

Analyse du modèle “maison de ville/maison de bourg” en région Centre-Val de Loire

Étude DREAL 2012-2014

Février 2015

Eric PEIGNÉ
DREAL Centre
DDT 37

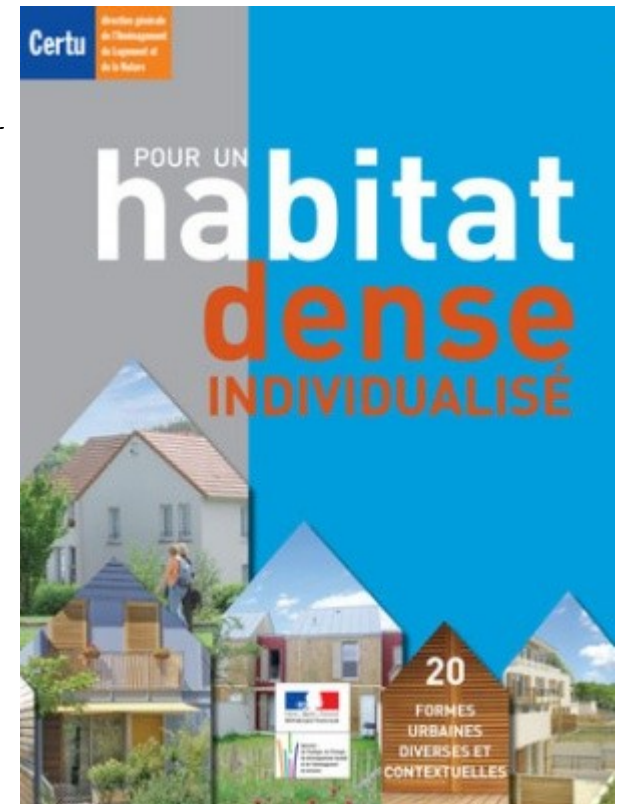


PRÉFET DE LA RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE

Éléments fondateurs de l'étude

« De nouvelles formes d'habitat voient le jour et relèvent le défi de concilier à la fois :

- les aspirations de citoyens en quête de **nature**
- les aspirations **d'habitat individuel**,
- les **préoccupations collectives** liées à des formes d'habitat plus compactes et **localisées au plus près de services** »



«Le marketing immobilier est un marketing de l'offre et non de la demande»

❑ Pourquoi «oser l'architecture» pour des maisons?
Le marketing immobilier est d'abord un marketing de l'offre et non de la demande. Je suis convaincu que la



EVANSIOHOU54
niracten, genara,
de l'ombiance

demande ne fabrique pas d'évolution. Quand on interroge les consommateurs, ils décrivent ce à quoi ils sont habitués. Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées. Il ne s'agit cependant que de diversifier l'offre, sans exclure des maisons plus classiques.

❑ Pourquoi n'avoir pas déterminé en amont les logements

destinés à la location et ceux destinés à l'accession?
Cessons de ségréguer le logement géographiquement et socialement. Un logement n'a pas à l'avance un statut locatif ou d'accession. Son statut est défini par la demande, qui peut évoluer dans le temps. Les dossiers de financement devraient pouvoir être établis par opérateurs et non par logement, de façon à prolonger cette fluidité au-delà de l'appel d'offre, et éviter définitivement de stigmatiser les gens.

❑ Reconduirez-vous ce type d'expérience?

Il s'agit d'une opération innovante mais non expérimentale, dont certains enseignements seront capitalisés. Par exemple, la façon très collégiale dont les architectes ont travaillé en l'absence d'architecte en chef et d'aménageur, et la façon dont ils sont intervenus au niveau des programmes nous incitera à l'avenir à moins formaliser nos demandes en amont, à laisser les choses plus ouvertes.

PROPOS RECUEILLIS PAR PASCAL JOFFROY

« Quand on interroge les consommateurs, ils demandent ce à quoi ils sont habitués »

« Seule une offre volontariste peut répondre à des attentes rentrées »

Le monde du 25 juin 2006

Le CSTB* nomme **habitat dense individualisé** “les modèles de logement qui confère une dimension individuelle à l’habitat dans des opérations d’une certaine densité, concilier la dimension individuelle avec une dimension collective” (ex : logements superposés, maisons en bande, habitat dense individuel)

*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, “*Diversité des modes d’habiter et des formes urbaines et architecturales* », juillet 2006

Le PUCA et l’USH* décrivent l’habitat individuel dense ainsi : “tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un **groupement urbain, continu ou fractionné**, et qui s’inscrit dans une logique de conception d’ensemble.”

*Plan Urbanisme Construction Architecture et Union sociale de l’Habitat : “*Entre individuel et collectif : l’habitat intermédiaire*”, juillet 2010

Les maisons de bourg et les maisons de ville sont les formes les plus **populaires** et les plus **courantes** du modèle « Habitat Dense Individuel » (HDI)

L'Habitat Dense Individualisé ou Individuel ?



St-Branches (37)

HDI : l'habitat dense individualisé comprend des logements ayant une entrée indépendante sur un espace collectif. Cette étude porte **exclusivement sur les maisons de ville et les maisons de bourg**. Elles sont situées, pour la quasi-totalité, dans des tissus denses



Droué (41)

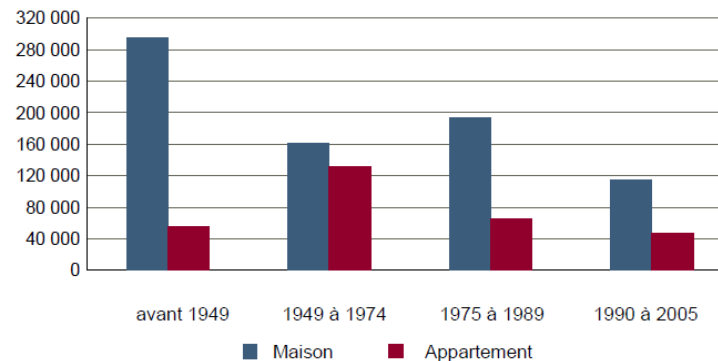
" Analyse du modèle maison de ville / maison de bourg en région Centre"

Finalités de l'étude

-démontrer l'héritage de l'Habitat Dense Individuel dans chaque département de la région Centre

Parmi les logements construits avant 1949 (33% du parc), environ 83% sont individuels. Avant 1950, on construisait essentiellement des maisons, individuelles, parfois habitées collectivement

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

-contribuer à la bonne application des mesures d'urbanisme (**densité, préservation des espaces agricoles**) des lois SRU, Grenelle, ALUR

-contribuer à la promotion d'un urbanisme durable et aux différents chantiers du ministère (**écoquartiers, densification douce, habitat participatif**)

Enjeux

- Enjeu social : démographie régionale (en 2011)

Question de la taille des logements :

- Plus de **66% des ménages** sont composés de **1 ou 2 personnes**
- seulement **26,5% des ménages** sont **des couples avec enfants**

Question du pouvoir d'achat des accédants :

- **41,4% des ménages abritent un seul adulte**, les ménages avec un seul revenu **sont encore plus nombreux**

- Enjeu environnemental :

- *sol* : 86 000 hectares/an (Étude d'impact loi ALUR) ont capté moins de CO²
- entre 2006 et 2009
- *paysage* : ils sont banalisés par l'urbanisme pavillonnaire
- *réduction du risque* : surfaces artificialisées plus vastes

- Enjeu énergétique et climatique : le résidentiel et le transport (sur lesquels peut agir l'urbanisme) sont les deux domaines où la France progresse peu dans la lutte contre les émissions des effets de serre

Enjeu économique :

1) Activité du bâtiment :

-« Chute de 16 % entre 2012 et 2013 (100000 ventes), de 30 % en deux ans et de **50 % pour la primo-accession populaire** »

-Prix moyen d'une maison (hors foncier) : **144 000€ TTC**

-Surface habitable moyenne : **118m²** (coût environ 1220 €TTC/m² hors foncier)

(sources : « **Chiffres-clés de la maison individuelle** » UMF, CGEDD)

2) Maintien de l'agriculture : le monde agricole se mobilise pour préserver le sol (loi LMAP du 27/07/2010, loi d'avenir agricole du 11/09/2014)

3) Tourisme : impact de l'étalement urbain non maîtrisé sur le cadre de vie, les paysages ordinaires ou patrimoniaux (Val de Loire patrimoine mondial en région Centre)

Enjeux (suite)

Enjeu urbain :

L'objectif de densification du tissu existant devient l'enjeu supérieur par la planification urbaine ; l'intérêt de l'HDI est multiple

- L'HDI (petite maille urbaine) **apporte** une solution en cas :

- de division parcellaire

- de construction de logement sur la même parcelle

- L'HDI **vient compléter** le panel de solutions :

- division pavillonnaire

- extension ou sur-élévation

- L'HDI **cohabite** bien avec les logements superposés avec accès indépendant, et les logements **collectifs** sans infrastructures de 1 à 3 niveaux

Pour le cabinet Adéquation*, **le coût de construction du logement collectif avec sous-sol et ascenseur est supérieur de 30 % à celui de l'habitat dense individuel** (Assises de l'aménagement en Anjou, 27 juin 2013)

Cet écart ouvre des marges de manœuvre ; l'habitat individuel peut répondre aux besoins de densité.

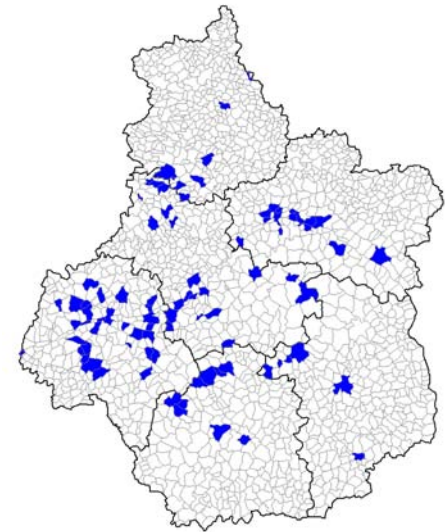
**Bureau d'étude spécialisé en stratégies immobilières, Lyon*

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI

Dans le cadre de ce travail*, la DREAL a établi un premier recensement des formes d'Habitat Dense Individuel présentes en région Centre.

Le repérage de 620 logements dans 86 communes** des 6 départements*** a été effectué sur la base des critères suivants :

- logements individuels accolés sur une ou deux faces
- logements sans commerce (au-dessus d'un commerce, on parle d'appartement)
- taille des terrains d'implantation complétée ultérieurement sur cadastre.gouv.fr

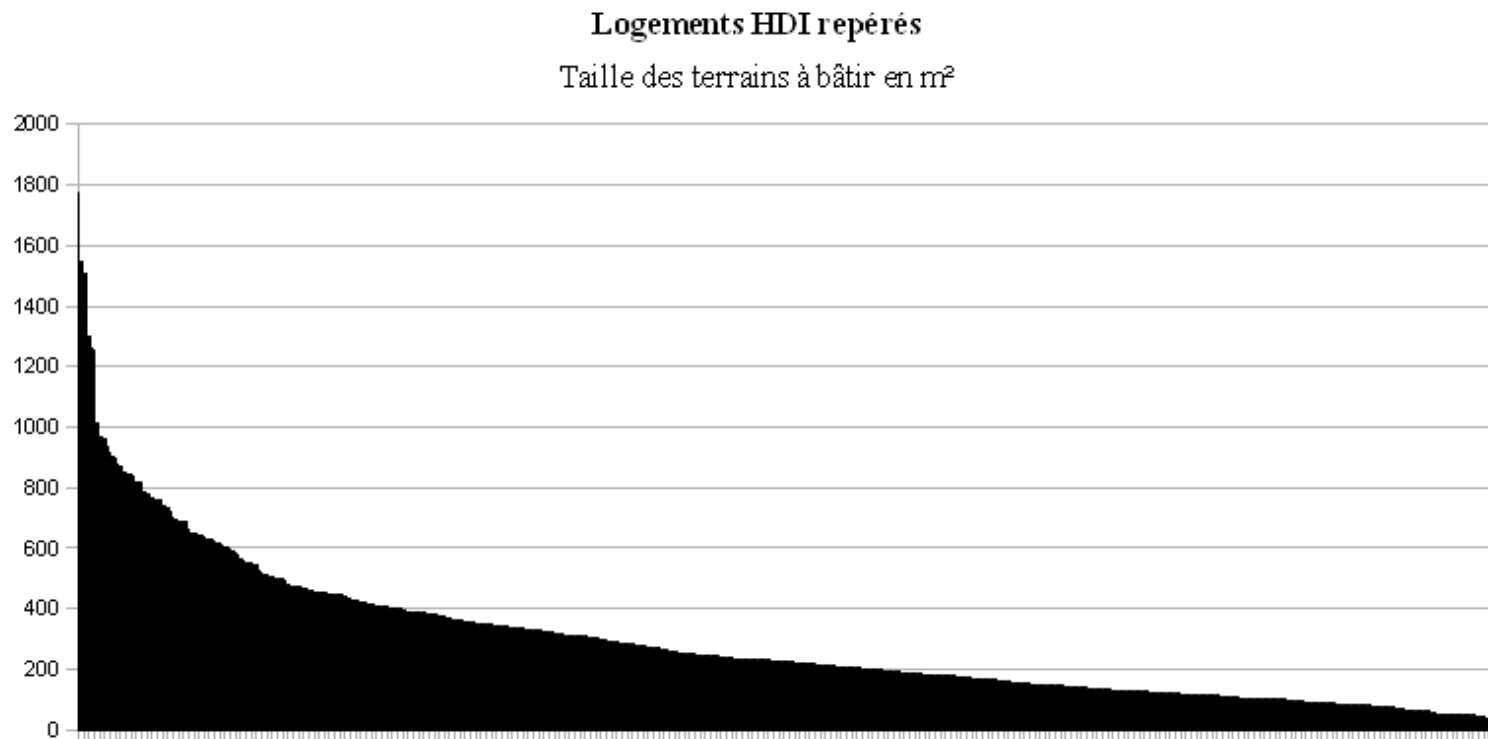


*DREAL Centre, « *Analyse du modèle maison de ville/maison de bourg en région Centre* », 2012-2014

** *Les 6 villes centres, 4 sous-préfectures, 18 chefs-lieux de canton, 13 bourgs péri-urbains, 36 bourgs ruraux, 9 bourgs très ruraux (moins de 500 hab)*

*** *Nombre de photos proportionnel à la population 2011*

**Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI :
fréquence de distribution**

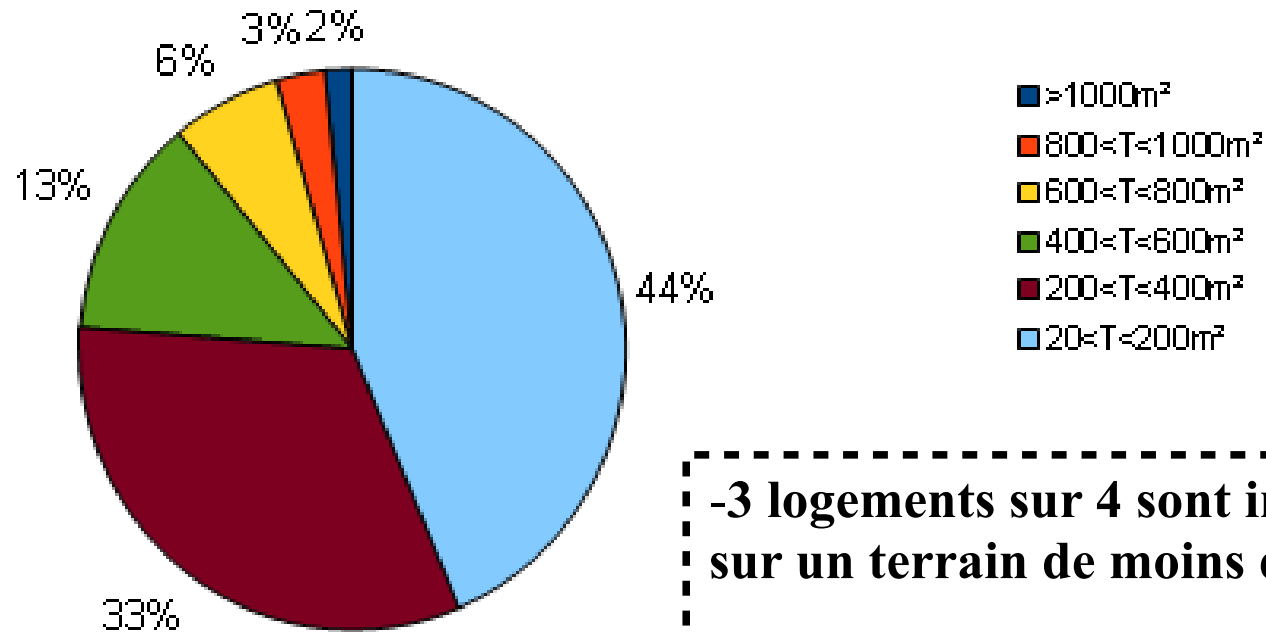


Les petits terrains sont la règle, les grands, l'exception

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : fréquence de distribution

Logements HDI repérés

Part des tailles de terrains à bâtir



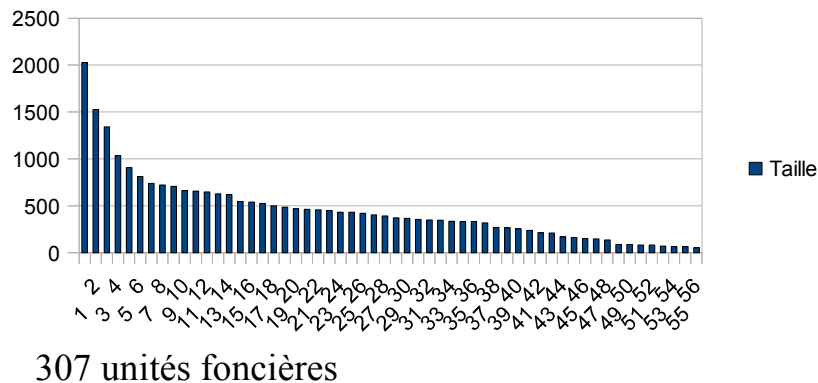
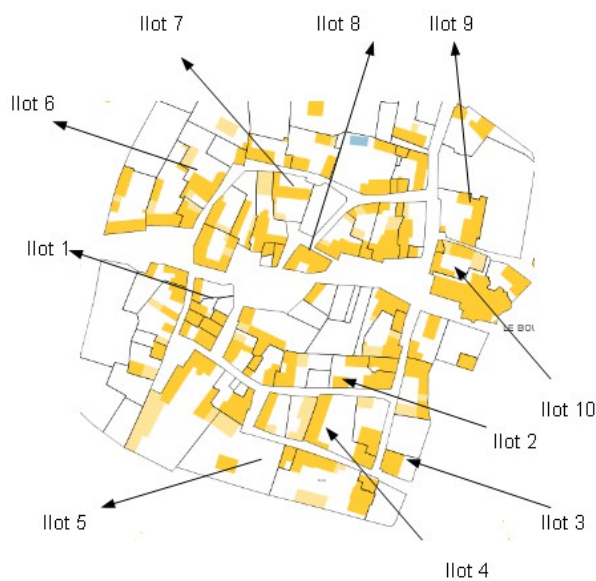
**-3 logements sur 4 sont implantés
sur un terrain de moins de 400m²**

-Moyenne : 431m²

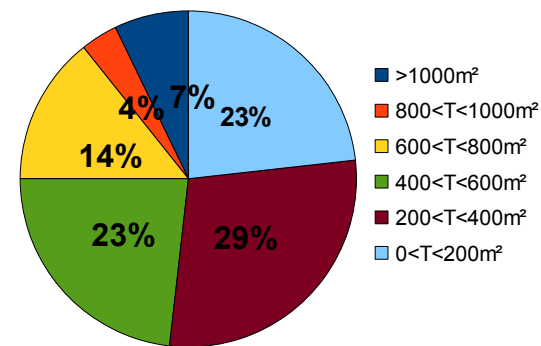
-Densité nette : 20 parcelles/ha

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples
 (Méthode : saisie des parcelles bâties et non bâties dans le bourg circonscrit au périmètre de continuité bâtie en présence majoritaire d'HDI)

Faye la Vineuse (commune rurale 37)



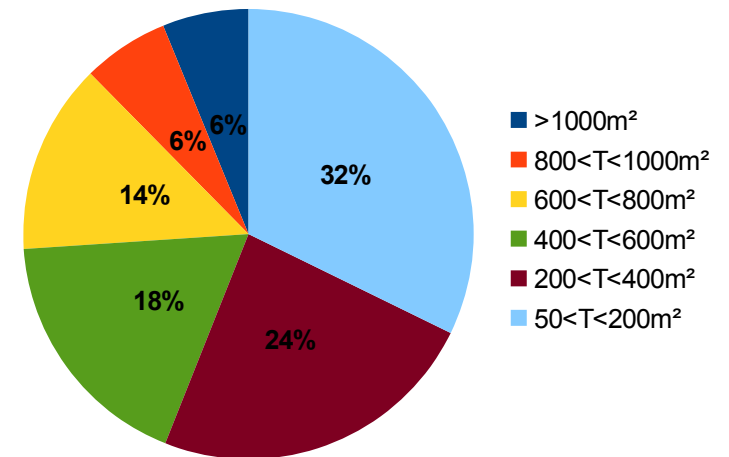
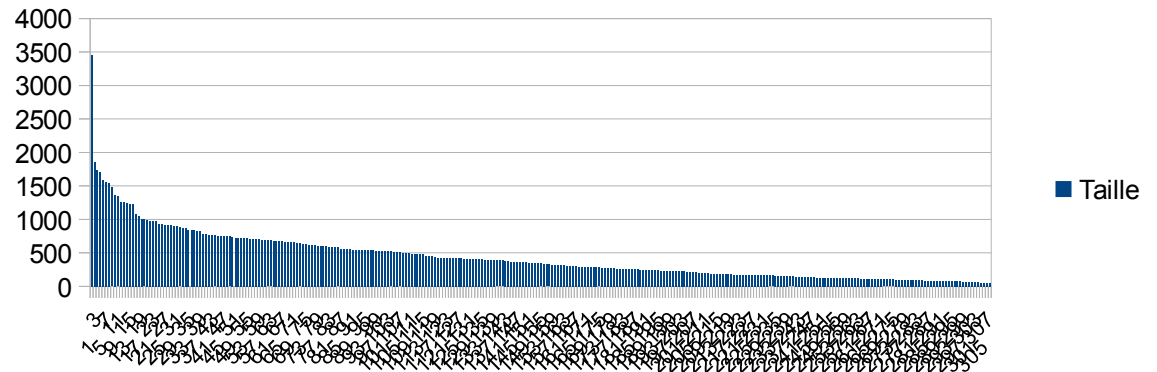
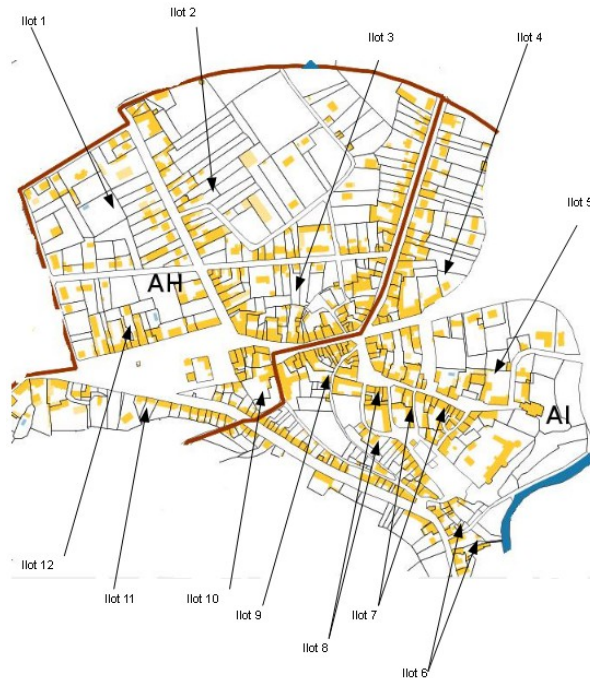
Moyenne	454m²
Médiane	381m²
Maximale	2025m²
Minimale	53m²



La répartition des parcelles de ce bourg rural montre **une grande amplitude** de taille et une **part majoritaire** de parcelles de **moins de 400m²** dont une part non négligeable à moins de 200m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

Culan (Bourg rural 18)

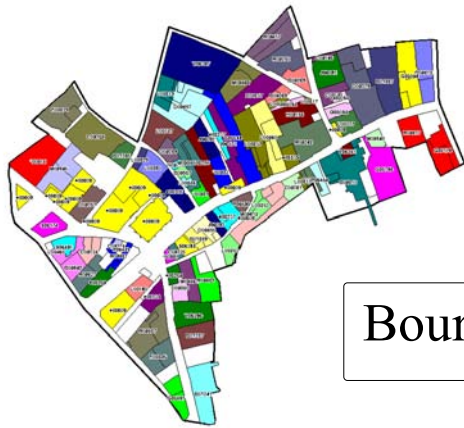


Moyenne	439m²
Médiane	342m²
Maximale	3455m²
Minimale	51m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : exemples

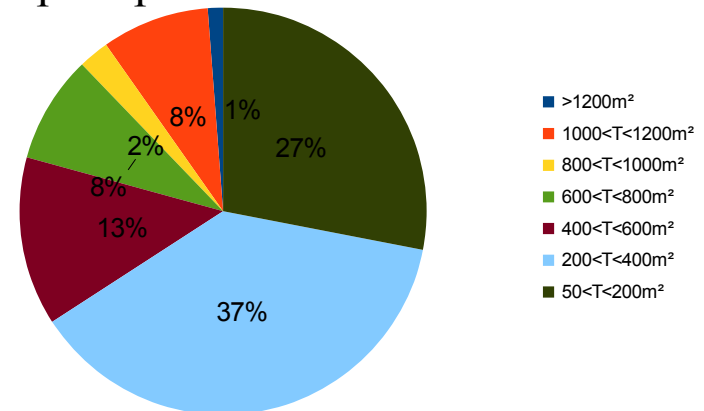
L'analyse de la zone UA (exemple du centre-bourg de Fondettes) avec la base de données MAJIC (méthode DDT37) repose sur deux étapes :

- constitution d'unités foncières (parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire)
- traitement du fichier des unités foncières contenues dans la zone UA du bourg



Bourg de Fondettes (37)

Données relatives aux unités foncières occupées par de l'HDI



- 77 % des unités foncières sont occupées par une maison comme bâtiment principal (HDI majoritaire)
- 18 % occupées par des locaux commerciaux
- 3 % occupées par des dépendances
- 2 % occupées par du collectif

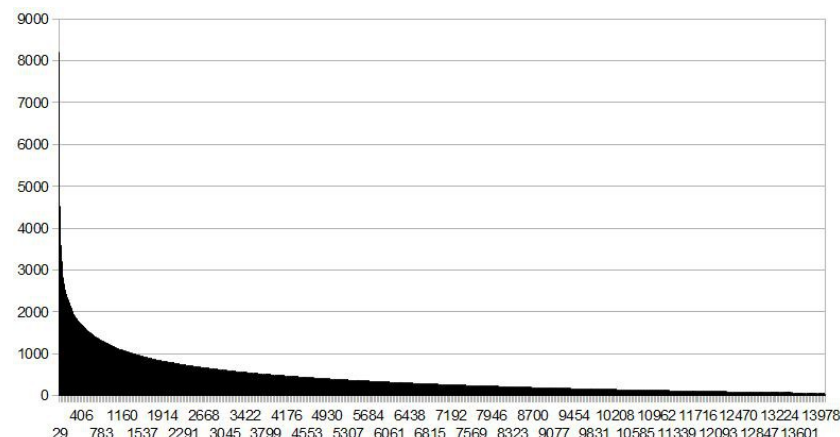
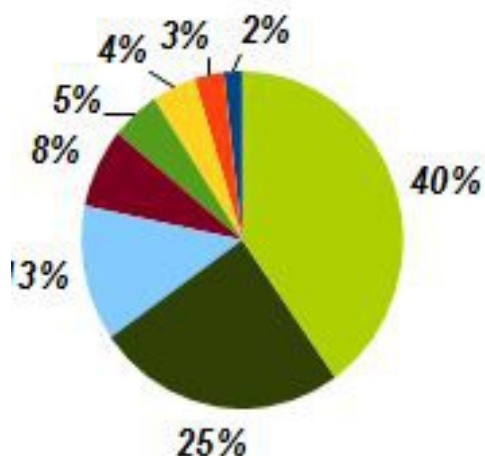
Moyenne	408m²
Médiane	296m²
Maximale	2233m²
Minimale	40m²

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les conclusions

L'étude parcellaire réalisée sur 14 055 unités foncières (dans 67 tissus urbains denses de la région), montre que :

- plus les propriétés sont grandes, plus elles sont rares
- la diversité fait appel à une notion de moyenne

Tranches de parcelles



Moyenne	357 m ²
Médiane	235 m ²
Maximale	8220m ²
Minimale	26m ²

-65 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400m²

-80 % des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 640m²

-Densité nette : 28 parcelles/ha

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les conclusions

L'habitat dense individuel est un type d'habitat vernaculaire présent traditionnellement dans les tissus urbains de la région Centre

Ce profil des parcelles a permis de répondre à la **diversité et à la complexité** des situations familiales. Cette diversité a traversé l'histoire. Deux siècles d'années de découpage, de fusion ou de division cadastrale ont enrichi cette diversité

Il repose avant tout sur une diversité de tailles de parcelles, où les petits terrains sont la majorité et les grands terrains, l'exception

Aujourd'hui l'habitat individuel standard, type pavillonnaire, s'est substitué à ce type d'habitat traditionnel et historique. Il modifie le paysage urbain, mais surtout **il ne permet plus de répondre à la diversité** des inspirations et situations sociales. Il contribue à maintenir une consommation d'espace excessive, non compatible avec l'enjeu actuel des villes et territoires durables

Analyse de la taille des terrains d'implantation de l'HDI : les recommandations

1^{er} principe : permettre de renouer avec un modèle de logement existant ayant montré ses qualités

2^{ème} principe : fixer une **moyenne** de terrains à bâtir, et non une taille maximale, **entre 250 et 500 m²** (soit entre **30 et 15 terrains/ha** avec 25 % d'espace public) en fonction des territoires

3^{ème} principe : établir une **règle de majorité de petits terrains à bâtir et avec une exception pour les grands**, en usant de l'amplitude de la taille des terrains, pour tenir compte de la diversité de revenu/taille des ménages.

Les formes urbaines de l'HDI

Historiquement, **les tissus urbains se sont naturellement agrégés, maison par maison** (sous la forme d'Habitat Dense Individuel) et ont formé des ensembles denses, essentiellement selon deux principes :

-principe bioclimatique : **le « blottissement »** plus recherché en milieu urbain que **l'orientation**. Les maisons sont accolées, non mitoyennes

-principe dimensionnel : **constitution d'îlots en pâtés de maisons** d'une dimension toujours inférieure à 200m. Le phénomène est connu jusqu'au milieu du 20ème siècle, moment pivot de la transformation des villes pour et par l'automobile. Des activités économiques cohabitent avec l'habitat

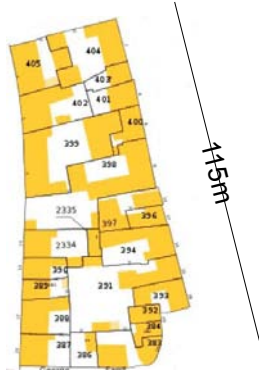
Les formes urbaines de l'HDI se présentent généralement sous la forme :

-**d'îlots** que nous appellerons “**fermés**”,

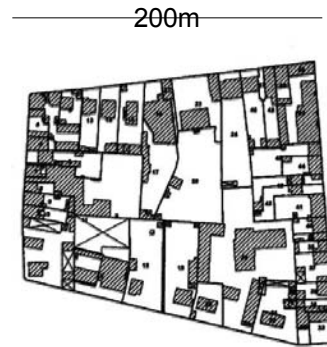
-**d'îlots de transition** (villages-rues avec un habitat érigé le long des voies et des îlots semi-fermés)

-**d'habitat en bande** construit par les bailleurs sociaux et les promoteurs

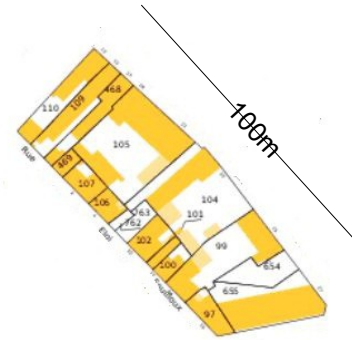
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots « fermés »



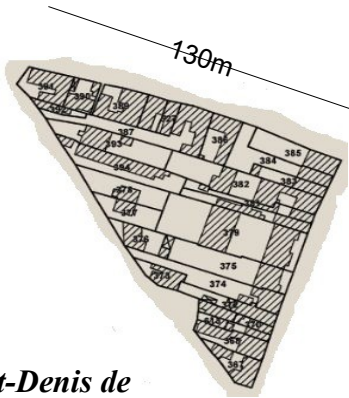
Îlot Levroux (36)



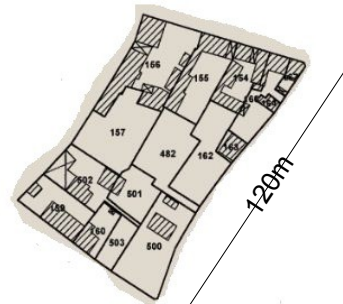
Îlot Nogent le Rotrou (28)



Îlot Contres (41)



Îlot St-Denis de l'Hôtel (45)



Îlot Graçay (18)



Îlot Épeigné les Bois (37)

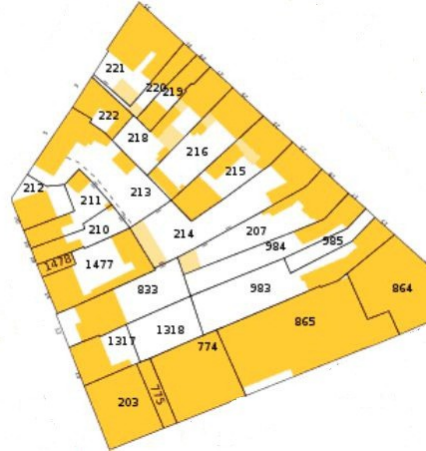
C'est la forme la plus classique de l'HDI :

- La taille et la forme des îlots sont dictées par la trame viaire, elle-même déterminée par les cheminements historiques et par l'écoulement des eaux
- la taille n'excède jamais 200 m de côté,
- l'implantation sur les 2 limites séparatives (maisons accolées sur 2 faces) est la règle avec de notables exceptions
- la taille des parcelles est très diversifiée

Les formes urbaines de l'HDI : les îlots fermés



Îlot Issoudun (36)



Îlot Château la Vallière (37)



-C'est la forme la plus aboutie de l'HDI

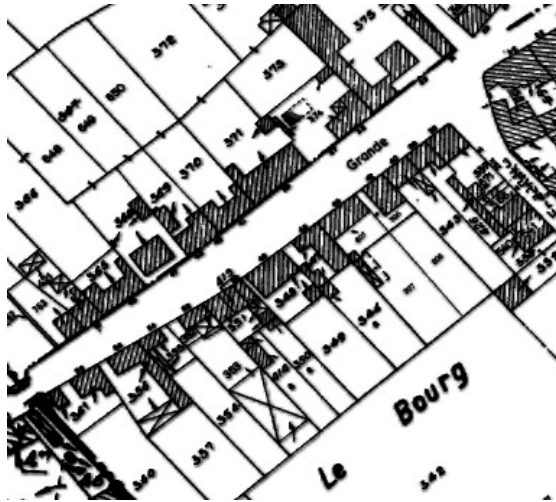
-La taille des îlots **favorise leur contournement**

-L'intimité des jardins est préservée de la visibilité depuis l'espace public grâce au bâti ou aux clôtures maçonnées, grâce à la distance entre façades côté jardin et grâce aux « astuces » paysagères (végétation, clôtures opaques, dépendances)

-le coeur végétal des îlots participe à la présence de la nature en ville (biodiversité, îlots de fraîcheur)

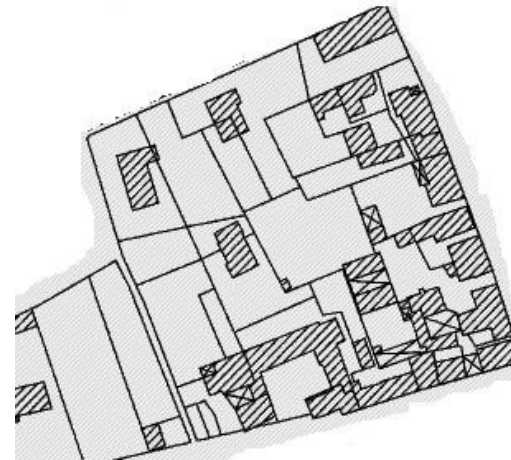
Les formes urbaines de l'HDI : les îlots de transition

Village-rue



Chitenay (41) : 25 parcelles de 50 à 1500m², moyenne de 411m²

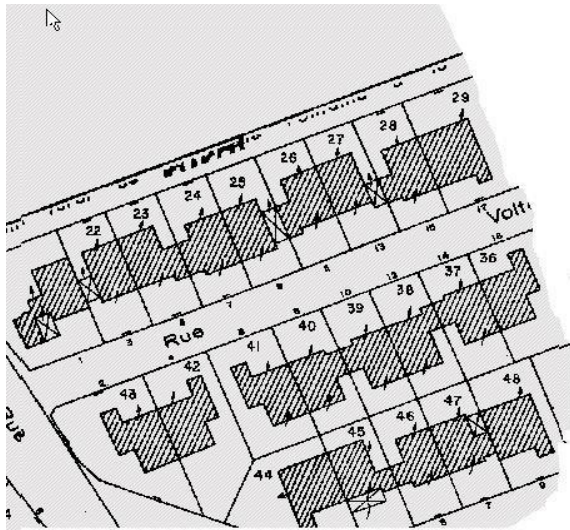
Îlot semi fermé



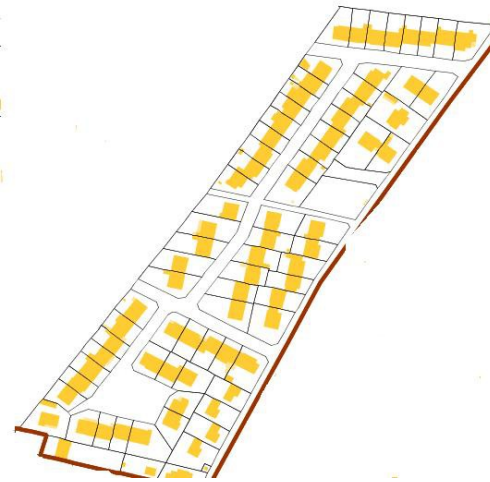
Vallères (37) : 28 parcelles de 38 à 889m², moyenne de 381m²

- En l'absence de massification du bourg, l'urbanisation reste linéaire
- Les formes « îlot de transition » sont des formes urbaines par défaut

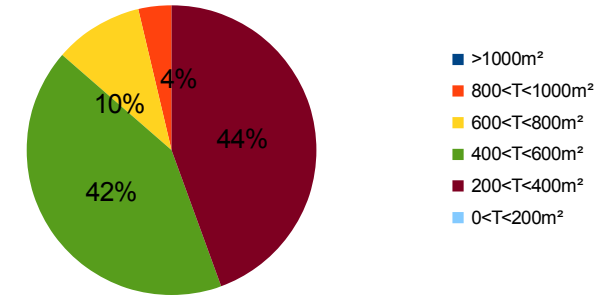
Les formes urbaines de l'HDI : l'habitat en bande, une forme appauvrie de l'HDI



Mehun sur Yèvre (18) : 22 parcelles de 257 à 490m², moyenne de 313m²



Trouy (18) : 81 parcelles de 292 à 827m², moyenne de 445m²



-C'est la forme contemporaine de l'HDI, bâti en permis de construire groupé par des constructeurs institutionnels (bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers).

-L'amplitude de taille des parcelles est resserrée et les parcelles **inférieures à 200m²** ont temporairement disparu...

-Les logements disposent de 2 petits jardins qui **ne permettent pas une évolution de la maison ni de tirer profit de l'agrément du jardin**

-La distance entre façades côté espace privatif est réduite et met à mal le désir d'intimité

-L'habitat en bande, avec maisons identiques agit comme un repoussoir"

Les formes urbaines de l'HDI : l'habitat en bande



Hauteur, alignement, orientation,
taille de terrain, façade unique



Non prise en compte de l'intimité

Les formes urbaines de l'HDI : exemples récents plutôt réussis d'HDI contemporain



*Veigné (37) : 29 parcelles de 110 à 347m²,
moyenne de 224m²*

A encourager :

- principe d'îlot fermé
- diversité d'occupation des terrains
- terrains en lanière
- recours généralisé à des terrains de moins de 200m²



*La Riche (37); 36 parcelles de 82 à 390m²,
moyenne de 174m²*

A éviter :

- absence de grands terrains
- bâti en coeur d'îlot
- venelles intrusives

Les formes urbaines de l'HDI : exemples récents plutôt réussis d'HDI contemporain



Veigné (37)

La Riche (37)

A encourager:

- Personnalisation de la façade
- Hauteur et sens du faitage diversifiés
- Alignement sur rue généralisé
- Diversité de solutions pour le stationnement

A éviter:

- transparence des clôtures (opacifier)
- sur-baissement des trottoirs sans marquage au sol (sécuriser les modes doux)

Les formes urbaines de l'HDI : les conclusions

L'HDI présente des caractéristiques adaptables à un grand nombre de configurations urbaines

Il répond de fait, de manière empirique et non réglementaire à un objectif de densité, qui s'articule autour de **données relativement invariables**

Ainsi dans les îlots « fermés » :

- la plus **grande longueur** de l'îlot est en moyenne d'une centaine de ml, et ne dépasse pas 200ml sauf en présence d'éléments naturels ou de grandes emprises
- les parcelles sont plutôt **allongées** (en lanière),
- l'habitat est implanté en limite séparative sur 1 ou 2 ou 3 côtés

Dans la seconde moitié du 20ème siècle, l'HDI est bâti uniquement sous forme de permis de construire groupés par des bailleurs sociaux et des promoteurs immobiliers
L'amplitude des tailles de parcelles, **favorable à la mixité sociale de propriétaires**, est passée d'importante à faible, avec **quasi-élimination des parcelles de moins de 200m²**

Les formes urbaines de l'HDI : les recommandations

-Retrouver la forme urbaine de l'**îlot fermé** ou « pâté de maisons » d'une dimension inférieure à 200m de côté

-Retrouver le principe du **front bâti** (bâtiment ou clôtures maçonnées)

-Concentrer la vigilance sur l'**intimité des parties privatives**

-Cibler les îlots de transition pour les **greffes urbaines**

-Favoriser la mixité urbaine en permettant la **cohabitation** de l'habitat avec des activités tertiaires



Schéma-type d'un lotissement de maisons de bourg, DDT37-Déc 2014

Typologie de l'HDI : les variables

Les 620 logements de type “habitat dense Individuel” repérés par la DREAL ont fait l'objet d'une analyse des variables ayant un impact sur la forme urbaine et sur le paysage

Les variables de l'Habitat Dense Individuel sont présentes dans tous les ensembles :

- Implantation en limite séparative**
- implantation sur la voie publique**
- largeur de façade** (*toute largeur*)
- hauteur** (*de R à R+2*)
- orientation** (*parallèle, perpendiculaire à la rue*)



-**la place de la voiture** (stationnement) et **et la place de la nature** demandent une approche spécifique à la densité

Typologie de l'HDI

Implantation par rapport aux limites séparatives



Les Hermites (37)



L'accolement permet de bénéficier de l'inertie thermique des bâtiments voisins : une maison exposée sur 2 façades consomme 20 % de moins qu'une maison exposée sur 4 façades

Source : CGDD, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines », Mars 2010

Implantation des immeubles sur la voie publique

Sur rue



Écueillé (36)

En retrait



Boigny sur Bionne (45)

En cas de retrait (la maison peut être implantée en fond de parcelle), un mur de clôture assure la continuité bâtie

Typologie de l'HDI

Largeur : : même si la façade étroite est propre au milieu urbain dense, les façades larges et les variantes sont courantes

Large



Neuillé Pont-Pierre (37)

Étroite



Clion sur Indre (36)

Les parcelles de petite taille étant nombreuses, les façades étroites et les parcelles plutôt longues (dites en lanières) sont majoritaires

Typologie de l'HDI

Hauteur

Rez de chaussée



Villeny (41)

R+1



St-Hilaire de Court (18)

R+1+combles



Blois (41)

R+combles



Chatillon sur Indre (36)

R+2



Bourges (18)

R+2+combles



Tours (37)

On ne trouve les plus grandes hauteurs qu'en milieu urbain

Typologie de l'HDI

Orientation : la façade des logements la plus longue est la plus exposée à l'espace public (faîtage parallèle à la rue) mais on y voit aussi des pignons constituant la façade principale (faîtage perpendiculaire)

Façade sur rue



Arville (41)

Pignon sur rue



Les Montils (41)



Droué (41)

HDI et place de l'automobile

Stationnement sur l'espace public : on a produit de l'HDI pendant une longue période d'urbanisme sans voiture. L'HDI n'a pas, souvent, de garage. Le « stockage » des véhicules s'est imposé sur l'espace public.

Stationnement en bande (marquage au sol)



La Riche (37)

Espace public dédié



Azay le Rideau (37)

La place de l'automobile

Stationnement sur l'espace privé : la voiture a parfois réussi à s'imposer sur l'emprise de la maison mais la ville dense apporte des contraintes (intégration, nombre de places)

Avec garage



Chatillon sur Indre (36)

Stationnement à l'avant de la parcelle
(dite « place de midi »)



Dampierre de Graçay (18)

Stationnement à l'arrière de la parcelle
(Accès direct)



Orléans (45)

Stationnement à l'arrière de la parcelle
(Accès par porche)



Beaugency (45)

HDI : la place de la nature

Le désir de nature apparaît dans tous les sondages sur la “maison rêvée »

La réponse peut présenter plusieurs formes :

- jardin privatif, jardin maraîcher,
- espace public (parc, jardin, square), nature en ville
- paysage

-la taille du **jardin privatif** est le premier élément sur lequel des acquéreurs peuvent faire une concession (ADIL 45)

-le jardin privatif est considéré comme une pièce extérieure et peut être de petite dimension

-dans l’habitat offrant de petits jardins, on y trouve des aménagements de qualité : terrasses, jardins paysagers



HDI : la place de la nature

-les **jardins maraîchers** regroupés en association (“familiaux”, “ouvriers”, “partagés”) sont prisés

-ils constituent une réponse à la défiance alimentaire, à la baisse du pouvoir d’achat, au lien social, aux contraintes de la densité

-ils figurent dans le programme de quelques écoquartiers



-L’**espace public** est un espace de circulation et de rencontre, constituant le vide de l’urbain (le plein est constitué par le bâti)

-Il est aussi un espace de respiration dans un tissu urbain dense



HDI : la place de la nature

-Le plan national “Nature en ville” affiche l’objectif de développer les **espaces de nature en qualité et en quantité**

-Des expériences réussies de traitement du **frontage** (limite entre espace privé et espace public) montre l’excellente appropriation des aménagements par les habitants

-La végétalisation de l’espace public apporte une plus-value collective : **valeur immobilière, patrimoine végétal, trame verte et bleue**



HDI : la place de la nature



L'accès à un **paysage** :

- détermine le lieu de résidence (pour les aménageurs, pour les habitants)
- est l'un des motifs de la vie à la campagne
- est un élément constitutif du prix d'un bien

Son accès est souvent entravé par le développement urbain qui profite aux derniers arrivés

Typologie de l'HDI : les conclusions

Tous les territoires de la région Centre, du village à la grande ville, du Cher au Loiret, abritent de l'Habitat Dense Individuel

Les variables de l'Habitat Dense Individuel (implantation en limite séparative, implantation sur la voie publique, hauteur, largeur, orientation, stationnement) **sont nombreuses et « combinables »**

La prise en compte de la **quête de nature** est essentielle pour compenser la densité

Typologie de l'HDI : les recommandations

Recourir aux variables architecturales de l'HDI pour produire **du paysage urbain de qualité**

Réduire **la place de la voiture** sur les parcelles en recherchant des solutions collectives

Retrouver la place de **la nature** en milieu bâti sans recourir systématiquement aux grandes parcelles

CONCLUSION

L'habitat dense Individuel est **l'objet urbain emblématique des siècles sans pétrole**. On le connaît peu.

Son intelligence spatiale et sa diversité lui confère **une grande modernité** au regard de la demande sociale et des politiques publiques

La **filière de production est à organiser** avec l'engagement de toute la chaîne :

- conception de **projets urbains compacts** avec **espaces publics de qualité** (micro-opérations, éco-lotissements de maisons de bourg)
- acceptation de l'HDI par les **documents d'urbanisme**
- offre en HDI** par les constructeurs et les promoteurs
- offre en petits terrains** par les aménageurs
- pédagogie** à destination de la population
- soutien financier** à la filière

Le palier à franchir pour aller vers l'habitat dense Individuel nécessitera une **gouvernance renforcée : pilotage, participation, pédagogie**

FIN
Merci
de votre
attention



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ