoires), les services du Conseil Départemental, et les chargés de mission habitat des structures intercommunales.

COMITÉ DE PILOTAGE

Le comité technique de pilotage drômois de l'observatoire s'est tenu le 9 décembre dernier. Cette instance permet aux partenaires de la mission d'observation de s'exprimer sur leurs attentes vis-à-vis de l'observatoire tant sur ses outils et sur les modalités de diffusion des études que sur les thématiques abordés. Elle est l'occasion également de faire le bilan de l'année passée et de proposer le programme d'études de l'année 2016. Un comité technique de pilotage sera organisé en Janvier 2016 avec les partenaires ardéchois.

QUESTION / RÉPONSE

Comment s'apprécie la densité résidentielle ?
La densité résidentielle s'apprécie généralement par le nombre de logements par hectare. On peut calculer des densités brutes ou nettes. La densité brute correspond au nombre de logements construits par hectare dans une opération. Elle prend en compte l'ensemble des espaces, même les voies de circulation et les espaces publics. La densité nette est le nombre de m² disponible par logement pour les usages privatifs (habitation, espaces verts privés, locaux partagés...) sans intégrer les espaces publics et les voies de circulation. Elle donne une idée plus précise de l'espace réellement disponible pour l'habitant. Le niveau de densité s'apprécie toujours en fonction de son contexte et un même niveau de densité peut correspondre à des formes urbaines très différentes.

MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION
DE L'HABITAT DE LA DRÔME
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site http://adilobs.dromenet.org

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l' ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Louise Dupeyron Jacques Ebel, Odette Soulier
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD, CAUE 26

Un outil partagé
avec les territoires
et les professionnels
Papier recyclé