

Table des matières

ANNEXE N°1 : Classement du type de logement en fonction de leurs densités urbaines	110
ANNEXE N°2 : Guide d'entretien	111
ANNEXE N°3 : Questionnaire à destination des propriétaires	113
ANNEXE N°4 : Matrice citations	117
ANNEXE N°5 : Matrice mots-clés.....	119
ANNEXE N°6 : Matrice intensité	120
ANNEXE N°7 : Rétroplanning.....	121
ANNEXE N°8 : Evolution de la population selon 3 taux de croissance	122
ANNEXE N°9 : Besoin en logement annuel selon la croissance démographique jusqu'en 2030	109

ANNEXE N°1 : Classement du type de logement en fonction de leurs densités urbaines



Source : Lefebvre M, « Densité et formes urbaines : Vers une meilleure qualité de vie », mémoire de fin de cycle , Master 2 Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre L a défense, septembre 2013, 45p

ANNEXE N°2 : Guide d'entretien

Thèmes	Aspects à aborder
Introduction	<ul style="list-style-type: none"> • Objet étude (contexte législatif : SRU 2000, Loi ALUR 2014, loi NOTRe, étalement urbain vs densification) • Le projet de développement du territoire étudié (commune, pays...) • Existence d'une réflexion élargie densification dans le cadre du projet urbain global (PADD, DOA...)
Eléments de cadrage (action publique, diagnostic à l'échelle étudiée)	<ul style="list-style-type: none"> • Actions d'accueil de nouvelles populations • Mobilisation (ou non) densification, avantages / limites / difficultés de l'action publique sur la question • Communication auprès de la population sur la densification, sensibilisation propriétaires à la DP • Densification et réseaux (eau, déchets, transports) et services, terres agricoles • Liens entre SADS et Gignac: existants/ potentiels (conurbation)
Questions à décliner zone par zone	<ul style="list-style-type: none"> • Programmes d'aménagements à venir (par ex de réutilisation espaces vacants ou bâti mutable, renouvellement urbain) ; encadrement existant ou envisagé de la division parcellaire ? • Stratégie de développement actuelle, secteurs de développement, quelles sont les évolutions souhaitées par la commune • Structuration + tendances évolutives du foncier → potentialités d'intensification urbaine : divisions ou construction sur parcelle bâties, mutations (entrepôts, friches...), emprises résiduelles enclavées (ou dents creuses), extension sur les franges... • Division parcellaire comme outil de densification (phénomène existant ou non sur la zone)

	<ul style="list-style-type: none">• Contraintes, les résistances potentielles à une logique d'intensification : réseaux, desserte, maîtrise foncière, complexité opérationnelle, voisinage ...• Potentielles emprises stratégiques ou l'intervention publique pourrait permettre une meilleure utilisation (LLS par exemple, programme collectif ou individuel dense...)• Mesures phares concernant la densification (quels outils / règlements / ...)• Mixité socio-spatiale / ségrégation• Acceptation des modes d'habiter (logements collectifs, densification, division, verticalité) / et des nouvelles populations / mixité anciens et néo
--	---

ANNEXE N°3 : Questionnaire à destination des propriétaires

Questionnaire Projet Tutoré « densification en Pays cœur d'Hérault »

Méthodo :

- A. Identifier le parcellaire privé divisible sur Saint André et sur Gignac.
- B. Identifier les dents creuses et le parcellaire mutable sur Saint André et sur Gignac.

Reprendre sur chacune des communes le quartier le plus dense en divisions parcellaires

A renseigner avant le questionnaire

- 1. zonage PLU - Commune
- 2. Numéro de parcelle
- 3. Personne ayant réalisé le questionnaire

I- Présentation

*Dans le cadre de notre formation "Master 2 Gestion des territoires ruraux et Développement local" au sein du département de géographie de l'université Paul-Valéry Montpellier 3, nous réalisons une enquête sur l'évolution de l'habitat dans les communes de Saint-André de Sangonis et Gignac. Cette enquête répond à une commande du Pays Coeur d'Hérault, et est soutenue par les élus des mairies de Saint-André et Gignac (**accréditation**). En effet, l'habitat sur ces communes est sujet à une forte pression démographique, ce qui interroge les élus en matière d'urbanisme. L'une des réponses à cette problématique est la densification du tissu urbain existant, c'est-à-dire l'utilisation des espaces vacants, des parcelles non-habitées, ou encore la division parcellaire pour les propriétaires intéressés. Nous cherchons donc par cette enquête à recueillir votre avis de propriétaire sur ces questions.*

Les réponses sont anonymes et seront traitées de manière confidentielle sous forme de statistiques.

II- Le propriétaire et sa parcelle

- 1. Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire ? Entre 0 et 5 ans , entre 5 et 10, 10 et 15 ou 15 et plus
- 2. L'acquisition de la parcelle est-elle le fruit d'un achat ou d'un héritage ou autre (précisez) ?

3. Quelle est la surface de votre parcelle (en m²) ? (à remplir avec cadastre)
4. Etes-vous l'unique propriétaire de cette parcelle ? Oui ou non

III- Divisions parcellaires

Explication de l'article de loi sur la division parcellaire : Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'y plus de surface minimale pour construire une maison, on peut donc diviser sa parcelle en un ou plusieurs morceaux *soit pour la vendre, soit pour la louer*. Cette loi traduit une volonté étatique de limiter les constructions sur les terres agricole, en favorisant l'usage de terrains déjà urbanisés. Elle comporte des avantages pour les propriétaires, par exemple: un propriétaire d'une parcelle de 2000m² avec une maison pourrait diviser sa parcelle en 3 lots, un avec la maison et deux autres lots constructibles d'en moyenne 700 m².

1. A. La taille de votre terrain correspond-elle à vos besoins ? Oui/ Non
B. Si non: trop petit/ trop grand?
2. Avez-vous envisagé de diviser votre terrain?
3. Parmi les situations suivantes, lesquelles pourraient vous pousser à recourir à la DP? (2 réponses maximum, hiérarchiser)
 - Vous souhaitez vendre (terrain + maison) et possédez un terrain trop grand, et difficile à vendre
 - Vous possédez un terrain avec une partie non utilisée
 - Vous avez des difficultés (moyens, temps, énergie...) pour entretenir la totalité de votre parcelle
 - Vous souhaitez financer un projet par la vente/location d'une partie de votre parcelle
 - Vous souhaitez épargner par la vente/location d'une partie de votre parcelle
 - Vous souhaitez accueillir un ou plusieurs membres de votre famille
 - Autres (précisez)
 - Aucune (renvoi questions 10)
- 4) Combien de M2 seriez-vous prêts à céder ? en %
- 5) Quand envisageriez-vous de céder une ou plusieurs parties de votre parcelle ?
Moins d'un an
1-5 ans
6-10 ans
11- 15 ans
+de 15 ans
- 6) Quels sont d'après-vous les freins à la division parcellaire? Plusieurs choix possibles (max 3), à hiérarchiser

- nuisances liées aux travaux
- perte d'espace de vie, promiscuité avec le voisinage
- incertitudes liées aux nouveaux arrivants
- impossibilité de récupérer parcelle pour un proche (si vendue en dehors l'entourage)
- nouveaux aménagements nécessaires: servitudes de passage et de réseaux
- démarches administratives (permis etc), longueur du processus
- Problème de stationnement
- Perte des aménagements déjà réalisés sur le terrain (piscine, abri de jardin...)
- autres (précisez)

IV- Les dents creuses et parcelles mutables

La situation de la parcelle

1) Propriétaire de dents creuses Propriétaire d'emprises mutables (**à remplir nous-mêmes**)

2) Utilisez-vous actuellement votre parcelle? Si oui: (plusieurs choix possibles) ?

- agricole
- habitat
- commercial
- touristique(campings, ...)
- loisirs personnels (potager, barbecue, ...)
- réserve foncière en vue d'un futur projet
- aucun
- autres (précisez)

3) Envisagez-vous de vendre votre parcelle ?

Oui / Non

4) Si oui, avez-vous un projet de vente particulier? *Question ouverte = réponses à classer à posteriori*

5) Si oui, d'ici combien de temps ?

Moins d'un an/ 1-5 ans, 6-10 ans, 11-15 ans, + 15 ans

6) **(Si vous ne souhaitez pas vendre)** Envisagez-vous de modifier l'usage de votre parcelle tout en restant son propriétaire ? Oui/ Non

7) A. Si oui, pour quel usage ?

- Agricole
- Habitat
- Commercial
- Touristique (campings ...)
- Loisirs personnels (potager, barbecue, ...)
- Réserve foncière en vue d'un futur projet
- Autres (précisez)

8) D'ici combien de temps ?

Moins d'un an/ 1-5 ans, 6-10 ans, 11-15 ans, + 15 ans

VI- Profil interrogé

1) Enfants

A. Oui/ Non

B. Si oui combien ?

C. Âge des enfants ? 0-10. 10-18; 18 et plus

2) Age 18-30; 31-40; 40-50; 51-60; 61 et plus

3) Sexe

4) Quelle est votre catégorie socio-professionnelle actuelle ?

A. Agriculteur, exploitant

B. Artisan, commerçant ou chef d'entreprise

C. Cadre, profession intellectuelle supérieure

D. Profession intermédiaire

E. Employé

F. Ouvrier

G. Retraité

H. Demandeur d'emploi, sans activité professionnelle

I. Étudiant, autre inactif

J. 5) Si vous travaillez, où travaillez-vous ? Commune/ Autre commune du département/ Autres (précisez)

ANNEXE N°4 : Matrice citations

	Matrice/Connaissance		Freins à la densification			Levers à la densification			Perceptions				
	Réglementaire	Risques de densification	Techniques	Sociaux	Spatiaux	Politiques	Techniques	Sociaux	Spatiaux	Politiques	Positives	Neutres	Négatives
Enquête 1	<p>Tres rapproché, en 1994, les gens se sont problématisés en France, devant être un des tout premiers POS pour les communes de moins de 500 habitants</p>	<p>Onque je suis du maire en 1992, je n'y ai pas commandité et la règle d'urbanisme qui prévoit de non préséance c'est « construite où vous voulez »</p>	<p>donc ce terrain je « le cogne de mes yeux » mais le coût est trop important pour la commune et on ne voit pas l'intérêt pour la passer l'appellation sociale du logement terrain pour faire du logement, les privés savent très bien le faire, c'est leur métier.</p>	<p>Dans les petites communes le faire a une position très importante et j'ai été suivi, mais ce qui a été difficile c'est de faire un projet à mes yeux, qui ressemble plus à un logement social, mais une connotation négative de population de banlieue, de gens a problèmes, voir même une connotation étrangère avec des réactions que vous pouvez : « Tu ne vas pas nous amener la Pallade au village... »</p>	<p>Je n'étais pas envie d'avoir 4 maisons sur 4600 IUC en centre-ville. Donc en 2006, je refuse un permis de lotir d'un lotisseur marseillais, projet à mes yeux, qui ressemble plus à un camp de rétention et ne correspond pas au village.</p>	<p>les enfants du village ne peuvent plus habiter dans la commune, il y a une offre de logements insuffisante et les logements disponibles sont vieillissants et peu attractifs (isolation, aspect, équipement, organisation interne etc...)</p>	<p>Tu a fait, nous avons profité de cette opération d'ensemble pour boucler le réseau AEP et renforcer les transformateurs ENEDIS, refait le réseau d'eau usées et une rue du village et des aménagements profitent à l'ensemble de la population sans surcoût pour elle, puisque c'est l'investisseur l'aménageur du projet qui supporte cette charge. Qui d'est négociable et le coût est important et il faut absolument monter les dossiers en amont pour profiter d'aides de financement de l'état à la hauteur de 70/80%, il faut donc monter un projet global.</p>	<p>Je me suis d'accord proposé d'informer et de rassurer le voisinage proche. Photos montage avec les parcelles, réunions, candidatures, sélection de bureaux d'études locales.</p>	<p>pour aller vers l'avant il faut parler du passé. Dans cette rue de réhabiliter la, ils sont historiquement du village, le projet est de faire la même chose et de faire du village dans le village. Densification pour limiter l'étalement urbain</p>	<p>Tout l'argumentaire consiste à dire : « c'est nos enfants qui vont réhabiliter la, ils sont éligibles » et c'est moi qui décide si de nos enfants ou des enfants des autres viennent réhabiliter notre village</p>	<p>On a opté pour le choix de l'énergie positive pour réduire les coûts de fonctionnement pour les futurs habitants. Une contrainte certes, mais une envie de faire du beau et du bien (et en plus on a reçu une aide supplémentaire), je voulais que ces nouveaux habitants et également le proche voisinage soient heureux dans un joli quartier... « il faut qu'on s'y sente bien. »</p>	<p>La philosophie d'habitants de village a complètement changé, à lire « Jean Verd » les mentalités ne sont plus de tout les mêmes, les gens ne sont plus attachés au local, ils achètent et revendent, le village est un lieu de passage selon le cours de la vie</p>	<p>Permet la construction le moment le plus désagréable c'est l'édification du gros œuvre car c'est bruit de construction et la vision du chantier offre une autre lecture que celle du projet. Mais après, il faut rassurer et ça c'est bien passé. Actuellement il faut absolument parler, rassurer et ne pas laisser le rumeur prendre de l'ampleur.</p>
Enquête 2	<p>On parle des exigences réglementaires du Scot Mais ça c'est valable quasiment pour tout. Donc c'est quantifier, qualifier, spatier. Ces trois thèmes qui ont leur intérêt pour la consommation foncière. Après on fait la même chose pour la ressource foncière disponible. "Donc c'est ça l'objectif, c'est à la fin eux, les habitants à l'horizon du Scot un objectif consommation à l'échelle globale mécaniquement qui devrait être déclinés à la commune."</p>	<p>Je travaille beaucoup sur l'ortho il y a des débats de l'ortho alors qu'il y a tous les avantages du monde. C'est vital que quand vous redécouvrez des éléments, dans toutes les études il faut absolument aller une fois sur le terrain parce que c'est là qu'on est (ça j'ai compris pourquoi c'était hyper rare avec des ruptures de pente qu'on ne voit pas). Il nous explique le métrage qu'il utilise pour le Scot et la consommation des espaces. Je rattache à trois choses : l'utilisation de densité croisée-densification ou de modification, l'étalement urbain c'est une notion déstabilisante, roah, c'est à dire que la tâche urbaine grandit ; la situation idéale, il y a pas de modification de limite urbaine mais c'est une notion de mitigation. "Très souvent, on utilise la densité moyenne. C'est à dire qu'il est évident que dans un endroit où vous êtes baignés dans du 10 logements à l'ha, tout autour vous êtes pas collés un R+2 avec du 30 logements à l'ha même si tout le monde dit que le sur-occupé, être ça c'est bon vous avez 3 procès etc et puis bon en termes d'acceptabilité c'est pas terrible"</p>	<p>Il n'est pas tout le monde qui fait de la division parcellaire. Ni le tout-terrain ni le tout-terrain petit tout de terrain ni le très riche qui au contraire préfère tout plus petit et surtout même de voisin avec vis à vis "il y a la sacrosancté de la propriété privée, et le propriétaire il est ce qu'il veut chez lui, sauf quand il y a des obligations d'utilité publique, etc... mais encore c'est pas simple [...] la personne dit, tous les promoteurs ou son sont venus me voir, tout le monde est venu me voir. Moi cette ligne là tout les ans elle me rappelle plus d'argent parce qu'il y a de la spéculation car tous les ans elle prend de la valeur que si j'étais placé sur un contrat en banque. Donc vous me demandez de la laisser alors que je ne suis pas fort alors qu'elle me rapporte beaucoup plus en fait aussi. Et puis en plus j'ai la maison d'à côté donc j'en suis content. J'ai une banque devant moi, personne pour me proposer l'équivalent, donc c'est ce qu'on appelle la réticence foncière. Et on ne peut pas proposer seul vraiment faire des choses spécifiques à la personne devant donc on se retrouve là avec des... enfin le caractère un peu ça commence à s'effacer à se calmer mais sur le dernier décennie mais les prix on quasiment doublés"</p>	<p>En montrant un secteur de Gignac encore là ils font un petit programme mais quand ils font des barques c'est perché de l'espace et après on peut plus faire d'aménagement densement."</p>	<p>"c'est lié avec l'appartenance des communautés de communes et communales groupées des Scot tous ces documents de planification, on est passé quand même du côté où il y avait un maire ou on pouvait appeler un maire, qui décidait où on peut aller de ce qu'il voulait sur le brouillon [...] Aujourd'hui le maire fait plus ce qu'il veut à l'échelle de la commune, donc il faut y aller tout doucement, y aller avec du tact, c'est pour ça qu'on le passe de plus en plus à la CommCom" l'absence de la question de la DP il y a souvent la question de mettre du logement social, d'occupation adossée et tout et si vous êtes dans le secteur le moins bien desservi ou il n'y a pas le moins de bus, le moins de transport en commun etc... donc c'est pas forcément fait pour aller faire de la mixité sociale, des logements sociaux, on est plutôt à chercher dans le tissu urbain tous les commerces, les services</p>	<p>"il y a certains endroits justement dans les centres de villes, sans dire, l'ortho n'est pas le tout ça si on peut regarder sur d'autres parcelles ou pour des accès, l'ortho n'est pas typiquement le côté de la densité, ou ça nous permet de rajouter deux densités croisées et que dans ce cas là il y a un travail à faire d'un point de vue d'intervention publique" "Ainsi ça c'est assez actuel de dire, les espaces, les campagnes ont été plutôt à l'extérieur." Vous avez le fond, c'est ça que les choses qui doivent être supérieures en termes d'aménagement, c'est vous êtes à 10 logements/ha c'est ce qu'on appelle ville classique. La vous avez la possibilité grâce au point de vue de la zone de R+1 et la de venir à l'échelle. Les gens d'ici ne sont pas habitués par ça. L'important c'est de trouver des centralités et des secteurs où on a des capacités de densification. "Vous avez deux possibilités, au moins très connues. C'est quand vous avez l'étalement, le vieux centre ancien R+3 R+4 qui peuvent monter à 2 m si vous avez un espace libre à côté, brochant vous pouvez faire de la densification. Vous pouvez monter en hauteur. Et deuxième possibilité c'est d'avoir suffisamment de place et pour mettre des petits collectifs là, mettre des collectifs intermédiaires là et mettre des Vlla pour rejoindre le tissu urbain.</p>	<p>"il faut quand même une surface minimum ou des critères comme la proximité du centre ville, la localisation des logements sociaux le où il y a de la densité, ou des choses comme ça qui fait qu'on s'est séparé ce qui est de l'aménageable du privé ou le public comme ça au fil de l'étude de ce qui est de l'intervention publique ou il faut un minimum de surface, de critères de localisation principalement."</p>	<p>"pour moi il on veut vraiment faire un travail sachant que c'est un des plus gros enjeux de savoir quelle ce que vous allez utiliser dans les prochaines années en termes de surface notamment en termes de densité. Nous on veut bien extension mais qu'il est extension et c'est pour faire du 10 logements à l'intérieur des pas la peine. Donc il y a tout de ce qui"</p>					

ANNEXE N°5 : Matrice mots-clés

Numero d'intretien	Réglementaire	Risques de densification	Techniques	Sociaux	Spatiaux	Politiques	Techniques	Sociaux	Spatiaux	Politiques	Positives	Neutres	Négatives
Entretien 1	réactivité dans création POS puis PLU	urbanisme anarchique avant 1983	Coût du terrain en dent creuse mais volonté du maire	Peur des citoyens petites communes du logement social, risque de mauvaise intégration des nouveaux habitants car profils sociaux différents		Offre de logement insuffisante = enfants du village ne veulent plus y rester	Projet de densification à permis d'axes réseaux AEP et électrique, profite à la fois, monter un projet global pour avoir aides de l'état	travail du maire pour rassurer habitants, réunions participatives, sélection du bureau d'étude le plus compétent	limiter étalement urbain en favorisant mixité sociale. Faire du village centre et village	discours sur le fait que projet adressé aux enfants du village	choix de l'énergie positive pour projet	les gens sont aujourd'hui moins axés sur local, village devient un lieu de passage	travaux moment le plus difficile, besoin rassure pop
Entretien 2	SCoT : quantifier, qualifier, spatialiser. Objectif : fixer à horizon du SCoT un objectif de consommation à l'échelle globale	Rattacher les trois formes de la consommation d'espaces (utilisation de dents creuses...) avec trois formes de développement urbain (densification, étalement urbain, mitage). Retrouver la densité moyenne pour voir si elle est au du R+1, ville...	Rétention foncière : spéculer sur le prix de son terrain en attendant que le prix augmente	Créer des logements sans vision d'ensemble (souvent par du privé) : on gère l'espace			Les documents d'urbanisme, Comcom, CA, évaluer la maîtrise foncière pour les maires. Rechercher des secteurs où il y a des commerces, transport pour faire de la mixité sociale aussi		Mettre les équipements à l'intérieur de la ville (école, camping) Pour une intervention publique, plus intéressant s'il y a plusieurs parcelles en dent creuse, DP obé à code pour mener une opération d'aménagement d'ensemble. Densifier à proximité de zones déjà denses pour produire un nombre de logements à l'ha plus important (en termes d'acceptabilité notamment).	Pour qu'il y ait une intervention publique, plusieurs critères doivent être pris en compte : localisation, minimum de surface...		La réaffectation du foncier fait que de plus en plus de petites parcelles se divisent. L'extension urbaine n'est pas une mauvaise chose si : il n'y a pas de caducité de densifier dans le tissu urbain existant. ET si ce ne sont pas les terres les plus fertiles qui disparaissent	
Entretien 3	PLU, renouvellement urbain, ZAC, EPF	enjeux densifier, relief pentive, activités économiques, mobilité, densification vs intensification	temps long de l'aménagement, imperméabilité, architecturalement de qualité	modèles de vies et caractéristiques du comportement, architecturement de qualité, jardin, potagers, confort d'usage, mixité, cohabitation	centre-ancien, réserve de foncier, espaces publics de respiration, équipements	classes supérieures, parcelles plus petites, emprise, avec des vues, densification intelligente, voisinage	opportunités, moyen et long terme, renouvellement urbain, densification intelligente		Friche industrielles, surfaces non utilisées, non consommation, espaces vacants ou pas optimisés, proximité avec les services	valeur d'usage, approche globale, pôle d'équilibre	étalement urbain, préservation des équilibres, optimisation		déboisement ou des sur-déboisement, des problèmes
Entretien 4				Biocage de certains grands propriétaires, ex. prestataire. Villes d'origine : difficile de créer des dynamiques collectives, manque implication sur les questions de l'habitat		Certaines emprises mutables ne peuvent pas être cédées à l'habitat, densification directe (mémoire collective, notion de bien commun) Contradiction dans les volontés politiques selon les mandats (présomption en cas de vente à un particulier) Crainte de l'électoral.		Buée sur les emprises mutables (volonté de les faire évoluer)				Densifier = perte d'espace privé. Opposition à l'arrivée de nouveaux voisins	
Entretien 4	Règles des services de l'état, interférer l'existant avant ouverture de nouvelles zones à urbaniser	Etalement urbain : ouverture de nouvelles zones à urbaniser ZAC, PNE	Mise au norme et découper certaines espaces (ex. dépollution friche industrielle) Problème de stationnement en centre ancien	Habitat de vie : stationnement à proximité de l'habitat. Mode d'habiter et de vie déconnectés des espaces publics et des zones d'activités de la ville. Référence pour la maison individuelle et bâtiment ZAC, etc.) plutôt que densification de l'existant	Manque d'espace (telles des parcelles) dans le centre ville. Division obé à titre en partie, constat actual reste les parcelles les plus "complexes".	Parcelles communales non densifiées actuellement, répartition foncière, jardins partagés ou zone du prestataire	Règles strictes des services de l'état en faveur de la densification. Augmentation des pratiques de division	inflation immobilière : les terrains valent cher = intérêt à vendre en détail	Friche industrielle, friche potentielle mutable, à proximité du centre ville. Parcelles communales. Premières couronnes urbaines en cours de division ou prospective intéressante car beaucoup de terrain	Suppression de zones AU (hangars urbains) dans le nouveau PLU. Buée urbaine qui prend en compte la dimension densification. Le PLU est en cours de révision. Démarche contre-boulevard engagée			Pas d'indication à densifier ni politique, ni financière
Entretien 5		étude menée à SA sur densification 2012 en amont PLU mais abandonnée par nouvelle équipe municipale	densification pavillonnaire ne pourra absorber que 2030% croissance démo	on est pas prêts à se serrer		pas de continuité dans la volonté po. Buées menées et abandonnées au moment du changement d'équipe, tout est réalisable s'il y a une volonté politique suffisante	dynamique privée des divisions que l'on voit à travers nombreuses demandes de conseil à des services techniques (CAUE), si vraiment les gens sont dans une urgence ils sont prêts à vendre et diviser (projet de vente = plus de chances de diviser)		COVH = diag sur centres anciens qui présentait actions rénovation (PO Rénouveau)			Pas densifier mais obtenir les centres anciens	
Entretien 6	Politique portée par la région	COVH évite parcelles déconnectées et sautoisage	Stationnement imposé. Pas de service de proximité	Personnes qui s'arrangent car relations. Divisions familiales	Objets politiques ne veulent pas transmettre toutes les emprises mutables	Doit à 15% de croissance. Gignac ne fait pas évoluer son PLU donc pas d'évolution pour la densification	Suffisance des réseaux	Personne qui veut vraiment optimiser et faire de l'argent	Gignac : arrivée l'été = logements. Petites divisions ne se vendent pas dans d'autres communes. Commerces fermés transformés en logement	Privilège densification car Etat devenu très strict	Gignac = volonté réhabiliter centre ville. Ais sur la densification devenu favorable		

ANNEXE N°6 : Matrice intensité

Numéro d'entretien	Maitrise/Connaissance		Freins à la densification				Leviers à la densification				Perceptions		
	Réglementaire	Pratiques de densification	Techniques	Sociaux	Spatiales	Politiques	Techniques	Sociales	Spatiales	Politiques	Positives	Neutres	Négatives
Entretien 1	*	*	*	**	*	*	*	*	*	*	*	*	**
Entretien 2	**	****		**	*		**		****	*			*
Entretien 3	****	****	***	*****	**	****	*		***	***	*	*	*****
Entretien 4				**		***			*				**
Entretien 4	*	*	**	**	**	*	**	**	***	***			*
Entretien 5		***	*	*		***		**		**			**
Entretien 6	*	*	**	**	*	**	*	*	***	***	**		
Politique													
Technique													

ANNEXE N°8 : Evolution de la population selon 3 taux de croissance

Années	Gignac			Saint-André-de-Sangonis		
	Bas	Moyen	Haut	Bas	Moyen	Haut
2015	5727	5738	5812	5988	5999	6076
2016	5807	5830	5980	6071	6095	6252
2017	5889	5923	6154	6156	6193	6434
2018	5971	6018	6332	6243	6292	6620
2019	6055	6115	6516	6330	6393	6812
2020	6139	6212	6705	6419	6495	7010
2021	6225	6312	6899	6509	6599	7213
2022	6312	6413	7099	6600	6705	7422
2023	6401	6515	7305	6692	6812	7638
2024	6490	6620	7517	6786	6921	7859
2025	6581	6726	7735	6881	7032	8087
2026	6673	6833	7959	6977	7144	8322
2027	6767	6942	8190	7075	7258	8563
2028	6862	7054	8428	7174	7374	8811
2029	6958	7166	8672	7274	7492	9067
2030	7055	7281	8924	7376	7612	9330
2031	7154	7398	9182	7479	7734	9600

Taux de croissance haut	2,9
Coefficient multiplicateur haut	1,029
Taux de croissance médium	1,6
Coefficient multiplicateur médium	1,016
Taux de croissance bas (Chiffre département)	1,4
Coefficient multiplicateur bas	1,014
Nombre d'habitant SADS (2014)	5905
Nombre d'habitant gignac (2014)	5648

ANNEXE N°9 : Besoin en logement annuel selon la croissance démographique jusqu'en 2030

	Population arrivée entre 2014 et 2030			Taille moyenne d'un ménage	Besoin en logement selon croissance par an		
	Bas	Moyen	Haut		Bas	Moyen	Haut
Gignac	1407	1633	3276	2,5	35	41	82
SADS	1471	1707	3425	2,42	38	43	86