



**HAL**  
open science

# L'habitat individuel dense en Drôme et en Ardèche : quelles pistes de réussite ?

Marie-Anne Deshayes

► **To cite this version:**

Marie-Anne Deshayes. L'habitat individuel dense en Drôme et en Ardèche : quelles pistes de réussite ?. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01239832

**HAL Id: dumas-01239832**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01239832v1>**

Submitted on 8 Dec 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# L'habitat individuel dense en Drôme et en Ardèche : Quelles pistes de réussite?

Marie-Anne DESHAYES

Sous la direction de :  
Jean-Christophe DISSART

9 Septembre 2015



Tuteur de stage :  
Jacques EBEL



# NOTICE ANALYTIQUE

NOM ET PRÉNOM DE L'AUTEUR :

Marie-Anne DESHAYES

TITRE DU PROJET DE FIN D'ETUDES :

L'habitat individuel dense en Drôme et en Ardèche : quelles pistes de réussite?

DATE DE SOUTENANCE :

Mercredi 9 septembre 2015

ORGANISME D'AFFILIATION :

Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France

ORGANISME DANS LEQUEL LE STAGE A ÉTÉ EFFECTUÉ :

Association Départementale d'Information pour le Logement de la Drôme, en collaboration avec le CAUE de l'Ardèche et de le CAUE de la Drôme

DIRECTEUR DU PROJET DE FIN D'ETUDES :

Jean-Christophe DISSART

Collation :

- NOMBRE DE PAGES : 83

- NOMBRE D'ANNEXES : 3

- NOMBRE DE RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES : 29

MOTS-CLEFS ANALYTIQUES :

densité, forme urbaine, habitat, habitat individuel dense, habitat intermédiaire, logement, planification, politique publique,

MOTS-CLEFS GÉOGRAPHIQUES :

France, Rhône-Alpes, Drôme, Ardèche

# RÉSUMÉ

En réponse aux nécessités de limiter l'étalement urbain et d'adopter des modes de vie moins consommateurs d'espace et d'énergie, les réglementations nationales et locales préconisent la réalisation de formes d'habitat plus compactes. Mais leur réalisation dans des territoires à dominante rurale n'est pas évidente à développer, ni pour les collectivités, ni pour les opérateurs immobiliers. Aussi, l'étude de différentes phases d'opérations denses dans les deux départements doit permettre de répondre à un certain nombre de questions :

A quoi se heurte l'habitat dense pour paraître plus attractif ? Quelles en sont les conditions de réussite ? Quels acteurs prennent part à la réalisation des opérations ? Combien coûte-t-il et quels montages opérationnels en facilitent la réalisation ? A quoi ressemble l'habitat individuel dense ? Quelles sont ses principales difficultés de conception ?

S'il suscite plus d'inquiétude que les autres formes d'habitat, c'est sans doute parce que le logement dense individuel est mal connu ; les exemples réussis d'opérations méritent donc qu'on mette en avant les éléments qui constituent précisément leur réussite.

# REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont en premier lieu à mon directeur de mémoire, Jean-Christophe DIS-SART, pour ses précieux conseils méthodologiques et sa disponibilité.

Je tiens également à remercier mon tuteur de stage, Jacques EBEL, ainsi que l'ensemble des personnes qui m'ont conseillée, aiguillée, et soutenue tout au long de ce stage : Frédérique BOM-PARD et Michèle FREMAUX pour le CAUE de la Drôme, Isabelle BON au CAUE de l'Ardèche, Philippe BOUCHARDEAU et Louise DUPEYRON à l'ADIL26.

Merci également aux équipes de l'ADIL26 et des CAUE pour leurs conseils précieux, leur aide régulière et les bons moments passés.

Merci à Edouard, compagnon de stage bienvenu,

Et enfin, un grand merci à Pierre pour sa présence et sa patience.

# ACCRONYMES

CCMI : Contrat de Construction de Maison Individuelle, contrat passé entre le propriétaire d'un terrain - le maître d'ouvrage - destiné à accueillir un logement 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.

DDT : Direction départementale des Territoires. Organe de l'état chargé de la mise en œuvre et du suivi des réglementations au niveau du département.

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPORA : Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

HLM : Habitation à Loyer Modéré, aussi dénommé «logement locatif social»

OPH : Office Public de l'Habitat. Structure par-publique chargée de la construction et de la gestion des logements locatifs sociaux.

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

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : c'est un PLU mis en place par plusieurs communes qui s'applique sur l'ensemble de leur territoire.

PNR : Parc Naturel Régional. En Drôme et Ardèche, on en compte trois : Le PNR des Monts d'Ardèche, le PNR du Vercors et le PNR des Baronnies, créé en 2015.

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 condi-

tions foncières et fiscales qu'on 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.

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

SH : Surface Habitable. Surface d'un logement à l'intérieur de ses cloisons, sans les embrasures des portes (partie entre deux pièces). On retranche aussi les parties extérieures, les garages, et les parties du logement situé sous moins de 1,8 mètre de hauteur sous plafond.

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.

# AVANT-PROPOS

Ce mémoire fait suite au stage effectué entre le 1er mars et le 31 juillet 2015 au sein du Groupement Habitat Faventines, à Valence (Drôme). L'objectif du stage était la réalisation d'une étude portant sur « les conditions de développement de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche ». Trois structures étaient porteuses de la mission qui m'était dévolue : la Mission bi-départementale ( Ardèche et Drôme ) d'Observation de l'Habitat de l'ADIL de la Drôme, et les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ardèche et de la Drôme. Pendant ces cinq mois, ce sont donc avec ces trois structures, mais aussi épaulée d'un co-stagiaire de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, que j'ai pu éprouver les savoirs et savoir-faire acquis au cours de mes ( longues ! ) années d'étude.

Ce portage d'étude à plusieurs entités, s'il a parfois logiquement engendré des lenteurs ou des incompréhensions, a surtout permis la transversalité des points de vue, le croisement des informations, et l'apprentissage des relations professionnelles.

La volonté de ce mémoire n'est pas de revenir sur l'intérêt de produire un habitat moins consommateur en espaces, ni de discuter les théories de la densité. Il s'agit dans cet essai d'en étudier les réalisations en pratique et de s'interroger sur les conditions qui le rendent possible et en facilitent la réussite sur le terrain.

« Si les deux milliards d'habitants qui peuplent la terre se tenaient debout et un peu serrés, comme pour un meeting, ils logeraient aisément sur une place publique de vingt milles de long sur vingt milles de large. On pourrait entasser l'humanité sur le moindre petit îlot du Pacifique ».

Antoine de Saint Exupéry. Le Petit Prince, Chapitre XVII. Gallimard, Paris. 1943



# Sommaire

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| REMERCIEMENTS                                                                                    | 1  |
| ACCRONYMES                                                                                       | 2  |
| AVANT-PROPOS                                                                                     | 4  |
| INTRODUCTION                                                                                     | 9  |
| La question de l’habitat individuel dense...                                                     | 10 |
| ... délimitée par un champ d’étude restreint                                                     | 11 |
| L’habitat individuel dense, la densité de l’habitat : des notions difficiles à définir           | 13 |
| Densité, densités                                                                                | 13 |
| L’habitat individuel dense, une définition par la négative ?                                     | 14 |
| CHAPITRE 1 – LA DIVERSITÉ DES ACTEURS IMPLIQUÉS FAVORISE L’ÉQUILIBRE ET LA MIXITÉ DES OPÉRATIONS | 17 |
| 1.1 L’étude comparée des jeux d’acteurs des opérations d’habitat dense                           | 17 |
| 1.2 Les montages multi-acteurs équilibrant les opérations d’habitat dense                        | 21 |
| 1.3 Le rôle déterminant des collectivités territoriales dans les opérations d’habitat dense      | 25 |
| 1.3.1. En amont de l’opération : un rôle de planificateur - anticipateur                         | 26 |
| 1.3.2. En accompagnement de l’opération : un rôle d’aménageur ou négociateur- régulateur         | 28 |
| 1.3.3. A la suite de l’opération : un rôle de régulation a posteriori                            | 30 |

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CHAPITRE 2 – LA MAÎTRISE DES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS POUR RÉUSSIR L’HABITAT INDIVIDUEL DENSE                                             | 33 |
| 2.1. L’analyse croisée des coûts de revient des opérations et de leur montage juridique                                                            | 34 |
| 2.2. Une structure de coût peu favorable au logement dense ?                                                                                       | 35 |
| 2.3. La grande diversité des montages juridiques possibles                                                                                         | 40 |
| CHAPITRE 3 – L’INTÉGRATION URBAINE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, CONDITIONS SINE QUA NON D’ACCEPTABILITÉ DES OPÉRATIONS D’HABITAT INDIVIDUEL DENSE | 45 |
| 3.1 L’observation des éléments de composition urbaine et architecturale des opérations                                                             | 46 |
| 3.2 La diversité des formes denses d’habitat au service de la fabrique urbaine                                                                     | 48 |
| 3.2.1 Assurer une continuité morphologique                                                                                                         | 48 |
| 3.2.2 Réaliser une couture urbaine                                                                                                                 | 50 |
| 3.2.3 Diversifier les formes urbaines                                                                                                              | 52 |
| 3.3 L’articulation et la diversité des espaces conditionnent et renforcent la qualité d’habitat                                                    | 55 |
| 3.3.1 Des espaces diversifiés qui garantissent le vivre-ensemble                                                                                   | 55 |
| 3.3.2 Des espaces garantissant au logement une bonne qualité d’habiter                                                                             | 60 |
| CONCLUSION                                                                                                                                         | 63 |
| BIBLIOGRAPHIE                                                                                                                                      | 66 |
| ANNEXES                                                                                                                                            | 72 |



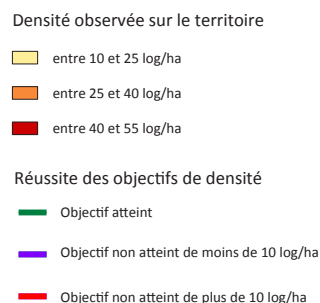
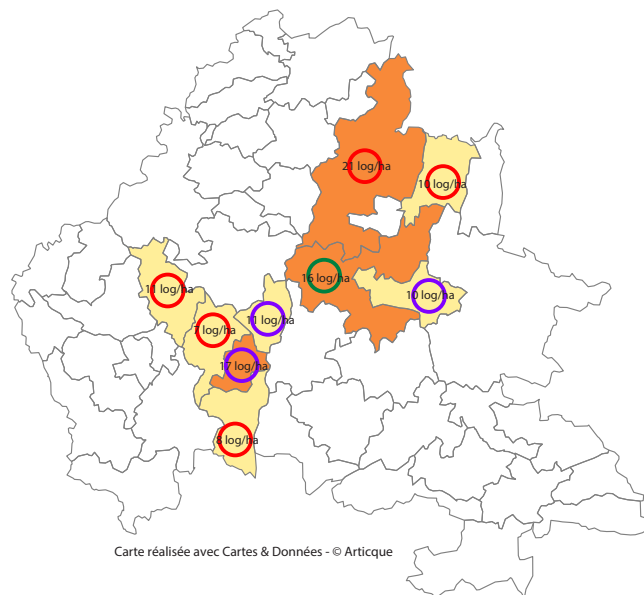


Figure 1. Carte de la densité dans les PLH et écarts aux objectifs. Source : MAD

Au niveau national comme dans les collectivités territoriales, la nécessité de limiter l'étalement urbain et d'encourager les formes urbaines plus compactes est sans cesse rappelée. La transition vers une densité accrue de l'habitat en est un élément important, en particulier dans des secteurs où l'agriculture conserve une place importante, à préserver. Les orientations nationales se déclinent dans les documents d'urbanisme locaux, notamment dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) qui donnent des objectifs chiffrés en termes de production de logements à l'hectare, de production de logements collectifs et groupés, etc... Ces objectifs sont ensuite réalisés via les documents communaux comme les plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité (PLUI), cartes communales, etc... Dans les faits, la mise en pratique des objectifs de densité semble plus délicate et les réalisations concrètes peinent à voir le jour. Les élus et techniciens sont confrontés d'une part aux exigences réglementaires, et d'autre part, à la réalité du marché immobilier et aux souhaits des habitants.

En Drôme et en Ardèche, la thématique de l'habitat dense est prégnante, particulièrement si l'on prend en compte le fait que les maisons individuelles représentent respectivement 65% et 75%<sup>1</sup> du parc de logements. Ces deux départements, au sud-ouest de la région Rhône-Alpes, comptent ensemble un peu moins de 800 000 habitants sur un total régional de 6 230 691<sup>2</sup>. La densité de ces territoires est assez faible : on dénombre 75 habitants au km<sup>2</sup> pour la Drôme, 57 seulement en

1 Source : Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche, Les Cahiers, Mars 2014, Mission bi-départementale d'observation de l'habitat de l'ADIL 26

2 idem

Ardèche<sup>3</sup>, alors que certains départements limitrophes dépassent tout à fait la centaine (la densité monte jusqu'à 513 habitants par kilomètre carré dans le département du Rhône). La concentration de la population et des activités se fait principalement le long de la vallée du Rhône, mais aussi dans la vallée de l'Isère, et autour des villes structurantes comme Annonay ou Aubenas. En dehors de ces aires géographiques, le territoire est essentiellement rural.

Dans ces territoires où les zones de population sont moins compactes, l'impératif de densification peut dès lors apparaître accessoire et lointain. Aussi, l'étude menée dans le cadre du stage visait à éclairer ce qui facilite le développement d'un habitat dense, et quelles en sont les conditions. Cela doit notamment permettre de répondre aux préoccupations des acteurs locaux, qui expriment bien souvent le désir d'être convaincus, démonstration à l'appui, que la densification de l'habitat est possible dans de bonnes conditions.

Au delà de l'étude menée dans le cadre du stage, le sujet de l'habitat dense nous a paru primordial pour le développement des territoires, particulièrement en ce qui concerne l'habitat individuel. En effet, c'est cette forme d'habitat qui est toujours la plus plébiscitée par les Français. Une étude réalisée en 2007 par l'institut de sondage TNS/Sofrès révèle ainsi que 87% des Français rêvent de vivre dans un habitat individuel<sup>4</sup>.

## La question de l'habitat individuel dense...

3 Source : Fiche « Habitat et Territoire », Avril 2015, ADIL 26

4 Enquête TNS/Sofrès, Les Français et leur habitat, 2007. Étude réalisée du 10 au 12 janvier 2007 en face à face auprès d'un échantillon de 1000 personnes représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus. Méthode des quotas (sexe, âge, profession du chef de ménage) avec stratification géographique.

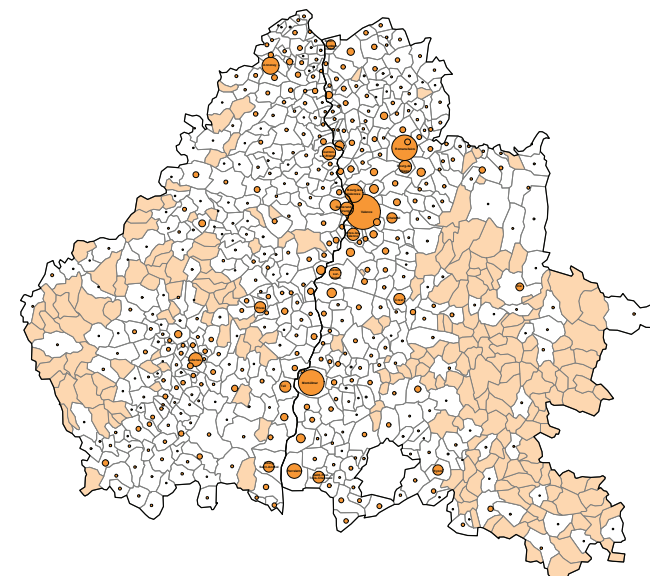


Figure 2. Carte des foyers de peuplement en Drôme et Ardèche. Source : atlas de l'habitat de l'ADIL 26

Dès lors, il a semblé intéressant d'étudier comment il est possible de concilier habitat individuel et densité, dans un secteur où les pratiques de construction n'y mènent pas naturellement... La principale question de recherche qui a guidé ce travail de mémoire a donc été de déterminer **quelles sont les conditions de réussite d'un habitat individuel dense en Drôme et en Ardèche**. En effet, s'il peut paraître délicat de développer ce mode d'habitat, il est encore plus délicat de réussir l'habitat individuel dense...

De cette problématique générale découlent un certain nombre d'interrogations :

- Qu'entend-on par habitat individuel dense?
- Qui est susceptible de réaliser ou d'encourager ces opérations ?
- Quel est le programme de ces opérations ? Autrement dit, les projets d'habitat individuel dense sont-ils de simples opérations de logement ?
- Quels sont les outils (juridiques, financiers, territoriaux) et ressources disponibles à mobiliser ?
- Comment s'équilibrent économiquement ces projets ?
- A quoi ressemblent-ils ? (leur forme, leur intégration urbaine, leur articulation avec l'existant)
- Quels sont les critères de réussite de telles opérations en termes de qualité de l'habitat ?

### ... délimitée par un champ d'étude restreint

Pour mener une analyse la plus scientifique et systématique possible, il a fallu encadrer les recherches par la mise en place de critères territoriaux, physiques et pragmatiques :

- le terrain d'étude est borné par les départements de Drôme et d'Ardèche, présentant des similitudes topographiques, économiques et sociaux non identiques mais néanmoins proches ;
- les espaces pris en compte sont de type urbain, périurbain ou rural du fait des caractéristiques des départements cités ;

Compte-tenu de la durée de l'étude (à la fois menée pendant le stage et dans le cadre du mémoire) mais aussi des contraintes liées à la disponibilité des bases de données, seules les opérations d'habitat récentes (construites après 2003) comprenant au moins 5 logements sont étudiées. Ce critère peut passer pour restrictif, spécialement dans les territoires ruraux où la construction se fait au goutte-à-goutte, mais il permet dans le même temps de sélectionner des opérations d'ensemble et de réfléchir plus généralement au rôle qu'elle peuvent jouer dans l'aménagement du territoire.

En revanche, la recherche n'a pas visé à réaliser une enquête sociologique des habitants des logements individuels denses, aussi intéressante soit-elle. De nombreux témoignages ont cependant été recueillis, de manière informelle, quand l'occasion s'est présentée; ceci a permis notamment d'établir quelques hypothèses sur lesquelles nous reviendrons.

Il n'a pas non plus été question de répertorier l'ensemble des outils opérationnels et de planification à la disposition des collectivités. En effet, de tels répertoires existent déjà en nombre et ce qui fait difficulté pour les collectivités n'est pas tant leur connaissance et leur utilisation que la posture à adopter.

Des éclaircissements doivent être apportés quant à la signification des termes. En effet, si l'appellation « habitat dense » suscite parfois la méfiance, c'est sans doute parce qu'elle est relativement peu connue, mal comprise. Ceci est valable y compris dans la sphère des praticiens du territoire, et les universitaires continuent de nourrir les controverses quant à la délimitation de la définition. Il fallait donc, avant de pouvoir entrer dans la phase de recherche, dessiner précisément ce qui allait en être l'objet.

## L'habitat individuel dense, la densité de l'habitat : des notions difficiles à définir

### Densité, densités

La densité est un élément complexe de l'appréhension du territoire. Elle renvoie à la « qualité de ce qui est dense »<sup>5</sup> ; le terme « dense » étant défini comme ce « qui comporte des éléments nombreux et serrés »<sup>6</sup>. Pour Vincent Fouchier, « la densité exprime un rapport théorique entre une quantité ou un indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de mètres carrés de plancher...) et l'espace occupé (surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible, ou autres indicateurs de superficie à différentes échelles géographiques) »<sup>7</sup>. Cette définition implique que soient précisés les critères permettant de réaliser son calcul, et l'échelle à laquelle elle s'applique. En effet, si on parle classiquement de la densité de l'habitat, il nous a souvent semblé plus pertinent d'évoquer les densités, en ce que cela semble prendre en compte les spécificités de chaque territoire. De même, densité peut renvoyer non seulement à un instrument chiffré mais aussi à la perception qu'ont les habitants et riverains d'un certain degré «d'urbanité».

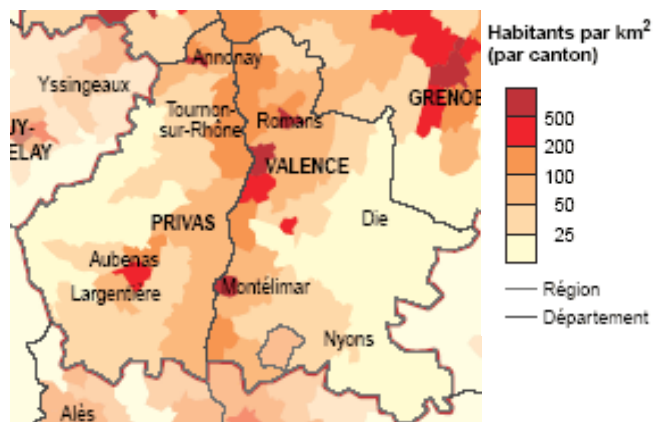


Figure 3. Carte de la densité de population en Drôme et Ardèche. Source : CCI Rhône-Alpes d'après INSEE 1999

La question de l'échelle est particulièrement importante pour appréhender la densité résidentielle et constitue un véritable enjeu de gestion du territoire. On peut ainsi la concevoir :

- 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 ;

5 Source : Dictionnaire Larousse, 2015

6 Source : idem

7 Fouchier Vincent, 1997, Les densités urbaines et le développement durable, Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, éditions SGVN, Paris, 211p.



- à l'échelle de l'îlot ou du quartier, la densité s'apprécie au regard des bâtis alentours, des espaces qu'elle ménage pour 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.

La densité est donc indistinctement liée à son contexte, qu'il soit urbain, périurbain ou rural.

La Drôme et l'Ardèche étant des départements majoritairement ruraux, la question de la densité ne pouvait qu'être analysée dans sa diversité, et l'observation tenir compte de ces différents types d'espace.

### **L'habitat individuel dense, une définition par la négative ?**

S'il semble plutôt aisé de caractériser un type d'habitat grâce à ses attributs physiques, ce n'est pas le cas de l'habitat individuel dense (HID). A ce propos, l'INSEE établit que le logement individuel est « une construction qui ne comprend qu'un logement (maison) » alors qu'un « immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements »<sup>8</sup>. Ces définitions, si elles se justifient par l'utilité d'établir des catégories d'ensemble intelligibles ne nous ont pas paru satisfaisantes pour réaliser une analyse plus fine nécessitée par l'étude. En fait, à mi-chemin entre logement individuel et habitat collectif, l'habitat individuel dense n'est ni l'un, ni l'autre, mais englobe une multitude de formes.

---

8 Source : Site de l'INSEE : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-individuel.htm>

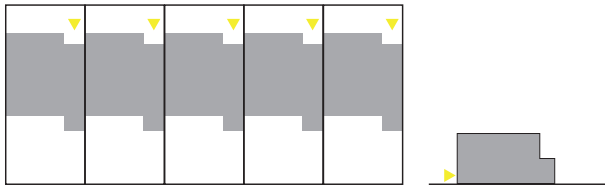


Figure 4. Schémas de principe de l'habitat individuel groupé. Source : MAD

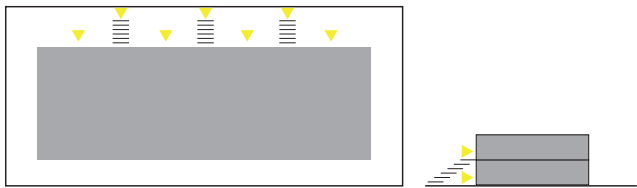


Figure 5. Schémas de principe de l'habitat individuel intermédiaire. Source : MAD

Reprenant les définitions élaborées par F. Mialet pour une étude commanditée conjointement par le CERTU et le PUCA<sup>9</sup>, on peut en distinguer deux grandes catégories :

- l'habitat individuel groupé (aussi appelé habitat mitoyen / en bande / jumelé) correspond à une maison individuelle de plain-pied ayant au moins un mur (ou un garage) mitoyen avec la construction voisine. Un exemple historique parlant est la maison de ville, si couramment rencontrée dans les hameaux anciens ardéchois et drômois.
- l'habitat intermédiaire regroupe plusieurs habitats individuels superposés. C'est un 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 privatifs importants (jardin, terrasse, loggia, etc.). La circulaire n°74-141 du 09/08/1974 précisait à ce propos que les espaces privatifs extérieurs devaient représenter au moins 25% de la surface du logement.

A ces deux grandes typologies, nous avons choisi d'adjoindre, pour l'analyse, l'habitat individuel «isolé» ou «diffus» répondant à certains critères:

- parcelles de terrain inférieures à 500m<sup>2</sup> ;
- implantation du bâti et alignement répondant à des critères de qualité urbaine ;
- partis-pris de composition urbaine et aménagements paysagers soignés.

Les opérations de ce type, si elles ne répondent pas exactement à la définition donnée de l'habitat individuel dense, répondent cependant à la même logique de densification car elles permettent de modérer la taille et l'emprise de l'habitat individuel par rapport aux pratiques des trente dernières années en Drôme et en Ardèche.

Suite à ces premiers éléments de contexte, nous avons formulé plusieurs hypothèses de recherche :

9 MIALET, F., Le renouveau de l'habitat intermédiaire, CERTU/PUCA, Coll. Recherche, 2006, 392 p.

- l'habitat individuel dense n'est possible, dans des territoires peu accoutumés à cette forme d'habitat dans une période récente, qu'avec une forte volonté des collectivités ;
- de telles opérations sont délicates à réaliser car elles nécessitent une étude préalable approfondie et un savoir-faire architectural et urbanistique importants pour être réussies ;
- la diversité des formes offertes par l'habitat individuel dense peut servir d'appui au projet d'aménagement de la collectivité territoriale ;
- l'habitat individuel dense doit faire face à la mauvaise image populaire qu'il véhicule et doit donc «faire ses preuves» pour être accepté comme mode d'habiter pleinement satisfaisant ;
- l'habitat individuel dense coûte moins cher que l'habitat diffus.

Trois grandes parties permettent de vérifier ces hypothèses.

Nous ferons ainsi la démonstration que la diversité des acteurs impliqués favorise l'équilibre et la qualité des opérations (Chap. I) en expliquant notamment le rôle des collectivités. Un deuxième chapitre nous permettra de comprendre que la maîtrise des montages juridiques et financiers est essentielle à la réussite des opérations d'habitat individuel dense (Chap. II). Enfin, nous verrons en quoi l'intégration urbaine et la qualité architecturale sont des conditions sine qua non d'acceptabilité des opérations d'habitat individuel dense (Chap. III).

# CHAPITRE 1 – LA DIVERSITÉ DES ACTEURS IMPLIQUÉS FAVORISE L'ÉQUILIBRE ET LA MIXITÉ DES OPÉRATIONS

Plusieurs types d'acteurs interviennent dans le secteur de l'habitat et chacun a un rôle particulier. Pour autant, les opérations d'habitat individuel dense ne sont pas l'apanage d'un seul d'entre eux et peuvent être initiées par les uns ou les autres, indistinctement. L'étude des jeux d'acteurs dans les opérations d'habitat dense permet d'avoir une vue d'ensemble sur le portage des projets et leur orientation (1.1).

Le premier degré d'observation nous amène à constater qu'il y a une multitude d'acteurs prenant part aux projets. L'analyse de ces montages multi-acteurs permet de constater qu'ils apportent un certain équilibre dans les opérations d'habitat dense (1.2). De même, l'examen du rôle de ces acteurs permet de dire que les collectivités jouent un rôle plus ou moins important dans ces opérations, allant de l'initiative à la simple validation par les autorisations d'urbanisme. La place qu'elles occupent dans l'accompagnement de ces projets détermine pourtant bien souvent leur réussite (1.3).

## 1.1 L'étude comparée des jeux d'acteurs des opérations d'habitat dense

Afin de saisir l'étendue des jeux d'acteurs possibles, nous avons mis en place un outil simplifié pour comparer les montages d'opération, sous forme de schémas. Ces schémas identifient les propriétaires initiaux du terrain de l'opération, les aménageurs, constructeurs et enfin gestionnaires, usa-

gers et habitants, suivant le processus de montage d'opération de l'acquisition du terrain à la livraison aux habitants. Il y a parfois plusieurs acteurs assurant des fonctions similaires ; leurs rapports dans l'opération sont indiqués par des flèches. Enfin, les prérogatives des collectivités territoriales pour la gestion foncière sont indiquées quand elles ont joué un rôle particulier dans le montage de l'opération.

Ces schémas d'acteurs ont été réalisés à partir des renseignements fournis par les opérateurs et vérifiés par des entretiens avec les communes. Ils ont parfois été difficiles à établir car si certains renseignements figurent sur les autorisations d'urbanisme, les documents disponibles n'indiquent pas l'ensemble des acteurs prenant part à l'opération, ni leur interaction tout au long de sa réalisation durant les quelques années qu'elle peut prendre, d'une année à 5 ou 6 ans parfois. De même, on n'y trouve pas d'indication sur les négociations, les pour-parlers et les modifications éventuelles des programmes... Il s'est donc agi de collecter ces informations depuis différentes sources et de les schématiser dans un même graphique.

Ces schémas permettent, grâce à la systématisation des rubriques et aux codes graphiques communs à l'ensemble, de comparer les différents montages, et l'articulation des rôles de chacun.

Le jeu d'acteur suit parfois une trajectoire « simple » où une étape du montage correspond à un seul acteur, qui réalise un programme mono-fonctionnel à destination d'une même typologie d'habitants (Figure 6).

A l'inverse, quand il s'agit d'un programme plus complexe, différents opérateurs peuvent se partager l'aménagement ou la construction (Figure 7).

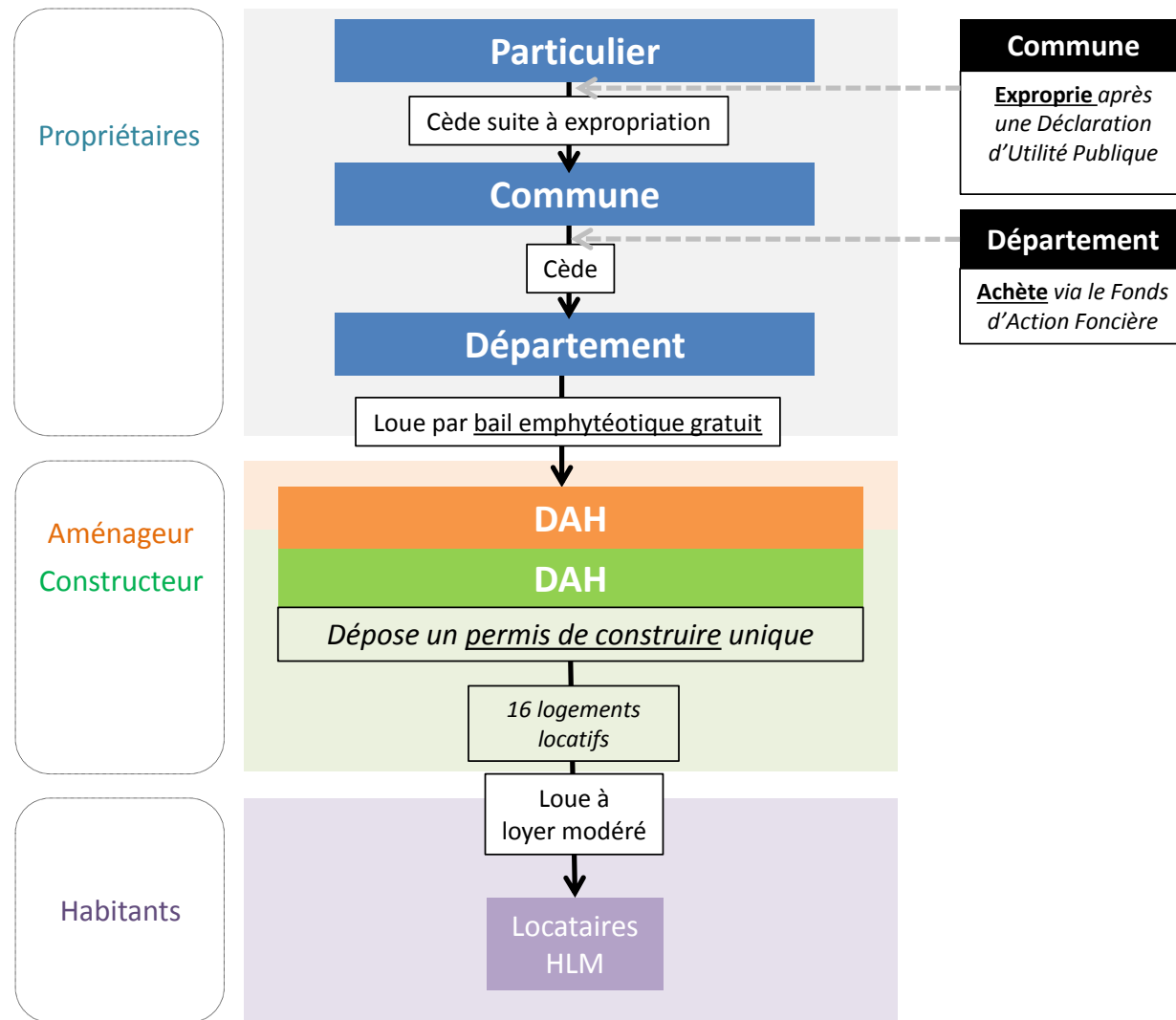


Figure 6. Schéma d'acteurs de l'opération «Les Jonquilles» à Beaumont-lès-Valence. Source : MAD

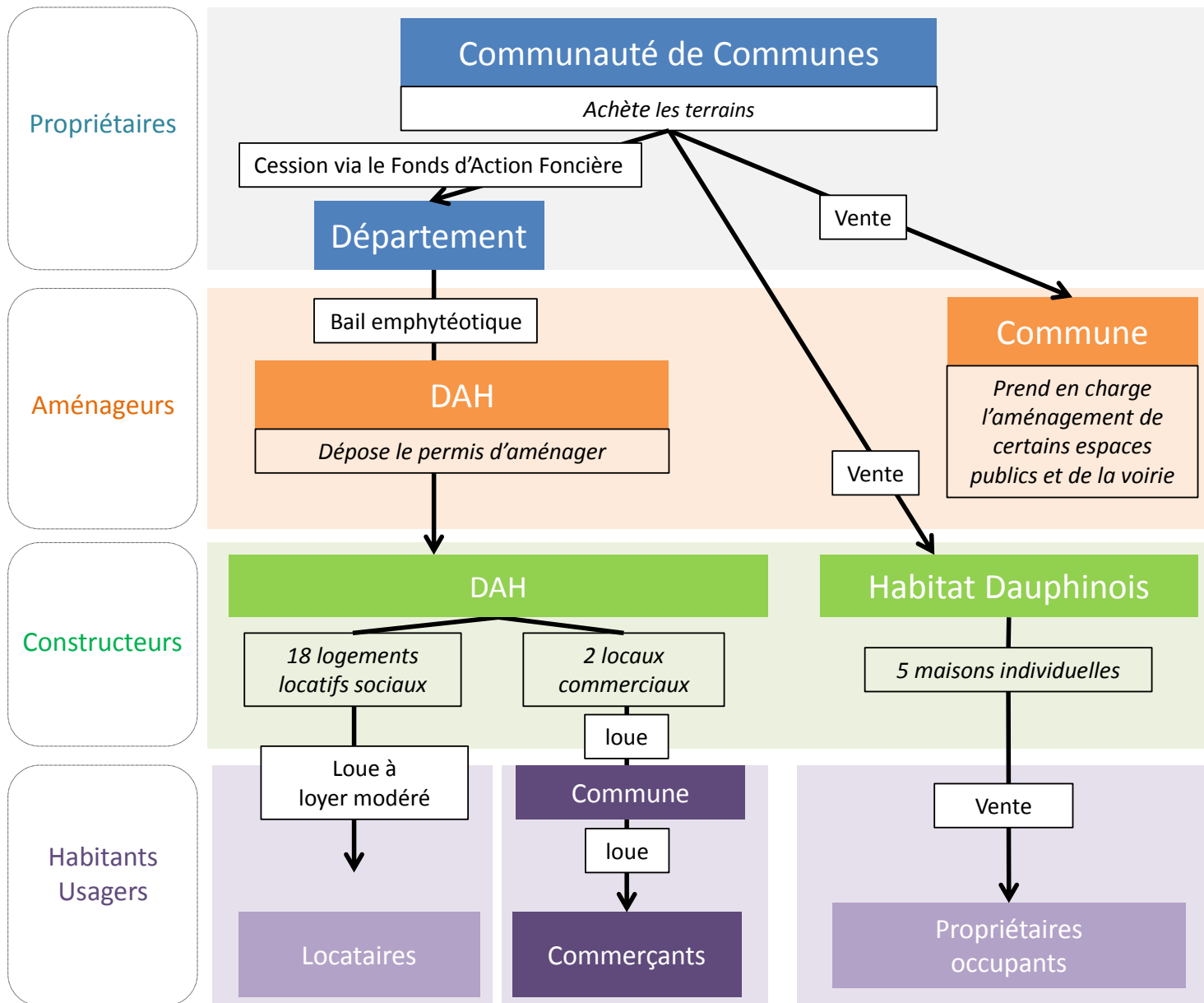


Figure 7. Schéma d'acteurs de l'opération «Les Platanes» à Beausemblant. Source : MAD

L'établissement de schémas pour les montages et les acteurs des opérations a donc permis d'avoir une idée générale de la diversité des portages de projets, dont le premier constat est celui de la multitude des acteurs intervenant dans un même projet, pour bon nombre d'opérations étudiées.

## 1.2 Les montages multi-acteurs équilibrant les opérations d'habitat dense

Dans beaucoup d'opérations étudiées, à ses différents stades, nous avons constaté une diversité d'acteurs prenant part au projet, et assurant diverses fonctions.

On peut distinguer trois principaux types d'opérateurs réalisant des opérations d'habitat individuel dense :

- les bailleurs publics : ces offices publics de l'habitat (OPH) réalisent des logements locatifs sociaux (les HLM). La recherche de la densité est plutôt coutumière pour eux, habitués à construire, le plus souvent, des immeubles collectifs. S'ils bâtissent désormais des maisons individuelles, ce sont eux qui réalisent la majeure partie (presque la totalité) des logements intermédiaires en Drôme et en Ardèche.
- les bailleurs-promoteurs : ces opérateurs ont une double compétence. Ils assurent une fonction d'OPH, mais une partie de leur activité consiste également en de la promotion immobilière classique. Cette double fonction leur permet de monter, seuls, des opérations mixtes, c'est-à-dire comprenant des logements HLM et des logements en accession (sociale ou classique).
- les promoteurs immobiliers : ces sont les acteurs immobiliers privés les plus nombreux. En Ardèche et en Drôme, ils construisent principalement des maisons individuelles ou sont lotisseurs.

Deux principales fonctions ont été identifiées parmi les opérateurs :

- la fonction d'aménageur-lotisseur consiste à acheter un terrain, le viabiliser et l'aménager



(plus ou moins bien) puis le revendre sous forme de lots ou parcelles à bâtir ;

- la fonction de constructeur est assurée par les opérateurs qui réalisent les bâtiments.

Ces fonctions peuvent être exercées alternativement ou cumulativement par les différents opérateurs.

La plupart des opérations que nous avons étudiées impliquent plusieurs opérateurs, ou un même opérateur assurant une double fonction (les «bailleurs-promoteurs»). Or les acteurs intervenant dans une opération vont déterminer son programme, et vice-versa. Ainsi, une opération d'ensemble peut comporter plusieurs « sous-opérations », comprenant des logements HLM ou en accession (qu'elle soit de type «classique» dans le marché libre ou bien de type «social» avec le dispositif du PSLA), des espaces et équipements publics, des services et commerces.

Cette mixité d'acteurs et de programmes permet d'équilibrer les opérations à plusieurs titres : financier, fonctionnel et social mais aussi architectural.

Financièrement d'abord, les interventions de plusieurs acteurs immobiliers sur la même opération permettent souvent d'équilibrer les dépenses liées à l'achat du foncier. Cela est particulièrement valable dans le cas de coopérations entre un opérateur immobilier privé et un OPH. En effet, une partie de ces OPH assurent en plus de leur mission de construction de logements une compétence d'aménageur. C'est le cas d'Ardèche Habitat, et de Drôme Aménagement Habitat, principaux bailleurs publics de d'Ardèche et de Drôme. Ces bailleurs, quand ils réalisent une opération HLM, peuvent déposer un permis d'aménager et ainsi viabiliser la parcelle visée par l'opération. Une partie des lots servira alors à la construction des logements sociaux, et l'autre partie, dont la valeur a été augmentée par l'aménagement réalisé, va être vendue à des constructeurs privés. Ceci peut permettre de financer une petite partie de la construction des logements sociaux tout en offrant à des construc-

teurs les conditions idéales d'implantation dans une parcelle souvent aménagée de façon qualitative. C'est le cas de l'opération de maisons individuelles groupées «Les Platanes» à Beausemlant, dont Drôme Aménagement Habitat a été l'aménageur et Habitat Dauphinois le constructeur.

A l'inverse, un opérateur social peut tout aussi bien acheter quelques lots à bâtir dans un lotissement créé par un opérateur afin d'y construire des logements HLM, souvent un peu plus denses que les maisons individuelles proposées à la vente par le constructeur ou à bâtir. Cela permet en effet à l'opérateur privé de financer une partie de son opération : soit pour rembourser rapidement une partie des frais liés à l'aménagement du terrain, soit pour lancer plus facilement la construction de maisons qu'il vendra.

En plus de cet avantage financier à la coopération, les montages multi-acteurs engendrent très souvent une mixité fonctionnelle et sociale dans l'opération, tel qu'il en ressort dans le montage de l'opération «Les Platanes», à Beausemlant (cf.figure 8 en dessous).

Ainsi, en fonction des acteurs y prenant part, le programme peut inclure plusieurs produits de logement (social ou non, en accession ou à la location), mais aussi des commerces, équipements et services, espaces collectifs ou publics, etc... Cela va permettre non seulement une mixité de population (profils sociaux diversifiés selon les revenus, les typologies de ménage, l'âge, etc...) mais également une mixité d'usage.

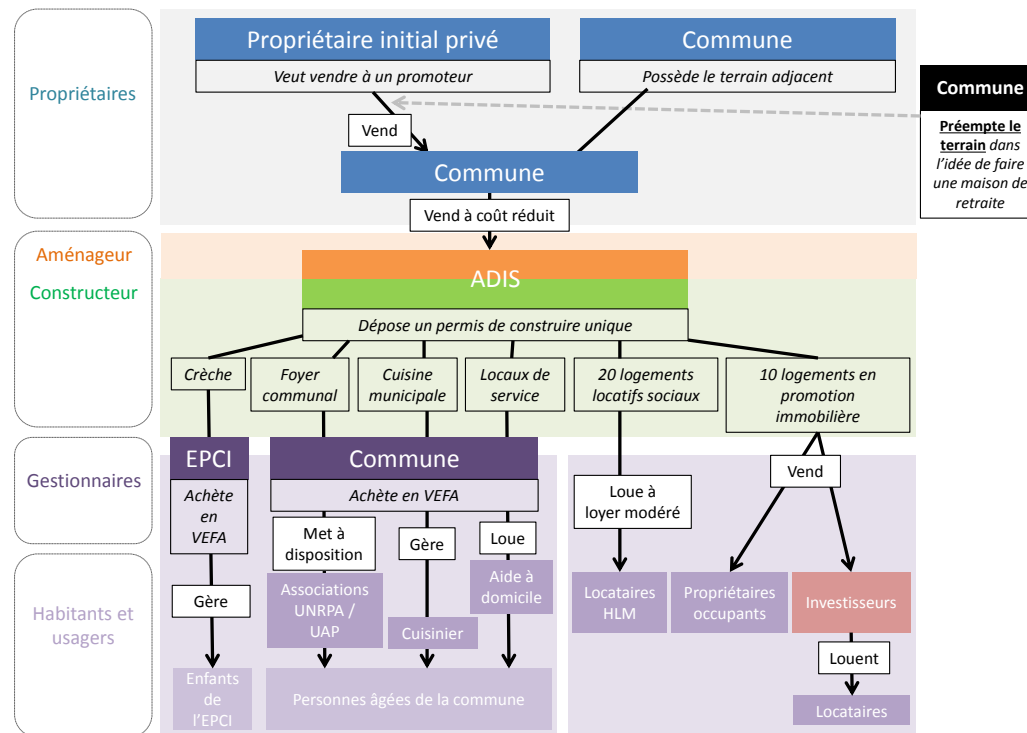


Figure 8 : Schéma d'acteurs de «Le Clos des Vignes» à Sarras. Source: MAD

Cette diversité de programme va aussi permettre de diversifier les formes urbaines, en mixant différents volumes et formes en lien avec l'usage de chaque bâtiment et espace, en ménageant des voies d'accès et cheminements, ou encore en ponctuant l'opération d'interstices et d'espaces de transition entre les bâtis. Cette diversité des formes est plus précisément étudiée dans le Chapitre III.

En ce qui concerne plus particulièrement les montages multi-acteurs dans les opérations d'habitat individuel dense, les différents facteurs d'équilibre sont souvent cumulables. Par exemple, les cas de coopération entre collectivités et opérateurs permettent parfois d'augmenter la densité imaginée

initialement. Cette augmentation de la densité peut être à l'initiative de la commune ; c'est l'exemple de la commune de Bonlieu-sur-Roubion développé plus loin. Elle est alors liée à un souci d'économie du foncier et de maîtrise de l'aménagement du territoire. Dans d'autres cas, l'augmentation de la densité peut aussi être à l'initiative de l'opérateur immobilier, comme à Châteauneuf-de-Vernoux (exemple également développé plus loin); elle a alors comme origine le souci de la rentabilité économique de l'opération.

La coopération de différents types d'acteurs au sein d'une même opération, est donc une source d'équilibre nécessaire à la réussite d'un projet d'habitat individuel dense. Parmi ces acteurs, les collectivités territoriales semblent avoir un rôle primordial qui répond à leur fonction d'aménageur du territoire.

### 1.3 Le rôle déterminant des collectivités territoriales dans les opérations d'habitat dense

L'observation des opérations via les schémas de montage a été enrichie d'entretiens avec les collectivités territoriales qui ont permis d'affiner l'analyse du jeu des acteurs en intégrant d'autres aspects que le seul volet administratif. Ainsi, leur implication vis-à-vis des opérations en cours ou à venir semble peser dans leur réussite. Un constat ressort : les opérations qui ont vu l'intervention des collectivités territoriales s'en trouvent souvent facilitées. De même, la présence active de la collectivité s'accompagne la plupart du temps d'un souci de qualité vis-à-vis des logements, de leur articulation, et de leur intégration urbaine dans le maillage existant.

On note que les documents d'orientation et de prescription pour l'urbanisme et le logement (SCOT, PLH, PLU et PLUI, etc...) ne semblent pas être suffisants pour la réalisation d'habitat dense, et dans

tous les cas, ne permettent pas de garantir sa qualité. De même, l'intervention a posteriori via un document d'urbanisme opposable n'est pas toujours suffisante pour assurer la réalisation d'une opération satisfaisante.

Pour autant, les collectivités peuvent et doivent assurer un rôle qui sera déterminant dans la réussite de projets d'habitat dense, grâce à ces outils, pour peu qu'elles s'en saisissent. Leur rôle peut alors s'exercer en amont de l'opération, en parallèle, ou même a posteriori.

### **1.3.1. En amont de l'opération : un rôle de planificateur - anticipateur<sup>10</sup>**

La collectivité peut anticiper, prévoir la réalisation d'une ou plusieurs opérations dans son PLU en fixant quelques critères à respecter sur l'alignement du bâti ou les hauteurs, par exemple, ou encore en prévoyant la réalisation d'un projet en particulier. Cette attitude fait souvent écho à un besoin identifié par la collectivité en termes de logements ou même d'équipements et de services. C'est elle qui impulse le projet et l'opérateur répond à ses demandes. Dans ce cas, il y a dialogue entre les deux pour adapter le projet aux meilleures conditions de réalisation en amont du programme. C'est parfois l'occasion de réaliser une opération plus dense que prévue (notamment dans le cas de Chateauneuf-de-Vernoux), ou au contraire de réduire un projet de densification qui serait inadapté au contexte.

C'est le cas en particulier dans les communes rurales et certaines communes urbaines et périurbaines.

#### **Zoom : Chateauneuf-de-Vernoux, Les Pessous** **Entretien avec Christian ALIBERT, maire de la commune**

La commune rurale de Chateauneuf-de-Vernoux compte 193 habitants en 2006.

---

10 Ces typologies des rôles actifs des élus sont notamment inspirées de celles formulées par T. Villemin



Figure 10. Vue d'ensemble de l'opération Les Pessous au bourg. Source : MAD



Figure 11. Rattachement de l'opération Les Pessous au bourg. Source : MAD

« L'objectif était d'attirer des jeunes ménages pour re-dynamiser le village ».

[ La commune souhaite également conforter les services existants. Pour cela, elle réserve un terrain communal en continuité du bourg à cette fin.]

« Au départ, ce qui avait été envisagé, c'était la construction de six maisons en accession sociale pour des familles, parce qu'ici, il y a des familles modestes, et les maisons anciennes sont trop chères pour elles. Les familles, elles cherchent pas forcément un grand terrain mais au moins un petit bout de jardin, quoi ».

[Pour réaliser ces petites maisons, la commune contacte donc Vivarais Habitat (aujourd'hui Ardèche Habitat), principal constructeur de logements en PSLA\* en Ardèche.]

« Il y avait un terrain communal réservé à des constructions de logements, et ce terrain a été donné à Vivarais Habitat pour faire les logements ».

[Vivarais Habitat convainc la commune de la nécessité d'adapter le programme de deux manières : en destinant une partie des logements à des personnes âgées à mobilité réduite, nombreuses dans le village, et en densifiant le projet. En effet, en raison des coûts d'aménagement du terrain, en pente de 35 à 40%, il y a nécessité de réaliser un plus grand nombre de logements pour rentabiliser le coût foncier. La commune, en accord avec Vivarais Habitat, revoit donc ses souhaits et ce sont finalement six logements intermédiaires en location sociale et deux maison en accession sociale qui sont réalisés.]

« Il y a eu des réticences au début, mais maintenant, ce lotissement fait partie entière du village. Les habitants s'investissent dans la vie de la commune ».

Entretien téléphonique avec Christian ALIBERT, maire de Chateauneuf-de-Vernoux,  
Lundi 15 juin 2015, 15 minutes

Les principaux outils dont disposent les collectivités pour exercer ce rôle en amont sont le SCOT\*,

le PLH\* et le PLUI\* au niveau intercommunal. A l'échelle communale, le POS\*, le PLU\* ou la carte communale\* permettent d'orienter et de prévoir les opérations. Surtout, la création de réserves foncières permet à la collectivité de maîtriser l'utilisation du sol et d'anticiper les futurs besoins. L'EPORA\* est un partenaire essentiel dans cette démarche.

### **1.3.2. En accompagnement de l'opération : un rôle d'aménageur ou négociateur- régulateur**

Dans les cas fréquents où les collectivités ne sont pas à l'initiative de l'opération, elles peuvent tout de même jouer un rôle. En effet, ce sont les communes qui ont le pouvoir d'autoriser la tenue des opérations par la signature des documents d'urbanisme obligatoires : les permis de construire, d'aménager, de lotir. Ces autorisations, si elles doivent se contenter de faire respecter l'adéquation entre le projet et les documents d'urbanisme existants, leur confèrent tout de même une marge de discussion avec l'opérateur, qui a tout intérêt à ce que son projet soit soutenu par la collectivité. Cela est particulièrement vrai dans le cas où l'opérateur a besoin d'une modification dudit document d'urbanisme pour mener à bien le projet. En effet, parfois, certains projets nécessitent de déroger aux règlements pour voir le jour. C'est l'occasion pour la commune de négocier des amendements au projet, soit pour proposer une modification de l'aménagement, soit pour prévoir d'y ajouter des équipements ou services, soit encore pour prévoir une augmentation de la densité de l'opération prévue par l'opérateur immobilier. Cela peut aussi être pour elle le moment d'exercer ses prérogatives de puissance publique en préemptant le terrain objet de l'opération, notamment.

## Zoom : Bonlieu-sur-Roubion, lotissement de la rue des Andrans Entretien avec Pierrette GARY, maire de la commune

20 lots sur 2,3 ha  
Soit 8,7 logements à l'hectare



Figure 12. Esquisse du projet initial pour la rue des Andrans. Source : Commune de Bonlieu-sur-Roubion

32 à 36 logements :  
- 20 MI + 8 intermédiaire en accession  
- 4 à 8 collectifs en location

14 à 16 logements à l'ha

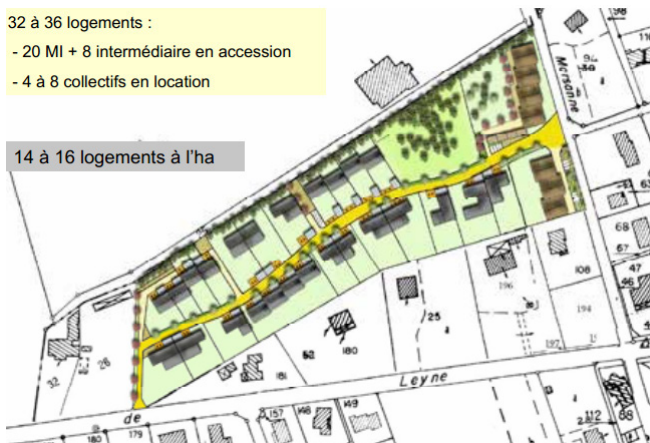


Figure 13. Esquisse d'intention pour la rue des Andrans après consultation du bureau d'études. Source : Commune de Bonlieu-sur-Roubion

La commune rurale de Bonlieu-sur-Roubion compte 384 habitants en 2006. Elle a déjà entamé une démarche pour actualiser et conforter sa dotation en services, notamment le dispositif d'épuration et l'école. La commune apprend qu'un terrain privé a été cédé à un promoteur qui désire y faire une opération :

« On avait été contacté par un premier promoteur et on avait discuté de ce qu'on pourrait faire sur ce terrain (...). Le terrain faisait 23 000 m<sup>2</sup> – donc on pouvait faire des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> et implanter les maisons (...), on a quand même une culture rurale – et il faut savoir que les gens aiment bien avoir de l'espace (...). La commune n'était pas propriétaire du terrain ».

[Le terrain, situé à cheval sur deux zones du POS, nécessite que celui-ci soit révisé pour que l'opération voie le jour.]

« Donc on a fait une modification du POS et on a classé la zone en NAa (...) et on a commencé à travailler avec le CAUE pour savoir ce qu'on pourrait faire. (...) On s'est dit « on va faire la modification et on va travailler avec un cabinet ». Moi j'avais déjà dans l'idée qu'on allait appliquer la Charte Départementale... qui préconisait l'économie du foncier, des transports et de l'énergie\* (...) Donc ils nous ont fait des projets, en implantant les maisons. Parce que notre souci, c'était que (...) si on fait des petites parcelles, les gens vont se gêner ».

[Finalement, de 20 lots pour maisons individuelles, le projet d'aménagement passe à 27, dont 2 recevront respectivement 3 et 5 logements. Soit un total de 32 logements]

« Ce qu'on souhaitait aussi (...), c'est avoir des logements locatifs sociaux. Donc c'était une réserve de 15% ? sur l'ensemble du terrain. (...) Donc nous, on est parti sur cet aménagement de l'espace. Après, c'est [le constructeur] qui, lui, a fait les lots en fonction de la



géographie du site, parce qu'il y avait des endroits où on pouvait faire des petits lots et des endroits où on pouvait faire des lots un peu plus grands. »

Entretien avec Pierrette Gary, maire de Bonlieu-sur-Roubion,  
Jeudi 18 juin 2015, 30 minutes

\* La Charte Départementale, dont sont signataires les opérateurs immobiliers drômois, est un instrument visant à encourager les bonnes pratiques de construction

### 1.3.3. A la suite de l'opération : un rôle de régulation a posteriori

Si la collectivité n'a pas pris part à la réalisation d'une opération d'habitat dense, elle a quand même un rôle à jouer une fois sa livraison effectuée. Il arrive en effet qu'une partie des espaces aménagés au sein de l'opération soit rétrocédée à la commune, qui sera dès lors chargée de leur gestion et de leur entretien. Il peut s'agir, en plus des voiries qui sont le plus souvent l'objet de telles rétrocession, d'espaces verts, de voies de passage, venelles, cheminements, etc... La commune, quand elle n'a pas convenu de la reprise avec le lotisseur ou aménageur en amont de l'opération, la refuse très souvent car cela engendre des frais importants pour la commune, en particulier si l'état des espaces et aménagements n'est pas bon. Cependant, elle peut y consentir tout de même, si les copropriétaires le demandent, notamment pour maintenir la qualité de l'environnement des logements et assurer sa liaison avec l'urbanisation existante, ou réaliser une opération d'urbanisme en proximité immédiate de l'opération.

Cette reprise a posteriori n'a pas été l'objet de notre analyse puisque nous avons restreint le champ d'étude aux opérations neuves. Il faut aussi noter que ce rôle est subsidiaire par rapport aux deux précédemment décrits.



Figure 14. Photographie aérienne de la rue des Andrans en 2015. Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Figure 15. La rue des Andrans en 2015. Source : CAUE 26

Il est important de noter que ces rôles sont tout à fait cumulables, et non systématiques ; c'est-à-dire qu'une commune peut adopter l'une, l'autre ou l'ensemble de ces rôles selon les projets.

Un certain nombre d'acteurs et d'outils peuvent aider les collectivités territoriales dans l'accompagnement des projets :

- les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Ardèche et de Drôme remplissent précisément un rôle de formation, d'accompagnement et d'aide aux collectivités en matière de projets d'aménagement et d'urbanisme. Parmi les nombreuses opérations étudiées, une dizaine au moins ont été accompagnées par les CAUE ;
- certaines grosses communes ou structures intercommunales font appel aux services d'architectes-conseils qui peuvent également les aiguiller, en amont des opérations ou pendant la réalisation de celles-ci ;
- les trois Parcs Naturels Régionaux ont ainsi une compétence de conseil et d'orientation auprès des communes pour l'aspect architectural, urbain et paysager des projets entrant de leur périmètre.

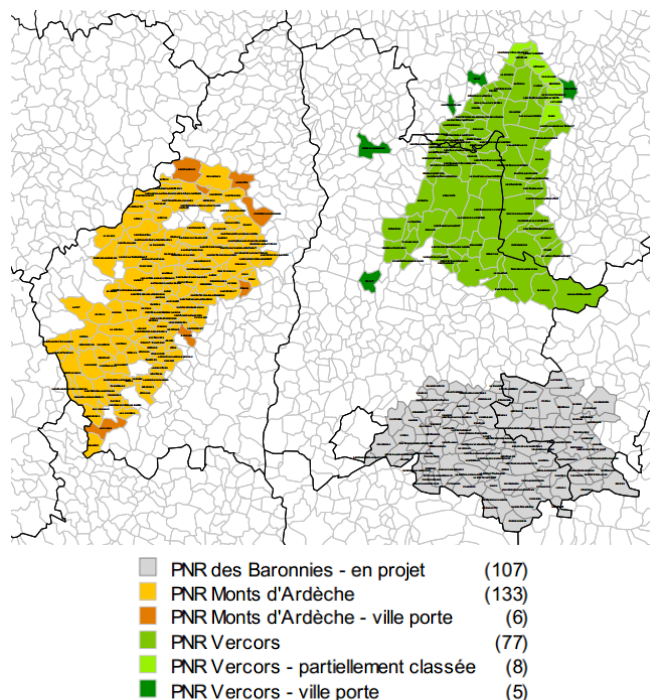


Figure 16. Couverture de la Drôme et de l'Ardèche par les PNR. Source : ADIL 26

L'ensemble de ces acteurs et dispositifs d'aide facilite la prise d'initiative et l'accompagnement par les communes des opérations d'habitat dense.

Le rôle actif des collectivités est donc souvent un facteur de facilitation des opérations, particulièrement en présence d'une multitude d'acteurs. Pour autant, une opération qui n'a pas été accompagnée par la collectivité n'est pas forcément signe de mauvaise qualité, et les opérateurs les plus consciencieux ont également à coeur d'assurer une bonne qualité urbaine, architecturale et paysagère dans leurs projets. Cette qualité sera étudiée plus en détail dans le chapitre trois.

Si le rôle des acteurs dans le portage de projet est certes un facteur de succès dans les projets d'ha-

bitat individuel indense, la réalisation d'une opération est cependant conditionnée par son équilibre financier.

# CHAPITRE 2 – LA MAÎTRISE DES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS POUR RÉUSSIR L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Il faut évoquer l'aspect financier de l'habitat individuel dense, élément primordial dans son développement, sa réalisation, et donc sa potentielle réussite. Il peut paraître évident de rappeler que pour que les opérations soient possibles et voient le jour, il faut encore qu'elles soient viables financièrement ; pourtant, un certain nombre d'opérations non réalisées pour des raisons financières nous ont été citées, en Drôme comme en Ardèche ( à Touloud, Loriol, Saillans notamment ).

L'une des hypothèses de l'étude était que l'habitat dense permet de réaliser des économies d'échelle et donc d'en réduire les coûts. Pour vérifier cette supposition, il est nécessaire de préciser quel point de vue est adopté pour l'étudier. En effet, le coût pour la collectivité et le coût pour les constructeurs ou encore celui supporté par les ménages ne peuvent être calculés de la même manière, ni en prenant en compte les mêmes éléments.

L'ensemble de ces coûts doit bien évidemment être regardé dans son ensemble pour envisager la conception d'une opération. Cependant, la question des coûts que le type d'habitat construit représente pour la collectivité n'était pas l'objet de cette étude ; elle a été maintes fois traitée et les controverses l'entourant (Coûts de l'étalement urbain vs. Coûts liés à la concentration et au regroupement des services, notamment) sont un sujet à part entière.

Ce qui nous importe ici est principalement d'étudier cette question sous l'angle du marché, à l'échelle

de chaque opération. Plus précisément, il s'est agi d'étudier les prix des opérations d'habitat individuel en différenciant les deux principales catégories. Une analyse croisée des coûts de revient des opérations et de leur montage juridique (2.1) a donc été nécessaire. Nous avons pu développer des grilles d'analyses nous laissant voir la structure de coût peu favorable au logement dense (2.2) et une grande diversité des montages juridiques possibles (2.3) pour réaliser cette forme d'habitat.

## 2.1. L'analyse croisée des coûts de revient des opérations et de leur montage juridique

L'intérêt de l'étude des coûts de revient des opérations tient à plusieurs choses :

- elle permet une mise en perspective des coûts des différentes typologie d'habitat,
- elle rend possible la comparaison des structures de ces coûts,
- elle peut éclairer les enjeux financiers du choix de montage des opérations.

Pour réaliser ces analyses, nous avons contacté les constructeurs des opérations retenues et sollicité des entretiens avec eux. Nous leur avons demandé de nous fournir les prix de revient des opérations, et dans la mesure du possible, le détail de la structure des coûts. Nous avons pour cela élaboré des grandes catégories de postes de dépenses, organisées sous forme de tableau :

- foncier
- aménagement
- construction et vente

Au sein de chacune de ces catégories, des lignes de dépenses ont été distinguées pour prendre en compte le poids des taxes et frais financiers.

Cependant, malgré des efforts de pédagogie et des relances nombreuses, nous n'avons pas pu obtenir, pour chacune des opérations, l'ensemble de ces chiffres. De même, s'ils nous ont parfois été fournis, il nous est impossible d'identifier ce que chacun des constructeurs a inclus dans ces chiffres : quid de la marge ? Des honoraires techniques ? Des coûts de fonctionnement de la structure ? Des prestations externalisées ?

Cette incertitude est particulièrement valable en ce qui concerne les honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre, les frais financiers, de commercialisation et divers, et surtout, la marge.

C'est pourquoi l'analyse financière que nous avons réalisée est à appréhender dans sa globalité. Il ne faut pas y voir une étude fine de la structure des coûts de revient mais plutôt un ensemble de tendances qui se dessine, déjà assez clairement. C'est une, si ce n'est la principale limite de notre étude.

De la même manière, le régime de taxation des montages juridiques utilisés pour chaque opération serait à analyser plus en détail pour avoir une idée précise de l'incidence du choix de montage sur le coût de revient de l'opération. Un opérateur nous a tout de même donné des indications précises, que nous détaillerons.

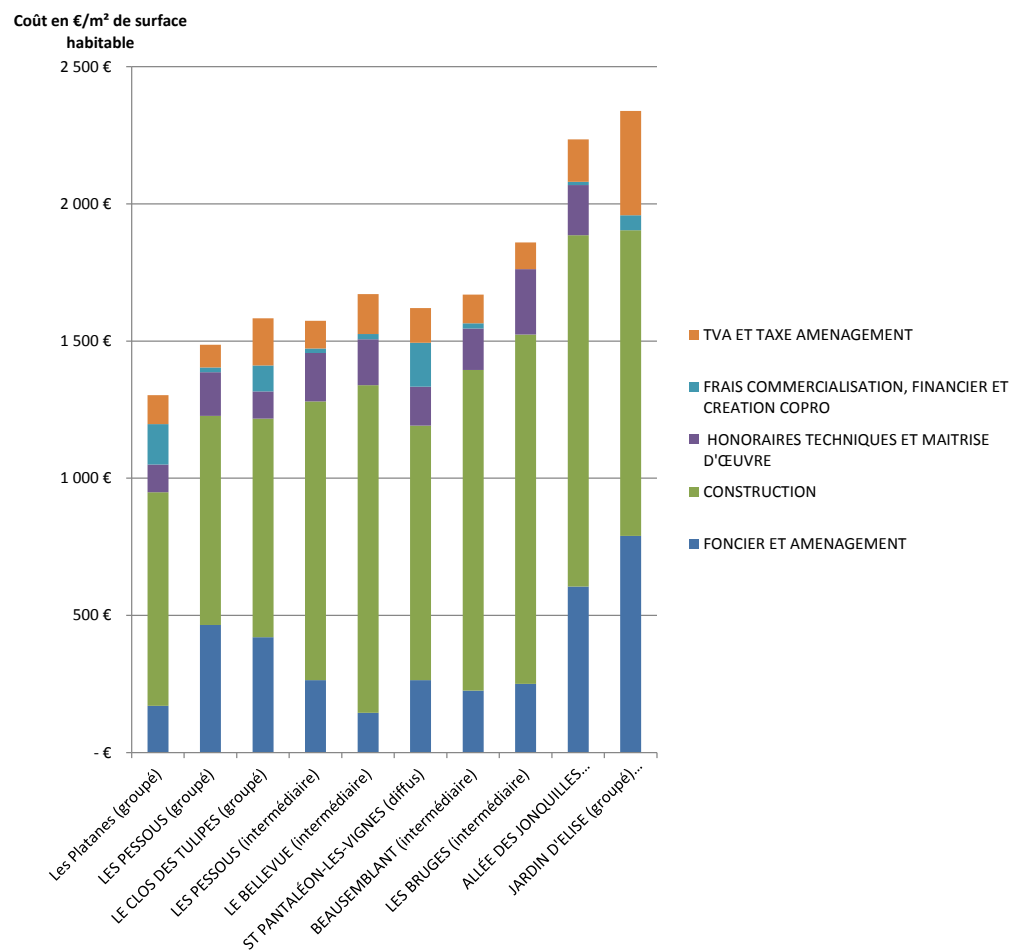
Tous les calculs ont été réalisés en prenant en compte la surface habitable du logement, valeur la plus souvent fournie par les opérateurs, ou son équivalent dans les cas où nous ayons dû faire la conversion depuis une autre assiette de calcul (SHON, surface utile).

## 2.2. Une structure de coût peu favorable au logement dense ?

Notre travail d'analyse a porté sur les opérations d'habitat individuel dense identifiées. Les coûts de la maison individuelle isolée ou en diffus n'ont pas été étudiés car ils font l'objet de nombreuses

publications ou études, y compris de la part des structures d'accueil du stage.

### Poids des postes de dépenses dans le coût des opérations



L'observation a montré un écart de coût de revient très important entre les différentes opérations. Ainsi, le coût varie entre 1303€/m<sup>2</sup>, pour une opération de maisons individuelles groupées sur des parcelles n'excédant pas 220 m<sup>2</sup> en secteur rural («Les Platanes», à Beausemblant), et 2719€/m<sup>2</sup> pour une opération similaire en accession classique dans la première couronne de l'agglomération

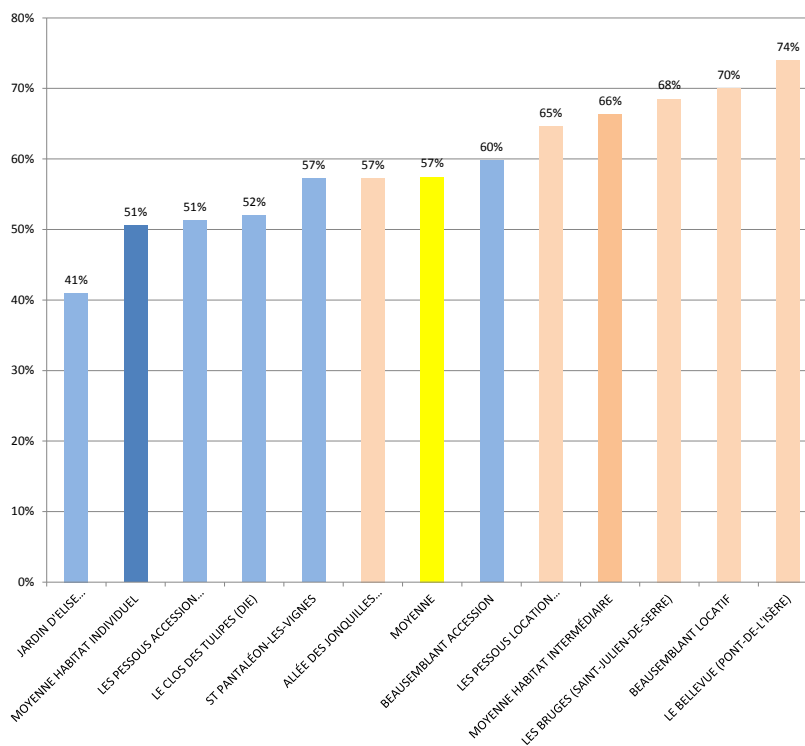


Figure 17. Photographie de maison individuelle de l'opération «Les Platanes». Source : MAD

valentinoise («Les Jardins d'Elise», à Bourg-lès-Valence). Quelques précisions s'imposent toutefois : il s'agissait dans le premier cas de maison en accession sociale (PSLA<sup>11</sup>), et dans le deuxième cas, ces coûts comprennent la marge du promoteur, qu'il a bien voulu nous communiquer. Nous ignorons si la marge est incluse dans le premier cas, et quelle part elle représente.

Sans surprise, la charge foncière et la construction sont les postes de dépenses les plus importants, et leur comparaison, en distinguant les opérations groupées et intermédiaires, est très parlante. Nous avons privilégié l'approche en pourcentages qui rend plus facile la comparaison.

**Part de la construction dans le coût de revient total des opérations**



Les barres rose clair correspondent à l'habitat intermédiaire, le rose foncé à la moyenne de l'habitat intermédiaire.

Les barres bleu correspondent à l'habitat individuel groupé, le bleu foncé à la moyenne de l'habitat groupé.

En jaune, la moyenne tout type d'habitat confondu



Figure 18. Photographie de maison individuelle de l'opération «Les Jardins d'Elise». Source : MAD

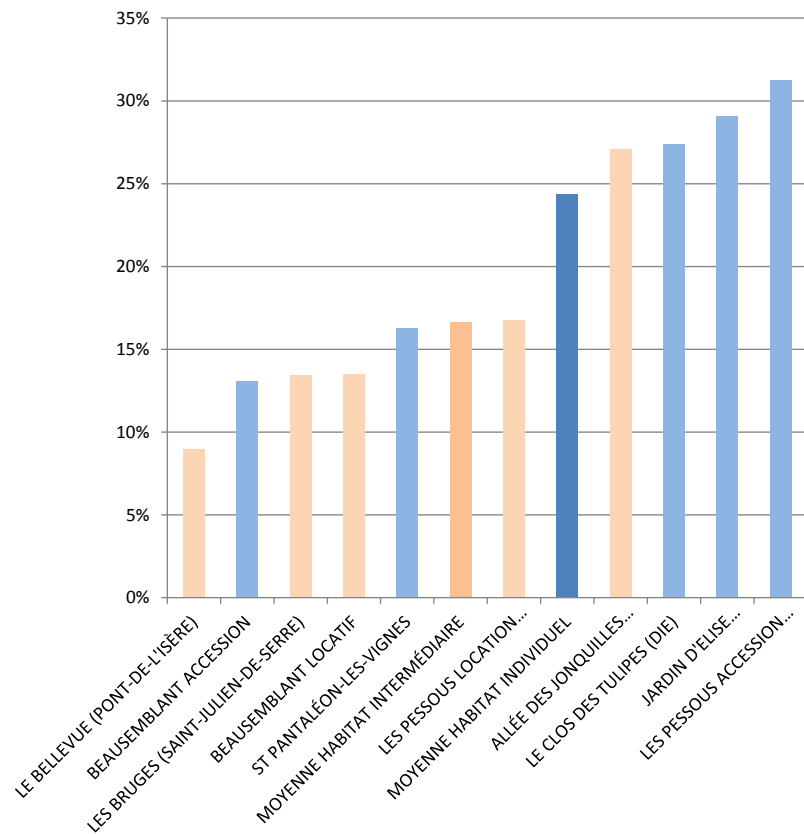
11 PSLA = Prêt Social-Locatif Accession. Dispositif qui consiste à proposer aux locataires d'un logement social de l'acheter au bout d'un an d'occupation, mis en oeuvre par les bailleurs.



Il ressort de la comparaison une différence nette du coût de construction entre l'habitat groupé et l'habitat intermédiaire : ce poste de dépense pèse en moyenne 51% (allant de 41% à 60%) pour la première typologie d'habitat individuel dense, et 66% (allant de 57% à 74%) pour la deuxième. En valeur, l'habitat intermédiaire coûte 1187€/m<sup>2</sup> habitable quand l'habitat groupé n'atteint que 876€.

Pour mieux comprendre le poids de ce budget, il semble important de le mettre en perspective avec la part foncière du coût de revient:

### Poids du foncier et de l'aménagement dans le coût de revient des opérations



Les barres rose clair correspondent à l'habitat intermédiaire, le rose foncé à la moyenne de l'habitat intermédiaire.

Les barres bleu correspondent à l'habitat individuel groupé, le bleu foncé à la moyenne de l'habitat groupé.

En jaune, la moyenne tout type d'habitat confondu

Si la différence entre les typologies d'habitat est moins tranchée que pour la construction, la part du foncier et de l'aménagement varie cependant entre 9% et 31%, avec une moyenne de 17% pour l'habitat intermédiaire et 24% pour l'habitat groupé.

Ces chiffres sont cependant à manier avec prudence pour deux raisons :

- ils sont calculés par rapport à la surface habitable, qui ne prend pas en compte les surfaces privatives extérieures (terrasses, loggias, balcons). Ce qui exclue du calcul une partie de la surface effectivement utilisée, précisément celle qui fait son attrait par rapport à l'habitat collectif. Pour illustrer ce travers, prenons un exemple : si on prend comme base de calcul la surface utile, qui intègre 50% des espaces extérieurs, le coût de l'opération «Le Bellevue» passerait de 1200 € à 1050 €/m<sup>2</sup>;
- dans les opérations d'habitat individuel groupé en accession, une partie des travaux est souvent à faire après livraison, quand l'habitat intermédiaire est livré «clé en main».

Malgré tout, l'habitat individuel semble être globalement moins onéreux au niveau des coûts de construction, soit entre 700 et 1000 € contre 1000 à 1300 € pour l'habitat intermédiaire. On observe des coûts de construction très faible dans des opérations de logement individuel dans les zones moins denses (Beausemblant, Die, Châteauneuf-de-Vernoux, Saint-Pantaléon-les-Vignes) où les opérateurs essaient de se placer dans une gamme de prix abordables. Dans ces zones, la construction peut être moins compliquée que dans des zones plus densément peuplées, car les contraintes sont moins fortes (accessibilité des terrains, moins de trafic, moins d'usage de la grue).

Un éclairage de ces structures de coût est fourni par les analyses de Jean-Charles Castel, l'un des principaux chercheurs à travailler sur la question du coût de la densité. Il explique ainsi que « *les constructions les moins denses sont les moins chères* » car « *les petites constructions utilisent des*

techniques plus simples, accessibles aux artisans à faibles coûts fixes ». De même, « la maison (...) est avantagée par un certain nombre de normes »<sup>12</sup> qui lui sont plus favorables que les formes denses, telles que les règles relatives aux personnes handicapées et du financement de l'archéologie préventive ou encore la nouvelle réglementation acoustique, plus stricte pour l'habitat intermédiaire ou collectif. J-C. Castel poursuit sa démonstration en montrant que « le cocktail de l'ensemble des normes «sécurité + confort + fiscalité» est nettement plus avantageux pour la maison individuelle ».

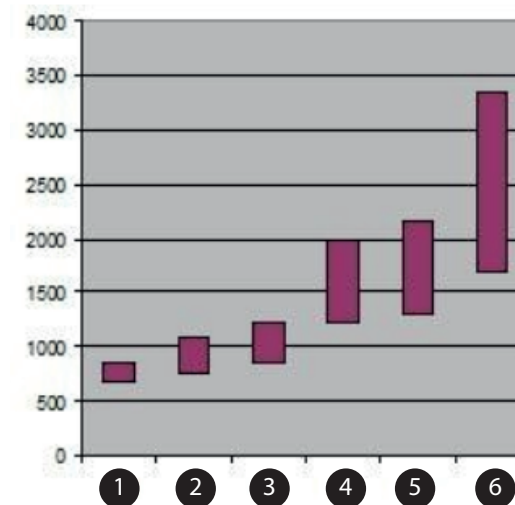
«il existe «des économies d'échelle dans les coûts d'aménagement

### 2.3. La grande diversité des montages juridiques possibles

L'hypothèse selon laquelle l'habitat individuel dense permettait une réduction des coûts s'accompagnait d'une autre supposition : certains montages juridiques seraient plus propices à la réalisation d'opérations d'habitat dense et permettraient également d'en limiter les coûts. Ainsi, nous avons cherché à savoir quels montages juridiques, et plus précisément quels outils opérationnels, avaient été choisis pour réaliser les projets étudiés. Les montages que nous avons répertoriés (et aussi les plus courants), pour réaliser ces opérations sont le lotissement et le permis de construire valant division (PCVD) :

Le lotissement, soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable : dans les opérations réalisées sous forme de lotissement, qui font appel à plusieurs opérateurs, un lotisseur (opérateur privé ou public, commune) procède aux divisions et à l'équipement des lots, et un ou plusieurs constructeurs intervient (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus

Coûts de construction selon le type d'immeuble



1. Maison de plain-pied + garage
2. Maison R+1, jumelée + garage
3. Collectif R+2 à R+4 sans mitoyenneté, sans sous-sol, garages extérieurs
4. Collectif R+3 à R+4 sans mitoyenneté, stationnement en sous-sol
5. Collectif en R+4 à R+8, murs mitoyens, deux niveaux de sous-sol
6. Collectif parisien, R+4 à R+7, murs mitoyens, plus de deux niveaux de sous-sol

Figure 19. Coûts de construction selon les densités, d'après les études de J-C. Castel. Source : A. Bouteille

12 Castel J-C., «L'impact de la densité sur les coûts de construction», Techni-cités n°204, 23 février 2011, p.21.

de la division. Ensuite, deux options sont possibles :

- le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) : c'est un contrat passé entre le propriétaire d'un terrain - le maître d'ouvrage - destiné à accueillir un logement, et le constructeur chargé des travaux de construction (gros oeuvre au moins) du logement. Ce contrat impose au constructeur des obligations garantissant au maître d'ouvrage la qualité de la construction. C'est le contrat par excellence pour les réalisations de maisons individuelles «diffuses». Dans cette option, le coût de la construction vient s'ajouter à celui du terrain viabilisé ;
- la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : ce contrat de vente immobilier est passé entre un promoteur et un acheteur dans lequel ce dernier acquiert un logement construit sur un terrain viabilisé, avant sa construction. C'est donc une option «tout compris» (terrain + bâtiment d'habitation).

La procédure de VEFA pourrait paraître plus propice à la réalisation d'opérations denses car le constructeur peut prévoir des formes de type maison en bande, mitoyennes ou en «plot» (un seul bâtiment sur un terrain carré ou rectangulaire, où les habitations sont mitoyennes sur deux côtés d'un même angle). Cependant, les différents exemples étudiés ont montré que cette procédure est plus coûteuse que le contrat de construction de maison individuelle. En effet, en ce qui concerne le coût de construction, dans le cas de la VEFA, la TVA, de 20%, est calculée sur l'ensemble du prix du terrain, alors que pour le CCMI, elle est calculée sur la seule plus-value foncière. Il faut ajouter, dans le cas de la VEFA, les frais financiers (de l'ordre de 3%) et les taxes d'aménagements et d'assainissement, compris dans le prix d'achat, alors qu'ils ne sont pas comptabilisés dans le prix de vente d'une maison en CCMI (les propriétaires les paieront par la suite, après l'achat de la maison). Alain Giraud, lotisseur et constructeur de maison individuelle que nous avons rencontré plusieurs fois au cours de l'étude, a ainsi démontré qu'une villa en VEFA sur un terrain de 300m<sup>2</sup> a un prix de revient de 213 780€ quand la même maison en CCMI, sur une parcelle de 450 m<sup>2</sup>, a un coût de revient de 187 450€

seulement. Les frais de notaires (7,5%) s'appliquant sur cette somme, la différence s'élève pour le prix final à 31 000€ de plus pour la maison en VEFA. Il semblerait donc que le contrat de construction de maison individuelle, qui engendre en général des formes moins denses, soit plus avantageux. Pour autant, le CCMI n'interdit pas la réalisation d'habitat individuel dense. Ainsi, on pourrait qualifier l'opération «Le Jardin d'Elise», à Bourg-lès-Valence, de «vrai-faux» lotissement : c'est une procédure de lotissement, puis des contrats de construction de maison individuelle, avec constructeur et modèles de construction imposés, qui ont permis la sortie de terre d'une forme d'habitat en bande. L'observation du montage d'opération permet de mieux comprendre la procédure utilisée :

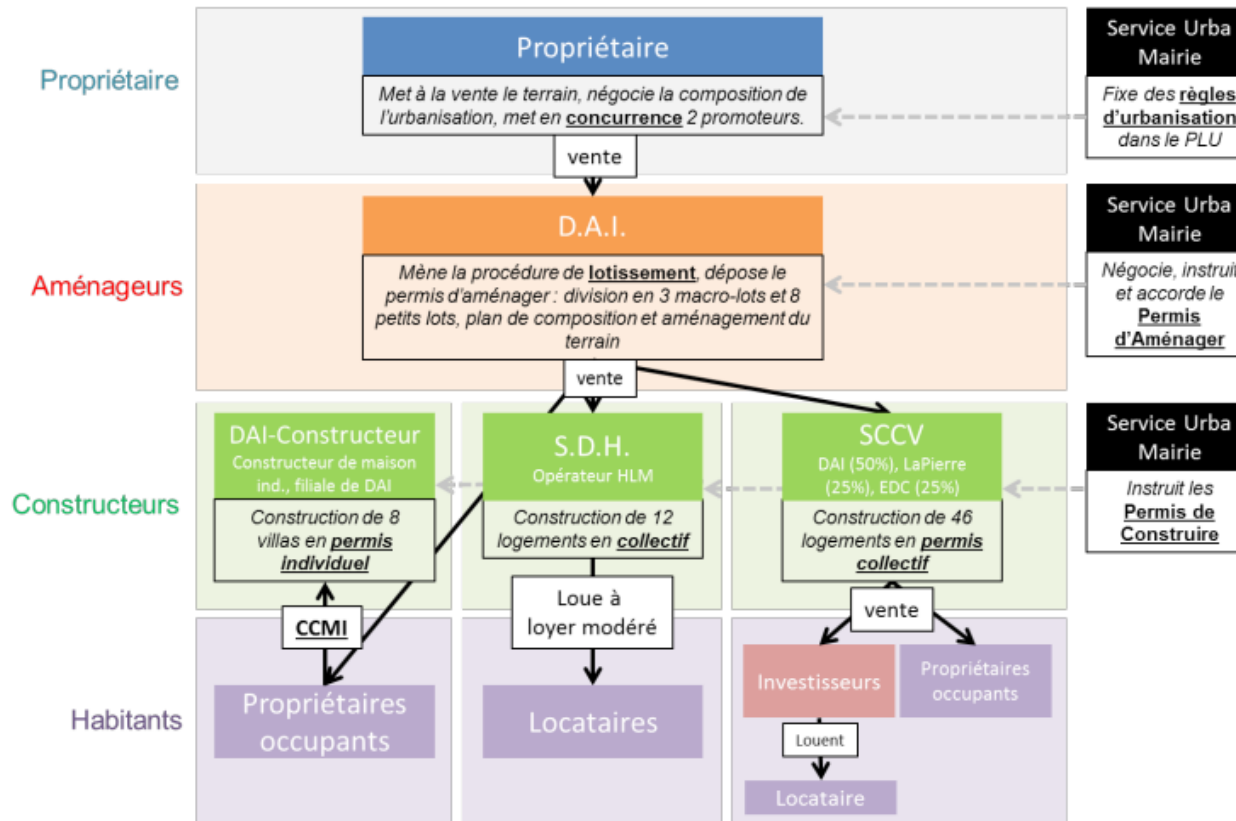


Figure 20. L'opération «Les Jardins d'Elise», maisons en CCMI, à Bourg-lès-Valence. Source : MAD

Le permis de construire valant division est une procédure qui porte sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Il prévoit un plan de division de la parcelle et les modalités de gestion des voies et espaces communs. Cette procédure est la plus couramment utilisée dans les opérations qui mêlent différents acteurs et différents programmes. Elle permet en effet de prévoir la construction de formes assez denses, et de limiter les tailles de parcelle. C'est celle que nous avons rencontrée le plus fréquemment dans les opérations. Elle facilite ainsi la rétrocession à la commune de certains espaces et voies d'accès en prévoyant leur tracé en amont, comme à St Julien du Serre («Les Bruges»).

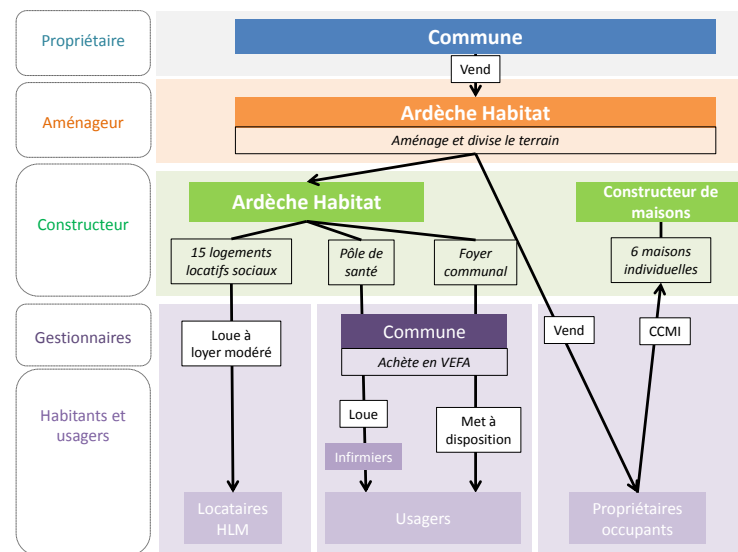


Figure 21. Schéma du montage d'opération de l'opération «Les Bruges» à St Julien du Serre. Source : MAD

Il faut aussi mentionner, en plus de ces outils, la ZAC, la cession foncière avec charge et le projet urbain partenarial. Cependant, outre le fait que nous n'ayons pas rencontré ces procédures dans les opérations étudiées, elles donneront lieu aux outils sus-évoqués dans les phases opérationnelles d'opération.



# CHAPITRE 3 – L'INTÉGRATION URBAINE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, CONDITIONS SINE QUA NON D'ACCEPTABILITÉ DES OPÉRATIONS D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

La question de «l'acceptabilité» de l'habitat individuel est notamment liée au fait que ce type d'habitat est généralement victime d'une mauvaise image auprès de la population. Cela s'explique aisément par les réalisations anciennes de «barres» d'immeuble économiques, souvent mal intégrées à leur environnement et n'offrant pas une qualité d'habitat satisfaisante. L'omniprésence du rêve de la maison individuelle et l'envie d'un mode de vie «à la campagne» sont aussi très marqués dans les départements assez ruraux comme la Drôme et l'Ardèche.

Aussi, le facteur de réussite le plus important est-il lié à la qualité d'habitat proposée par les opérations récentes d'habitat individuel dense. La nécessité de répondre à la demande contemporaine d'habitat s'accompagne dès lors d'un impératif qualitatif attirant les ménages.

L'appréhension de cette «qualité d'habitat» est cependant un exercice périlleux car les critères d'appréciation sont assez subjectifs. C'est pourquoi nous avons tenté de mettre en place une méthodologie d'analyse la plus systématisée possible, avec des critères reprenant ceux maintes fois développés pour l'analyse urbaine.



### 3.1 L'observation des éléments de composition urbaine et architecturale des opérations

L'étude s'est portée sur ce qui nous a semblé être les éléments clefs de la qualité :

- la qualité «physique», c'est-à-dire architecturale, paysagère et urbaine
- la qualité «sociale», c'est-à-dire le potentiel de fonctionnement des opérations, en ce qu'elles permettent un juste équilibre entre interactions sociales et besoin de repli des habitants.

Pour évaluer ces qualités, nous avons pris en compte un certain nombre d'éléments :

- le contexte de l'opération : localisation de la commune dans le département, typologie urbaine, contraintes topographiques, dynamique économique et socio-démographique ;
- l'articulation de l'opération avec l'existant : contexte paysager, raccordement aux voies existantes, typologie des bâtis alentour, degré d'éloignement des centralités, etc. ;
- le contenu de l'opération en terme de programme : types de logements (accession ou locatif, social ou classique), présence d'équipements, d'espaces publics, de services, etc. et la mixité d'usage ;
- les formes urbaines : implantation, alignement et hauteur des bâtiments, volumétrie, revêtements et couleurs, organisation des circulations, stationnements ;
- les espaces de transition : traitement des limites et des vis-à-vis, entrées et seuils, espaces collectifs et semicollectifs, traitement paysager ;
- les espaces internes au logement : organisation interne des habitations (à l'aide de plans fournis par les opérateurs), taille et intimité des espaces extérieurs privatifs.

Une trentaine d'opérations a fait l'objet de visites de terrain avec prise de photographies, de notes, et quand cela a été possible, de discussions informelles avec les habitants. D'autres opérations ont été plus simplement répertoriées et n'ont donc pas fait l'objet d'analyses qualitatives.

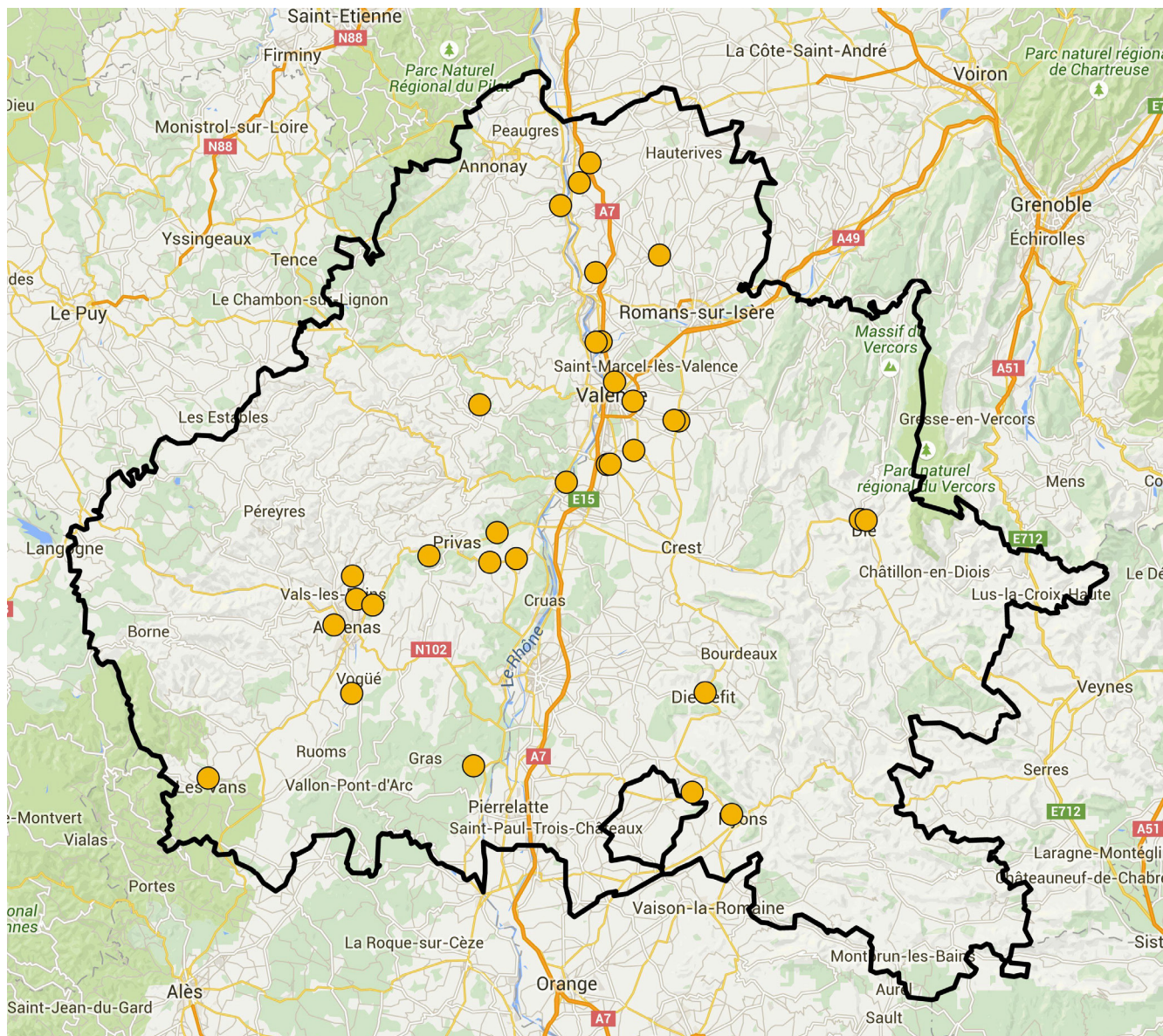


Figure 22. Carte des opérations visitées. Source : MAD

Nous avons choisi de présenter les constats issus de l'étude de la qualité des opérations d'habitat individuel dense en prenant en compte les différentes échelles d'observation du territoire.

La première partie propose de regarder l'opération depuis une échelle large (la ville ou le bourg) vers une échelle plus rapprochée (le quartier, l'îlot), en constatant la diversité des formes denses d'habitat au service de la fabrique urbaine (3.2). Cette échelle permet une vision critique de l'adaptation de l'opération à son environnement. La seconde partie offre une vue plus rapprochée de l'opération et montre, de l'intérieur, que l'articulation et la diversité des espaces conditionnent et renforcent la qualité intrinsèque de l'habitat (3.3).

## 3.2 La diversité des formes denses d'habitat au service de la fabrique urbaine

La majeure partie des territoires de Drôme et d'Ardèche est rurale, et nous nous sommes interrogés sur la pertinence de marquer la distinction entre les différents types d'espaces (l'urbain, le périurbain et couronnes, et le rural) pour l'analyse. Mais l'habitat individuel dense est une forme finalement ancienne d'habitat que l'on retrouve dans les grosses villes comme dans les hameaux reculés de Drôme et d'Ardèche. Aussi avons-nous décidé d'employer le terme «fabrique urbaine» indistinctement pour l'ensemble du territoire, car le critère d'adaptation d'une opération à son contexte s'apprécie selon la même grille de lecture dans tous les espaces.

### 3.2.1 Assurer une continuité morphologique

Une des conditions essentielle de réussite d'une opération d'habitat dense est son adaptation au lieu dans lequel elle s'insère, à sa prise en compte de l'environnement immédiat et plus lointain. Ainsi, une opération réussie prendra en compte l'existant en prenant soin de ne pas «dénaturer» le lieu, en tentant de s'intégrer au mieux aux éléments présents, sans «faire tache». Cela évoque, entre

autres, son intégration dans le «grand paysage», qu'il se réfère aux agglomérations urbaines ou à la campagne. Les études préalables (paysagères, topographiques, patrimoniales, typo-morphologiques, etc.) sont donc nécessaires pour comprendre ce qui fait la singularité d'un lieu ; elles aideront à définir un certain nombre de caractéristiques que l'opération devra respecter pour s'intégrer au mieux dans l'espace.

De même, la prise en compte des axes de communication (automobile mais pas seulement), des hauteurs des bâtis, leur forme et leur style, leur implantation, de la végétation alentour, etc. est essentielle pour que le projet d'habitat s'insère «naturellement» dans le tissu environnant immédiat, un peu comme s'il avait toujours été là. Cela n'implique pas que le projet doit reproduire à l'identique les formes urbaines existantes, mais qu'un soin particulier doit être apporté aux continuités. L'opération «Les Bruges», à St Julien du Serre (07) illustre la bonne réussite d'intégration d'un habitat individuel dense, dans la continuité du hameau existant.



Figure 24. Schéma d'implantation des «Bruges», à St Julien du Serre. Sources : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) + MAD



Figure 23. L'intégration réussie de l'opération «Les Bruges» en haut du hameau centre de St Julien du Serre (07).  
Source : CAUE 07

Ce souci d'intégration permet également de préserver le paysage alentour et donc maintenir l'attractivité touristique, résidentielle et le cadre de vie des habitants installés et à venir. C'est le cas des opérations «Les Bruges», à Saint-Julien-du-Serre (07) ou «Les Pessous», à Châteauneuf-de-Vernoux (07), dont l'impact sur le paysage a été très limité. A St Julien du Serre, l'urbanisation reprend la forme historique du hameau et à Châteauneuf de Vernoux, l'opération d'habitat a été implantée le long de la ligne topographique du village, dans sa continuité historique.



Figure 26. Photographie de l'opération «Les Pessous», à Châteauneuf de Vernoux, implantée à hauteur de la route du bourg, dans la continuité des parcelles existantes. Source : CAUE 07

### 3.2.2 Réaliser une couture urbaine

Une opération d'habitat individuel dense peut également être un support de politique d'aménagement du territoire pour la collectivité. Outre le fait qu'elle soit reliée au tissu existant, elle peut ainsi remplir le rôle de «couture urbaine» entre plusieurs espaces n'ayant pas grande cohérence entre eux : une nappe pavillonnaire, une zone d'activité, des ensembles de logements collectifs, etc. L'opération doit alors ménager et aménager des éléments de transition : gradation progressive des

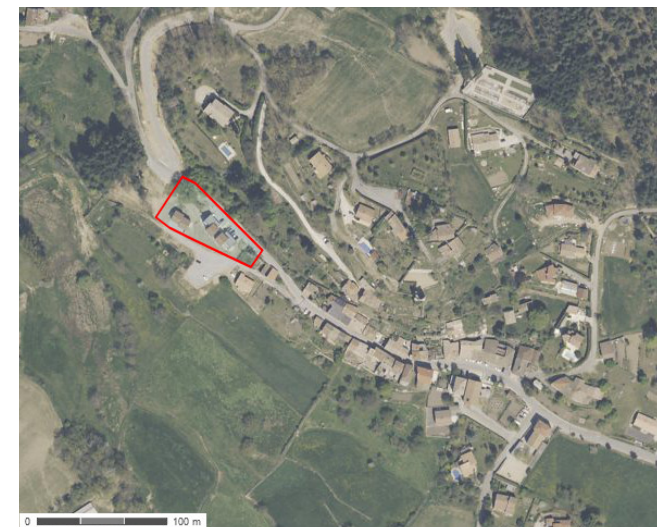


Figure 25. Vue aérienne des «Pessous», à Châteauneuf de Vernoux. Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

hauteurs, continuité paysagère, prolongement et liaison entre les voies de passage, etc... Le rôle de «liant» d'une opération est aussi un élément de réussite car cette fonction sera pour elle valorisante, et les riverains n'y verront pas une soudaine urbanisation envahissante dénaturant leur environnement, mais plutôt un espace les re-liant au contexte urbain. Une perception extérieure positive d'une opération d'habitat dense est ce qui fait le plus cruellement défaut aujourd'hui, et souvent ce qui freine la réalisation de telles opérations. Il faut donc soigner, dans leur conception, l'articulation avec le quartier ou le bourg.

L'opération d'habitat intermédiaire «Le Bellevue II», à Pont de l'Isère, réalise cela grâce à un caractère traversant des voies piétonnes (venelles, passages végétalisés), tout en s'insérant entre un ensemble d'immeubles de logements sociaux «Le Bellevue I» en R+4, au sud, et un quartier pavillonnaire, au nord et à l'est.



Figure 28. Vue aérienne de l'opérations «Le Bellevue II», à Pont de l'Isère. Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



Figure 27. Photographie de l'opération «Le Bellevue» en fin de chantier. Insertion entre un quartier pavillonnaire (à droite) et un ensemble d'immeubles collectifs HLM (arrière plan à gauche). Source : [www.google.fr/maps](http://www.google.fr/maps)

La diversité des formes bâties, des hauteurs possibles et des compositions permises par l'habitat individuel dense peut également permettre aux communes de remplir certains objectifs, comme engager une densification des zones pavillonnaires afin de maintenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine et ainsi éviter la consommation de terres naturelles et agricoles. Cela est

possible tant avec des formes groupées qu'avec l'habitat intermédiaire. A Pont de l'Isère, l'utilisation de cette forme urbaine a permis de densifier à l'intérieur des limites de la ville, tout en gardant des caractéristiques du tissu pavillonnaire cher aux habitants, comme la faible hauteur des bâtiments. Dans la même logique, les opérations peuvent être un moyen de (re) constituer un centre dans les villages, bourgs et villes en construisant des logements à distance de marche à pied des commerces, des services et des espaces publics. Par exemple, à St Julien du Serre, l'opération de logements, accolée au centre du bourg, s'accompagne de la création d'une salle polyvalente accueillant le club du troisième âge, et d'un pôle de santé hébergeant deux locaux pour des infirmiers et aides soignants, services qui manquaient à la commune.



Figure 29. Photographie de la salle polyvalente prise depuis la place centrale du bourg. Opération «Les Bruges», à St Julien du Serre (07). Source : CAUE 07

### 3.2.3 Diversifier les formes urbaines

La diversité des acteurs et des programmes au sein des opérations d'habitat individuel dense favorise la diversification des formes urbaines possibles. Les logements peuvent revêtir une multitude de

formes bâties et non bâties, qui, combinées avec les autres éléments du programme vont rythmer le nouvel îlot, ou le nouveau quartier. En effet, l'habitat individuel dense ne peut être réussi que s'il n'est pas monotone : une seule forme bâtie pour une seule typologie d'habitat a de faibles chances d'être bien perçue, à la fois par les riverains, mais aussi par les habitants. Une analyse initiée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) sur les interactions entre formes architecturales et urbaines et le déploiement des modes d'habiter dans l'habitat individuel dense<sup>13</sup> explique que « *des façades plates, uniformes et massives donnent toujours l'impression qu'il s'agit d'immeubles collectifs car ils ressemblent dès lors à ce genre d'immeubles et sont associés à ce modèle d'habitat, bien qu'ils soient en fait de taille plus réduite. La conscience les assimile à la référence à laquelle leur forme les rattache. Ils apparaissent comme des grands ensembles de taille réduite, comme de « petits grands ensembles »* ».

Cette étude démontre également que « *la différenciation des façades et des bâtiments par des jeux de couleurs, l'utilisation de différents matériaux peuvent contribuer à réduire l'impression de massivité* ». Le jeu de volumes, d'interstices et d'espaces « libres » compte aussi beaucoup dans la réussite des opérations. En effet, le sentiment « d'uniformité », de monotonie dégagé par une opération provoquera une perception négative et renforcera l'impression de densité, souvent mal vécue par les riverains mais également par les habitants du quartier.

Dans la même logique, la recherche d'un imaginaire ou d'ambiances spécifiques voulues par les architectes ou constructeurs qui conçoivent le projet est un élément à ne pas négliger. En effet, si la question de l'esthétique du projet est importante, elle passe en second plan par rapport à la per-

---

13 ALLEN B. et alii, L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter, Laboratoire de sociologie urbaine générative du CSTB en réponse à un appel d'offre du PUCA, 2008, 192 p.



ception que vont avoir les individus. La même étude du CSTB indique à ce propos que les opérations les plus appréciées, au niveau esthétique, sont celles où «*les architectes ont travaillé à la fabrication d'un «paysage», ont proposé un imaginaire que les habitants ont pu s'approprier*». Aussi, «*la beauté [d'une opération] n'est pas fondée sur la recherche d'une «esthétique» formelle mais sur la mobilisation d'un imaginaire spécifique. Cet imaginaire peut alors constituer la base d'une identité résidentielle*» et de quartier.



Figure 30. Diversité des formes urbaines au sein d'une même opération. «Les Vignes», à Vinsobres (26). Source : MAD

Il est certain qu'une perception positive des formes et de la densité d'une opération facilitera sa bonne intégration sociale dans le tissu urbain existant. Cependant, la question de la qualité architecturale d'une opération, qui conditionne son acceptabilité et donc sa réussite, concerne aussi la qualité de l'habitat.



Figure 29. Vue aérienne de l'opération «Les Vignes» à Vinsobres (26). Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### 3.3 L'articulation et la diversité des espaces conditionnent et renforcent la qualité d'habitat

L'habitat individuel dense, pour être réussi, doit relever le défi de proposer aux habitants, dont la majorité rêve d'une maison individuelle, une bonne part des avantages de cette forme d'habitat, ou du moins ceux d'ordinaires attribués à cette forme d'habitat. Dans le même temps, les nuisances traditionnellement imputées à la ville et à la densité doivent être évitées tout en garantissant la compacité des opérations. L'équilibre entre la sphère collective et la sphère privée dans les opérations d'habitat individuel dense est délicat à mettre en oeuvre mais il existe un certain nombre de solutions y répondant.

#### **3.3.1 Des espaces diversifiés qui garantissent le vivre-ensemble**

Certaines des opérations observées comportent, en plus de la création de logements, d'autres éléments de programme. Comme nous l'avons déjà dit, cette variété dans le programme permet une mixité des formes et espaces. Mais elle permet également une mixité d'usage qui va donner au lieu créé un caractère plus «vivant», afin de ne pas le cantonner à la seule fonction résidentielle. En effet, si les logements génèrent de la vie et des interactions aux heures où leurs habitants en partent ou y reviennent, d'autres éléments de programme permettent d'animer ce lieu à d'autres moments, et d'une autre manière. Cela relie d'une part le lieu créé au reste de la vie urbaine (peu important la taille du hameau, du bourg, de la ville) mais permet également une plus grande interaction entre les habitants, qui y vivent, et les riverains, qui y viennent. L'aménagement d'espaces pas seulement résidentiels encourage donc une mixité d'usage qui renforce l'attractivité du projet. Par exemple, dans l'opération «Les Vignes», à Sarras, une crèche a été créée, ainsi qu'un foyer de personnes âgées, articulés dans un même bâtiment qui donnent sur un espace public. A St Julien du Serre aussi, l'opération «Les Bruges» comporte une salle polyvalente débouchant sur un espace public.



Figure 33. Photographie de la placette publique conformée par les logements et la salle polyvalente. «Les Bruges», St Julien du Serre (07). Source : MAD



Figure 32. Photographie de la crèche, au rez-de-chaussée, et du foyer de personnes âgées, en R+1. Opération «Le Clos des Vignes», à Sarras (07). Source : MAD



Figure 31. Vue aérienne de l'opération «Le Clos des Vignes» à Sarras (07). Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Les espaces collectifs et publics sont particulièrement importants pour la réussite des opérations d'habitat individuel dense. En effet, la disponibilité d'espace extérieur privatif étant réduite, il faut impérativement offrir d'autres espaces de respiration de qualité. Ces espaces, collectifs ou publics, peuvent être végétalisés, récréatifs, agrémentés de jeux, d'ornement, etc... Mais dans tous les cas, ils doivent permettre d'aérer l'opération, être des lieux de détente et de sociabilités. Un espace collectif de qualité - c'est-à-dire aménagé, facilement accessible, ouvert, relié, etc... - sera plus facilement appropriable par les habitants et constituera un complément qualitatif à leur espace privé de logement, une sorte d'extension collective à leur logement.

Ces espaces non bâtis permettront d'atténuer la perception de la densité de l'opération et d'éviter le sentiment d'enserrement que la compacité de l'habitat peut parfois provoquer. Une bonne partie des opérations étudiées comportent ce genre d'espaces, de formes et de typologie diverses.



Figure 32. Photographie de l'espace vert collectif de l'opération «Les Platanes», à Beausemblant (26), conformé par les logements collectifs HLM, à l'arrière des maison individuelles. Source : MAD



Figure 33. Photographie de l'espace végétalisé à l'avant de l'opération «Le Bellevue II». Source : MAD



Figure 35. Photographie de l'esplanade de l'opération «La Salière», à Etoile-sur-Rhône (26) Source : CAUE 26

Les espaces publics et collectifs comprennent aussi les voies de circulation, qu'elles soient piétonnes, automobiles, cyclistes. La qualité d'une opération d'habitat dense passe par la création d'un espace à échelle humaine, où l'on puisse circuler, déambuler, où les enfants puissent jouer en toute

sécurité. Il faut donc délimiter clairement les espaces réservés à la voiture, que ce soit pour les circulations, ou les stationnements. A ce propos, certaines opérations choisissent de la cantonner en bordure d'opération, en implantant par exemple les stationnements à l'entrée. Un accès reste bien sur possible jusqu'aux logements, mais uniquement pour les accès de secours, déménagements, et déposes ponctuelles.

Un élément important dans la réussite d'une opération d'habitat dense réside dans le traitement des espaces de transition entre la sphère publique et la sphère privée, en particulier les espaces d'accès au logement, qui doivent être appropriables et individuels. Assurer la qualité de ces espaces est possible de diverses façons, comme nous l'avons vu dans plusieurs opérations:

- en positionnant les garages en retrait ou en saillie pour créer des espaces de transition ou des écrans visuels. 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 ;
- en multipliant les possibilités d'accès. Dans les maisons individuelles denses, un double accès permet de limiter le sentiment d'enfermement car les habitants peuvent avoir une entrée principale et une secondaire, qui n'auront pas la même fonction. Le terrain et le logement deviennent ainsi traversants (cf. Figures 38 et 39);
- en individualisant les 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...) (cf. Figures 40 et 41).



Figure 36. Photographie de l'espace de stationnement devant les logements de l'opération «Les Jonquilles», à Beaumont-lès-Valence (26). Source : MAD



Figure 37. Photographie de l'entrée, protégée par un porche, d'une maison de l'opération «Les Jardins d'Elise», à Bourg-lès-Valence (26). Source : MAD



Figure 38. Photographie de l'entrée principale de la maison, qui se fait par un portillon dans le le jardin. Opération «Les Platanes», à Beausemblant (26) . Source : MAD



Figure 39. Photographie de l'entrée « de service » à l'arrière de la maison. Opération «Les Platanes», à Beausemblant (26). Source : MAD



Figure 40. Photographie d'une entrée préservée par un espace de verdure en retrait. Opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26) . Source : MAD



Figure 41. Photographie d'une entrée dont le seuil est approprié et personnalisé. Opération «Les faïsses de Lazuel», à Aubenas (07) . Source : MAD

Le traitement des liites entre les espaces, la façon dont ils s'articulent, concerne à la fois les es-

paces collectifs de l'opération et les logements eux-mêmes. Ils permettent notamment d'assurer une bonne qualité au sein du logement, entendu comme l'habitation et ses prolongements privés.

### 3.3.2 Des espaces garantissant au logement une bonne qualité d'habiter

Le point le plus délicat d'une opération d'habitat individuel dense est sans doute le traitement des limites, vis-à-vis, vues, etc. qui concernent l'intimité du logement. Il faut l'évoquer non sans avoir auparavant parlé des espaces extérieurs privatifs.

La circulaire de 1974 évoquée en introduction évoquait, comme critère du logement intermédiaire, des espaces privatifs extérieurs représentant 25% du logement. Sans respecter à la lettre cette indication, il est indéniable que l'habitat individuel dense, à défaut de comporter un véritable jardin, doit offrir des espaces extérieurs suffisants. Dans presque toutes les opérations analysées, l'accent est mis sur des espaces extérieurs privatifs généreux. Qu'il s'agisse de promotion ou de logements sociaux, d'habitat individuel ou d'habitat collectif, les opérateurs intègrent un jardin, un balcon, une loggia, etc. qui vise à constituer un espace de vie à part entière (pour la prise des repas par exemple). Pour ce faire, ces espaces doivent être de dimension suffisante pour accueillir une table et deux rangées de chaises, soit au moins 2,20 mètres de profondeur. Cela correspond d'ailleurs à la demande actuelle des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires, dans le secteur privé ou social. Dans l'idéal, ces espaces doivent pouvoir être, au moins en partie, végétalisés (avec des dispositifs comme les bacs à potager, par exemple).

De plus, les conditions d'acceptabilité concernent aussi la prise en compte des vues - l'horizon, le paysage, les perspectives, le voisinage - depuis le logement. Un habitat individuel dense réussi doit



Figure 42. Photographie d'une partie d'une terrasse de l'opération en autopromotion «Habiterre», à Die (26).

Source : MAD



Figure 43. Vue sur le Glandasse depuis une terrasse de l'opération en autopromotion «Habiterre», à Die (26).

Source : MAD



Figure 44. Photographie des volumes décalés des maisons en biais dans l'opération «Le Clos des Vignes», à Sarras (07). Source : MAD



Figure 45. Photographie des tablettes «protège-vue» prolongeant les garde-corps de l'opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26). Source : MAD



Figure 46. Photographie des niveaux de l'opération «Les Bruges» (07), où chaque logement est implanté sur un niveau topographique. Source : MAD

offrir non seulement des surfaces extérieures où l'on puisse vivre, mais aussi depuis lesquelles on puisse avoir une vue dégagée.

Pour pouvoir profiter de ces espaces, et surtout éviter à tout prix les nuisances liées à la proximité qu'engendre l'habitat individuel dense, un travail particulièrement soigné doit être fait sur les vis-à-vis. Les habitants doivent pouvoir «se sentir chez eux» en toute intimité (visuelle et acoustique), que ce soit à l'intérieur de leur logement comme dans ses prolongements privés. Aussi, si la taille des 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 un espace mal vécu et donc peu utilisé. Là encore, plusieurs solutions permettent de limiter l'intrusion dans l'intimité :

- en décalant les volumes d'habitation et les ouvertures. Si les unités d'habitation sont légèrement tournées les unes par rapport aux autres, cela créera des recoins où l'intimité est renforcée ;
- en créant des tablettes ou casquettes horizontales sur les garde-corps des terrasses pour limiter les vis-à-vis avec les espaces en contrebas ;
- en jouant avec la pente quand cela est possible. Quand le foncier de l'opération est en forte pente, comme cela est souvent le cas en Ardèche et en Drôme, l'intimité peut être renforcée en attribuant un niveau topographique à chaque logement.

D'autres dispositifs et aménagements existent pour préserver l'intimité des logements individuels denses, comme les clôtures, les cours-patios conformées par les murs des bâtis, etc...

Si l'on rapproche encore l'angle d'observation pour l'analyse, c'est à l'intérieur du logement qu'il faut s'intéresser. En effet, les surfaces disponibles sont souvent plus restreintes en habitat individuel dense que dans une maison diffuse. Une attention particulière doit donc être portée à l'organisation interne du logement, les caractéristiques des espaces qu'il offre et les possibilités d'adaptation. Si



nous ne sommes rentrés que dans un seul logement des opérations visitées, nous avons pu discuter avec certains habitants et opérateurs immobiliers, ce qui nous a permis de dessiner quelques constats.

Tout d'abord, le logement doit garantir des espaces appropriables par chaque habitant, pour garantir leur intimité tout comme leur volonté de vie commune. Cela va au-delà de l'organisation classique jour/nuit du logement et comprend là encore des lieux non vraiment définis : recoins, lieux de passage un peu large, alcôves, etc...

Le logements individuel dense doit aussi être évolutif, pouvoir être adapté aux changements de mode de vie, du nombre de personnes dans le ménage. Aussi, en plus du fait que le logement doit pouvoir être réaménagé à l'intérieur, il est encore mieux de prévoir les possibilités de l'agrandir. Si le garage fait parfois office de chambre supplémentaire dans les maisons, l'habitat individuel dense qui n'en comporte pas doit néanmoins offrir le même potentiel.

Enfin, d'autres espaces couverts sont à prévoir en dehors de la partie habitable du logement, qui offrent encore des possibilités d'adaptation : ce sont les locaux annexes. Ils assurent une fonction utile et pratique et sont des espaces « à tout faire » (stocker, ranger, bricoler, ...) comme les buanderies, celliers, cabanes de jardin, garage, etc...

Ces caractéristiques du logement, si elles participent à la réussite et à la qualité d'habiter, ne peuvent s'envisager indépendamment les unes des autres. Ainsi, l'étude pré-citée du CSTB a montré l'importance de « *l'interdépendance de ces espaces. Par exemple, les pratiques et significations de l'espace propre donné au logement (jardin, terrasse) dépendent des autres espaces avec lesquels il est en interaction (allées, rues, espace collectif, autres jardins)* ».



Figure 47. Photographie d'un auvent de jardin servant également de barrière visuelle, opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26). Source : MAD

# CONCLUSION

La densification de l'habitat est un enjeu important pour le développement des territoires, même quand ceux-ci ne connaissent pas encore une tension foncière telle qu'ils soient obligés de prendre la question à bras le corps. En Drôme et en Ardèche, les conditions foncières sont diverses selon que les espaces sont ou non attractifs mais la pression sur les paysages et les espaces agricoles et naturels est réelle. Aussi un habitat individuel dense réussi peut-il apporter des solutions intéressantes qu'il reste à promouvoir et à rendre plus populaires, plus attractives. Les collectivités désireuses de développer ce mode d'habitat se heurtent encore trop souvent à la méconnaissance des conditions de son développement et à la scepticité des opérateurs, inquiets de la difficulté de commercialisation.

Le premier levier de réussite de l'habitat individuel dense réside dans la nécessité de renforcer les collaborations entre les différents acteurs : opérateurs, collectivités, mais aussi propriétaires fonciers et habitants. Thierry Vilmin précisent justement qu'ils «doivent apprendre à travailler ensemble dès l'amont»<sup>14</sup>. L'implication en amont des habitants dans ces projets est aussi trop souvent oubliée, alors qu'elle permettrait de coller au plus près des attentes des ménages, et de garantir une facilité de commercialisation et d'adaptation accrue.

La diversité des formes et des combinaisons architecturales possibles pour réaliser l'habitat dense, leur articulation avec l'urbanisation existante, le panel de programmes permis par la densité sont autant de facteurs qui facilitent la réalisation d'opérations d'habitat dense, et en font un outil d'aménagement du territoire et de maîtrise du foncier à part entière.

---

14 VILMIN T., Il est plus facile d'étaler que d'aménager, Urbanisme hors série n°46, p.29-30, 2013

Un effort doit également être fait de la part et vers les opérateurs, afin qu'ils voient ce type d'opération non plus comme un modèle compliqué à mettre en oeuvre et à équilibrer financièrement mais comme des opportunités de re-déploiement de leur activité, dans un contexte national de contrainte budgétaire et de nécessité de sobriété énergétique grandissante. Les modèles juridiques possibles pour réaliser l'habitat individuel dense doivent ainsi être réappropriés, pour en faire des outils au service non plus de l'étalement mais de la compacité.

Enfin, les constats d'étude montrent aussi que l'habitat individuel dense est une forme difficile à réaliser en cela qu'elle exige un savoir-faire et un soin architectural particuliers. Le regroupement des logements au sein d'un espace plus serré oblige en effet les concepteurs à une vigilance renforcée quant à la qualité d'habitat proposée et à une attention à la qualité du vivre-ensemble non traitée dans les modèles de construction sous forme de maison diffuse les plus répandus en Drôme et en Ardèche. Des études préalables sont nécessaires, et l'intervention d'architectes, urbanistes et paysagistes pour dessiner les projets, inévitable. Or le recours à ces expertises est encore trop souvent mis de côté pour des motifs économiques non justifiés - leur poids dans le coût de revient total des opérations, s'il est difficile à évaluer précisément pour des questions de confidentialité des bilans d'opération, est négligeable par rapport à la plus-value qualitative qu'ils apportent au projet.

Des exemples, de plus en plus nombreux, voient cependant le jour en Ardèche et en Drôme. Si peu d'entre eux remplissent tous les critères de qualité développés dans cette étude, certains gagneraient à être mis en avant auprès des acteurs locaux et de la population.

Pour autant, certains points sont à approfondir afin de cerner la globalité des thématiques en lien avec l'habitat individuel dense.

Nos observations sur le terrain nous ont permis de constater que les habitants de l'habitat individuel

dense, s'ils choisissent parfois librement cette forme d'habitat, y viennent la plupart du temps par défaut. Les jeunes familles et les personnes âgées sont les profils que nous avons le plus souvent rencontré dans les opérations. Une étude sociologique fine aiderait certainement à cerner plus précisément les profils et les attentes des ménages, en particulier quand l'habitat individuel dense est un «vrai» choix, qu'il soit économique, pratique, militant, etc.

Un approfondissement de la question serait aussi bienvenue pour ce qui est de l'aspect juridique et financier de l'habitat individuel dense. En effet, même en ayant obtenu des données non exhaustives, et souvent difficiles à déchiffrer, certains constats étonnants sont apparus, particulièrement en ce qui concerne les montages juridiques possibles pour la réalisation d'un habitat plus dense. Une compétence en analyse économique et un réel partenariat avec les opérateurs privés permettraient sans doute d'affiner la recherche.

Une dernière question serait enfin à creuser en lien avec le territoire d'étude : celle du coût réel de l'habitat individuel dense pour les habitants. En effet, pour comparer le prix des différentes typologies d'habitat, on oublie souvent les coûts induits. Le coût résidentiel propose, lui, de prendre en compte l'ensemble des dépenses liées non seulement à la typologie d'habitat, mais aussi à sa localisation dans le territoire. L'habitat individuel dense est aussi avantageux car il offre une proximité avec la ville et les différents services ; il faudrait inclure, dans la comparaison des coûts par rapport à un habitat individuel diffus, l'évaluation des coûts de l'éloignement, ou au contraire, des économies permises par la proximité.

# BIBLIOGRAPHIE

## **Ouvrages :**

Centre d'Etudes et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées, éd. CEREMA, 2015, 280 p.

FOUCHIER V., Les densités urbaines et le développement durable, Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, éd. SGVN, Paris, 1997, 211p.

GUET J.F., GUINARD C., Pour un habitat dense individualisé : 20 formes urbaines diverses et contextuelles, éd. CERTU, Coll. Références, juin 2009.

MIALET, F., Le renouveau de l'habitat intermédiaire, co-éd. CERTU/PUCA, Coll. Recherche, 2006, 392 p.

## **Articles :**

CASTEL J-C., Coûts immobiliers et arbitrages des opérateurs : un facteur explicatif de la ville diffuse, Annales de la recherche urbaine, éd. CERTU, 2009, 12 p.

CASTEL J-C., La fache cachée de l'étalement urbain, Urbanisme, Hors-Série N°46, novembre 2013, p. 34-35

MONMAYRANT P. et RIEG I., Densité, intimité et lien social, Urbanisme, Hors-Série N°46, novembre 2013, p. 76-77

VILMIN T., Les trois marchés de l'étalement urbain, Etudes foncières n°157, mai-juin 2012, p. 27-33

VINCENDON S. et HYMAN M., Idées neuves pour baisser les coûts du neuf, Libération, Dossier spécial immobilier, 7 avril 2015, p. I - III

## **Publications et études :**

ALLEN B. et alij, L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter, Laboratoire de sociologie urbaine générative du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 2008, 192 p.

Association Départementale d'Information pour le Logement (ADIL) de la Drôme, Les enjeux du foncier dans les territoires de la Drôme et de l'Ardèche, Accompagnement à la connaissance du territoire de la Drôme et de l'Ardèche pour l'élaboration du Chapitre 1 du programme pluriannuel d'intervention d'EPORA, 2003, 43 p.

Association Départementale d'Information pour le Logement (ADIL) de la Drôme, Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche, Coll. Les Cahiers, Mars 2014, 51 p.

BAER I., Maisons en ville, quand le lotissement retrouve le chemin de la ville, Rapport final de l'appel à projets SNAL-PUCA, éd. SNAL, 2003, 26 p.

Commissariat Général au Développement Durable, Coûts et avantages des différentes formes urbaines, synthèse de la littérature économique, coll. Etudes et documents, Ministère du Développement Durable, Mars 2010, 30 p.

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, co-éd. CETE-CERTU, 2006, 84 p.

Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche, Catalogue des formes urbaines denses, document de travail répertoriant les opérations d'habitat dense, 2011-2012

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Drôme, Logements Le Bellevue 2 à Pont-de-l'Isère, Fiche fin de chantier 2011, février 2011

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Drôme, La Salière à Étoile s/ Rhône, le quartier s'agrandit, RDV n°44, juillet 2011

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Drôme, Formes urbaines, document interne de travail, Mars 2015

## **Travaux universitaires :**

SANGOUARD L., Controverses sur la densité et alternatives à la maison individuelle, Mémoire de Master 1 « Urbanisme et territoires », Institut d'Urbanisme de Paris, 2008, 99 p.

JUVIN P., Les éléments de réussite des projets d'habitat intermédiaire, Comment réussir la densité pour habiter durablement les territoires ?, Mémoire de Master 2 « Urbanisme et projets et urbains », Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2011, 125 p.

## **Ateliers et colloques :**

CASTEL J-C., Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?, Rapport du colloque ADEF du 14 octobre 2005.

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Drôme, Rencontre «Qualité des extensions des bourgs et villages drômois», 5 octobre 2007

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Lot-et-Garonne, Actes de journées d'études «Urbanisme raisonné en milieu rural,

de nouveaux modes d'habier à inventer», 1-2 octobre 2008

Centre d'Etudes et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), Ateliers « Coûts résidentiels » coordonnés par Jérôme Crozy, Direction technique territoires et villes, CEREMA, 2015

DORE, G., Face à l'étalement résidentiel, quelles stratégies et quelles gouvernances territoriales?, Journée rencontre «Les Pays et l'appel à projet SCoT ruraux II», Association de Promotion et de Fédération des Pays, 21 février 2011

### **Expositions :**

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) des Bouches du Rhône, Voir, Une visite de 15 opérations de logements denses remarquables, Livret de l'exposition «Dense Dense Dense», 2012

### **Sites internet :**

[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www. google/maps.com](http://www.google/maps.com)





# TABLE DES FIGURES

|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1. Carte de la densité dans les PLH et écarts aux objectifs. Source : MAD                                                            | 9  |
| Figure 2. Carte des foyers de peuplement en Drôme et Ardèche. Source : atlas de l'habitat de l'ADIL 26                                      | 10 |
| Figure 3. Carte de la densité de population en Drôme et Ardèche. Source : CCI Rhône-Alpes d'après INSEE 1999                                | 13 |
| Figure 4. Schémas de principe de l'habitat individuel groupé. Source : MAD                                                                  | 15 |
| Figure 5. Schémas de principe de l'habitat individuel intermédiaire. Source : MAD                                                           | 15 |
| Figure 6. Schéma d'acteurs de l'opération «Les Jonquilles» à Beaumont-lès-Valence. Source : MAD                                             | 19 |
| Figure 7. Schéma d'acteurs de l'opération «Les Platanes» à Beausemlant. Source : MAD                                                        | 20 |
| Figure 8 : Schéma d'acteurs de «Le Clos des Vignes» à Sarras. Source: MAD                                                                   | 24 |
| Figure 10. Vue d'ensemble de l'opération Les Pessous au bourg. Source : MAD                                                                 | 27 |
| Figure 11. Rattachement de l'opération Les Pessous au bourg. Source : MAD                                                                   | 27 |
| Figure 12. Esquisse du projet initial pour la rue des Andrans. Source : Commune de Bonlieu-sur-Roubion                                      | 29 |
| Figure 13. Esquisse d'intention pour la rue des Andrans après consultation du bureau d'études. Source : Commune de Bonlieu-sur-Roubion      | 29 |
| Figure 14. Photographie aérienne de la rue des Andrans en 2015. Source : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a> | 30 |
| Figure 15. La rue des Andrans en 2015. Source : CAUE 26                                                                                     | 30 |
| Figure 16. Couverture de la Drôme et de l'Ardèche par les PNR. Source : ADIL 26                                                             | 31 |
| Figure 17. Photographie de maison individuelle de l'opération «Les Platanes». Source : MAD                                                  | 36 |
| Figure 18. Photographie de maison individuelle de l'opération «Les Jardins d'Elise». Source : MAD                                           | 37 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 19. Coûts de construction selon les densités, d'après les études de J-C. Castel. Source : A. Bouteille                                                                                                                                                        | 40 |
| Figure 20. L'opération «Les Jardins d'Elise», maisons en CCMI, à Bourg-lès-Valence. Source : MAD                                                                                                                                                                     | 42 |
| Figure 21. Schéma du montage d'opération de l'opération «Les Bruges» à St Julien du Serre. Source : MAD                                                                                                                                                              | 43 |
| Figure 22. Carte des opérations visitées. Source : MAD                                                                                                                                                                                                               | 47 |
| Figure 24. Schéma d'implantation des «Bruges», à St Julien du Serre. Sources : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a> + MAD                                                                                                              | 49 |
| Figure 23. L'intégration réussie de l'opération «Les Bruges» en haut du hameau centre de St Julien du Serre (07). Source : CAUE 07                                                                                                                                   | 49 |
| Figure 26. Photographie de l'opération «Les Pessous», à Châteauneuf de Vernoux, implantée à hauteur de la route du bourg, dans la continuité des parcelles existantes. Source : CAUE 07                                                                              | 50 |
| Figure 25. Vue aérienne des «Pessous», à Châteauneuf de Vernoux. Source : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a>                                                                                                                         | 50 |
| Figure 28. Vue aérienne de l'opérations «Le Bellevue II», à Pont de l'Isère. Source : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a>                                                                                                             | 51 |
| Figure 27. Photographie de l'opération «Le Bellevue» en fin de chantier. Insertion entre un quartier pavillonnaire (à droite) et un ensemble d'immeubles collectifs HLM (arrière plan à gauche). Source : <a href="http://www.google.fr/maps">www.google.fr/maps</a> | 51 |
| Figure 29. Photographie de la salle polyvalente prise depuis la place centrale du bourg. Opération «Les Bruges», à St Julien du Serre (07). Source : CAUE 07                                                                                                         | 52 |
| Figure 30. Diversité des formes urbaines au sein d'une même opération. «Les Vignes», à Vinsobres (26). Source : MAD                                                                                                                                                  | 54 |
| Figure 29. Vue aérienne de l'opération «Les Vignes» à Vinsobres (26). Source : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a>                                                                                                                    | 54 |
| Figure 33. Photographie de la placette publique conformée par les logements et la salle polyvalente. «Les Bruges», St Julien du Serre (07). Source : MAD                                                                                                             | 56 |
| Figure 32. Photographie de la crèche, au rez-de-chaussée, et du foyer de personnes âgées, en R+1. Opération «Le Clos des Vignes», à Sarras (07). Source : MAD                                                                                                        | 56 |
| Figure 31. Vue aérienne de l'opération «Le Clos des Vignes» à Sarras (07). Source : <a href="http://www.geoportail.gouv.fr">www.geoportail.gouv.fr</a>                                                                                                               | 56 |
| Figure 32. Photographie de l'espace vert collectif de l'opération «Les Platanes», à Beausemblant (26), conformé par les logements collectifs HLM, à                                                                                                                  |    |

|                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| l'arrière des maison individuelles. Source : MAD                                                                                                                          | 57 |
| Figure 33. Photographie de l'espace végétalisé à l'avant de l'opération «Le Bellevue II». Source : MAD                                                                    | 57 |
| Figure 35. Photographie de l'esplanade de l'opération «La Salière», à Etoile-sur-Rhône (26) Source : CAUE 26                                                              | 57 |
| Figure 36. Photographie de l'espace de stationnement devant les logements de l'opération «Les Jonquilles», à Beaumont-lès-Valence (26). Source : MAD                      | 58 |
| Figure 37. Photographie de l'entrée, protégée par un porche, d'une maison de l'opération «Les Jardins d'Elise», à Bourg-lès-Valence (26). Source : MAD                    | 58 |
| Figure 38. Photographie de l'entrée principale de la maison, qui se fait par un portillon dans le le jardin. Opération «Les Platanes», à Beausemblant (26) . Source : MAD | 59 |
| Figure 40. Photographie d'une entrée préservée par un espace de verdure en retrait. Opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26) . Source : MAD                     | 59 |
| Figure 39. Photographie de l'entrée « de service » à l'arrière de la maison. Opération «Les Platanes», à Beausemblant (26). Source : MAD                                  | 59 |
| Figure 41. Photographie d'une entrée dont le seuil est approprié et personnalisé. Opération «Les faïsses de Lazuel», à Aubenas (07) . Source : MAD                        | 59 |
| Figure 42. Photographie d'une partie d'une terrasse de l'opération en autopromotion «Habiterre», à Die (26). Source : MAD                                                 | 60 |
| Figure 43. Vue sur le Glandasse depuis une terrasse de l'opération en autopromotion «Habiterre», à Die (26). Source : MAD                                                 | 60 |
| Figure 44. Photographie des volumes décalés des maisons en biais dans l'opération «Le Clos des Vignes», à Sarras (07). Source : MAD                                       | 61 |
| Figure 45. Photographie des tablettes «protège-vue» prolongeant les garde-corps de l'opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26). Source : MAD                     | 61 |
| Figure 46. Photographie des niveaux de l'opération «Les Bruges» (07), où chaque logement est implanté sur un niveau topographique. Source : MAD                           | 61 |
| Figure 47. Photographie d'un auvent de jardin servant également de barrière visuelle, opération «Le Bellevue II», à Pont-de-l'Isère (26). Source : MAD                    | 62 |



# ANNEXES

Annexe 1 : Liste des principales opérations étudiées (non exhaustif) - P. 75

Annexe 2 : Liste des opérateurs rencontrés - P. 76

Annexe 3 : Exemple de fiche monographique : Opération «Les Jonquilles», à Beausemblant, Drôme

## Liste des opérations ayant fait l'objet d'études approfondies

| Nom OP et commune                                     | Département | Typologie commune                | Maître d'ouvrage         | Date de livraison | Nombre de logements | Superficie de l'opération | Densité brute (nombre de logements / hectare) | Forme d'habitat dense   | Produits logements                                    | Type de programme                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beaumont-lès-Valence</b><br>L'allée des jonquilles | Drôme       | Ville-centre d'une unité urbaine | DAH                      | 2015              | 16                  | 3200m <sup>2</sup>        | 50 lgmts/ha                                   | Intermédiaire           | Locatif social                                        | Création de logements locatifs sociaux avec aménagement paysager et parkings/garages sur les extérieurs                 |
| <b>Beausembiant</b><br>Les Platanes                   | Drôme       | Banlieue d'une unité urbaine     | DAH + Habitat Dauphinois | 2012              | 23                  | 4000m <sup>2</sup>        | 60 lgmts/ha                                   | Groupé                  | Locatif social (PLAI/PLAS) + Accession sociale (PSLA) | Opération cœur de village avec création d'habitations locative sociale et en accession, et commerces                    |
| <b>Bourg-lès-Valence</b><br>Le jardin d'Elise         | Drôme       | Banlieue d'une unité urbaine     | DAI                      | 2014              | 64                  | 5000m <sup>2</sup>        | 170 lgmts/ha                                  | Groupé                  | Locatif social (25 logements) + accession (24)        | Opération en zone urbaine dense, avec construction de logements individuels ou groupés sociaux et en accession          |
| <b>Chateauneuf de Vernoux</b><br>Les Pessous          | Ardèche     | Commune rurale                   | Ardèche Habitat          | 2010              | 8                   | 3450m <sup>2</sup>        | 23 lgmts/ha                                   | Intermédiaire           | Locatif social + Accession sociale (PSLA)             | Création de 8 logements en extension de bourg                                                                           |
| <b>Die</b><br>Habiterre                               | Drôme       | Commune isolée                   | SCI Habiterre            | 2013              | 11                  | 5953m <sup>2</sup> ?      | 10 lgmts/ha ?                                 | Intermédiaire           | Accession classique                                   | Habitat participatif en autopromotion (SCI), éco-construction avec parties communes, intégration dans la maille urbaine |
| <b>Pont de l'Isère</b><br>Bellevue 1 et 2             | Drôme       | Banlieue d'une unité urbaine     | DAH                      | 2013              | 24                  | 5000m <sup>2</sup>        | 48 lgmts/ha                                   | Intermédiaire           | Locatif social                                        | Création de logements locatifs sociaux en extension de village dans une zone résidentielle                              |
| <b>Saint Julien du Serre</b><br>Les Bruges            | Ardèche     | Banlieue d'une unité urbaine     | Ardèche Habitat          | 2013              | 15                  | 5000m <sup>2</sup>        | 30 lgmts/ha                                   | Intermédiaire           | Locatif social                                        | Construction de logements en extension de bourg et création d'une salle polyvalente et d'un cabinet médical             |
| <b>Sarras</b><br>Le clos des vignes                   | Ardèche     | Ville-centre d'une unité urbaine | ADIS                     | 2015              | 30                  | 4425m <sup>2</sup>        | 66 lgmts/ha                                   | Intermédiaire et groupé | Locatif social (20) + accession (10)                  | Création de logements et services pour personnes âgées et familles en centre bourg                                      |

## Personnes rencontrés dans le cadre de l'étude

### **Opérateurs :**

- Agnès COUBARD, Directrice du Développement, Drôme Aménagement Habitat, 27 Mars 2015
- Christophe DUROT, Responsable Développement, Ardèche Habitat, 24 Avril 2015
- Pascal POULY, Directeur Général Adjoint, Habitat Dauphinois, 5 mai 2015
- Christian ESTEVES, Secrétaire général, Société Drômoise de l'Habitat, 21 avril 2015
- Rémy CHARMASSON, Coordinateur des constructions et Rémy MAISONNEUVE, monteur de projets, ADIS SA HLM, 5 Mai 2015
- Alain GIRAUD, Président et responsable foncier de Drôme Ardèche Immobilier

### **Collectivités :**

- Christel LE BOULANGER, Responsable du service urbanisme, commune de Bourg-lès-Valence, 5 Mai 2015
- Hervé OZIL, Maire de Lagorce, 4 mai 2015

### **Partenaires :**

- Daniel RODRIGUEZ, Responsable d'études Planification, Stratégie et Habitat au CERTU, 22 Avril 2015