



# L'habitat dense en Drôme et en Ardèche : méthode et premiers résultats

21 mai 2015

# LES INSTITUTIONS ENGAGÉES DANS L'ÉTUDE ET SON FONCTIONNEMENT

## Comité technique



## Organismes invités au comité de pilotage



+ les membres du comité technique

# Sommaire

**1/ Questions préalables : comprendre l'habitat dense en Drôme et en Ardèche**

**2/ Méthodologie d'identification des opérations**

**3/ Méthodologie d'analyse des opérations**

**4/ Calendrier, productions et livrables envisagés**

**1/ QUESTIONS PRÉALABLES : COMPRENDRE  
L'HABITAT DENSE EN DRÔME ET EN ARDÈCHE**

# 1/ QUESTIONS PRÉALABLES : COMPRENDRE L'HABITAT DENSE

## Des objectifs de densité inscrits dans les PLH et SCOT...

Exemple : les objectifs du projet de SCOT du Grand Rovaltain (DOO)

- Favoriser « *la diversification de l'offre de logements et la compacité de l'habitat* » et l'habitat intermédiaire.
- « *L'urbanisation ne peut se faire que sous forme groupée autour d'un noyau urbain ou villageois dans le respect des objectifs de modération foncière* »
- Pour les densités globales : « *villages : 20 lgts/ha ; bourgs des centres ruraux : 25 lgts/ha ; pôles périurbains : 30 lgts/ha ; villes centres des pôles urbains : 50 lgts/ha* »

## ... mais qui peinent à se concrétiser

Exemple :

Réalisations des objectifs de PLH

	Densité		Production de logements en individuel groupé	
	Objectif PLH	Réalisé	Objectif PLH (% de la construction neuve)	Réalisé (% de la construction neuve sur les années écoulées du PLH)
Ex CA Pays de Romans	35 lgts/ha	18 lgts/ha	24%	9%
Ex CC du Canton de Bourg-de-Péage	24 lgts/ha	16 lgts/ha	28%	13%

## La problématique de l'étude

### *Quelles sont les conditions de développement de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche ?*

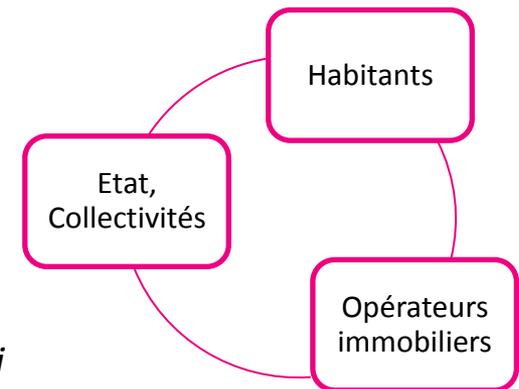
- Quelles sont les **formes architecturales et urbaines** denses permettant de maîtriser les coûts de l'opération, de proposer des logements qualitatifs et satisfaisants pour les habitants?
- Quels sont les **montages juridiques et financiers** qui facilitent ce genre d'opérations?
- Quels sont les **outils et leviers mobilisables par les collectivités territoriales** pour encourager et accompagner cette forme d'habitat?
- Quels sont les **territoires et les marchés immobiliers** dans lesquels l'habitat dense peut se développer?
- Quels sont les **profils des ménages acquéreurs** de ces logements (et plus précisément pour l'habitat intermédiaire) ? Comment cela s'inscrit-il dans leur parcours résidentiel ?

# 1/ QUESTIONS PRÉALABLES : COMPRENDRE L'HABITAT DENSE

## Comment appréhender la densité de l'habitat ?

- **Un calcul statistique :**  
Nombre de logements/hectare (*densité brute*) ; m<sup>2</sup>/logement (*densité nette*)
- **Une forme urbaine :**  
Habitat individuel, groupé, en bande, logement intermédiaire, petit collectif...
- **Une perception, un ressenti :**  
Disposition des bâtis, proximités, vis-à-vis, voisinage...
- **Une localisation particulière :**  
Dans les espaces ruraux, en périurbain, en zone de marché foncier tendu, ...
- **Un permis de construire :**  
Individuel pur, individuel groupé, collectif...
- **Des montages juridiques :**  
VEFA, lotissement, ZAC...

*Chaque acteur a sa manière d'appréhender la densité, ce qui rend difficile l'élaboration d'une définition stricte.*



# 1/ QUESTIONS PRÉALABLES : COMPRENDRE L'HABITAT DENSE

---

## L 'habitat dense : le champ de l'étude

L'habitat dense recouvre des formes d'habitat très variées (du collectif à l'individuel) et sera considéré comme « dense » selon le territoire sur lequel on se situe.

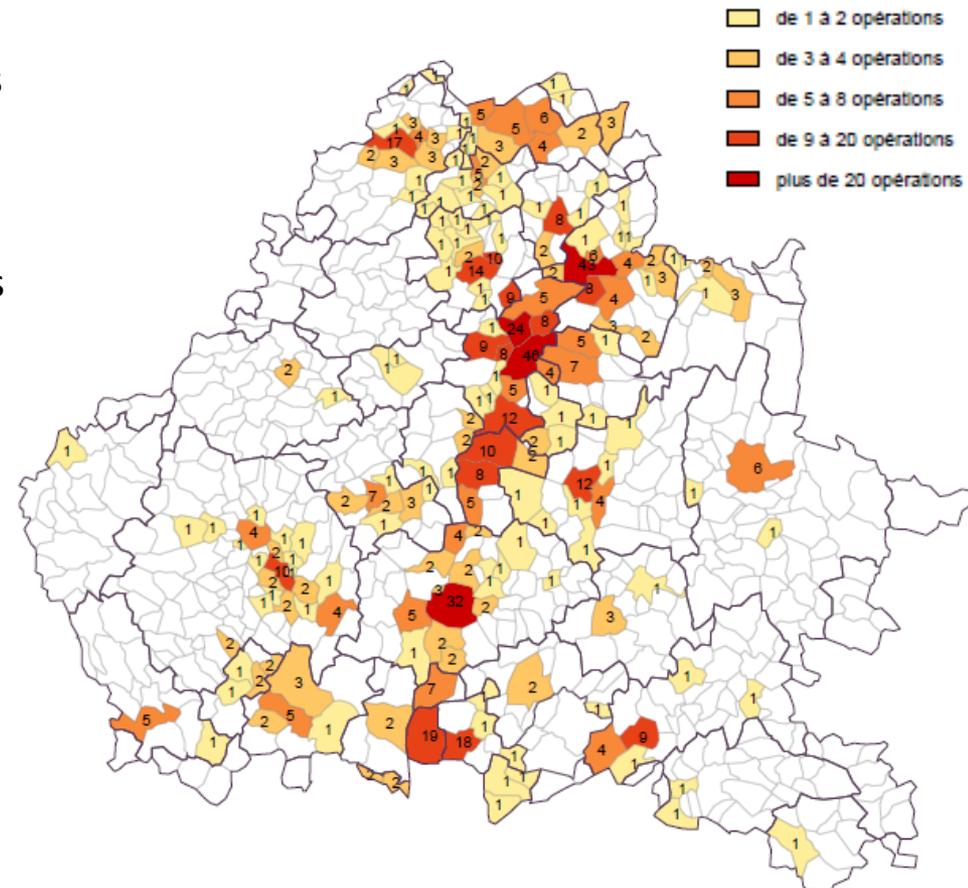
- Pas de définition précise possible
  
- Le champ de l'étude est restreint par des partis-pris dans le choix des opérations :
  - Des **logements neufs** uniquement
  - *Forme* : « **compacte** » - lotissement dense, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, collectif
  - *Localisation des opérations* : **En priorité en territoire rural et périurbain** (approche sensible). En milieu urbain quand les opérations denses présentent un montage original ou une qualité remarquable
  - *Types d'opérations* :
    - Recherche en priorité d'**opérations privées** (accession / location)
    - Inclusion des **opérations locatives sociales remarquables**
      - Rq: Beaucoup d'opérations sont mixtes
    - Intégration des **cas d'autopromotion denses** s'ils se présentent

## **2/ MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES OPÉRATIONS**

## 2/ MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES OPÉRATIONS

- Exploitation du fichier nominatif des permis de construire (2003-2011)
- Consultation et analyse des documents réalisés par les structures porteuses de l'étude répertoriant les opérations « denses »
- Discussions et entretiens avec les membres des structures porteuses de l'étude
- Entretiens avec les acteurs de la construction immobilière :
  - EPCI de Drôme et d'Ardèche et leurs architectes-conseil
  - PNR,
  - Opérateurs privés Drôme Ardèche Immobilier, Nexity, SDH Constructeur, Habitat Dauphinois, ADIS, ...)
  - Bailleurs sociaux (ABS 26/07, Drome Aménagement Habitat, Ardèche Habitat, ADIS Logicoop, etc...)

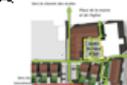
**Nombre d'opération de plus de 5 logements  
entre 2003 et 2011 par commune**



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

# 2/ MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES OPÉRATIONS

## Tableau d'identification des opérations

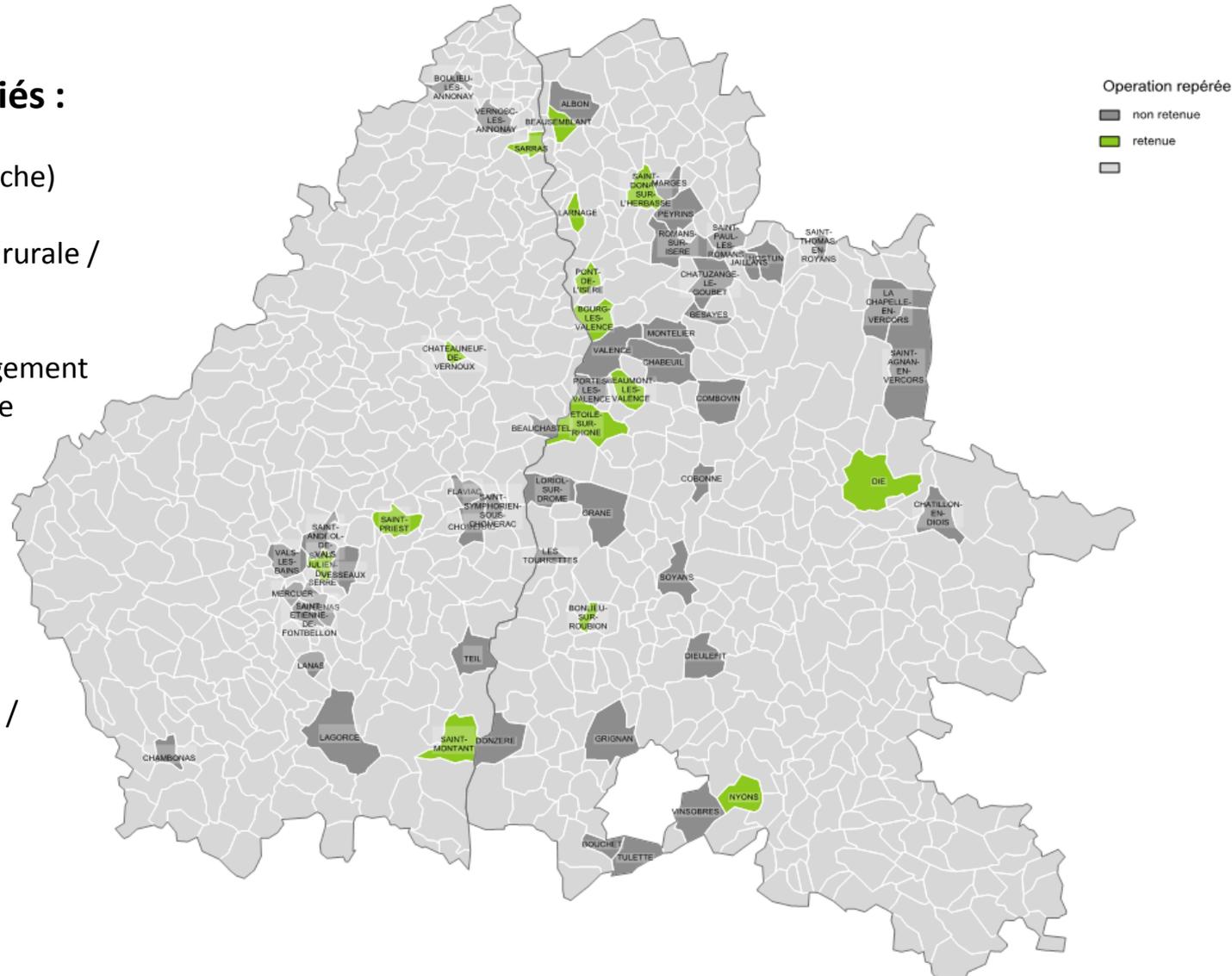
Nom de l'opération	Commune de l'opération	Photo	Taux d'urbanisation de la commune	Maître d'ouvrage	Date de livraison	Nombre de logements	Superficie de l'opération	Densité brute (nbr de logements/ha)	Densité nette (m <sup>2</sup> /logement)	Type de programme	Forme urbaine	Produit logement	Montage financier	Procédure juridique	Remarques
Quartier Verchères	Beaumont-les-Valence		15,60	DAH	2015 au 2016	22	5075m <sup>2</sup>				Maison individuelle groupée	Locatifractal (20PLUS + 2 PLA)		Opération HLM	Lotissement deux biens aménagés, parking en bordure
Les Platanes	Beausembлант		5,76	DAH, Habitat Dauphinois, CC Vallée du Rhône, Commune de Beausembлант		23	4000m <sup>2</sup>	60logements/ha		Opération cœur de village avec création d'habitations locatives et en accession, et commerces	Maison individuelle groupée + collectif	Locatifractal (PLA/PLAS) + Accession sociale (PSLA)	Acquisition foncière par la CC, mise en concurrence pour le choix de l'opérateur, décaissement financier, permis de construire		
Opération cœur de village (ex-Friche Vallon)	Bésages		5,68	Habitat Dauphinois	2012	20				Restructuration du centre-ville avec création de logements	Habitat collectif	Locatifractal			
Le Baraban	Bésages		5,68	DAH + particuliers (maisons individuelles)		10	1ha	10logements/ha		Création d'un lotissement pour habitations individuelles en location et accession	Opération mixte : petit collectif, maisons individuelles groupées, individuelles isolées	Locatifractal	Lotissement communal		
Maisons à patio	Bourg-lès-Valence		#N/A	DAI	?	6	2000m <sup>2</sup>	20logements/ha			Maison individuelle groupée	Accession classique	VEFA		
Le jardin d'Elise	Bourg-lès-Valence		#N/A	DAI	2014	64	5000m <sup>2</sup>	170logements à l'hectare		Opération en zone urbaine dense, avec construction de logements individuels en groupements et en accession	Maison individuelle groupée	Locatifractal (25 logements) + accession (24)	Lotissement (permis individuel) + construction groupée par le même promoteur (DAI)		ZAC, prime-accession, maisons mitoyennes avec garage
Le calligramme	Chatuzange-le-Goubet		12,01	Immobilier de la vallée du Rhône		16					Habitat collectif	Accession			Immeuble en zone périurbaine avec grande extérieur - architecture Hervé Tézier
Résidence Chanson	Cobonne		0,74	DAH		8	5000m <sup>2</sup>	16logements/ha			Maison individuelle groupée + individuelle isolée	Locatifractal + accession classique	Lotissement communal		
Habiterre	Die		3,93	SCIHabiterre		11	8000m <sup>2</sup>	14logements/ha		Habitat participatif en outillage (SCIH), éco-construction avec partie communale, intégration dans le maillage urbain	Habitat intermédiaire	Accession classique	Achat d'un terrain privé, dépt d'un permis groupé	Appel à financement + prêt bancaire	

## 2/ MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES OPÉRATIONS

### Une cinquantaine d'opérations présélectionnées ...

#### ... selon des critères variés :

- Localisation (Drôme / Ardèche)
- Typologie de la commune (rurale / péri-urbaine / urbaine)
- Type de forme urbaine (logement individuel / collectif / forme intermédiaire)
- Produit logement :  
Accession / Location  
Social / Privé « classique »
- Opérateur immobilier :  
Bailleur social / Promoteur /  
Autopromotion



## 2/ MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES OPÉRATIONS

---

### 16 opérations sélectionnées :

#### Départements

Drôme	11
Ardèche	5

#### Produit logement

Accession classique	5
Locatif social	4
Locatif social et accession	7

#### Forme Urbaine

Habitat collectif	3
Habitat intermédiaire	4
Maisons individuelles groupées	3
Mixte	3
Lotissement	3

#### Typologie de la commune

Commune urbaine	2
Commune péri-urbaine	7
Commune-centre rurale	6
Petite commune rurale	2

# **3/ MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES OPÉRATIONS**

### 3/ MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES OPÉRATIONS

---

#### Une grille d'analyse détaillée pour une étude « systématique » des opérations

GRILLE d'ANALYSE DES OPERATIONS D'HABITAT DENSE	
<b>0</b>	Désignation de l'opération
<b>1</b>	Environnement institutionnel, d'urbanisme communal et intercommunal
<b>2</b>	Accès au foncier
<b>3</b>	Programmes, caractéristiques des logements et partis pris architecturaux
<b>4</b>	Coût, montage juridique, fiscal et financier
<b>5</b>	Analyse qualitative de l'opération
<b>6</b>	Commercialisation de l'opération, motivation et satisfaction des habitants

### 3/ MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES OPÉRATIONS

#### Zoom sur l'analyse du montage financier des opérations :

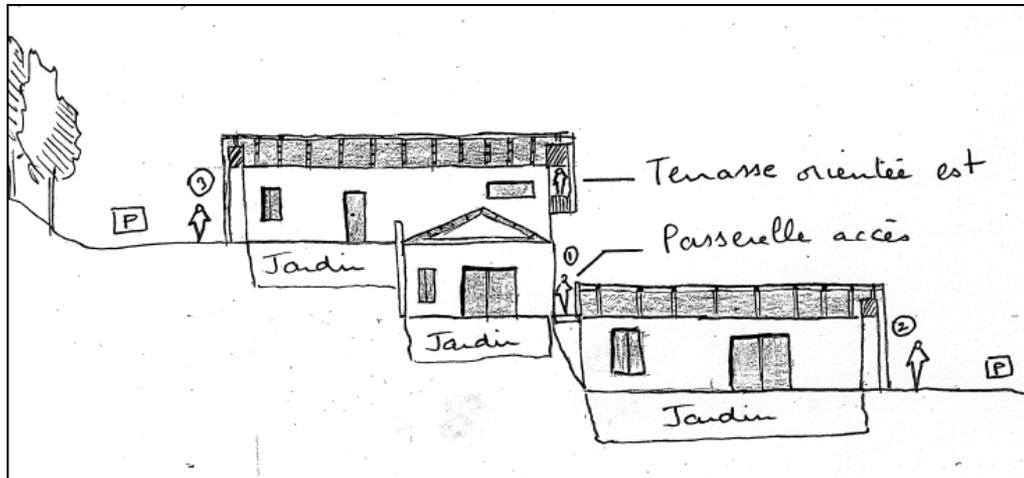
Catégorie	Poste	En % du total	En euros
FONCIER	Acquisition		
	T.V.A.		
	Frais Notariaux		
	Frais d'enregistrement		
	SOUS-TOTAL		
AMENAGEMENT	VRD		
	Aménagement paysager		
	Démolition, dépollution		
	Etude des sols		
	Taxes d'aménagement et d'assainissement		
	SOUS-TOTAL		
CONSTRUCTION et VENTE	Coûts de conception / Maitrise d'œuvre		
	Coûts de construction		
	Frais financiers		
	Frais de commercialisation		
	T.V.A.		
	SOUS-TOTAL		
PRIX DE VENTE			

Objectifs de cette analyse :

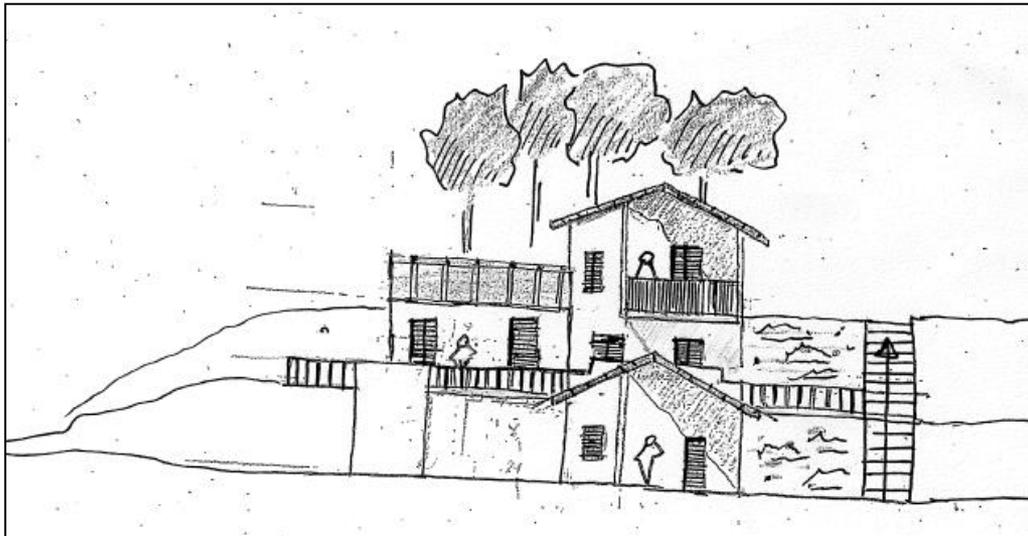
- Élément de comparaison des opérations.
- Connaître les modalités de formation des prix.
- Comprendre les équilibres des coûts entre le prix du terrain et le prix de la construction.
- Identifier les surcoûts.

### 3/ MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES OPÉRATIONS

#### Une analyse des formes urbaines et architecturales



*Saint-Julien-de-Serre*

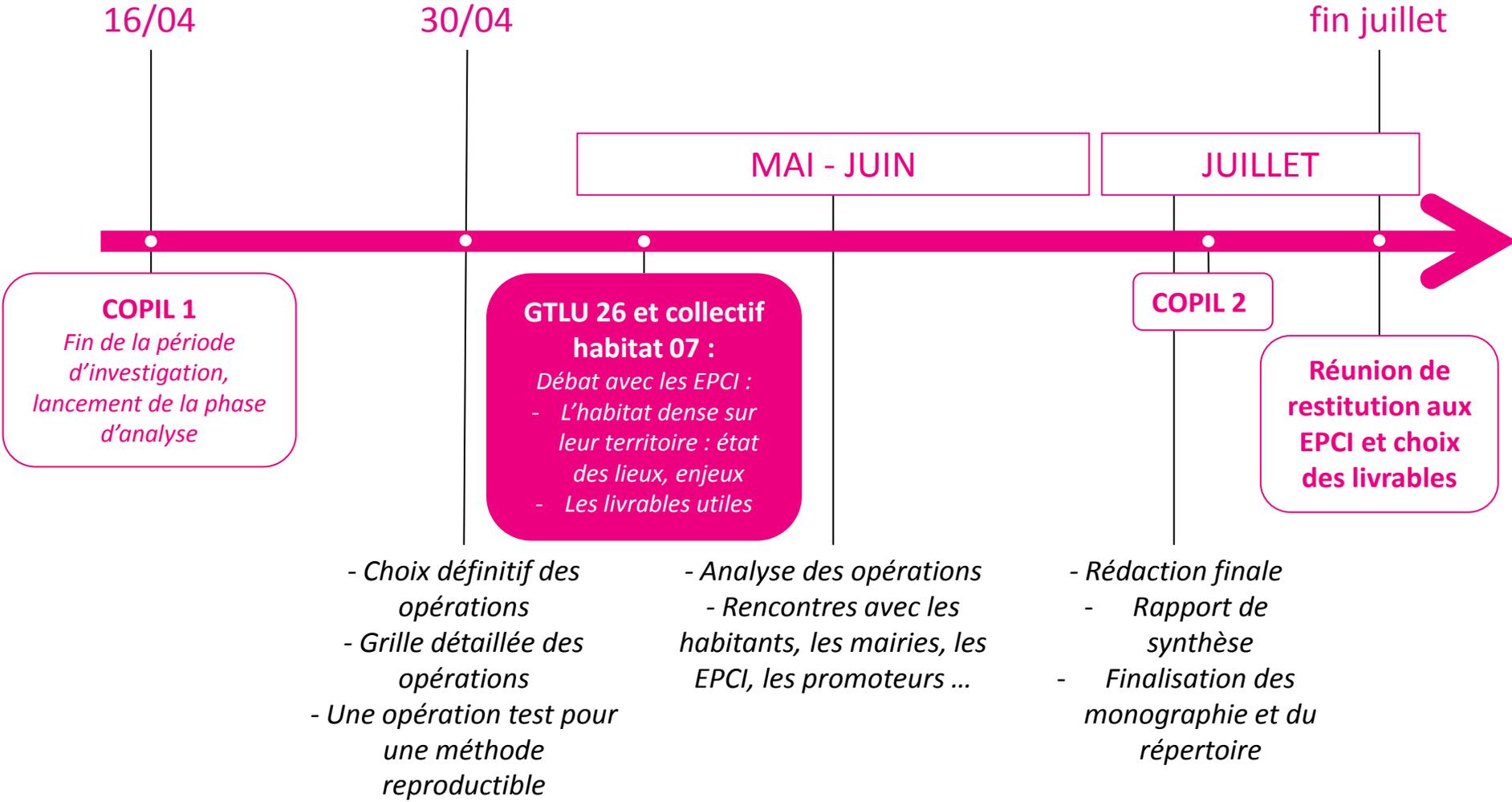


#### Comment sont traités :

- Les stationnements ?
- Les espaces publics ?
- Les espaces extérieurs privés ?
- Les accès ?
- L'aménagement paysager ?
- Les vis-à-vis ?

## **4/ CALENDRIER ET PRODUCTIONS**

# 4/ CALENDRIER ET PRODUCTIONS



### Les livrables envisagés :

#### 1. Les résultats de l'étude

- Un répertoire de monographies d'opérations (une quinzaine)
- Un rapport de synthèse

#### 2. La rencontre annuelle du 14 octobre 2015

- Restitution de l'étude : synthèse, présentation d'opérations, éléments statistiques, parole des acteurs...
- Intervention d'un expert du CEREMA (ex CERTU)
- Table-ronde avec des professionnels et des collectivités

#### 3. Des prolongements possibles au service des EPCI – sous réserve

- Des outils de sensibilisation :
  - Exposition photos itinérante
  - Film avec des témoignages de ménages, d'élus, d'habitants, d'opérateurs...
- Des livrables pédagogiques :
  - Charte sur l'habitat dense
  - Guide pratique, cahier de recommandations...
  - Répertoire et fiches d'opérations

**Comment expliquer le faible développement relatif de l'habitat dense?**

**Quels sont les déterminants de la réalisation d'une opération d'habitat dense ?**

**Quels sont les exemples d'opérations denses « réussies » ?**

**Par quel biais informer et accompagner les différents acteurs de l'habitat vers l'habitat dense?**

...

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**