

# Compte-rendu de la rencontre annuelle 2015



Tous les documents projetés lors de la rencontre annuelle 2015 ainsi que des documents complémentaires (dont l'étude complète sur les conditions de développement de l'habitat dense) sont disponibles sur le site de l'ADIL observation ([adilobs.dromenet.org/rencontres/rencontre-annuelle-de-la-mission-d-observation/2015/](http://adilobs.dromenet.org/rencontres/rencontre-annuelle-de-la-mission-d-observation/2015/)) ainsi que sur les sites du CAUE de la Drôme et du CAUE de l'Ardèche.

La rencontre annuelle de la mission d'observation de l'ADIL de la Drôme, organisée en partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche, s'est tenue le 14 octobre 2015 de 14h à 18h à la Roche-de-Glun.

Environ 200 personnes (élus et techniciens des collectivités, services de l'Etat, urbanistes, architectes, opérateurs...) ont participé à cette rencontre.



*Rencontre annuelle à la Roche-de-Glun, crédit photo ADIL 26*

## OUVERTURE :

- Hervé Chaboud, conseiller départemental de la Drôme, président de l'ADIL 26 et du CAUE 26, accueille les participants puis introduit la journée en présentant les enjeux de l'habitat dense et l'intérêt d'y réfléchir collectivement.
- Dominique Palix, conseillère départementale de l'Ardèche, présidente du CAUE 07, souligne la pertinence du partenariat entre l'ADIL et les deux CAUE sur cette thématique. Il est important d'élargir le regard et les approches. Si le terme de densité est délicat à manier dans les territoires ruraux et périurbains, la densité était pourtant inhérente à l'habitat traditionnel des villages (par exemple dans les hameaux ardéchois).

- Robert Cotta, conseiller départemental de l'Ardèche, délégué au logement et à la politique de la ville, souligne à quel point les enjeux de ce colloque sont actuels. Pour les communes riveraines du Rhône, les projets sont aussi contraints par le risque inondation et la préservation des sites classés. Il rappelle les principaux axes d'intervention du conseil départemental de l'Ardèche en matière de politique de l'habitat.

- Philippe Allimant, directeur de la direction départementale des territoires de la Drôme (DDT 26), explique qu'entre 1982 et 2004, au niveau national, les surfaces urbanisables ont augmenté de 40% alors que la population n'a progressé que de 10%. L'Etat a pour objectif de réduire par deux la consommation de foncier agricole. Le cadre local est en train de se structurer pour y apporter des réponses. Cette problématique nécessite une réflexion conjointe (Etat, EPCI, commune, opérateurs...) pour apporter une réponse collective. La densité est un des moyens d'y parvenir.

Philippe Bouchardeau, adjoint de direction à l'ADIL, assure l'animation du premier temps de la rencontre.

## **1. ADAPTER LA DENSIFICATION AU CONTEXTE TERRITORIAL : ENJEUX ET PERSPECTIVES (JEROME CROZY, CEREMA)**

Présentation de Jérôme Crozy, chargé d'études au département urbanisme et habitat du Cerema (Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) (ex-CERTU). [cerema.fr/](http://cerema.fr/)

Plusieurs points saillants sont ressortis :

- La question de la densité n'est pas récente : dès les années 70, les coûts de l'étalement urbains étaient décriés.
- En Drôme et en Ardèche, les taux d'artificialisation sont supérieurs aux moyennes nationales et ils dépassent nettement les taux de progression de la population. Ce phénomène est lié à la structure de la construction neuve, dominée par l'habitat individuel.
- Plusieurs conditions de réussite sont relevées :
  - Inscrire la densification le projet des territoires : elle doit être prise en compte par les différentes « strates » de collectivités et mise en relation avec les réflexions sur les déplacements, les enjeux énergétiques... Elle peut s'inscrire dans un projet urbain plus global (requalification de site, création d'une mixité fonctionnelle...).
  - Elaborer une stratégie territoriale adaptée : croiser les diagnostics (population, mobilité, marchés immobiliers...), étudier les potentiels fonciers, déterminer les besoins en logements, instaurer une gouvernance élargie, favoriser la participation des habitants, accompagner les processus par de l'ingénierie... Le rôle du SCOT dans la définition des équilibres territoriaux (polycentrisme, rôle des bourgs structurants dans la densification...) est central.
- Le Cerema mène une réflexion sur les coûts résidentiels. Ce coût reflèterait mieux le coût global pour tous les acteurs, en intégrant les coûts du logement, ceux liés à la mobilité et à l'énergie. L'agence d'urbanisme de St-Etienne, Epures, propose d'ores et déjà un outil, « e-mob », pour permettre aux ménages d'anticiper leurs coûts par rapport à leur stratégie résidentielle. [e-mob.fr/identification/identification.php](http://e-mob.fr/identification/identification.php)

## **2. QUELLES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DENSE EN DROME ET EN ARDECHE ? (MARIE-ANNE DESHAYES ET EDOUARD REHAULT, INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE)**

Marie-Anne Deshayes et Edouard Réhault, étudiants en master 2 à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, avec l'appui de la mission d'observation de l'ADIL 26, du CAUE de la Drôme et du CAUE de l'Ardèche, ont mené pendant cinq mois une enquête sur les conditions de développement de l'habitat dense en Drôme et en Ardèche.

Après une introduction par Philippe Bouchardeau (ADIL 26), ils présentent la démarche et les conclusions de cette étude qui est téléchargeable sur les sites de la mission d'observation, du CAUE 26 et du CAUE 07.

## **3. QUELLE QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE ? TROIS EXEMPLES D'OPERATIONS (ISABELLE BON - CAUE 07, MICHELE FREMAUX - CAUE 26, LOUISE DUPEYRON -L'ADIL 26)**

Trois fiches d'opérations qui ont servi à la réalisation de l'étude ont été décryptées :

- « Les Bruges » (Ardèche Habitat) à Saint-Julien-du-Serre (07), particulièrement remarquable en ce qui concerne le respect du paysage et des vues.
- « Les Platanes » (DAH et Habitat Dauphinois) à Beausemblant (26), une opération aux formes et fonctions mixtes qui est venue renforcer la centralité de la place principale du bourg.
- « Le Clos des Vignes » (ADIS) à Sarras (07), un projet à la fois intergénérationnel, multifonctionnel, et aux formes urbaines diversifiées.

Les fiches d'opérations (9 en tout) sont téléchargeables sur les sites de l'ADIL 26, du CAUE 26 et du CAUE 07. Elles sont annexées à l'étude sur l'habitat dense.

### **→ REACTIONS DE LA SALLE A LA PREMIERE PARTIE :**

- Brigitte Vitry, de l'Agence Régionale de Santé, conseille le guide « agir pour un urbanisme favorable à la santé, concepts et outils » publié par l'école des hautes études en santé publique. Il analyse les impacts sur la santé des projets d'urbanisme et initie un travail de recherche et d'expertise sur les leviers de promotion de la santé dans le champ de l'urbanisme. Il est en téléchargement libre : [ehesp.fr/2014/09/16/nouveau-guide-agir-pour-un-urbanisme-favorable-a-la-sante-concepts-outils/](https://ehesp.fr/2014/09/16/nouveau-guide-agir-pour-un-urbanisme-favorable-a-la-sante-concepts-outils/)
- Robert Dorgnon, architecte urbaniste, demande si la densité est la seule réponse. Le cabinet dont il fait partie recherche la non-densité sur le périurbain ou la modularité de la densité. Il réfléchit d'abord à construire les espaces vides puis positionne dans un second temps le bâti afin de donner un caractère, une identité aux espaces extérieurs. Il faut susciter l'adhésion des habitants plutôt que les contraindre, et la qualité est essentielle pour y arriver.

● Lolita Melendez, du Conseil départemental de la Drôme, retient de l'exposé du CEREMA et de celui de l'ADIL et des deux CAUE que les prix du foncier dans nos départements ne favorisent pas la densité. Faut-il que les prix du foncier augmentent ? On parvient à produire de l'habitat dense en locatif social... est-ce à dire que la densité est réservée aux plus pauvres ? Il faut donc réfléchir aux dispositifs fiscaux pour inciter à la production d'habitat dense.

#### **4. ENTENDRE LA PAROLE ET LES ATTENTES DES HABITANTS (BARBARA ALLEN, CHERCHEUSE-CONSULTANTE LE SENS URBAIN)**

Barbara Allen est chercheuse-consultante, psychosociologue. Elle a beaucoup travaillé sur le ressenti des habitants sur leur habitat, le « mode d'habiter », en fonction des formes de celui-ci. En particulier, elle a mené une enquête avec plusieurs organismes de logements sociaux, en analysant une quinzaine d'opérations, et en menant une centaine d'entretiens avec les habitants de neuf opérations. La question était de savoir si le logement constituait une ressource, une opportunité pour ses habitants (« le plaisir à habiter là »), ou au contraire un motif d'inquiétude, d'angoisse, de mal-être (« l'inhabitable » et le « sentiment d'intrusion »)... pour des personnes souvent déjà fragilisées socio-économiquement. L'étude a permis de mettre en relation des composantes urbaines et architecturales et des modes d'habiter.

Plusieurs éléments, qu'elle a illustré par de nombreuses photos, sont essentiels pour favoriser le bien-être des habitants :

- Les vues et leur composition : ce qu'on voit quand on arrive devant le bâtiment, les vues à partir des fenêtres, la perception que l'individu a de lui-même dans le lieu où il habite (un endroit dont il est fier ou non),
- La composition des espaces et leur agencement : l'habitat individuel dense est structuré par plusieurs types d'espaces : privés, semi-privés, publics. Si les espaces sont bien différenciés, que les habitants peuvent choisir les conditions de rencontres avec les autres... ils deviennent des espaces de jeu, des opportunités de convivialité, donnent de la valeur au lieu. Dans le cas contraire, ils procurent un sentiment d'intrusion et d'insécurité.
- La qualité des limites (clôtures, haies...) et le traitement du paysage : mal traités, ils poussent les habitants à se barricader, à se protéger des regards. Bien pensés, les habitants se l'approprient, la respectent voire l'enrichissent (plantations...).
- Le langage de l'habitat : les architectes n'ont pas toujours la même clé de lecture des lieux que les habitants... les intentions de conception doivent être compréhensibles, lisibles et appropriables par les habitants ; il conviendra de proposer un imaginaire qui leur parle (« le village », « la cité-jardin »...).

Le terme de densité est pauvre et reflète peu la diversité qu'elle peut prendre. La qualité de l'opération contribue à créer un espace « où il fait bon vivre » ou un repoussoir.

#### **5. TABLE RONDE : DENSITE ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT**

Animée par Frédérique Bompard, adjointe de direction au CAUE 26, la table ronde a permis de poursuivre la contextualisation de la question de la densité en Drôme et en Ardèche.

- Claudie Buard, de la DDT 26, explique que l'Etat doit veiller à la prise en compte de la limitation de la consommation foncière et à sa cohérence avec les objectifs d'accueil de nouveaux habitants. Elle rappelle que l'Etat est présent pour accompagner les collectivités dans cette démarche et notamment dans l'élaboration de leurs documents de planification. La généralisation des SCOT est une opportunité pour traiter cette problématique... mais l'appropriation par les élus est parfois tardive et difficile. Les PLUi, qui sont appelés à se développer, permettront peut-être de favoriser l'appropriation locale et de travailler plus largement sur cette problématique.

- Thibaut Lamotte, vice-président du SCoT des Rives du Rhône, explique que si le SCoT définit des objectifs de densité en fonction des caractéristiques des communes, il fonde ses avis avant tout sur la qualité des opérations. Le SCoT adapte aussi les objectifs de construction de logements en fonction des situations des communes (avec boni en cas de revitalisation de friche ou division parcellaire, recalibrage des objectifs si les contraintes liées aux risques n'avaient pas été prises en compte...).

Le SCoT doit permettre aux communes de « faire » et non pas se révéler être un frein. C'est un outil construit par les élus et pour les élus, ce n'est pas un SCoT descendant. Il doit être flexible et laisser une certaine liberté aux communautés de communes.

Le dialogue avec les élus, et en particulier sur l'habitat dense, n'est pas toujours évident. Aujourd'hui, il faut un habitat adapté à chaque âge de la vie. Faire comprendre cette évolution sociale aux élus et à la population est un processus lent.

- Hervé Ozil, maire de Lagorce, vice-président de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, insiste sur le fait qu'il est nécessaire pour les élus de faire preuve d'anticipation en ce qui concerne la densité... et que cela passe par une réflexion sur l'urbanisme. Le problème est qu'en milieu rural, les élus n'ont pas encore la culture de l'urbanisme et que communes et intercommunalités manquent de moyens. Des projets d'étudiants, des projets financés par la DREAL ont permis de faire évoluer les mentalités chez les élus de Lagorce. Mais cela prend du temps... et pour mener à bien un projet, sur des territoires ruraux, il faut environ trois mandats. Si un travail de concertation n'a pas été mené en amont, si tous ne sont pas convaincus du bien-fondé du projet, il ne se réalisera jamais.

- Christian Gauthier, vice-président de la communauté d'agglomération de Valence Romans Sud Rhône Alpes, dresse un bilan critique des PLH en cours de révision sur l'agglomération, pointant que seulement 80% des objectifs de construction de logements ont été atteints alors que la consommation foncière a été supérieure. Il propose deux pistes de réflexion :

- Lier systématiquement densité et qualité
- Permettre une montée en puissance progressive de la densité (deux périodes pour le SCoT) pour lui permettre de faire ses preuves auprès de la population et des élus. La difficulté est que les habitants en Drôme voient le fait d'habiter en collectif ou en intermédiaire comme une régression ou un déclasserment.

Christian Gauthier remarque que les opérations présentées étaient toutes le fait de bailleurs sociaux. Frédérique Bompard précise que d'autres opérations du panel ne l'étaient pas.

- A la question sur la difficulté de produire du logement dense pour les opérateurs privés, Alain Giraud, fondateur de Drôme Ardèche Immobilier, répond par l'affirmative. Les taxes et l'accès au

foncier, plus favorables dans le secteur du logement social, jouent beaucoup sur les prix dans le privé. Les espaces collectifs, qui participent à la qualité de l'opération, ne sont pas vendus et leur coût se répercute donc sur le prix du logement... Un opérateur privé doit trouver des clients qui vont acheter le bien pour l'habiter ou pour investir... or le produit attire peu, sauf sur des niches. On a donc un produit à la fois cher et peu attractif, fortement concurrencé par l'offre de maisons individuelles. Selon Alain Giraud, il est possible de faire de la densité en ville, mais rarement dans les villages, et jamais en milieu rural.

Une autre difficulté est que le foncier est de plus en plus « cadencé »... aujourd'hui, cinq ans de foncier sont disponibles pour pouvoir faire des projets. Mais ensuite ? Il est nécessaire que les collectivités établissent des règles souples et adaptables.

Quant à la qualité des espaces collectifs dans les opérations denses, elles représentent des coûts d'entretien pour la commune... est-elle prête à les prendre en charge ?

- Samuel Carpentier (directeur d'Ardèche Habitat) est le président de l'association des bailleurs sociaux en Drôme et en Ardèche (ABS 26/07). Il estime qu'il ne faut pas opposer les opérateurs publics et les opérateurs privés, et ce d'autant plus que nous sommes sur des territoires aux marchés de l'habitat détendus. Les bailleurs ont le souci d'éviter la vacance de leur parc, et les locataires restent en contact avec le bailleur tout le long de l'occupation du logement. Une opération mal conçue vivra mal, et tout dysfonctionnement est coûteux et rend difficile les rapports avec les élus et les habitants. Il souligne aussi que bien des bailleurs proposent aussi des logements en accession sociale et sont donc confrontés aux problématiques liées au fait de trouver une clientèle à l'achat. Il constate que le logement social, allié en plus à notion de densité, suscite la méfiance des élus et des habitants. Un long travail d'échanges et de concertation est souvent nécessaire pour remettre en cause l'habitat individuel. Mais est-il vraiment porteur à terme de bien-être dans les communes ? Les lotissements vivent-ils si bien ? Il rappelle enfin que les coûts ne s'analysent pas qu'à l'investissement initial mais sur toute la durée de l'opération.

## **CONCLUSION (JEAN-LUC PIOLET, ADIL 26 ET CAUE 26)**

Jean-Luc Piolet, directeur de l'ADIL 26 et du CAUE 26, retient que nombreux sont les acteurs attelés à l'enjeu complexe et passionnant qu'est celui de la densité, et que le croisement des regards est riche d'enseignements. Une solution clé en main est impossible mais les éclairages de cette journée étaient nécessaires. Au lieu de considérer la densité comme une contrainte, il faut en faire un atout, et ceci passe par la qualité. Il répète que la collectivité a un rôle décisif à jouer, et que les CAUE sont présents pour les accompagner sur le terrain. Deux questions très liées à la densité restent à creuser :

- Les coûts de la densité et la répartition de ces coûts entre les acteurs.
- La reconquête des centres-anciens.