

## **Adapter la densification au contexte territorial** **Enjeux et perspectives**

---

Développer un habitat dense  
Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?

14 octobre 2015



1. Données et éléments de cadrage
2. Adapter les processus de densification aux contextes territoriaux
3. Envisager la densification à travers une approche globale des coûts



# Données et éléments de cadrage

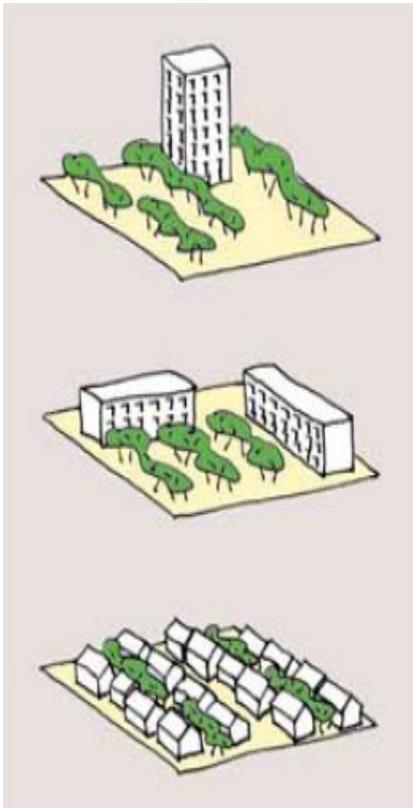
---



# Habitat dense, habitat diffus : un débat ancien...mais toujours d'actualité



# De quoi parle-t-on ?



## **multiplicité des terminologies**

densité, densification, intensité, compacité, étalement, émiettement, etc.

## **évolution des dynamiques d'urbanisation**

reconquête des centres-villes, extension de l'urbanisation, contexte de métropolisation, renforcement polycentrique dans certains documents d'urbanisme, vulnérabilité des territoires, etc.

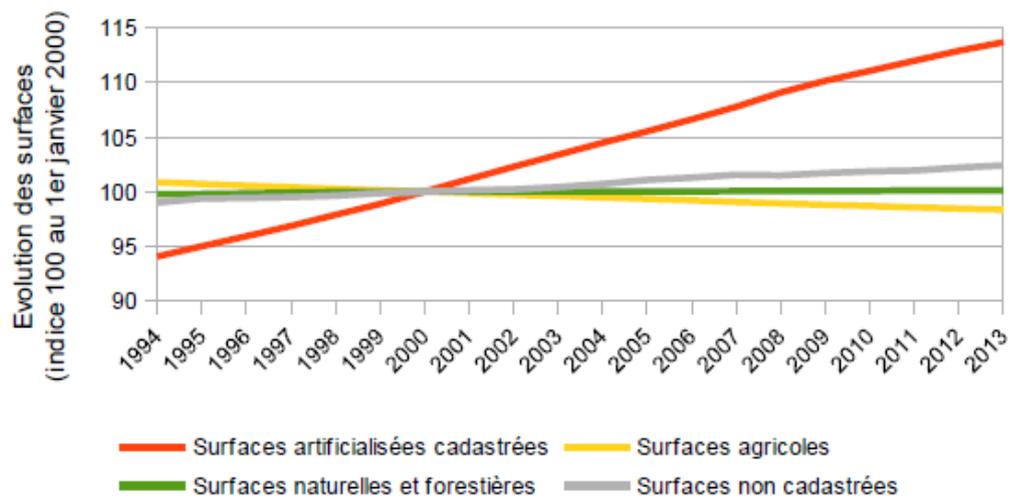
## **évolution du débat ville dense vs ville diffuse**

l'espace périurbain est en mutation, le marché de la maison individuelle évolue, les pratiques de mobilité évoluent, un contexte législatif recentré sur la densification, simplification, etc.

# Quelques données au niveau national

- création en avril 2013 de l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA) = 1<sup>er</sup> rapport annuel publié en mai 2014

- l'occupation des sols au niveau national



Évolution de l'occupation du sol entre 1994 et 2013 en France métropolitaine (indice 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2000)

Source : Cerema DTer Nord-Picardie, d'après DGFIP, fichiers fonciers, données agrégées 1994-2013  
Lecture : les données correspondent à la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année indiquée.

Sources :  
SoeS/METLR

# Quelques données nationales et locales

## France métropolitaine

(2001-2011)

artificialisation : + 1,02 %  
 population : +0,65 %  
 perte de surfaces agricoles entre  
 2000 et 2010 : 40 000 hectares / an

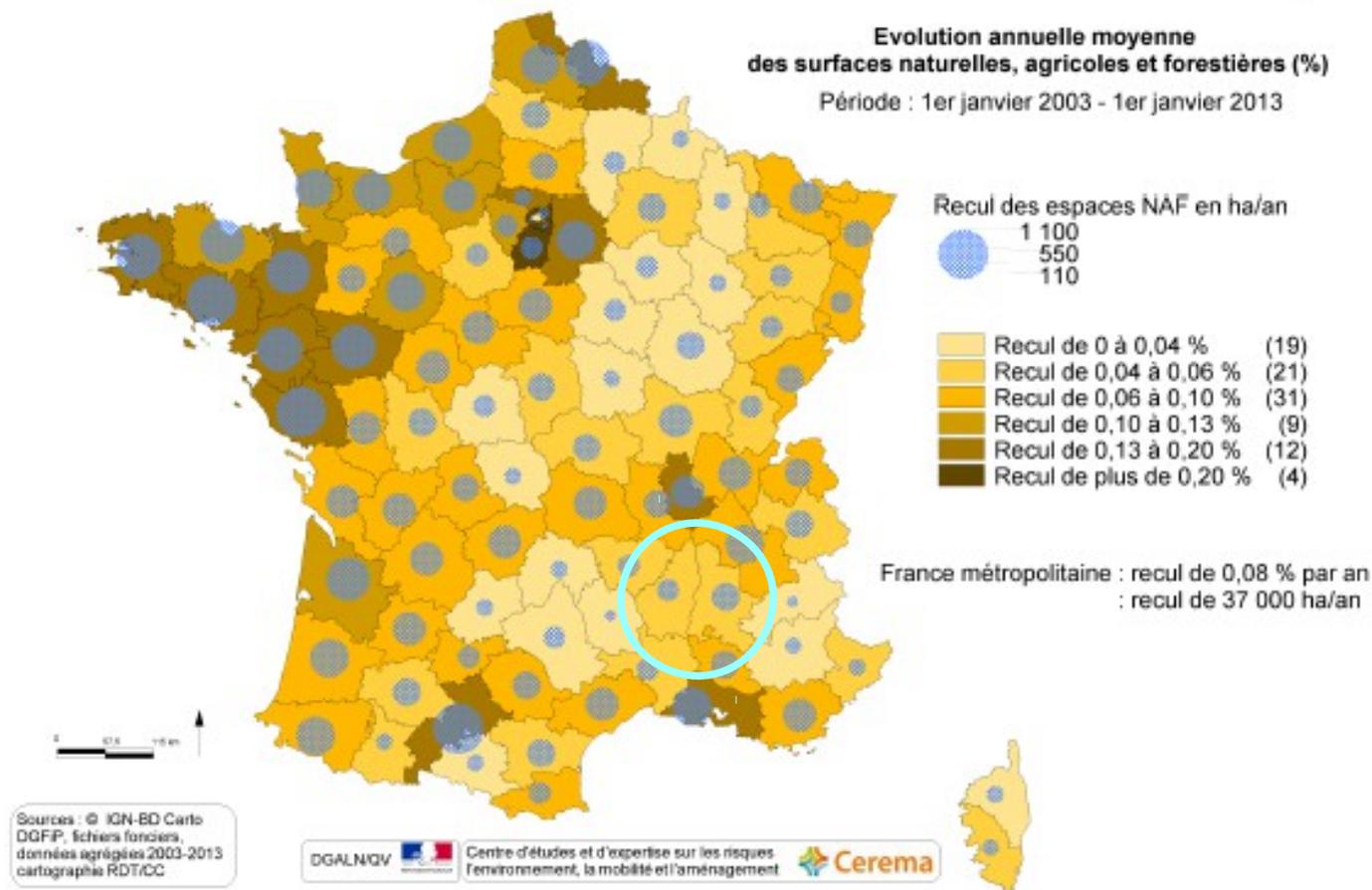
## Ardèche et Drôme

(2001-2011)

artificialisation > 1,02 %  
 artificialisation > population

(source : Evolution de la consommation d'espaces entre 1994 et 2011  
 d'après les fichiers fonciers de la DGFiP, DGALN, Cerema)

Contribution à l'Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (OENAF)



## Évolution des surfaces NAF (2003-2013)

# Quelques données nationales et locales

- densités de population très variables selon les territoires

	grands pôles urbains	couronnes des grands pôles urbains	moyens pôles urbains	couronnes des moyens pôles urbains	petits pôles urbains	couronnes des petits pôles urbains	communes isolées (hors influence)
densité hab/km <sup>2</sup> 99	805	65	190	27	124	20	19
densité hab/km <sup>2</sup> 2010	846	76	195	30	127	22	20

Sources : INSEE

- **70 % des emplois situés dans les pôles urbains**

- **augmentation très nette du prix des logements anciens (+141%)** entre 2000 et 2010 surtout dans les métropoles régionales ; prix en hausse dans le logement neuf depuis 2000

- des différences très nettes du prix du foncier au m<sup>2</sup>

exemple : pour un terrain < 600m<sup>2</sup> = 43 K€ dans le Doubs, 35 K€ en Haute Vienne, 135 K€ dans le Rhône, 134 K€ dans les Bouches-du-Rhône, etc. (source: Immoprix)

Ardèche → 43 K€

Drôme → 60 K€

# Quelques données nationales et locales

- répartition de la construction de logements en France depuis 1976

	1976	1984	1993	2003	2013
part de logements individuels	53%	68%	48%	62%	50%
part de logements collectifs	47%	32%	52%	38%	50%

sources :  
SoeS/METLR

- la répartition individuel / collectif en Ardèche et Drôme (2003 – 2013)

**Ardèche**

**79%**

**Drôme**

**66%**

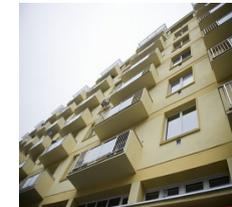


**Ardèche**

**21%**

**Drôme**

**34%**



sources : Sit@del2 - Logements commencés par type et par département (1989-2013) - données arrêtées fin mars 2015

# Adapter les processus de densification aux contextes territoriaux

---



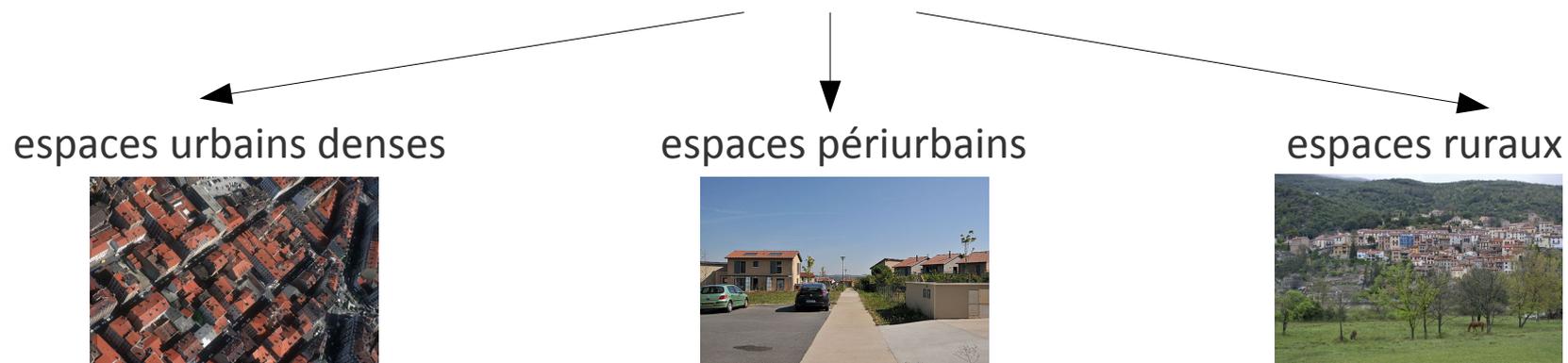
# Les différentes approches de la densification

- la densification relève de **mécanismes complexes** aux enjeux multiples et répond à des logiques différenciées selon les territoires

- la densification se réalise par des **processus variés**

- \* construction de programmes immobiliers denses
- \* requalification de sites
- \* régénération de quartiers pavillonnaires
- \* surélévation en zone dense
- \* développement de l'habitat intermédiaire, etc.

- les processus de densification concernent plusieurs typologies de territoires



# Inscrire la densification dans un projet de territoire

- des **mesures renforcées dans les dispositions législatives récentes** (lois ENE 2010 et 2012, ordonnance du 3 octobre 2013, loi ALUR du 24 mars 2014) – échelle intercommunale renforcée
- la densification doit s'inscrire dans un **projet de territoire global à travers les documents d'urbanisme et de programmation** (ScoT, PLUi, PLH, etc.) et en fonction des besoins locaux
- les politiques de densification sont pertinentes si elles s'articulent aussi avec d'**autres politiques (aménagement, mobilité, énergie, etc.)**
- la densification peut s'intégrer dans un projet urbain plus global et **participer à sa valorisation** (requalification de sites, réhabilitation de logements, évolution de l'image sociale d'un quartier, mixité fonctionnelle, etc.)

# Élaborer une stratégie territoriale de densification adaptée

- élaboration d'une **stratégie territoriale** de la densification pour mieux l'encadrer

- \* établir des diagnostics adaptés
- \* réaliser des études/diagnostics du potentiel de densification
- \* déterminer les besoins en logements
- \* instaurer un mode de gouvernance locale
- \* faire participer activement les habitants
- \* accompagner les processus

↳ mettre en place une **ingénierie de la densification** pour bâtir un projet cohérent et de qualité

# La densification au service du polycentrisme territorial ?

- des **organisations polycentriques à renforcer** dans les documents d'urbanisme (ScoT et PLU)



- faire des **polarités périurbaines des territoires capables de s'adapter à de nouvelles dynamiques** et à des nouvelles pratiques par rapport à la ville centre/métropole
- renforcer la **multifonctionnalité et l'intensité urbaine** des polarités périphériques (emploi, services, équipements, loisirs, etc.)
- préconiser des **densités minimales autour des gares** par exemple : 80 log./ha ScoT du bassin d'Arcachon ; 50 log./ha ScoT de la Dombes (rayon 1 km) ; 60 log./ha ScoT Sud Loire (rayon 500 m)

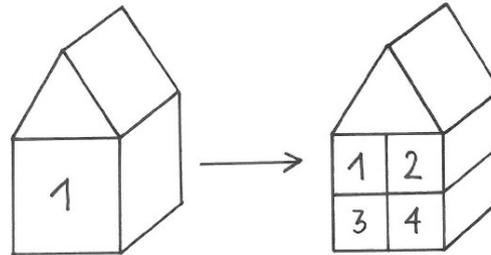
...

# La division parcellaire

- procédure déjà à l'œuvre depuis longtemps dans de nombreux territoires au niveau national (« densification spontanée »)
- perçue comme une **filière de renouvellement urbain en diffus** permettant la régénération des tissus pavillonnaires existants
- renforcement de la pratique à travers la **loi ALUR du 24 mars 2014**
  - \* suppression du COS
  - \* suppression de la taille minimale des terrains
  - \* fin du recours à la majorité qualifiée pour les subdivisions dans les lotissements
- processus qui nécessite un **fort encadrement** de la part de la collectivité
- processus qui fait appel à de **multiples acteurs en matière de gouvernance**

# La division pavillonnaire

- processus qui participe à la **production diffuse de logements** et à la **transformation de l'habitat existant**



- production **principalement localisée dans les zones plus tendues** (là où les besoins sont plus importants) et généralement bien desservies en transports

- les apports de la loi ALUR sur la division pavillonnaire :

\* possibilité pour les EPCI d'instaurer un régime d'autorisation préalable à la division (art.91) dans les secteurs d'habitat dégradé

\* opportunité de la création d'un « permis de diviser » (art.175)

# La surélévation en zone dense

- construction d'étage(s) supplémentaire(s)
- mode de densification **encore peu développé** qui concerne principalement les maisons individuelles et assez peu le logement collectif
- **processus complexe** en matière de faisabilité technique et juridique
- renforcement par l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements :
  - \* projets en dents creuses ; surélévation d'immeubles ; la transformation d'immeubles d'activités en logements ; l'assouplissement des règles de stationnement
- les questions soulevées par la surélévation en zone dense
  - \* la dérogation aux documents d'urbanisme ; la faisabilité technique ; l'insertion urbaine et la qualité paysagère

# Exemple d'une opération de densification



## Tissu pavillonnaire et projet d'ensemble

### « Les jardins du nouvel'R » / St-Pierre-des-Corps (37)

- ↪ projet réalisé entre 2009-2014
- ↪ localisation en 1ère couronne de Tours
- ↪ desserte en transports collectifs
- ↪ contraintes relatives à l'extension urbaine (inondation)
  
- ↪ projet fondé sur le remembrement de parcelles privées
- ↪ volonté de la commune de diversifier l'offre résidentielle
- ↪ forte politique foncière menée par la commune
- ↪ forte implication d'un architecte-urbaniste
- ↪ implication des habitants au projet
  
- ↪ diversification de l'offre de logements (du T1 au T5)
- ↪ 76 logements réalisés (60 lgts collectifs et 16 maisons)
- ↪ densité qui atteint 40 logements/ha.
- ↪ 2500 € / m<sup>2</sup>
- ↪ prix de sortie des maisons : environ 250 K€ (T4)



14 octobre 2015

Développer un habitat dense.  
Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?





14 octobre 2015

Développer un habitat dense.  
Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?





14 octobre 2015

Développer un habitat dense.  
Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?





14 octobre 2015

Développer un habitat dense.  
Quelles conditions de réussite en Drôme et en Ardèche ?



# Envisager la densification à travers une approche globale des coûts



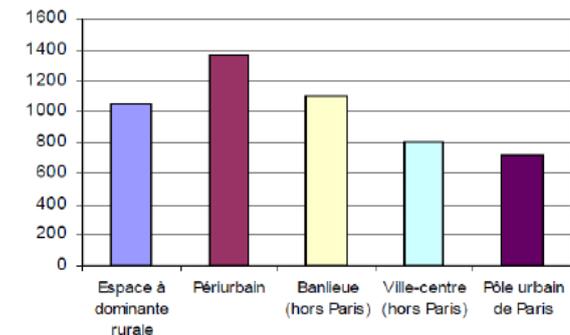
# Étalement urbain, densification : quelles nouvelles approches et quels coûts aborder ?

- la nécessité de **dépasser la vision binaire** ville dense / ville étalée
- les enjeux se situent autour de la **structuration des espaces résidentiels**, notamment en matière d'accès aux services, aux emplois et en matière d'offre de mobilité
- la complexité de comparer les « coûts-bénéfices-inconvénients » des différentes dynamiques urbaines
- un **manque de données** relatif aux coûts de la ville dense et aux coûts de la périurbanisation
- nécessité d'une **meilleure prise en compte des dépenses de transport** par les ménages quant à leur localisation résidentielle
- la **multiplicité des coûts directs et indirects** pour les ménages et les collectivités
  - coûts directs : logement, transport, chauffage, assurances, taxes,...
  - coûts indirects : réseaux, voirie, impact des choix résidentiels des ménages,...
  - coûts globaux : GES, impacts sur la santé, la qualité environnementale,...

# Comment appréhender une approche globale de la densité?

- des prix immobiliers plus élevés dans les zones urbaines denses
  - ↪ le collectif neuf présente des prix élevés au m<sup>2</sup> (environ 3800 € le m<sup>2</sup> – chiffres France)
  - ↪ la maison individuelle présente des prix au m<sup>2</sup> plus attractifs (environ 1750 € le m<sup>2</sup> - chiffres France)
  - ↪ les prix des logements anciens ont « explosé » entre 2000 et 2010 : + 141 % ! (source Insee)
- la **proximité** des emplois, des services, des commerces, des équipements, des aménités, etc.
- des **distances domicile-travail qui varient** fortement (source enquête ENTND 2010) :
  - ↪ 12,5 km pour les actifs des pôles urbains
  - ↪ 19 km pour les actifs du périurbain
- la proximité du domicile avec le lieu de travail concerne 25 % des actifs (principalement les résidents des zones plus denses) (source enquête ENTND 2010)
- des dépenses de carburant plus élevées dans les espaces périurbains et ruraux (source enquête ENTND 2010)
- des dépenses énergétiques souvent moins élevées pour les ménages des zones denses (eau, électricité, etc. - source BDF 2011 Insee)

a – Dépenses annuelles de carburant en euros

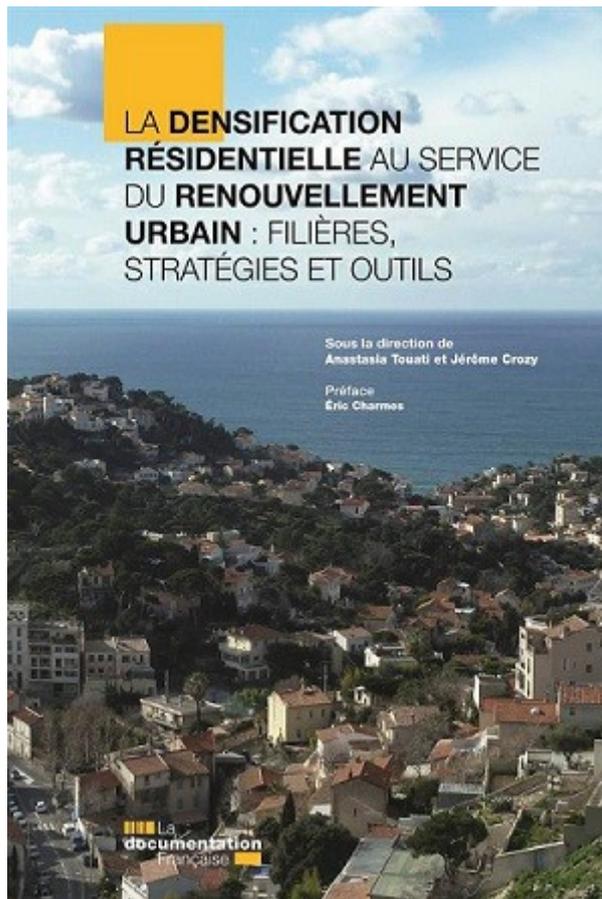


# Coût du logement + coût de la mobilité + coût de l'énergie = coût résidentiel

- aborder la question « formes urbaines – localisation » à travers une **approche globale**, notamment sous l'angle des budgets des ménages
- **intégrer la notion de « coût résidentiel »** dans les politiques du logement et les politiques d'aménagement
- **renforcer des politiques publiques intégrées** urbanisme-transport
- **renforcer les outils d'aide à la décision** à destination des ménages

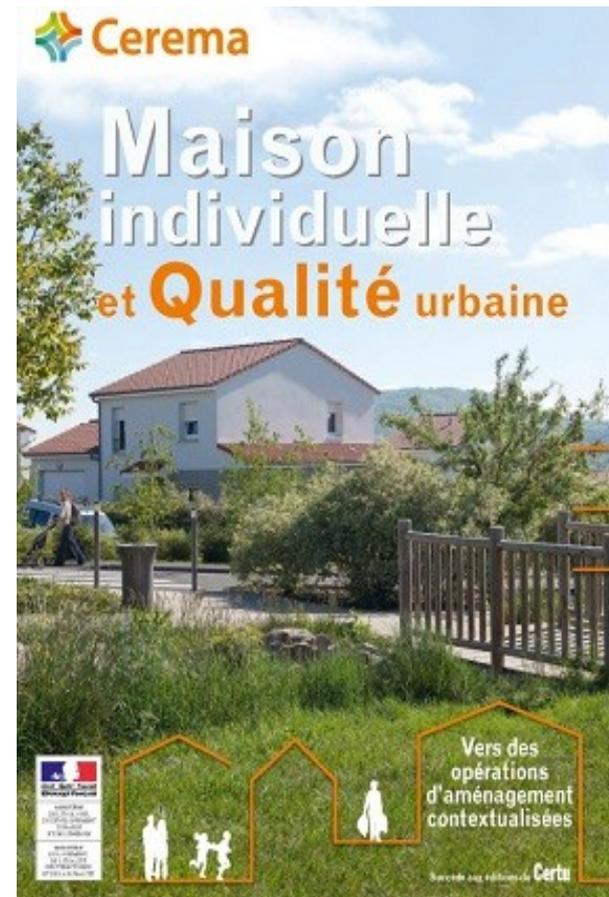
The screenshot shows the 'e-mob' website interface for 'Evaluation de la mobilité et du budget des ménages'. The page is titled 'ma situation actuelle - mon projet'. It features a navigation bar on the left with 'Ménage' and 'Logement' highlighted, and a vertical bar on the right with 'Véhicule', 'Déplacement', and 'Conclusion'. The main content area is titled 'vous êtes :'. Below this, there are two radio buttons for 'propriétaire' (selected) and 'locataire'. The 'description du logement' section includes three options: 'appartement chauffage collectif', 'appartement chauffage individuel', and 'maison individuelle'. The 'appartement chauffage individuel' option is selected. Below these options, there are input fields for 'surface du logement : 30 m²', 'période de construction : avant 1975', and 'énergie principale du chauffage : Electricité'. At the bottom, there are 'Retour' and 'Suivant' buttons.

# Pour aller plus loin



Cerema-Puca // 2015 La documentation française

présentation des divers processus de densification résidentielle (enjeux, modes de production et formes urbaines)



Cerema // 2015

Comment intégrer une meilleure qualité urbaine à l'échelle des projets d'aménagement ? Analyse de 10 opérations

# Merci !

Jérôme Crozy

[jerome.crozy@cerema.fr](mailto:jerome.crozy@cerema.fr)

chef de projet production de l'offre de logements et densification

+ 33 (0)4 72 74 57 79