



Groupe technique Logement et Urbanisme

21 mai 2015

L'habitat dense en Drôme et en Ardèche La qualité et la densité des zones d'activité

Etaient présents :

- N. Daujan, ville de Bourg-les-Valence
- C. Massardier, entreprise et habitat
- Cécile Brenne, Montélimar agglomération
- P. Olier, Département
- M. Lesieur, CDDRA Royans Vercors
- C. Antelme, VP CC le Pays du Royans
- JP Bouvard, CC Pays du Royans
- C. Cosserat, VRSRA
- F. Treillard, Syndicat Mixte Eyrieux Ouvèze Vernoux
- N. Bannwarth, Syndicat Mixte Rovaltain
- R. Maisonneuve, ADIS
- C Esteves, SDH
- L. Rocher, Département
- D. Louvrier, CERF RA
- M. Lecoq, EPOA
- E Poyet, EPOA
- I. Vincent, CCVD
- D. Lopez, CCVD
- P. Albert, CC du Diois

- S. Gagnard, CC de la Raye
- C. Lansou, SCOT Rives du Rhône
- T Shultz-Bellin, VRSRA
- S. Roure, ville de Valence
- C. le Boulanger, ville de Bourg-les-Valence
- M. Kouklevski, PNR Vercors
- S. David, Tekhnê
- P Bouchardeau, J Ebel et L Dupeyron, ADIL 26
- F Bompard, M Frémaux, P Juvin, AL Julian, JP Allegre, CAUE 26.
- MA Deshayes, E Rehault, R Pleynet CAUE 26, CAUE 07, Adil 26

Etaient excusés :

- N. Antoine, PNR du Vercors
- JL Astic, Habitat Dauphinois
- A. Simeon, CC du Crestois et du Pays de Saillans
- M. Jacques, CC Drôme Sud Provence
- C. Perez, ville de Lorient
- C Robin, ville de Romans.

Accueil et annonces

L'ADIL et le CAUE accueillent les participants du groupe technique logement et urbanisme (GTLU). Quelques annonces sont faites :

• **Programme des prochains GTLU**

- Prochain GTLU : thème : **le foncier, 19 novembre 2015**, à 9h, salle de la chapelle au 44 rue Faventines à Valence.
- Prévision des GTLU 2016 :
 - La loi NOTRE, la transition énergétique, architecture et patrimoine
 - Les besoins en logement
 - Le conseil aux particuliers

• **Formations :**

- Rappel : le CAUE et l'ADIL animent un cycle de formation sur l'habitat et l'urbanisme organisé par le CNFPT et l'AMD. N'hésitez pas à vous inscrire auprès du CNFPT et de l'AMD.



- **Rencontre annuelle du CAUE**
 - 11 juin 2015 : rencontre du CAUE sur les démarches de qualité au service des territoires. La journée débute par l'AG du CAUE. Elle se terminera par un moment de convivialité pour le départ à la retraite de W Acchiardi.
- **Rencontre annuelle de la mission d'observation**
 - Rencontre annuelle de la mission d'observation sur le thème de la densité dans l'habitat le 14 octobre 2015 (après-midi) à Mauves.
- **Nouvelle présidence pour l'ADIL et le CAUE**
 - Hervé Chaboud, conseiller départemental, est le nouveau président de l'ADIL et du CAUE.

Première partie : L'habitat dense en Drôme et en Ardèche

Etude menée par le CAUE de la Drôme, le CAUE de l'Ardèche, et la mission d'observation de l'ADIL. Deux stagiaires de l'institut d'urbanisme de Grenoble sont en charge de l'étude (de Mars à Juillet) : Marie-Anne Deshayes et Edouard Réhault.

- **Synthèse de la démarche**
 - Constat : décalage entre les injonctions des acteurs publics à produire un habitat dense et les difficultés de les réaliser dans nos deux départements.
 - Problématique : quelles sont les conditions de réalisation de la densité dans l'habitat en Drôme et en Ardèche ?
 - Enjeux de l'étude :
 - Identifier les formes architecturales et urbaines denses qui permettent de maîtriser les coûts de l'opération, de proposer des logements qualitatifs et satisfaisants pour les habitants
 - Analyser les montages juridiques et financiers qui facilitent ce genre d'opérations
 - Présenter les outils et leviers mobilisables par les collectivités territoriales pour encourager et accompagner cette forme d'habitat.
 - Localiser les territoires et les marchés immobiliers dans lesquels l'habitat dense peut se développer
 - Dessiner les profils des ménages acquéreurs de ces logements (et plus précisément pour l'habitat intermédiaire) la manière dont ces logements s'insèrent dans leur parcours résidentiel
 - Méthode : recherche des opérations denses, analyse fine des opérations, entretiens avec les parties prenantes (constructeurs, promoteurs, habitants, élus...).
 - Livrables :
 - Fin juillet : des monographies d'une quinzaine d'opérations et une synthèse
 - Le 14 octobre : fera l'objet de la rencontre annuelle de la mission d'observation.
 - Autres livrables pratiques et pédagogiques à définir avec les EPCI et les communes.



- **Tour de table :**

Thomas Schulz-Bellin (VRSRA) confirme que l'habitat dense est au cœur des démarches PLH, et notamment dans celui de VRSRA. Les bilans des PLH témoignent de la difficulté à réaliser l'objectif de densité. La densité des opérations peut augmenter mais il est difficile d'avancer sur la question des formes urbaines. Il serait intéressant d'avoir une approche sociologique de la perception de la densité, tant pour les habitants de ces opérations que pour les riverains.

Serge Roure (Ville de Valence) explique qu'on constate beaucoup de demandes pour des maisons avec terrains, notamment lié aux emplois créés par la nouvelle prison de Valence. Les nouveaux-venus doivent pouvoir se loger et il va certainement y avoir des reports sur les communes environnantes, ce qui va abonder les déplacements pendulaires. Il faut alors réfléchir aux façons de densifier le peu de terrain disponible (habitat intermédiaire ?).

Cécile Brenne (Montélimar Agglo) alerte sur la difficulté de convaincre les riverains et les élus. La question est presque : « comment les convaincre malgré eux ? ». F Bompard (CAUE) indique que les EPCI sont invités à réfléchir sur la question des livrables pour qu'ils soient percutants et utiles. Cécile Brenne ajoute qu'il faut également bien cibler les destinataires de ces livrables et réfléchir à la meilleure diffusion de ceux-ci. Il faudrait s'appuyer sur des exemples (même hors département) et peut-être organiser des visites.

Delphine Louvrier (CERF RA) annonce que le CERF travaille sur le « coût résidentiel », la dépense des ménages pour le logement et le transport : les coûts individuels (apparents et cachés) et les coûts pour la collectivité d'autre part. Elle ajoute que le CERFRA est très intéressé par le travail sur le modèle économique de la densité car l'habitat collectif coûte relativement plus cher que l'individuel. N'y-a-t-il pas des coûts cachés dans les opérations denses ? Le CERF a lancé une étude sur cette thématique.

Pascale Olier (Conseil Départemental de la Drôme) rappelle que les personnes âgées sont une cible majeure de l'habitat dense, et ce en particulier en milieu rural. Cette question touche donc deux thématiques fondamentales pour le Département : les personnes âgées et le développement d'offre de logements (adaptés) en milieu rural.

Jean-Patrick Bouvard (CC Pays du Royans) explique que selon les élus – ce qui correspond à une certaine réalité – l'espace et le cadre de vie sont les atouts principaux des territoires ruraux. C'est à cette condition que les ménages vont accepter d'avoir des déplacements pendulaires importants. C'est un obstacle à la production d'habitat dense dans ces territoires.

Claire Cosserat (VRSRA) pense qu'il faut valoriser auprès des habitants les avantages de la densité : attractivité de la ville, proximité des services, etc.

N. Bannwarth (Syndicat Mixte Rovaltain) estime que les aspirations des ménages et leur rapport au logement sont en train d'évoluer. Les aspirations d'aujourd'hui ne sont pas forcément celles de demain et il faudrait prendre ces évolutions en compte pour ne pas reproduire des modèles rapidement périssables. De plus, il s'agit de déterminer pour qui on construit du logement, et pour quelle échéance. Il serait intéressant de creuser cette question.

Rémy Maisonneuve (ADIS) estime que la densité, c'est un « risque ». Il y a deux catégories de ménages : les « captifs », qui ne choisissent pas leur localisation (on les retrouve dans le locatif social) et les autres qui sont réticents à la densité. De ce fait il est difficile de faire de la VEFA en densité. La plupart des programmes en accession sont pour des seniors. Cela permet de faire du collectif mais pas de l'intermédiaire (peu pratique pour des personnes vieillissantes). Le fait qu'il y ait très peu de références en accession dans l'étude à ce jour est déjà une donnée en soi.

C. Esteves (SDH) rappelle les intérêts de la VEFA pour les accédants (un produit fini offrant de fortes garanties). Il constate que la densité est subjective et dépendante du lieu. Il explique qu'elle est une étape du parcours résidentiel : elle répond aux besoins des jeunes, et des retraités, des pré-retraités. Or, sur un territoire, il faut une offre de logements adaptée aux besoins de chacun. Parmi les acquéreurs de ce type de logement, on comptait aussi les investisseurs. Ils ont quasiment disparu en Drôme et en Ardèche, notamment du fait de dispositifs peu incitatifs (ou mal vendus). Dans un contexte où atteindre le seuil de commercialisation n'est pas évident, cela n'aide pas à l'émergence d'opérations. C. Esteves estime que le terme de « densité » fait peur aux élus, et devrait presque être évité. Avant tout, un projet doit être adapté au contexte (lieu, cible, marché) ; il est ensuite *de facto* dense ou moins. Il relève que la crispation autour de la densité et les phénomènes de NIMBY (not in my backyard) sont en progression. La densité est acceptée pour l'ancien, mais vue comme intolérable pour le neuf. Deux éléments sont essentiels pour que les projets denses réussissent : la volonté des élus, et le désamorçage des peurs (notamment en allant visiter des opérations et en regardant comment elles ont vécu).

C. Le Boulanger (Bourg-lès-Valence) : Pour les élus, la densité est subie, imposée. Or, lorsqu'elle est maîtrisée par des opérations d'ensemble, elle permet d'amener de l'urbanité et des espaces publics de qualité, de « faire de la ville ». Lorsque c'est le cas, elle est très bien acceptée par les habitants. C'est lorsqu'elle n'est pas maîtrisée qu'elle peut vite tourner à la catastrophe (exemple : les divisions de terrain).

Edouard Poyet (EPORA) : La localisation de l'opération, en ville ou en extension, a un fort impact sur les coûts. Où faire de la densité ? La libération foncière (suite à déconstruction/démolition) peut être accompagnée, aidée par EPORA.

Isabelle Vincent (C.C. du Val de Drôme) a le sentiment que sur Livron et sur Loriol les élus acceptent de mieux en mieux la densité. La qualité architecturale est un facteur essentiel pour faciliter cela. De même, il est important d'aborder les aspects économiques (notamment la faisabilité) le plus en amont possible avec les élus, en lien avec les constructeurs. Il faudrait aussi comprendre pourquoi la densité traditionnelle (vieux villages) est acceptée alors que les projets neufs, souvent moins denses, ne le sont pas. Pour le rendu de l'étude, ce serait une bonne idée de faire des visites d'opérations. Michelle Frémaux (CAUE) : l'étude mettra en avant le montage économique des opérations. Cela permettra d'aborder la question de la place des concepteurs dans les opérations (quels coûts ? quels résultats ?).

Pascal Albert (C.C. du Diois) explique que la densité dans l'ancien est une évidence dans les petites communes (hameaux, ruelles...)... Mais que le neuf a des difficultés à recréer ce sentiment de charme. Est-ce qu'il ne faut pas oser recomposer des quartiers en s'inspirant du passé ? Une



attention particulière devrait être portée à la qualité des espaces publics, attractifs, car bien souvent les espaces individuels sont de faible qualité. Il indique que deux projets en autopromotion ont vu le jour dans le Diois : l'idée était de créer des hameaux solidaires, sur un modèle social alternatif. Dans les deux cas, les riverains se sont montrés réticents dans un premier temps.

D. Lopez (CCVD) pense que notre manière d'habiter reflète aussi la conception de nos rapports sociaux : l'habitat dense, c'est aussi un changement de modèle (moins individualiste).

Christophe Massardier (Action logement) souligne que le lien emploi-logement est essentiel : on peut choisir un logement pour sa localisation, sa proximité de services difficiles à d'accéder ailleurs... On ne valorise pas assez les atouts de notre territoire (axe nord/sud et sillon alpin). Il y a une véritable difficulté à retenir sur le territoire certains professionnels qui préfèrent les « grosses villes dynamiques » alentour (Lyon, Grenoble, le sud). La notion de parcours résidentiel est essentielle, ainsi que les remarques sur les évolutions des aspirations des ménages.

La qualité et la densité des zones d'activité : outils et pratiques en Drôme

- **Observatoire du foncier à vocation d'activité du SCOT des Rives du Rhône : objectifs et outils (C. Lansou)**

C. Lansou explique comment la base de données de l'observatoire a été constituée.

P. Olier (Département) rappelle que la Région a lancé un AMI sur le traitement innovant des friches.

E. Poyet (EPORA) demande s'il leur est possible d'identifier les bâtis non occupés par l'activité.

Réponse : Oui mais cela requiert un travail de terrain et ne peut donc pas se faire sur l'ensemble du SCOT.

Epora propose un travail de repérage du foncier potentiellement mobilisable → un travail conjoint est peut-être possible.

- **L'optimisation foncière des zones d'activité existantes (CERF RA, D Louvrier)**

D. Louvrier rappelle que le CERF a mené l'an dernier une étude sur les indicateurs sur le foncier.

Elle présente les activités du CERF et l'étude en cours sur l'optimisation des zones d'activités. Cette étude est dans sa phase de lancement. Elle cible les zones anciennes et vieillissantes, en déshérence, gagnées par des usages pour lesquels la zone n'a pas été prévue. Elle débouchera sur un guide d'intervention innovant et précis sur les montages juridiques et financiers. Ses préconisations seront testées sur des zones concernées.

- **Optimisation des zones d'activité de VRSRA : démarche expérimentale et prospective sur la zone d'intérêt communautaire des Allobroges à Romans (S. David, Tekhnè architecture)**

Tekhnè architecture a été mandaté pour le projet d'optimisation de la ZIC des Allobroges à Romans. S. David présente la démarche, les analyses et les préconisations qui en ressortent.



- **Ecoparc de Biovallée et pratiques de commercialisation : vente ou location ? (D. Lopez, CC du Val de Drôme, et P. Albert, CC du Diois)**

P. Albert et D. Lopez présentent deux formules utilisées sur leur territoire pour faciliter l'implantation d'activités : la vente en différé et le bail emphytéotique.

Ils partent du constat que le prix élevé du foncier entrave l'implantation de certaines activités (exemple : une scierie dans le Diois qui nécessite beaucoup d'espace) et que les collectivités ne sont plus en mesure de le subventionner pour le ramener à des tarifs plus accessibles.

La vente en différé permet de convenir que le paiement a lieu pour tout ou partie postérieurement à l'acte de vente. Le transfert de propriété a lieu à la signature de l'acte indépendamment du paiement du prix.

Le bail emphytéotique, et le bail à construction, consiste pour le bailleur à accorder à un preneur, pour une longue durée (de 18 à 99 ans) un droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions. Le terrain reste la propriété du bailleur : le preneur lui verse une redevance. Durant le bail et selon les clauses de celui-ci, le preneur doit réaliser les travaux d'amélioration, de construction, de réparation, d'entretien du bien. Avec le bail à construction, le preneur a nécessairement une obligation de construire.

Dans les clauses du bail, la collectivité peut moduler le paiement (chèque d'entrée, étalement de la redevance...), définir des obligations (exemple : faire partie du syndic pour assurer l'entretien des espaces communs)...

C'est donc une formule très souple qui laisse beaucoup de liberté pour l'entreprise et qui permet à la collectivité de garder la maîtrise du foncier et d'avoir des garanties.