

L'essentiel

La densité, si elle est bien gérée, peut permettre d'offrir des contreparties pour les élus et les habitants. Ces contreparties sont de plus en plus difficiles à promouvoir dans les programmes :

- un prix ou un loyer plus abordable grâce à une moindre charge foncière ;
- des coûts d'équipement (réseaux, voirie) réduits : de 65 000 € par logement dans de l'individuel pur à moins de 5 000 € en habitat collectif classique ;
- des coûts d'entretien des VRD et espaces publics mais aussi de certains espaces privés (toiture) réduits par rapport à de l'habitat individuel ;
- une réflexion architecturale plus aboutie se traduisant par des logements mieux aménagés et plus confortables ;
- de nouvelles formes d'habitat ;
- dans certains cas un réinvestissement sur une architecture moins lisse, moins uniforme ;
- une large ouverture sur le paysage urbain, les espaces verts et les éléments naturels du paysage ;
- une économie d'espace, de foncier.

Aujourd'hui en Haute-Savoie, la crise du foncier a pour conséquence une densification des produits immobiliers, portée avant tout par le marché (promotion et lotissement). L'objectif est désormais de créer de nouveaux tissus urbains de qualité dans le cadre de cette densification.

Concilier densité et qualité pour redonner le goût de la ville

Les ménages, qui aujourd'hui partent en périphérie des villes pour accéder à la propriété en maison individuelle, recherchent :

- une maison avec jardin, pas nécessairement grand mais permettant l'intimité ;
- l'accès rapide aux pôles d'emploi, en voiture ou en transports en commun ;
- une qualité de vie, alliant services et commerces de proximité à un environnement sûr ;
- mais aussi conserver la personnalisation de sa maison : pouvoir définir les espaces intérieurs de sa maison, pouvoir reconnaître sa maison.

Proposer des produits densifiés, intermédiaires ou individuels, dans des projets d'ensemble de bonne facture, permet donc de concilier le désir de proximité des services, équipements et emplois et l'aspiration à une maison. Il faut néanmoins être attentif à la trop grande uniformité des produits parfois proposés, qui sont un réel frein à leur succès.

Maintenir les familles dans les villes n'est donc aujourd'hui possible qu'à la condition de renouveler les produits immobiliers, afin de redonner le goût de la ville

Juillet 2007

• DEFINITION : LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Le logement intermédiaire concerne une double réalité :

→ EN TERMES DE FORME URBAINE

Typologie de logements associant des espaces appropriables par les habitants (jardins, terrasses, balcons, entrées individuelles) et des densités relativement élevées. Les logements bénéficient d'une entrée privative et les espaces collectifs sont réduits. Il s'agit d'une forme urbaine « intermédiaire » entre collectif et individuel.

→ EN TERMES DE SEGMENT DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Le logement intermédiaire concerne le parc locatif (social ou non), proposant des niveaux de prix « intermédiaires » entre social et libre. Il s'agit principalement des financements PLS et PLI.

• 5 FORMES URBAINES ET LEUR DENSITÉ

→ FORME 1 – INDIVIDUEL LIBRE : 5 LOGEMENTS/HECTARE

Il s'agit de l'espace pavillonnaire produit individuellement, par additions successives de maisons et maintien du parcellaire existant. Ces logements sont produits hors procédure d'aménagement (lotissement, ZAC).



Source : la densité des formes du développement résidentiel : mise en évidence de 5 formes urbaines-densité et de 4 formes de développement des communes de Haute-Savoie, Certu, DDE de Haute-Savoie et CETE de Lyon

Les indicateurs de la densité

- une maison avec jardin, pas nécessairement grand mais permettant l'intimité
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : de 0,25 pour de l'individuel diffus, jusqu'à 2 voire 3 pour des secteurs urbains.
- Hauteur du bâti en étages et en mètres
- Rapport entre espace bâti et espace non bâti
- Densité résidentielle : nombre de logements / surface en hectares
- Densité de population : nombre d'habitants / surface en hectares

Ces indicateurs cependant ne rendent jamais compte de la densité perçue, qui reste le seul frein à l'intensification de l'urbanisation.

→ FORME 2 – INDIVIDUEL AVEC PROCÉDURE : 10 LOGEMENTS/HECTARE

Le lotissement traditionnel, que l'on rencontre dans la majorité des communes, comporte des parcelles comprises entre 800 et 1500 m². Cette forme urbaine a connu de nombreuses réalisations médiocres : répétition architecturale de modèles non locaux (le mas provençal), espaces publics inexistant, manque d'ouverture sur le reste de la commune... Aujourd'hui on tend à proposer des lotissements plus denses, de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare, sur des parcelles plus petites, avec des espaces publics structurés et des cahiers des charges permettant des architectures plus variées tout en respectant mieux l'architecture locale. Le travail sur l'implantation des maisons, sur le traitement des limites permet désormais de proposer des lotissements de qualité. Ces efforts qualitatifs restent néanmoins très insuffisamment diffusés.



→ FORME 3 – INDIVIDUEL DENSE : 20 À 30 LOGEMENTS/HECTARE

Ces maisons individuelles sont produites avec une procédure d'ensemble, généralement sous forme de permis groupé : le parcellaire, les voiries et le bâti sont conçus et produits par un acteur unique. Les espaces sont mieux hiérarchisés entre privé et public. Leur aspect peut être très homogène, voire répétitif.



→ FORME 4 – LE PETIT COLLECTIF : 70 LOGEMENTS/HECTARE

Cette forme urbaine participe souvent aux espaces centraux des communes, elle peut même être structurante lorsqu'elle associe les logements avec des commerces et des services en rez-de-chaussée.

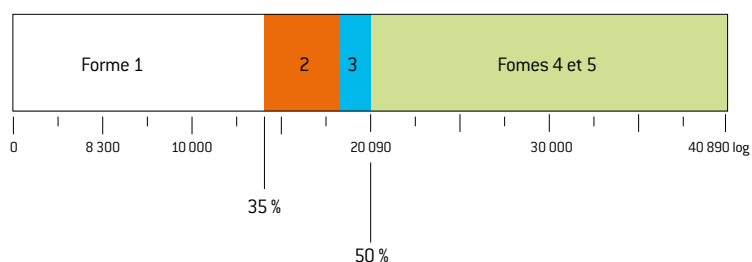


→ FORME 5 – L'ENSEMBLE DE COLLECTIFS : 50 À 150 LOGEMENTS /HECTARE

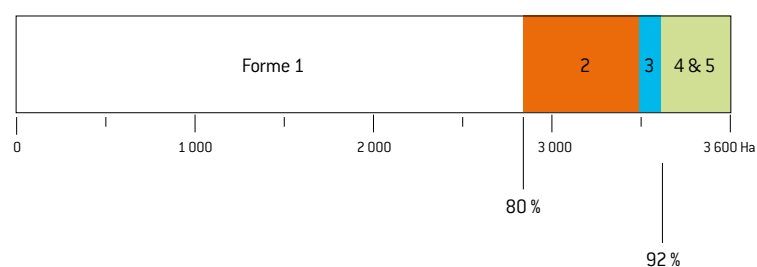
Il s'agit de la forme urbaine traditionnelle des quartiers résidentiels secondaires. Elle peut générer des espaces urbains très divers : îlot (avec rues intérieures, placettes), ou structure libre (espace de type parc). A noter enfin que dans ces centres urbains, le collectif peut monter jusqu'à des densités de 180 à 220 logements/hectare.



NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS EN HAUTE-SAVOIE ENTRE 1990 ET 1999 SELON LES 5 FORMES URBAINES



OCCUPATION CORRESPONDANTE DU SOL EN HECTARES



• LE CHOIX D'UNE FORME URBAINE A DES INCIDENCES FORTES SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Chacune de ces formes urbaines peut être en elle-même densifiée. Mais c'est surtout dans le choix et dans l'équilibre de ces formes au sein d'un projet d'ensemble que réside la densité.

C'est en effet la forme 1 qui est « responsable » de la majorité de la consommation foncière. Cette consommation est en partie « invisible » : les développements résidentiels basés sur la forme 1 se font à un rythme très faible, quelques maisons par an, réparties dans la commune. Mais au final, pour l'ensemble des communes, c'est une très grande surface de foncier qui est mobilisée, ainsi que de grandes longueurs de réseaux.

• LES FORMES DE LA DENSITÉ : COMMENT CONSTRUIRE PLUS DENSE

Les attentes les plus fortes résident dans la conception du logement : les ménages, particulièrement les jeunes, recherchent de plus en plus des espaces originaux et modulaires (duplex, triplex, lofts...) permettant un gain d'espace, privilégiant les volumes et la lumière, avec un environnement extérieur complètement approprié.

La possibilité d'aménager au sein d'un grand projet des espaces verts permet de compléter l'espace extérieur du jardin plus restreint qu'en lotissement traditionnel. La densité se fait donc au prix d'une qualité plus grande de l'aménagement et de l'architecture. En effet, des produits ordinaires sont rarement compatibles avec plus de densité. En revanche, un urbanisme et une conception des logements innovants permettent de densifier tout en valorisant le cadre de vie.

Enfin, si la densité est aujourd'hui privilégiée par le marché, en raison des coûts du foncier, il est important que la collectivité, au travers des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement, favorise la qualité des tissus urbains créés.

• **LE PRIEURÉ II À LOVAGNY**
RÉALISATION DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS
ET ÉQUIPEMENTS

Densité de 70 logements / hectare

Maître d'ouvrage :
OPAC 74 et commune de Lovagny

Source : CAUE 74



• **LES TERRASSES DE PROMÉRY À PRINGY**
RÉALISATION DE 103 LOGEMENTS :
34 LOGEMENTS (OPAC)
69 LOGEMENTS (J. CŒUR)

Densité de 70 logements / hectare

SHON totale : 8 380 m²

Surface du terrain dans sa totalité :
 19 297 m²

Surface des espaces publics et de la voie
 rétrocedés à la commune : 4 729 m²

Surface des îlots d'habitation : 14 568 m²



Pour aller + loin...

Sur le web : *Référentiel d'opération du CAUE 74*

www.caue74.fr/referentiel.fr.html

Téléchargement de l'étude :

La densité des formes du développement résidentiel : mise en évidence de 5 formes urbaines-densité et de 4 formes de développement des communes de Haute-Savoie, Certu, DDE de Haute-Savoie et CETE de Lyon.

www.certu.fr

Qualité de l'habitat individuel : des formes nouvelles, des règlements adaptés, DDE du Puy-de-Dôme

www.puy-de-dome.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=162

L'opération est implantée comme une greffe, ne bouleversant pas la physionomie du village. Un système de traboule rend l'opération perméable et favorise l'accès au belvédère du presbytère. L'organisation en cascade limite les vues plongeantes entre les logements et dégage le regard vers le panorama. L'implantation des bâtiments s'inscrit harmonieusement dans la pente et fixe une limite à l'espace public.



Fiches liées

Une procédure au service d'un projet

Produire du logement à un prix abordable

Mettre un œuvre en aménagement durable

Utiliser le PLU pour mobiliser le foncier