



LES FILIERES DE LA DENSIFICATION DOUCE

Thierry VILMIN, Logiville

Journée technique du CEREMA, Rennes, 10 mai 2016



Objectifs de l'étude

- Densification douce: qui ne modifie pas la dominante d'habitat individuel des quartiers mais limite la consommation foncière d'espaces agricoles tout en répondant à la demande majoritaire de maisons individuelles.
- Organisée: qui privilégie les opérations d'ensemble participant au maillage du tissu urbain (par opposition aux divisions construction à l'unité sous forme d'impasses ou « drapeaux »)
- Abordable: qui est accessible pour les ménages aux ressources limitées (primo accédants) dans des localisations proches des services et des transports



Plan de la présentation

1. Les méthodes de la densification douce organisée (VEFA, CCMI)
2. Les terrains de la densification douce
3. Le contrat de construction de maison individuelle: réponse économique
4. Le **rôle de l'architecte** coordinateur en CCMI
5. **Propositions d'orientations**



1. Les méthodes de la densification douce organisée



Deux modes opératoires (contrats)

- **Promotion en permis de construire groupé valant division: vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à accédant, investisseur ou bailleur social**
- **Permis d'aménager en lotissement** (ou association foncière urbaine) + contrats de construction de maison individuelle (plus rarement, contrat de maîtrise d'œuvre ou d'architecte)
- Le CCMI est largement majoritaire: environ 70% des maisons individuelles



Comparaison VEFA - CCMI

- ▶ **Vente en l'état futur d'achèvement (clef en main):**
 - Meilleur contrôle de l'opération par la collectivité
 - Opération livrée finie
 - Prix de revient plus élevé
 - Variété moindre
- ▶ Contrat de construction de maison individuelle (sur lot à bâtir):
 - Prix de construction moins élevé
 - Sécurité sur le prix et le délai
 - Variété et adaptation aux demandes des acquéreurs
 - Risque de manque d'harmonie entre les constructions
 - Risque de constructions non terminées

Promotion de maisons individuelles groupées (MIG), homogénéité mais variété moindre



Lotissement classique sur grandes parcelles: hétérogénéité

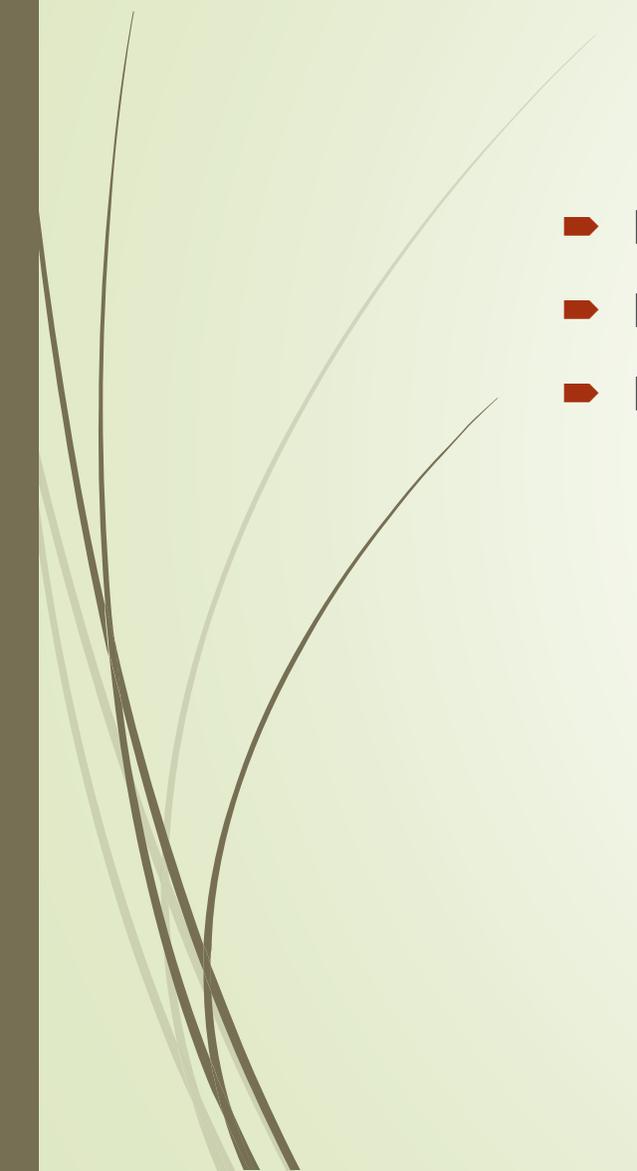


Lotissement sur petites parcelles: variété à coordonner, espaces publics à traiter





Trois marchés de la maison individuelle

- ▶ Marché tendu: promoteurs et VEFA
 - ▶ Marché moyennement tendu: lotisseurs et CCMI
 - ▶ Marché détendu: lotissement communal ou diffus, et CCMI
- 

Typologie des maisons individuelles

Type	Surface lot	Façade	Mitoyenneté	Mode opératoire
Maison de ville (en bande)	250 à 350 m ²	7 à 9 m	Sur les 2 pignons; R+1 ou R+C	Groupé en VEFA ou « lots individuels groupés »
Maison accolée	350 à 450 m ²	9 à 12 m	Sur 1 pignon + éventuellemt. garage	Lot libre « encadré »
Maison en discontinu	>450 m ²	> 12 m	Pas de mitoyen sauf par garage	Lot libre



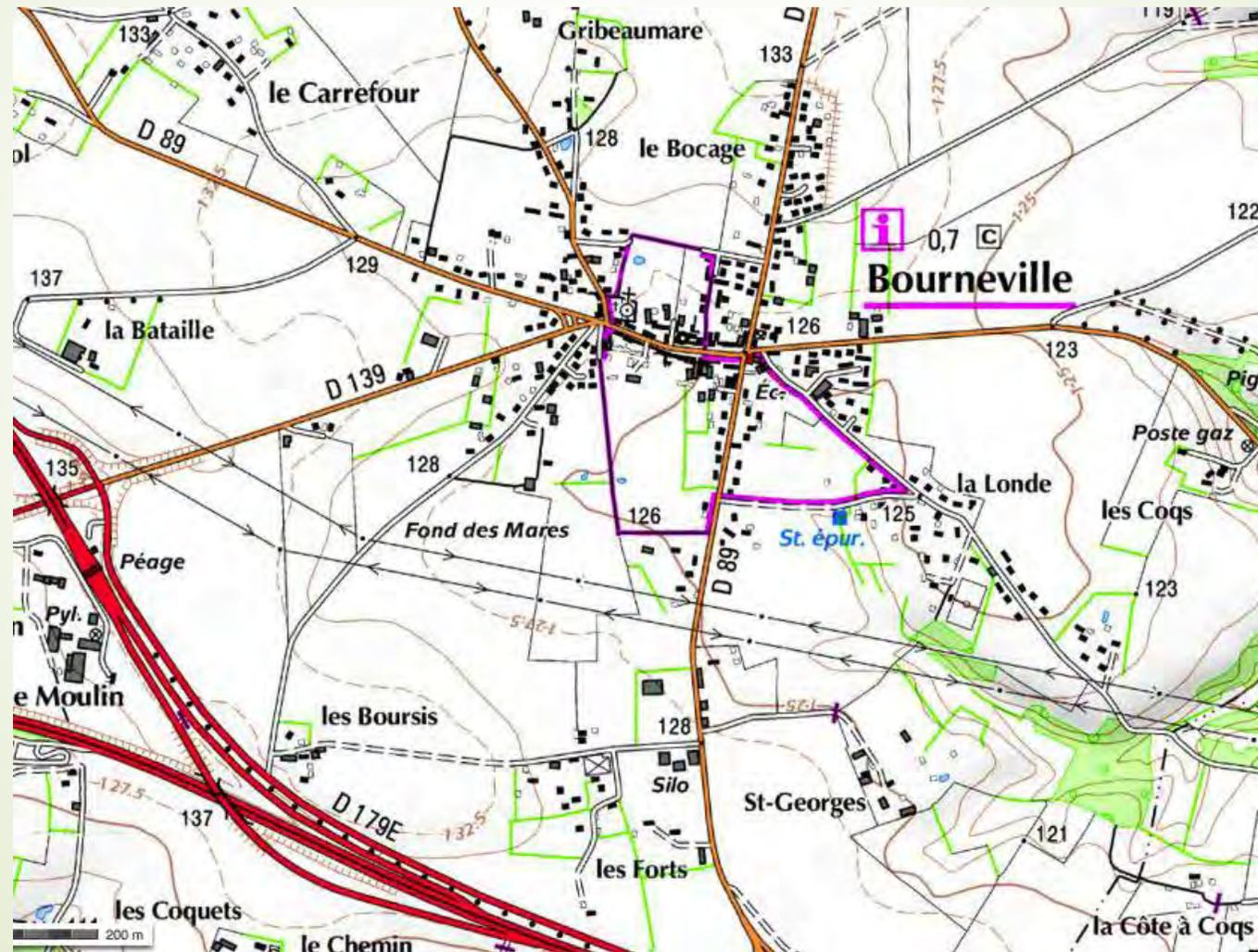
2. Les terrains de la densification douce

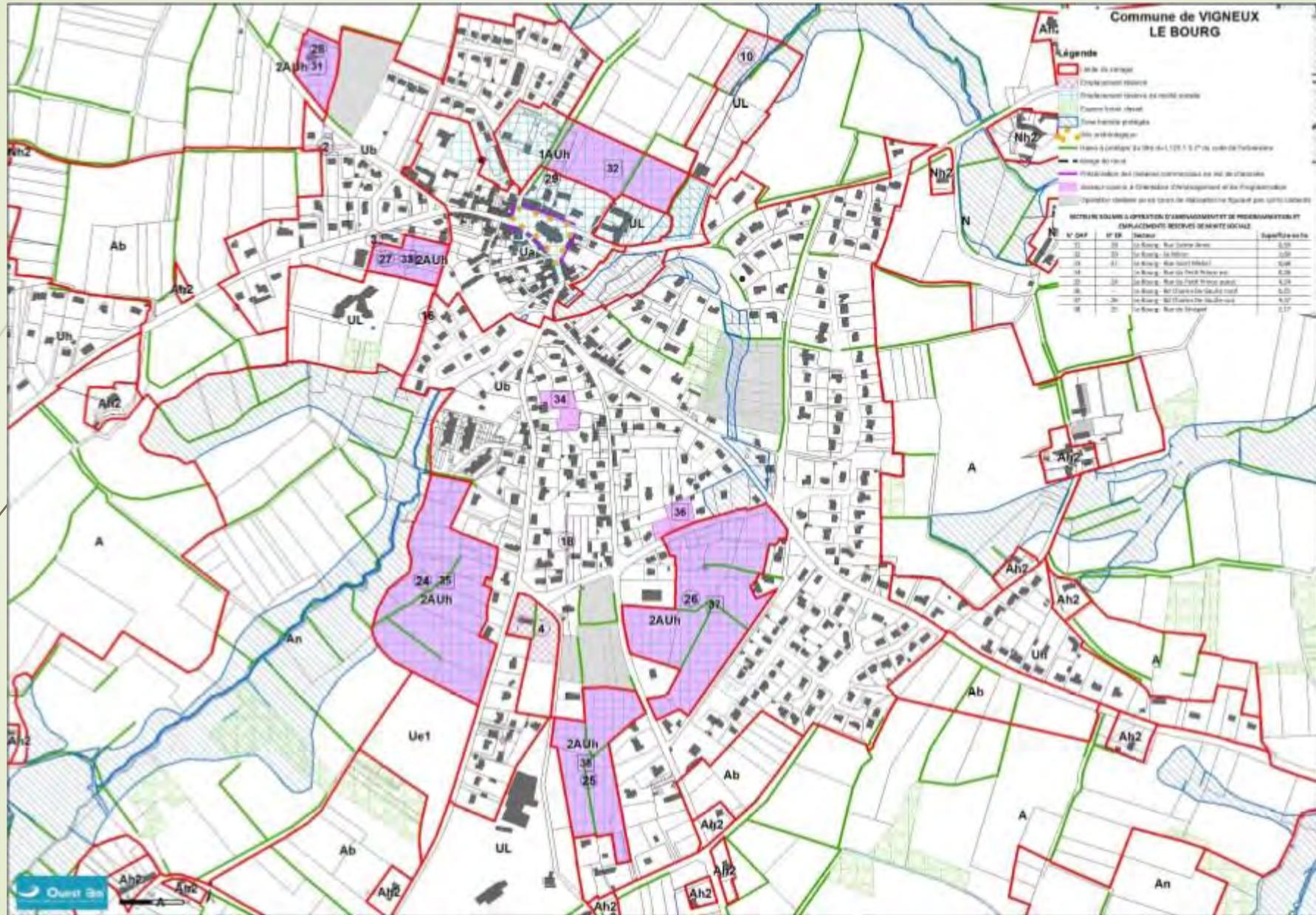


Trois types de terrains pour la densification douce

- ▶ Le diffus: parcelles desservies par les voies existantes (U dans le PLU), densification non organisée, par division-**construction à l'unité**
- ▶ Les cœurs d'îlots (**U avec orientation d'aménagement et de programmation**)
- ▶ Les « délaissés de radiales » en proximité immédiate du bourg centre (1AU ou 2AU)

“Délaissés de radiales”





OAP N°40 : RUE DE LA TRINITE



DEPLACEMENTS

Accès :



Entrée unique sur site par la rue de la Trinité

PROGRAMMATION URBAINE

Objectif de densité :

19 logements/ha minimum

Nombre de logements :

8 logements minimum

Orientation d'aménagement et de programmation en cœur d'îlot





3. Le CCMI en opération organisée: une réponse économique



Contraintes du CCMI sur petites parcelles

- Liaison avec construction voisine (fondations en mitoyen, etc.)
- Organisation du chantier (place pour matériel et matériaux, intérêt de maisons bois)
- **Espaces d'intimité à prévoir**
- **La proximité des maisons fait ressortir le manque d'harmonie** (moins de végétation pour masquer les disparités)



Solutions CCMI sur petites parcelles

- ▶ Lots individuels groupés confiés à un même constructeur
- ▶ Trame des lots en fonction de modèles de maisons déclinables selon goûts des acquéreurs

=> Dans tous les cas, travail de coordination entre l'aménageur et les constructeurs de maisons individuelles

Opération en lots individuels groupés (Les Herbiers)



Modèles de maisons abordables sur parcelles étroites (Le Lion d'Angers)





4. Le rôle de l'architecte coordinateur en CCMI

Opération avec architecte coordinateur



Opération CCMI sans architecte coordinateur





Les tâches de l'architecte coordinateur en CCMI

- **Cohérence du plan d'ensemble**
- Elaboration de prescriptions et de guides de conception
- Traitement des espaces communs et publics
- Conseil architectural aux acquéreurs: implantation de la maison, espaces **d'intimité**
- Visa au permis de construire en lien avec le service instructeur de la collectivité
- *Mais non intervention sur la conception des maisons*
- Une dépense immédiate mais des coûts futurs évités (fonctionnement, **voisinage, entretien, attractivité...**)



5. Propositions d'orientations



PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS

1. **Promouvoir une politique d'encouragement aux lotissements denses**

Faire travailler ensemble les professions concernées: aménageurs et lotisseurs, constructeurs, architectes, CAUE: échanges d'expériences, diffusion des bonnes pratiques, production de guides...

2. **Adapter les documents d'urbanisme et les pratiques des collectivités**

Privilégier les classements 2AU; limiter l'offre foncière nouvelle en diffus

Imposer la présence d'un architecte coordinateur

3. Préparer des opérations organisées par une action foncière publique

Zones 2AU: attitude proactive en direction des opérateurs et propriétaires

Cœurs d'îlots: veille foncière (EPF), fiscalité (après simulations)



Merci pour votre attention