



# Entre individuel et collectif : **L'habitat intermédiaire**

Juillet 2010



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

plan urbanisme construction architecture

**PUCA**

## Tous nos remerciements :

A nos commanditaires qui croient aux vertus des Habitats, pluriels, intermédiaires et individuels denses : le PUCA et l'USH.

A l'initiateur du rapprochement des deux équipes : Pierre Peillon, fervent promoteur des démarches qui contribuent à l'amélioration de la qualité urbaine

Aux membres des deux équipes qui ont participé à ces recherches : Hervé Duret, Marc Dauber, André Erwin Faure, Catherine Grenier, Jean- Didier Laforgue, François Liermann, Patrice Sechet, Catherine Touya.

A Danielle Valabrègue et Luc Bousquet qui, du PUCA, ont soutenu sans faille la démarche, à Catherine Grenier et Chrystel Gueffier-Pertin qui, à l'USH, l'ont accompagnée.

A notre "metteur en page" André Erwin Faure et tous nos re-lecteurs.

**Barbara Allen, Michel Bonetti & Jean Werlen**

En couverture : Résidence du Motier, 102 boulevard Lafayette, Clermont-Ferrand (63), 6 logements en accession sociale, 2004, MOE : Bruhat - Bouchaudy - Dobel Architectes, MOE : OPHIS.



# ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF: L'HABITAT INTERMEDIAIRE

**Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbitat)**



# Avertissement

---

Cet ouvrage fait suite à deux études assez différentes. L'une conduite par le CSTB en coopération avec six maîtres d'ouvrage HLM sur l'habitat individuel dense dans le cadre de l'appel d'offres de recherche du PUCA "Densité, Intimité, diversité", et l'autre conduite autour d'URbitat par une équipe de praticiens sur les habitats intermédiaires en régions Centre-Est à la demande de l'Union sociale pour l'Habitat et avec le soutien du PUCA.

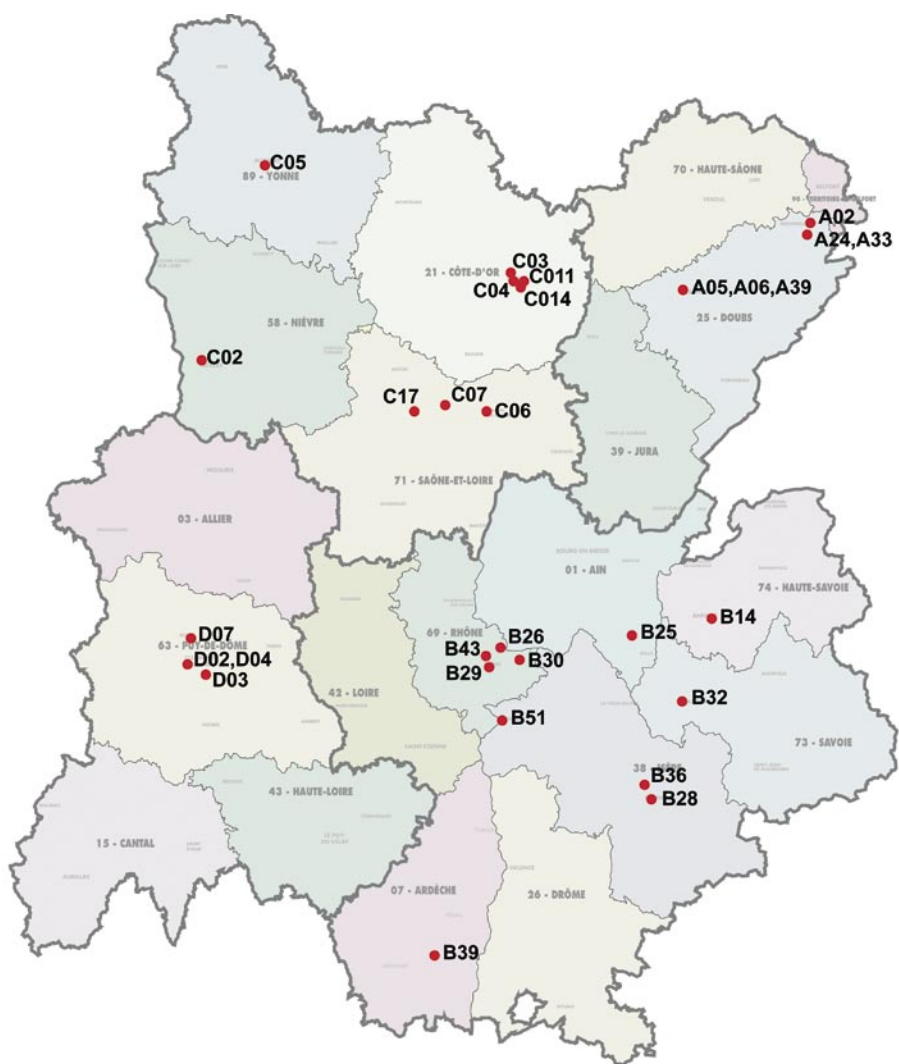
Procédant de méthodes distinctes, conduites par des personnes de formations variées, ces deux démarches ont pourtant mis en évidence des résultats convergents. C'est la raison pour laquelle l'USH et le PUCA se sont associés pour engager les équipes concernées à faire ressortir de leurs travaux respectifs les éléments qui peuvent être utiles aux professionnels souhaitant s'engager dans ce type de réalisation.

La première phase de la recherche conduite par le CSTB s'est appuyée sur l'analyse d'une quinzaine d'opérations, elles-mêmes sélectionnées à partir d'un échantillon plus vaste :

- Marseille : Quartiers St Just et Larousse
- Melun : avenue de Corbeil ; Vert St Denis, rue de Pouilly
- Orléans : Jacques Cartier, Clos Notre Dame et la Becasse à La Bolière
- Reims : Quartier Berlioz et Petit Betheny
- St Nazaire : quartier du Grand Marais et site de Terra nova
- Toulouse : Quartier des Bourdettes et le village du Touch.

Cette première phase de recherche s'est traduite par la réalisation d'une analyse socio urbaine de ces opérations et de leurs dispositifs socio-spatiaux. La seconde phase a consisté à réaliser des entretiens approfondis auprès d'une centaine de ménages vivant dans un sous échantillon de sept de ces opérations et à mettre les résultats de ces entretiens en relation avec l'analyse socio - urbaine.

L'étude conduite par URBITAT visait à analyser les pratiques de la maîtrise d'œuvre. Une trentaine d'opérations a été sélectionnée à partir des 122 recensées en régions Rhône-Alpes, Bourgogne, Franche-Comté et Auvergne (cartographie sur la page ci-contre). S'il s'agit pour une bonne part d'opérations locatives Hlm, le champ d'investigation intègre également des opérations de promotion destinées à l'accession à la propriété.



Ci-dessus : carte localisant les opérations d'habitat intermédiaire étudiées dans le cadre de l'étude «habitats intermédiaires en Centre-Est».



# Sommaire

---

<b>Chapitre 1</b> <b>LES POTENTIELS DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE</b> Pourquoi développer l'habitat intermédiaire aujourd'hui ?	<b>7</b>
<b>Chapitre 2</b> <b>L'HABITAT INTERMEDIAIRE : UN POTENTIEL CONSIDERABLE DE DEPLOIEMENT DE NOUVEAUX MODES D'HABITER</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre 3</b> <b>L' HABITAT INTERMEDIAIRE : UN HABITAT URBANISANT</b> Dans quelles conditions l'habitat intermédiaire constitue-t-il un outil d'aménagement urbain ?	<b>25</b>
<b>Chapitre 4</b> <b>LA CONCEPTION INTERNE DES OPERATIONS D'HABITAT INTERMEDIAIRE</b> Un habitat agréable qui offre une alternative à l'opposition classique entre l'habitat individuel et l' habitat collectif	<b>47</b>
<b>Chapitre 5</b> <b>LA GESTION DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE</b> A quelles conditions ces opérations peuvent-elles être pérennes et valorisées ?	<b>63</b>
<b>Chapitre 6</b> <b>LES CLES DE LA REUSSITE</b> Les points de vigilance et les conditions de réussite de ces opérations	<b>71</b>
<b>Conclusion</b> <b>L'HABITAT INTERMEDIAIRE, GERME POUR UNE VILLE DURABLE ?</b>	<b>82</b>
<b>Notes &amp; bibliographie</b>	<b>84</b>







# CHAPITRE 1

## Les potentiels de l'habitat intermédiaire

Pourquoi développer l'habitat intermédiaire aujourd'hui ?

### DÉFINITIONS ET ORIGINES

L'habitat intermédiaire, une troisième voie entre habitat individuel et habitat collectif

### POURQUOI L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Un enjeu important dans le contexte du développement durable

Un outil de développement et de densification pour les collectivités locales

Un outil d'aménagement à fort potentiel

Un outil de diversification pertinent pour les organismes de logements sociaux

# 1.1 DÉFINITIONS ET ORIGINES

Si l'habitat intermédiaire suscite un intérêt particulier auprès des professionnels, des maîtres d'ouvrage comme des maîtres d'œuvre, des aménageurs comme des promoteurs immobiliers, ce n'est pas dû à l'attrait de la nouveauté mais à l'intuition que ces outils participent à un renouveau de l'habitat et de l'urbanisme.

Ce renouveau est pressenti comme une mutation inévitable, compte tenu des effets de décennies de politiques de la ville et de la nécessité de produire différemment l'espace urbain au regard de la qualité environnementale.

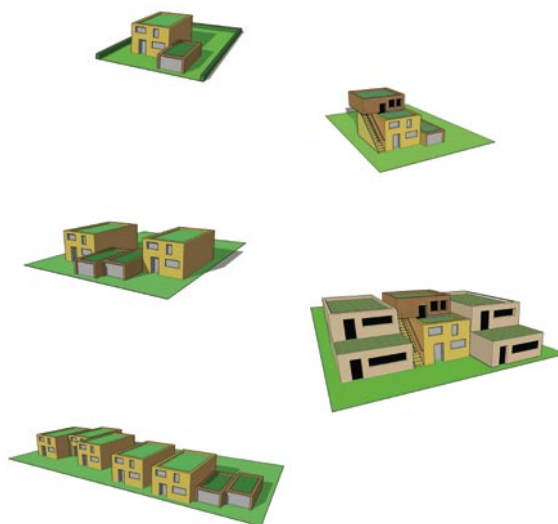
La politique de la ville et les problèmes qu'elle cherche à résoudre nous ont appris que l'habitat ne peut se réduire à l'addition de logements et de services, que la spécialisation des zones urbaines produit de l'exclusion et du gâchis, que l'on ne peut impunément produire des lieux sans tenir compte de leurs conditions de fonctionnement social (pratiques, usages suscités par les espaces, capacité à les gérer), etc. Par ailleurs les enjeux que soulèvent la préservation des écosystèmes, le basculement dans un monde où, pour la première fois, le caractère "fini" de ressources appréhendées jusque là sans limites est posé, le rôle des bâtiments mais aussi de la voiture dans les émissions de gaz à effet de serre, exigent de renouveler notre approche de l'habitat et de ses rapports avec les espaces extérieurs, la voiture, les éléments naturels. Ces mutations nous obligent également de nous interroger sur le type de ville dans lequel nous voulons vivre demain.

### Habitat individuel dense :

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.

### Habitat intermédiaire<sup>1</sup> :

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.



A la différence du pavillon, seul sur sa parcelle, (ci-dessus à gauche) l'habitat individuel s'accole pour constituer un petit ensemble urbain. Il n'y a pas de superposition. Par contre l'habitat intermédiaire (au sens strict), (ci-dessus à droite), utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied. Le principe se décline aussi par accolement et voisinage.



Nouveaux enjeux donc, mais filiation tout de même. Ni les logements en bandes, ni les cités-jardins n'ont été inventés récemment. Les logements de certaines cités, comme le "carré" mulhousien, la "siedlung" germanique et certaines maisons "Loucheur" sont autant de préfigurations des morphologies actuellement en gestation. C'est donc en renouant avec une tradition bien ancrée, avant et après la seconde guerre mondiale, que la question se situe. C'est aussi dans le cadre rénové de la politique technique des années 70, qui a produit le concept d'habitat intermédiaire que l'on trouve de nombreuses expériences. Bien que ces formes d'habitat se soient peu développées, ces démarches de conception ont produit un nombre d'opérations non négligeable et la plupart d'entre elles connaissent un statut patrimonial enviable : résidences souvent très demandées pour celles qui ont un statut locatif ou connaissant soit de rares transactions soit à des niveaux soutenus.

La question, sans vraie réponse, est de savoir pourquoi ces morphologies n'ont pas réellement fait école. Probablement car la filière n'existait pas et parce que la conception en était plus difficile que la simple reproduction d'un étage courant. Parce que d'un côté, le mythe du pavillon individuel (avec la voiture intégrée dans la parcelle) fleurissait et que d'un autre le rêve d'industrialisation des immeubles collectifs persistait.

Le présent ouvrage ne vise pas à clore le débat ni à prôner des recettes de conception qui par miracle résoudraient toutes les questions du moment. Tout au contraire, il propose un ensemble de constats et d'analyses qui devraient permettre d'ouvrir une nouvelle période de développement des habitats intermédiaires. Chacun trouvera chapitre après chapitre des considérations sociologiques, de gestion, de conception, urbaine ou pratiques, et enfin quelques recommandations de méthode.

Il faut définir cette "troisième voie alternative" de manière spécifique - habitats intermédiaires mais singuliers et pluriels - et pas seulement comme un compromis entre l'habitat collectif et l'habitat individuel tant elle constitue une alternative riche de potentialités. Mais on verra que c'est aussi une voie exigeante qui bouleverse les schémas de conception traditionnels. Elle oblige par exemple à réinventer le rapport des immeubles à la rue, les liens entre les espaces suivant leurs statuts. C'est donc un outil, pratique et pragmatique, pour repenser l'aménagement urbain à l'aune des exigences environnementales. Cela ne dispense ni de recherches théoriques, ni de savoirs spécifiques, mais véhicule une vision renouvelée des problématiques traditionnelles.

### **L'habitat intermédiaire : une troisième voie entre l'habitat individuel et l'habitat collectif**

L'offre immobilière se structure fondamentalement autour de l'opposition entre l'habitat pavillonnaire avec comme archétype la maison au centre de sa parcelle, et l'habitat collectif.

Le premier est paré des vertus d'un habitat à soi, au sens propre et au sens figuré, puisqu'il est souvent associé au statut de propriétaire et à une certaine forme de "liberté" (on peut le modifier, choisir ceux qui en franchissent les limites). Mais récemment, un certain nombre de problèmes (consommation d'espace, coût des équipements et des services, grignotage des terres dévolues à l'agriculture), voire une certaine "nocivité" (coût des déplacements, émission des gaz à effet de serre) sont venus ternir et remettre en question le type de développement auquel il est associé (une périurbanisation dispendieuse, un "étalement urbain" ou bien un "éparpillement" sans limite).

Le second, lorsque l'on n'habite pas dans le centre-ville, est de plus en plus souvent présenté comme un choix par défaut (tout individu "normalement constitué" devrait souhaiter résider dans une maison et accéder à la propriété). Choix qui serait dicté par la pénurie des terrains constructibles et les coûts fonciers dans les villes ou dans leur proche périphérie. Dans l'habitat social en particulier, la dimension collective de l'habitat est chargée d'un ensemble de connotations négatives liées à la promiscuité, au fait de devoir "partager" des espaces communs, etc. C'est également dans l'habitat collectif que l'on trouve la plus grande partie des locataires. La dualité maison individuelle / immeuble collectif est ainsi d'autant plus marquée qu'elle est chargée de significations statutaires et symboliques.

Définir l'habitat intermédiaire est complexe. On admet couramment qu'il s'agit d'opérations qui apparentent le logement à de l'habitat individuel? tout en ménageant une certaine densité (favorisant donc une optimisation de l'utilisation de l'espace) et en autorisant des superpositions. Pour donner un point de repère, l'habitat pavillonnaire correspond approximativement à une densité de 10 à 20 logements à l'hectare, alors que la densité "moyenne" des opérations dont il sera question ici, se situe autour de 50 logements à l'hectare pour l'individuel dense, et de 80 à 100 pour l'intermédiaire (au sens strict). Ces opérations ont donc un caractère "collectif" tout en incorporant certains attributs qui motivent l'attrait pour la maison individuelle. Elles permettent surtout d'éviter la construction et l'usage de certains espaces communs peu appréciés comme les halls, les ascenseurs ou les cages d'escalier.

### Précisément, l'habitat intermédiaire a une première vertu

Il fait éclater l'opposition individuel/collectif et ouvre une troisième voie. Il dessine une alternative prometteuse. Toutefois, en faisant éclater cette opposition, ce type d'habitat oblige à se déprendre de certains schémas de pensée pré-établis, à abandonner surtout un certain "systématisme" de conception et de production, qui concerne aussi bien l'habitat collectif que l'habitat individuel, et à considérer chaque opération comme une démarche singulière.

Le potentiel de ce type d'habitat réside précisément dans son caractère hybride, singulier, et cela, en même temps, nécessite une grande exigence. En effet, la conception de ces opérations ne peut se permettre ni "d'à peu près", ni de standardisation, ni de modélisation, ni finalement toutes les erreurs qui ont été fatales aux grands ensembles collectifs et que l'habitat individuel permet de dissimuler plus facilement.



Place Diawara, Longvic (21), 6 logements locatifs sociaux, 2005, MOE : J.-C. Jacques, MOA : OPAC de Dijon.



Les Saverots, rue de la Récille, Mandeure (25), 21 logements locatifs sociaux, dont 15 intermédiaires, 2006, MOE : F.-X. Cahn, MOA : NEOLIA.





Ilot F - Les Bosquets, quartier du Petit Bétheny, Reims (51), 16 maisons, 2006, MOE : Cabinet François Lausecker, MOA : Foyer Rémois.



Village du Touch, quartier de Saint -Martin-du-Touch, Toulouse (31), 44 maisons de ville PLA et 4 logements intermédiaires PLA, 2004, MOE : Laurent Gouwy, Agence GGR, MOA : Patrimoine SA Languedocienne.



Les Allées de la Roseraie, rues Alfred de Vigny et Roger François, Grenoble (38), 68 logements en accession à la propriété, 2005, MOE : Groupe 6, MOA : Meunier Rhône-Alpes.



Crédits : Groupe 6

## 1.2 POURQUOI L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

### Un enjeu important dans le contexte du développement durable

La nécessité, voire l'urgence de traiter un certain nombre de problèmes et d'enjeux concernant le devenir de la planète constitue un impératif qui fait aujourd'hui l'unanimité. Pour autant, comme en témoigne la nombreuse littérature sur le sujet, le développement durable lui-même suscite des points de vue et des conceptions très différents. Il s'avère indispensable de promouvoir une véritable conception du **développement urbain durable**. Bien que l'on fasse rituellement référence à la prise en compte des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, dans la réalité, la majorité des approches tend à limiter le développement durable aux enjeux de réduction des consommations d'eau et d'énergie et au recyclage des déchets. L'approche dominante tend en effet à circonscrire la "qualité environnementale" à des questions techniques, oblitérant ainsi les multiples facteurs qui contribuent à façonner la qualité des environnements urbains.

On assiste en fait à une application des différentes techniques de développement durable au champ urbain, et non à la mise en œuvre de véritables conceptions urbaines durables.

Le développement urbain durable ne peut se réduire à la juxtaposition d'un certain nombre d'innovations technologiques pour diminuer les consommations d'énergie ou l'émission des gaz à effet de serre et à la mise en œuvre d'un certain nombre d'expérimentations. Les problèmes auxquels nous sommes confrontés nécessitent évidemment d'œuvrer à la recherche de solutions technologiques innovantes, mais ces solutions ne peuvent se révéler efficaces que si elles s'inscrivent dans une manière nouvelle de considérer la ville et son développement, que si elles prennent place dans un projet urbain d'ensemble qui

intègre les différentes dimensions du développement durable. Cette "efficacité" ne peut exister que si la ville, lieu de flux, lieu d'activités, lieu de résidence, lieu de consommation, conserve son caractère, son identité fondamentale, qui est celle d'un espace d'échanges et de relations, un lieu où s'exprime et s'actualise un certain mode d'organisation de la société, un lieu d'urbanité.

A l'évidence, la recherche de nouvelles solutions, une capacité novatrice, sont nécessaires face à un défi inédit, **qui exige de penser et de promouvoir un redéploiement de la ville sur elle-même**. En effet, *a contrario* de la crise du logement des années 50, qui a suscité la politique de construction des grands ensembles, ou bien encore des craintes de saturation des principales agglomérations qui a donné naissance aux Villes Nouvelles, les problèmes actuels ne pourront plus être résolus par une urbanisation massive *ex nihilo*, dans laquelle ni les distances, ni les espaces consommés, ni les temps de déplacement, ne sont pris en compte.

Les enjeux qui sous-tendent le développement durable nécessitent une remise en cause radicale de la façon de poser les problèmes et un profond changement des représentations que les acteurs se font des solutions qu'ils peuvent mobiliser. La maîtrise / optimisation des réserves foncières, l'inventivité pour fabriquer de nouveaux terrains constructibles, en constituent de bons exemples. Il est aberrant de vouloir accroître la densité des zones dévolues à la construction comme on tend à le faire, si l'on continue à les enserrer dans un maillage routier surdimensionné qui constitue pour le coup une formidable réserve foncière.

Cette remise en cause se révélera d'autant plus difficile que nombre d'axiomes de la politique d'aménagement et de production de l'habitat conduite depuis de nombreuses années ont favorisé le déploiement d'une idéologie qui a contribué à inscrire durablement, dans





les représentations et l'imaginaire de bon nombre de citoyens, des valeurs auxquelles les changements qu'exige le développement durable vont se heurter :

- La promotion de la densité dans un contexte où, dans l'imaginaire collectif, elle est associée aux pires maux,
- La "mise à mal de la maison individuelle", après plus de 40 années de promotion de ce type d'habitat comme instrument de valorisation incontournable des identités sociales,
- La valorisation de la proximité, après avoir promu l'ultra-mobilité comme l'expression par excellence de la modernité,
- La transformation de zones entières dont l'aménagement a été fondé sur un usage intensif de la voiture (les villes nouvelles, les lotissements périurbains, l'implantation de maisons individuelles encore plus éloignées des noyaux de centralité, la surface des parcelles compensant des temps de transports encore plus longs), etc.

Les enjeux suscités par le souci de ne pas obérer l'avenir des générations futures tout en garantissant les conditions de vie les plus favorables possibles à la génération actuelle ne peuvent donc être partagés sans œuvrer à l'élaboration **d'une vision de la ville de demain qui puisse faire sens pour ses habitants.**

Le seul respect des exigences environnementales appréhendées d'un point de vue technique ne pourra jamais constituer un projet urbain à lui seul, il doit s'inscrire dans une perspective de développement urbain durable, respectueuse des attentes fondamentales des individus et des groupes concernant le rapport à l'habitat et à la ville.

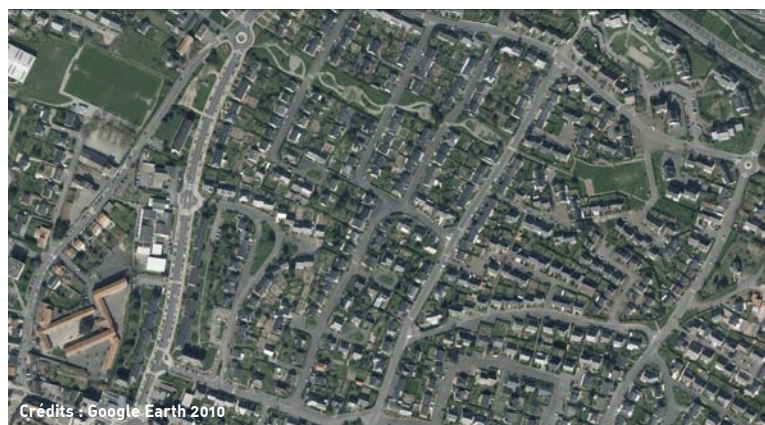
L'habitat intermédiaire constitue ainsi une nouvelle voie qui permet de réinterroger les deux grandes catégories qui organisent notre manière d'appréhender l'habitat.

Vert St Denis (77) : Une trame urbaine lâche nécessitera aussi des mutations avant même son remplacement pour optimiser, ponctuellement, le sol et retrouver la présence humaine qui s'évapore par diminution de la taille des ménages habitant les logements.

## Un outil de développement urbain et de densification pour les collectivités locales

Ce type d'habitat constitue une option intéressante pour des collectivités locales qui cherchent à :

- densifier des zones pavillonnaires importantes,



St Herblain (44) : le tissu pavillonnaire en évoluant devra inévitablement se recomposer par parcelle et proposer des densités plus urbaines et plus respectueuses du territoire.

- créer une nouvelle offre attractive pour de jeunes ménages,
- lutter contre la désertification en zone rurale,
- aménager des zones d'extension urbaine en proposant une part significative d'habitat social ,
- optimiser l'utilisation de terrains disponibles grevés de nombreuses contraintes ou aménager des dents creuses,







Crédits : Google Earth 2010

Petit Betheny (51) : Pour reconquérir des franges urbaines, souvent imbriquées dans des friches et contraintes par l'environnement, les habitats intermédiaires représentent des outils d'aménagement séduisants.

- reconvertir des friches industrielles .



Crédits : Google Earth 2010

Ci-dessus : Boulogne sur Mer (62) : La structure urbaine se développe le long des axes mais demande ensuite à «remplir les vides». Les habitats intermédiaires sont alors des outils «courtois» pour le voisinage.

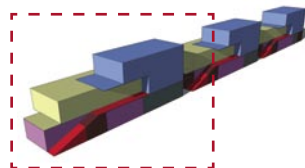
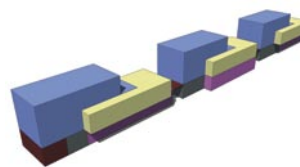
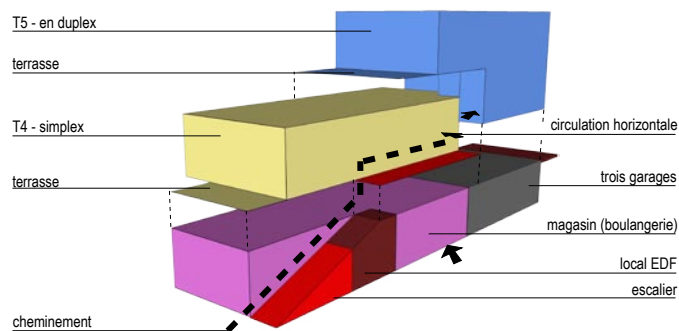
De même que pour les organismes de logements sociaux, ce type d'opération peut permettre aux villes de **produire un étagement des formes d'habitat** (individuel, individuel dense, petits collectifs, grands collectifs). Comme dans nombre de projets de renouvellement urbain (en particulier sur les franges du quartier) il peut aider à sortir de l'opposition grands ensembles/zones pavillonnaires, ou bien favoriser de véritables parcours résidentiels à l'échelle d'une petite ville, etc.

### Un outil d'aménagement à fort potentiel

Ces formes d'habitat constituent un outil d'aménagement très riche en proposant des formes urbaines nouvelles, des formes urbaines intermédiaires, des formes urbaines "réparatrices" Elles peuvent tout aussi bien être utilisées pour réaliser des extensions urbaines, densifier certains espaces ou bien encore aménager des "dents creuses".

Ci-dessous : Pour recomposer le quartier avec 6 logements et quelques commerces le concepteur de la place Diawara à Longvic (21) (Jean Charles Jacques Architecte) utilise les vertus de l'habitat intermédiaire. (Analyse et croquis André Faure)

Place Diawara, Longvic (21), 6 logements locatifs sociaux, 2005, MOE : J.-C. Jacques, MOA : OPAC de Dijon.



Crédits : Google Earth 2010



Il importe de souligner ici un aspect très spécifique de ce type d'habitat : les formes différenciées que ces opérations peuvent prendre et leur logique de conception en font des **“opérations d'habitat urbanisantes”**, même lorsqu'elles sont de petite taille. En effet, il ne s'agit pas de produire ni des maisons, ni des immeubles, mais **des ensembles urbains**. Ceux-ci doivent faire sens avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent et qu'ils contribuent à façonner. Il s'agit d'une production d'habitat qui permet de faire un travail de “couture”, de “complément”, de “réparation”, “d'étagement urbain” dans les contextes dans lesquels ils s'insèrent.

### Un outil de diversification pour les organismes de logements sociaux

L'habitat individuel (isolé ou groupé) représente une part mineure du parc de logement social. Pendant une trentaine d'années, de 1950 à la fin des années 1970, le choix a été fait de constituer un parc social sous forme d'immeubles collectifs, choix très différent de nos voisins belges ou anglais. Ainsi, selon les chiffres du commissariat général au développement durable, au 1<sup>er</sup> janvier 2009 parmi les 4,373 millions de logements locatifs et de logements foyers gérés par les organismes Hlm (Offices, Entreprises Sociales pour l'Habitat, Coopératives), 84,4 % des logements sociaux sont collectifs, et 15,6 % seulement, soit 683 000, sont individuels.

Le discours des organismes Hlm sur le développement durable est, d'une certaine manière, paradoxal. Alors que ce sont des acteurs qui peuvent jouer un rôle majeur pour que la dimension “cohésion sociale” du développement durable soit prise en compte, ils ne l'évoquent que sous l'angle environnemental dans sa version strictement technique (économies d'énergie). Cela est vraisemblablement dû aux orientations du comité opérationnel “logement social” du Grenelle de l'environnement et aux préoccupations concernant la facture des locataires de plus en plus paupérisés. Pourtant, les enjeux auxquels ils sont confrontés et les missions qu'ils assument, les placent au cœur de questions essentielles comme celles de l'accès au logement, de la diversité sociale dans l'habitat, de la préservation du “vivre ensemble”. C'est au nom de ces missions que nombre de bailleurs sociaux sont aujourd'hui soucieux de diversifier leur patrimoine. Cet objectif renvoie à différentes préoccupations :

- Les bailleurs sont confrontés à une évolution des attentes à laquelle ils s'efforcent de s'adapter (segmentation des demandes, diversification des structures familiales des ménages et des modes de vie).

- Ils cherchent également à favoriser les trajectoires résidentielles, à fidéliser des locataires qui ne se satisfont plus des conditions d'habitat que peut leur offrir la vie dans un grand ensemble, à développer la mixité sociale tout en accueillant les familles en grandes difficultés.

- De nombreux bailleurs sont également prisonniers de l'uniformité de leur patrimoine hérité des “Trente glorieuses” et s'efforcent donc de le diversifier et d'améliorer sa qualité. Dans cette perspective, ils cherchent à développer de nouvelles formes d'habitat.

- Ils réalisent de nouvelles opérations de taille modeste dans différents contextes urbains.

- Ils expérimentent de nouvelles formes architecturales.

- Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, ils s'efforcent de diversifier leur patrimoine.

- La raréfaction des terrains de grande taille et l'augmentation de leur coût les obligent à explorer de nouvelles opportunités foncières. Ceci implique de réaliser des opérations plus complexes, en s'inscrivant dans des opérations de restructuration urbaine et en construisant sur des terrains de taille limitée ou présentant des contraintes d'aménagement importantes.

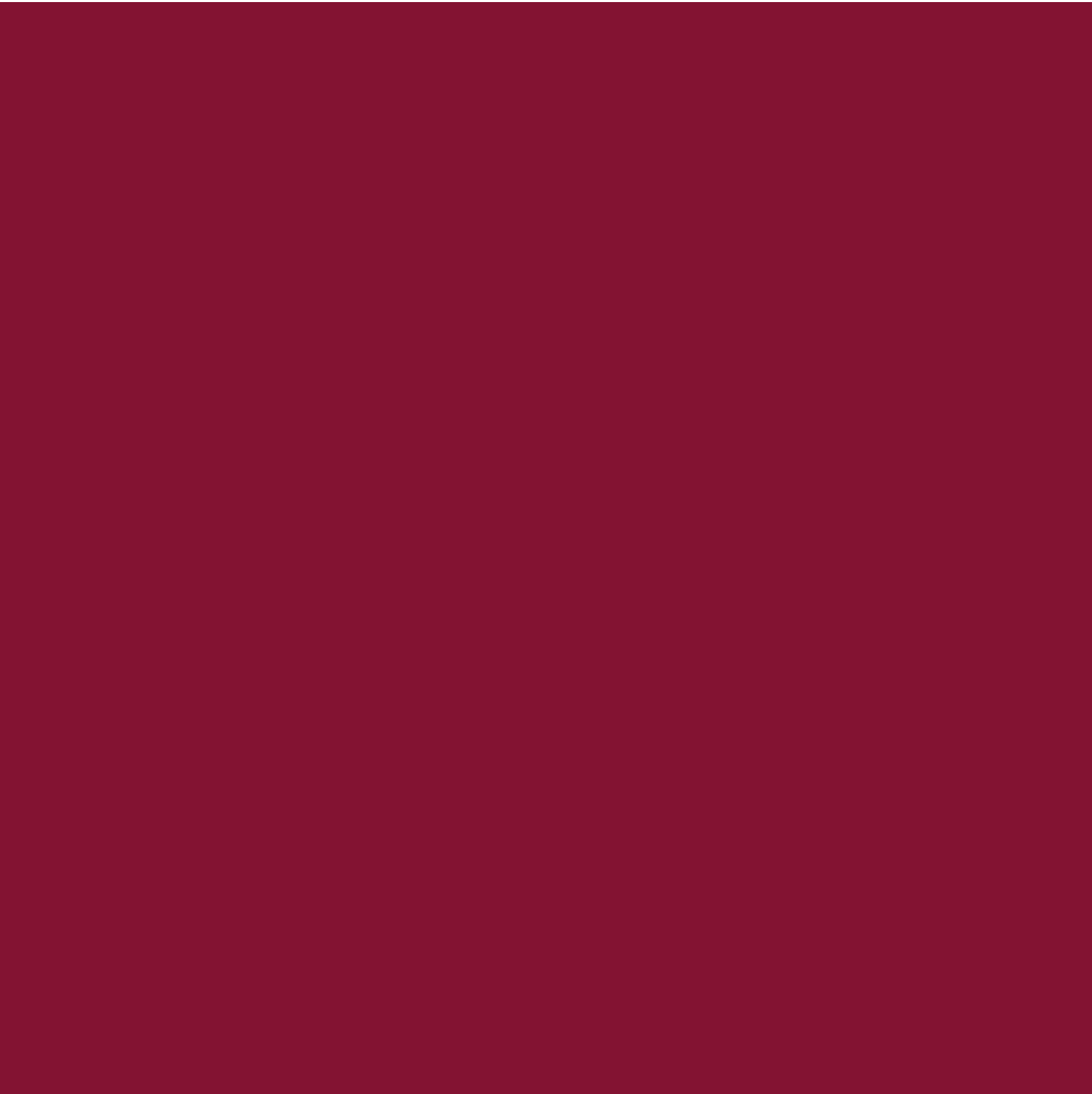
Pour pouvoir construire, les bailleurs sont de plus en plus tributaires des politiques des collectivités locales. Ils s'efforcent donc de développer des compétences répondant à leurs attentes et dans un certain nombre de cas ils proposent des formes d'habitat susceptibles de convaincre, services et Elus, pour réaliser des opérations d'habitat social. Par conséquent, ils sont en quête de formes d'habitat intermédiaire entre habitat collectif et maison individuelle qui :

- contribuent à la densification des tissus existants sans susciter l'hostilité des habitants du voisinage quand il s'agit d'habitat pavillonnaire,

- n'introduisent pas des ruptures d'échelles trop fortes quand il s'agit de grands collectifs,

- permettent de réaliser des opérations d'habitat social dans des petites villes ou des villages sans susciter de craintes des élus ou de la population,

- optimisent l'utilisation d'un foncier de type “dent creuse” dans des villes plus importantes ou de délaissés de dimension modeste dans lesquels d'autres formes d'urbanisme paraissent peu adaptées.



# CHAPITRE 2

## L'habitat intermédiaire : un potentiel considérable de déploiement de nouveaux modes d'habiter

Les vues, la construction d'un paysage et la formation d'un imaginaire qui fasse sens pour les habitants

La profusion des espaces et leur interdépendance

Le traitement du rapport entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée" : un enjeu fondamental

Et le logement ? La mobilité des frontières de l'intime

De l'habitat intermédiaire à l'individuation de l'habitat



Les problèmes que ce type d'habitat permet de résoudre pour les acteurs de l'habitat et de l'aménagement suffisent-ils à en valider la pertinence ? Bien sûr que non ! L'argumentaire ne peut prendre du sens qu'adossé, articulé à une analyse des attentes des destinataires de ce type d'opération, c'est-à-dire les habitants.

Les réflexions qui sont proposées ici reposent précisément sur la mise en perspective des résultats des entretiens réalisés auprès des habitants et du travail d'observation de leurs pratiques avec l'analyse "socio-urbaine" de la conception des différentes opérations.

C'est parce que ce type d'opérations permet d'articuler des problèmes qui se posent aux opérateurs, aux collectivités territoriales, aux aménageurs, et répond aux attentes des habitants, qu'il constitue une nouvelle voie réellement féconde et surtout pérenne dans le temps.

Quels enseignements retire-t-on alors des explorations conduites de manière systématique auprès d'une centaine de ménages habitant dans un nombre limité d'opérations et du très grand nombre de contacts informels, d'observations occasionnées par les innombrables visites dans d'autres opérations ?

Bien évidemment, les entretiens réalisés font apparaître une **satisfaction quasi unanime** concernant à la fois le lieu d'habitat, la qualité du bâti, la conception des logements et leur taille. Cette satisfaction est beaucoup plus élevée que dans la majorité des quartiers d'habitat social. Pour de nombreux habitants, elle est liée au sentiment d'avoir pu réaliser une trajectoire résidentielle valorisante, d'avoir pu quitter un type d'habitat auquel ils se croyaient en quelque sorte assignés et d'être venus habiter dans des opérations plus petites et surtout caractérisées par une qualité inattendue. Toutefois, dès que l'on essaie d'aller plus loin, d'approfondir comment les habitants se sentent dans cet habitat, comment ils se l'approprient, s'ils

s'y sentent chez eux, le sens qu'ils lui confèrent, les résultats sont très contrastés entre :

- Des habitants qui ressentent une amélioration considérable par rapport à leur habitat antérieur, qui développent une relation très positive à leur nouvel habitat. Ils s'y sentent "bien", "pris en souci" avec des effets qui vont bien au-delà de l'habitat lui-même, car le fait d'habiter là leur permet de conférer un sens nouveau à leur propre vie. Ces habitants découvrent, construisent, développent un nouvel "être habitant."

- Des habitants pour lesquels l'amélioration attendue, l'espoir suscité en venant habiter là, s'est volatilisé après une première phase d'installation. Fonctionnellement, c'est mieux qu'avant, mais un certain nombre de caractéristiques de leur habitat ne leur permettent pas de s'y sentir bien, de l'investir, d'y trouver un lieu réconfortant. Ils ne se sentent pas en sécurité dans leur logement, voire "chez eux". En même temps, ils ont le sentiment d'avoir été favorisés en ayant pu venir s'installer là. Ils savent que l'opération dans laquelle ils habitent constitue le nec plus ultra de l'offre à laquelle ils ont accès, ils ne peuvent espérer mieux. Aussi, cela les enferme-t-il dans une contradiction.

L'intérêt de cette analyse tient au fait que cette distribution des habitants entre ces deux grandes catégories ne doit rien au hasard et qu'elle n'est pas liée, comme on pourrait le croire, aux caractéristiques socio-économiques des ménages concernés. Ces deux "modes d'habiter" correspondent à des opérations spécifiques dont les orientations de conception diffèrent sur des points fondamentaux. On en évoquera trois :

- les vues et la construction d'un paysage,
- la profusion des espaces, leur interdépendance,
- le traitement du rapport entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée".



## Les vues, la construction d'un paysage et la formation d'un imaginaire qui fasse sens pour les habitants

Les vues, en particulier la vue depuis chez soi sur le lieu dans lequel on habite, structurent la perception que les habitants développent du lieu dans lequel ils vivent, le regard qu'ils portent sur l'endroit où ils habitent (donc d'un lieu partagé avec d'autres). Les vues (vue de l'opération depuis son environnement, vue sur l'environnement depuis l'immeuble, vues proches, vues lointaines, vue depuis chez soi ou en se déplaçant) semblent jouer un rôle décisif dans la perception du lieu habité. Par ailleurs, **les vues construisent un paysage**. Ce paysage va pouvoir être investi d'un imaginaire dans la mesure où les habitants pourront s'approprier les intentions de l'architecte, dans la mesure où elles ne leur resteront pas étrangères, impénétrables. Cet imaginaire va constituer le support d'une identité résidentielle du lieu habité qui va favoriser l'investissement de cet habitat. Cet imaginaire est apparu fortement corrélé avec le sentiment de la beauté et de la diversité des paysages internes qu'offre l'opération dans laquelle ils résident. Lorsque le travail de l'architecte a porté sur la recherche d'une "esthétique formelle", le paysage qu'il a fabriqué ne trouve pas d'écho chez les habitants.

## L'abondance des espaces et leur interdépendance

La spécificité des opérations d'habitat intermédiaire réside dans la **richesse des espaces** (espaces individuels, espaces semi-individuels comme les accès et leurs espaces de transition, espaces intermédiaires, espaces collectifs, espaces résidentiels) et la diversité des dispositifs socio-spatiaux particuliers (escaliers, traitement des seuils, emplacements pour la voiture, etc.). Cette profusion, cette richesse, est peut-être ce qui caractérise le plus fortement ces opérations, leur "marque de fabrique" en quelque sorte. Elle constitue indiscutablement un terrain privilégié pour la créativité des concepteurs. C'est surtout **une opportunité formidable pour les habitants, en raison des jeux subtils d'usages, de pratiques, d'appropriations possibles**. C'est l'un des résultats majeurs qui ressort de l'analyse. Le "jeu" induit par la multiplicité des espaces, le type de pratiques auxquelles elles invitent, les relations différenciées qui s'instaurent selon le lieu où l'on se trouve (part du jardin visible ou intime, espaces de circulation, avant ou arrière du logement, espaces collectifs, garages etc.), ou selon le moment de la journée, constituent le ressort fondamental du déploiement d'une relation extrêmement positive, investie à son habitat. Ainsi tout un "langage" de relations et de pratiques se déploie.

Mais pour que cette opportunité se concrétise, encore faut-il que tous **ces espaces puissent effectivement générer les usages pour lesquels ils ont été créés**. Les entretiens avec les habitants montrent que l'on ne peut pas dissocier les espaces les uns des autres. Les pratiques qui vont se développer dans un espace particulier ne dépendent pas seulement de cet espace lui-même, mais aussi des autres espaces avec lesquels il est en relation. Les différents espaces sont interdépendants. Un jardin théoriquement là, à soi, qui ne peut être utilisé parce qu'il est trop fortement sous le regard des autres, est pire que l'absence

d'espace extérieur du fait de la déception qu'il génère. L'usage d'un espace particulier, les pratiques qu'il peut susciter, les significations qu'il revêt, ne sont pas liés qu'à ses caractéristiques propres mais fortement déterminés par l'ensemble des espaces avec lesquels il entre en interaction.

Une grande vigilance à la composition des espaces, à leur articulation, mais aussi aux conditions effectives d'usage de chacun d'entre eux, s'avère donc indispensable.

### **Le traitement du rapport entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée" : un enjeu fondamental**

Contre toute attente, l'analyse a montré qu'il n'y avait pas d'opposition entre la dimension individuelle de l'habitat et sa part plus collective, liée à la recherche de densité, bien au contraire. Les sites où l'on observe les situations les plus favorables, où habiter suscite le plaisir et l'investissement les plus importants, sont précisément ceux dans lesquels la conception a donné et organisé une multiplicité d'espaces, du plus privé (le logement) au plus collectif (le site dans son ensemble). Ces espaces sont conçus les uns en rapport aux autres et se traduisent par un "étagement" d'espaces qui assurent une transition entre la sphère privée et la sphère résidentielle. En fait, l'analyse des entretiens montre que la richesse et la pluralité de ces espaces permettent de choisir les lieux, les conditions et les modalités des relations avec les autres. **Plus le sentiment de maîtrise des conditions de relation à l'autre est important, plus les relations entre les habitants se développent.**

Par exemple, des personnes qui reçoivent ou souhaitent s'installer tranquillement dans leur jardin apprécieront que sa conception et un certain nombre de dispositifs socio-spatiaux (le traitement des clôtures par exemple), leur assurent une certaine intimité. Ils savent que s'ils souhaitent échanger quelques mots avec leurs voisins, ils pourront s'installer dans une autre partie du jardin ou aller vers l'espace situé à l'avant du logement. On a ainsi distingué les espaces et les lieux qui favorisent la rencontre fortuite (partie plus visible du jardin ou de la terrasse, garages, boîtes aux lettres, lieux des containers à ordures, cheminements, aires de jeux, etc.) et ceux qui permettent des relations souhaitées, organisées par les personnes elles-mêmes. Les sites où l'on observe **les situations les plus favorables sont donc ceux où l'espace individuel, la part privée de l'habitat, n'a pas été posée en opposition mais dans une articulation avec**

**l'ensemble des autres espaces qui permettent une grande variété de relations et d'interactions.** Lorsque la conception des opérations offre la possibilité de sortir des limites de la cellule logement pour offrir des développements qui lui permettent de s'ouvrir, d'investir un dehors, et d'avoir ainsi accès à une dialectique dedans/dehors particulièrement riche en termes d'usages, de pratiques, d'interactions sociales, cette forme d'habitat est particulièrement investie par ses occupants.

*A contrario*, lorsque l'on est plus dans une adjonction d'espaces, ou bien quand certains problèmes n'ont pas été anticipés, ou bien encore quand ces deux dimensions ont été traitées en opposition l'une par rapport à l'autre, on observe alors des effets négatifs qui peuvent aboutir soit à un repli massif sur la cellule logement, soit à un rejet de l'ensemble de l'habitat. Si par exemple le traitement de l'espace extérieur associé au logement, ou bien certains dispositifs d'accès des voisins proches génèrent un sentiment d'intrusion, alors l'impossibilité de maîtriser le rapport à l'autre tout proche entraîne une mise à distance de tous les autres et un refus/rejet de l'ensemble des autres espaces. Ainsi, a-t-on pu mettre en évidence un résultat totalement inattendu : **c'est la manière dont est traité le rapport à l'univers collectif (le fait de partager un environnement avec d'autres) qui paradoxalement construit le sens de ce qui est donné comme "habitat individuel".**

Ainsi, le traitement du rapport entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée" est apparu comme un enjeu fondamental. Ces deux dimensions ne peuvent être traitées ni de manière dissociée, ni juxtaposées, ni a fortiori être opposées. La prise en compte de leur articulation est déterminante.

### **Et le logement ? La mobilité des frontières de l'intime**

De manière générale, **le logement, les pratiques qu'il génère, l'investissement qu'il peut susciter, sont absolument déterminés par les espaces qui se déploient en dehors de lui.**

Le mode de conception des logements, leurs caractéristiques propres, n'expliquent pas le type de relations qui va se nouer à ces espaces, le type de pratiques et surtout les dynamiques d'investissement qu'ils vont générer. En fait, pour comprendre la dynamique d'appropriation et d'investissement des logements, il faut tout d'abord considérer les relations qu'ils



entretiennent avec les espaces extérieurs qui leur sont associés (balcons, terrasses, jardins, perrons, escaliers d'accès). En soi, le fait de disposer d'un espace extérieur n'est pas très significatif. Comme nous l'avons vu, quand un espace extérieur est associé au logement mais que le mode de conception n'en permet pas réellement l'usage, ou bien qu'il en perturbe l'utilisation, les effets sur le rapport à l'habitat sont très importants. Pourtant même ainsi, les frontières du sentiment de "chez soi" bougent. Ce sentiment de "chez soi" va inclure cet espace comme un lieu dont on est privé, un "chez soi" qui aurait pu être, mais qui reste inaccessible. L'espace extérieur ne pouvant être investi par la sphère de l'intime, le logement lui-même perd alors son caractère d'intimité protectrice.

Dans tous les autres cas, l'enjeu réside dans les pratiques nouvelles dont l'espace extérieur aura permis le développement, mais aussi celles engendrées par tous les nouveaux espaces proposés (montées d'escalier, garages, boîtes aux lettres, cheminements, etc.) Manifestement par rapport à l'espace extérieur, plus ces nouvelles pratiques sont développées et variées (aménagement, embellissement, jardinage, jeux des enfants, vie relationnelle, etc.), plus l'investissement dans l'habitat est important. Le plaisir "d'être chez soi" tout en étant dehors a été, de loin, la dimension la plus développée par les habitants au cours des entretiens qui ont été conduits. Ces pratiques nécessitent donc à la fois un certain degré de privatisation de cet espace et d'ouverture. Ainsi le fait de traiter l'espace extérieur en le fermant complètement, pour ne pas avoir à tenir compte des autres espaces, constituerait une erreur de conception. Intimité ne veut pas dire ici fermeture, mais articulation entre ce qui relève de la sphère privée et une possibilité de confiance, d'étayage sur la sphère "publique", résidentielle.

Un enjeu incontournable de la conception de l'habitat intermédiaire réside dans la gestion de la dialectique entre, d'une part assurer la protection et l'intimité sans créer un enfermement, et d'autre part favoriser les interactions sociales sans créer un sentiment de promiscuité.

## De l'habitat intermédiaire à l'individuation de l'habitat

### De l'habitat individuel à l'individuation de l'habitat :

Une grande majorité de ménages rejettent l'habitat collectif et aspirent à vivre dans une maison individuelle. Le développement de l'individualisme conduit en effet un certain nombre de ces ménages à vouloir absolument vivre dans une maison radicalement séparée du voisinage. Mais ce que beaucoup de ménages ne supportent pas, c'est avant tout le fait de devoir vivre dans des immeubles collectifs comportant une multitude de logements, dans lesquels ils souffrent d'une certaine promiscuité et qui ne leur offrent pas d'espaces extérieurs qu'ils puissent s'approprier. C'est aussi le fait de vivre dans des univers très minéraux, coupés de la nature. De plus, la plupart de ces immeubles leur paraissent uniformes, les appartements sont quasiment identiques, les espaces extérieurs sont assez pauvres, ce qui ne leur permet pas d'affirmer leur identité.

**L'enjeu majeur pour ces personnes n'est pas tant de bénéficier d'un habitat strictement individuel, mais de pouvoir individualiser leur espace de vie,** de pouvoir déployer de multiples pratiques. Il s'agit moins pour elles d'être radicalement séparées de tout voisinage que de pouvoir affirmer sa différence et son identité. L'enjeu est donc avant tout "l'individuation de l'habitat" à travers la composition de petites résidences ayant une identité propre, offrant une grande variété de logements avec des accès quasi individuels et des espaces annexes particuliers, où l'on retrouve de multiples agencements : des escaliers extérieurs, des clôtures, des portails, des jardinets ou des terrasses. C'est aussi pouvoir bénéficier de la présence de la nature et entretenir des plantes. Bref, des lieux dans lesquels on peut se sentir "chez soi" sans pour autant être totalement isolé des autres.

C'est précisément ce qu'offre l'habitat l'intermédiaire avec en plus, à la différence de la maison individuelle, de pouvoir vivre à proximité des centres urbains, de disposer de services et d'équipement à proximité. Et de faire l'économie de temps de transport coûteux et éprouvants.

Plus qu'un compromis entre l'habitat collectif et la maison individuelle, les démarches d'individuation de l'habitat offrent une nouvelle perspective permettant à la fois d'enrichir les fonctions et les usages de l'habitat en milieu urbain, d'y faire pénétrer la nature, de conserver des relations avec des voisins proches sans pour autant souffrir de leur présence et de conforter la quête identitaire de ses occupants.



Contre toutes attentes, la question du caractère "individuel", ou réellement individuel (maison non jumelée) de l'habitat n'est pratiquement pas apparue dans les entretiens. Au contraire. Pouvoir habiter de "l'individuel", accéder à un imaginaire de la maison tout en étant dans du collectif et en étant toujours locataire du logement social a été fortement valorisé. On pourrait même évoquer dans un grand nombre de cas une forme de fierté retrouvée d'être locataire du logement social et, l'habitat proposé étant de grande qualité, un désintéret total pour l'accession à la propriété.

Par ailleurs, le fait de pouvoir concilier une dimension collective, au sens d'un lieu support d'interactions sociales, et un "chez soi" enrichi de nouveaux espaces, de nouveaux dispositifs, est apparu comme la qualité fondamentale de ce type d'habitat. Il se pourrait alors que sa qualité, sa valeur ajoutée, ne réside pas dans "l'individualisation en soi" à travers certains dispositifs (accès individuel, espace extérieur propre), mais dans le fait qu'il suscite le développement de nouveaux usages et pratiques, qu'il fasse bouger les limites du "chez soi", enrichissant ainsi considérablement le jeu des possibles d'un "être habitant".

Il se pourrait ainsi que la qualité fondamentale de ce type d'habitat, sa spécificité, réside dans les possibilités d'individuation qu'il offre. Cette notion de **potentiel d'individuation de l'habitat** permettrait de sortir de l'opposition habitat individuel / habitat collectif pour esquisser une "troisième voie" qui recueillerait, si elle est bien conçue, bien gérée, les avantages des deux autres et permettrait de résoudre potentiellement certains des désavantages, des problèmes ou des effets secondaires qui leur sont liés. La possibilité d'aménager son espace extérieur pour soi et pour le "donner à voir à d'autres" résout l'un des problèmes majeur que l'habitat collectif locatif pose, dans la mesure où il permet ce processus d'aménagement-différenciation généralement impossible dans le logement.

"La densité" ne constituerait plus alors une "altération" de l'habitat individuel, et l'habitat intermédiaire un "pis aller" par rapport au "vrai" individuel, mais bien un potentiel favorisant des processus d'individuation.

Il en découle quelques conclusions simples :

- Il est illusoire d'imaginer que ce type d'opération permet de régler mécaniquement les problèmes souvent associés dans les grands ensembles à l'existence de parties communes, ou à une supposée densité, si on n'est pas attentif à la conception des différents espaces.
- La réussite de ce type d'opération est tributaire du soin apporté à sa conception d'ensemble,

L'individuation de l'habitat résulterait d'un processus dialectique. Dès lors que l'on se sent confiant de l'intimité conférée par les lieux et le traitement des limites, on peut "individualiser" cet espace, c'est-à-dire l'aménager en fonction de ses propres goûts et désirs, le décorer pour soi et pour le "donner à voir" à d'autres. En le donnant à voir à d'autres, on contribue ainsi à la création d'un bien commun partagé, à la fabrication et à l'enrichissement d'un paysage d'ensemble.

Résidence Clovis Muyard, boulevard des Allobroges, Fontaines-lès-Dijon (21), 33 logements collectifs et 9 logements intermédiaires en locatif social, 2002, MOE : Cremonini Lauvergeat Paccard, MOA : OPAC de Dijon.





au mode de traitement des rapports avec l'environnement, à la composition des différents espaces, à la qualité et à l'agencement des dispositifs socio spatiaux.

- Les résultats de nos analyses montrent également l'importance du choix de l'écriture architecturale. La conception architecturale qui accorde beaucoup d'attention aux détails, qui se compose par adjonction d'éléments complémentaires, subtilement agencés, qui permet une certaine forme de "bricolage", offre une "esthétique incarnée" très appréciée des habitants. L'écriture architecturale qui se veut "minimaliste" et opère par retranchement, par simplification, pour aller vers une forme définitive très épurée au risque de désincarnation, place les habitants dans l'impossibilité de lui conférer du sens.

- Ces résultats conduisent également à s'interroger sur les rapports entre architecture et paysage, sur la capacité de l'architecture à fabriquer des paysages inscrits dans une temporalité qui puissent évoluer, dans lesquels l'apport d'un temps "habité" puisse s'imprimer.

- Le fait d'imaginer que l'on pourrait mécaniquement dupliquer une opération, ou produire tel ou tel effet en reproduisant tel ou tel type de dispositif, constituerait sans nul doute une approche risquée.

- Enfin il convient d'attirer l'attention sur l'enjeu de la gestion ultérieure de ces opérations et du maintien-développement de la qualité initiale des espaces extérieurs (cheminements, jardins, espaces

collectifs, aires de stationnements, etc.). Un élément fondamental de leur réussite, une fois posé l'ensemble des exigences développées jusqu'ici, réside dans le maintien de la qualité d'ensemble des sites dont seule la gestion peut être garante.



Toulboud, quartier des Bourdelles, Toulouse (31).





## Un moteur du développement durable

Si les concepts "d'habitats groupés" et "d'habitats intermédiaires" ont connu un regain d'intérêt de la part des pouvoirs publics et des professionnels après les "Trente glorieuses", cela est dû à un légitime souci de diversification des formes d'habitat. Désormais ces outils sont redécouverts, utilisés et déclinés pour des motivations et dans des contextes forts différents. Le développement durable implique le développement d'agglomérations nécessairement composites, plus diverses et plus économes, certes en espace foncier, mais aussi en infrastructures de circulation et en équipements de réseaux lourds.

Les formes d'habitats intermédiaires peuvent contribuer activement à ces objectifs par leur nature, finalement, assez simple, mais surtout en raison des questions qu'ils posent et des habitudes qu'ils bousculent. Il faut ainsi ouvertement considérer ces "habitats singuliers pluriels" comme des vecteurs de modernité pour des tissus urbains éco-responsables et pas seulement comme des "produits logements".

# CHAPITRE 3

## L'habitat intermédiaire : un habitat urbanisant

Dans quelles conditions l'habitat intermédiaire constitue-t-il un outil d'aménagement urbain ?

### QUELS SONT LES LIEUX DE DÉVELOPPEMENT DES HABITATS INTERMÉDIAIRES

Les sites urbains représentant des enjeux

L'adaptation indispensable à l'environnement et le choix d'une stratégie de densification

Le renouvellement urbain terrain de renaissance

### LES HABITATS INTERMÉDIAIRES NE SE RÉDUISENT PAS SEULEMENT AU LOGEMENT

Outils de densification

Densité invisible

L'intérêt des programmes d'habitats intermédiaires pour les bailleurs sociaux

Outils de diversification de l'habitat

Outil de production de l'espace public

### LES HABITATS INTERMÉDIAIRES COMME OUTILS D'AMÉNAGEMENT

Quand les contraintes de densité et la complexité des opérations deviennent une source de créativité

Outil d'adaptation à la diversité sociale dans la ville et dans l'habitat

Les potentialités exceptionnelles d'une "architecture urbanisante"

Plasticité de conception et articulation des échelles

## 3.1

# QUELS SONT LES LIEUX DE DEVELOPPEMENT DES HABITATS INTERMÉDIAIRES ?

L'habitat joue avec le "génie du lieu" et participe à sa création. Chaque morphologie peut-elle s'insérer partout ? Certes non, mais les habitats intermédiaires connaissent bon nombre de situations où ils peuvent contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Les priorités du développement durable exigent de valoriser la ville et de l'utiliser plus habilement. Pour satisfaire à cet enjeu majeur, en proposant d'autres modes d'habiter et un cadre de fabrication d'une ville moins segmentée, les habitats intermédiaires offrent des possibilités remarquables.

### Les sites urbains représentant des enjeux

Dans chacun de ces cas, mais selon des modalités différentes, cela renvoie à de multiples enjeux urbains :

- **Contribuer à optimiser l'utilisation du foncier**, soit en densifiant, soit en occupant les vides urbains sans nécessairement chercher à densifier (cas du renouvellement des grands ensembles) ;
- **Diversifier les formes d'habitat**, aussi bien à proximité des lotissements pavillonnaires que dans les grands ensembles ou dans les opérations d'extension urbaine ;
- **Revaloriser certains quartiers**, notamment les grands ensembles, en introduisant des formes d'habitat dotées d'atouts non négligeables (jardins, terrasses, appentis, garages) ;
- **Favoriser la mixité sociale** en proposant un habitat disposant des qualités évoquées précédemment pouvant attirer des couches intermédiaires ;
- **Restructurer les espaces urbains** et améliorer les formes urbaines. C'est notamment le cas de la reconstitution d'un front urbain, mais aussi des opérations qui visent à réduire des ruptures d'échelle ou à recomposer un espace public (place, mail, etc.) ;
- **Assurer l'articulation avec le tissu environnant** par des transitions subtiles, des dispositifs de médiation entre les espaces privés et publics.

Sortir de la dualité entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles en introduisant cette forme intermédiaire qui peut "tirer" vers l'une ou l'autre de ces formes canoniques ;

- **Réintégrer la nature dans la ville**, non seulement grâce à l'implantation de jardins en pied d'immeuble mais aussi aux plantations le long des cheminements intérieurs ou des rues ;
- **Introduire des espaces collectifs** soignés, d'échelle réduite, dans des tissus qui en sont dépourvus (cheminements, ruelles, placettes). Ce genre d'espace serait écrasé par la réalisation d'immeubles collectifs.

Ainsi, ces opérations offrent un potentiel de réponses à des attentes en termes d'habitat dans des emplacements variés. Il s'agit particulièrement de contextes urbains pris entre plusieurs modèles correspondant aux éléments centraux de la ville ou à celui de la maison individuelle.

Cela est particulièrement pertinent dans des lieux sans cohérence ou a contrario conçus avec des formes rigides et uniformes, comme les "**grands ensembles**", dont certains sont confrontés à des problèmes importants. C'est sur ces territoires que les habitats intermédiaires, en combinant une localisation favorable, des conditions d'habitat plus individualisées et une mise en œuvre soignée, peuvent révéler nombre de potentiels qui feront alors sens.

Les tissus concernés par le développement de ces typologies sont peut-être plus précisément **les tissus des villes moyennes** qu'il importe de conforter, les secteurs dépréciés des grandes agglomérations (présence de grandes cités), certains faubourgs qui mutent difficilement. Là, l'acquisition du foncier ne nécessite pas une rentabilité excessive et propose des disponibilités sur des tenements épais. Si l'on s'en saisit, on dispose alors d'un "produit" qui développe des contextes urbains sous-utilisés, particuliè-



rement au regard du développement durable, et qui offre simultanément un cadre de vie suffisamment attractif pour assurer par sa densité une faisabilité économique.

Pour que ces formes d'habitat puissent constituer un outil d'aménagement utilisable dans différents contextes, il importe de prendre en compte le sens que ces opérations peuvent avoir aussi bien pour les responsables politiques locaux, pour leurs destinataires futurs que pour les habitants du voisinage. Ce sens dépendra de la culture urbaine locale et des contextes urbains et sociaux. L'enjeu sera profondément différent dans un bourg, à proximité d'un grand ensemble, dans un lotissement pavillonnaire ou quand il vient occuper un terrain délaissé.

### L'adaptation indispensable à l'environnement et le choix d'une stratégie de densification

Parmi les atouts des habitats intermédiaires, on notera spécifiquement leur capacité à densifier les tissus urbains, à optimiser et repenser l'aménagement en général, à faciliter les adaptations, tant pour des évolutions favorisant la mixité que des coutures nouvelles, et la constitution voire la reconstitution d'espaces publics. Clairement, il apparaîtra que ces habitats sont des accélérateurs de mutation en raison de leur nature polymorphe et d'une invitation à la rupture des standards. La pertinence de leur usage est un véhicule de progrès vers un aménagement plus responsable et vers des modes d'habitats plus diversifiés.

L'habitat individuel dense permet de réaliser des opérations dont la densité évolue de 40 à 80 logements à l'hectare et l'habitat intermédiaire (au sens réglementaire) se décline aisément jusqu'à 120 logts/ha.

Ces types d'habitat peuvent donc servir :

- à **accroître la densité** à proximité de tissus pavillonnaires qui varient entre 10 et 20 logements par hectare par l'introduction d'un habitat "semi-individuel",

- à **introduire *a contrario*, un habitat "presque individuel"** disposant de jardinets et de terrasses dans un tissu composé d'immeubles denses (par exemple de 100 logements/ha) pour préserver un niveau de densité important justifié par la demande ou la situation urbaine,

- à **intégrer un habitat** différent dans un tissu de densité moyenne (environ 50 logements/ha) composé exclusivement d'immeubles (cas de certains grands ensembles) ou mixte (mélange de bâtiment et de pavillons), tout en maintenant ce niveau de densité ou en l'accroissant légèrement,

- dans le cas d'un tissu ancien issu de grands volumes agricoles, les habitats intermédiaires permettent de **reconstituer des volumétries** sinon comparables du moins équilibrées avec l'existant,

- en cœur de bourgs traditionnels, la problématique est celle de volumes qui répondent à l'existant mais sur des tènements assez étroits, les habitats intermédiaires peuvent y répondre,

- en complément d'une opération existante disposant de larges stationnements en infrastructure, on peut mutualiser cet investissement en insérant des logements intermédiaires qui bénéficieront de ces stationnements.



## Le renouvellement urbain, terrain de renaissance

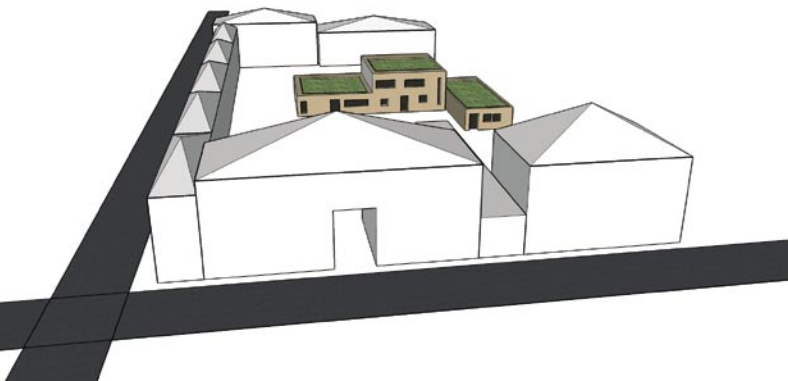
Dans le cas des projets de renouvellement urbain, tous ces enjeux peuvent être combinés : il s'agit de diversifier les formes d'habitat et de créer des échelles intermédiaires entre de grands immeubles et le tissu pavillonnaire environnant sur les terrains souvent libérés par des démolitions et parfois enclavés. Il s'agit souvent aussi de réduire la densité perçue et le monolithisme en évitant de dérouler des nappes de maisons individuelles au pied ou en substitution de morceaux de grands ensembles : non seulement cette démarche constituerait un gâchis du foncier disponible, mais elle risquerait de créer des tensions entre les habitants bénéficiaires des maisons individuelles nouvellement construites et les occupants des immeubles conservés, mettant en péril les tentatives de développement de la mixité sociale.

L'urbanisation des "vides urbains" est un enjeu majeur pour nombre d'agglomérations : dans les sites où la densité est faible, le renouvellement anticipé par adjonction de tissus différents est un moyen "doux" de complexifier – donc d'enrichir – un quartier. C'est notamment le cas de nombreux grands ensembles.

On constate ainsi que cet outil d'aménagement n'est pas une recette passe-partout, mais un instrument de conception d'un projet urbain, mettant en œuvre une stratégie urbaine motivée et adroite.



Photos ci-dessus : Quartier Renan, Dijon (21), 78 logements locatifs sociaux dont 24 intermédiaires, 2005, MOE : CITE SITE, MOA : OPAC de Dijon.



Les trames d'îlots sont souvent assez larges pour permettre l'implantation d'ensembles plus ténus en leur intérieur. Cela autorise, avec un produit flexible, des densifications en lieu et place d'entrepôts ou de granges. Les habitats intermédiaires ou individuels sur mesure sont alors particulièrement efficaces et agréables.







Ci-contre et ci-dessous : Les Terrasses, Meyzieu (69), 362 logements locatifs sociaux et en accession, 1977, MOE : Beauclair, Grimal, Sabatier et Zumbrunnen, MOA : SEMCODA.



La question de la densité constitue une priorité pour les acteurs, car le débat sur la densité urbaine ne cesse de croître en raison des enjeux de développement durable, mais aussi parce qu'il est indispensable d'optimiser les infrastructures. D'autre part, le choix de cette forme d'habitat est souvent lié à ce débat sur la densité, soit en considérant que le logement individuel n'est pas adapté car il n'assure pas un rendement suffisant des espaces construits, soit parce que les immeubles collectifs sont trop présents ou connotés négativement. Choix parfois par défaut, les habitats intermédiaires deviennent souvent des vecteurs de mutation. C'est donc un facteur de progrès et d'amélioration des processus pour les décideurs.

### Pourquoi faut-il une ville plus compacte ?

L'expansion urbaine provoque la disparition de terres agricoles, de paysages ruraux et d'espaces végétalisés précieux pour l'équilibre écologique. Il faut donc la mesurer au plus juste et la limiter au plus utile. L'urbanisation peu dense nécessite de plus des réseaux viaires disproportionnés et rend toute la population captive de l'automobile. Ce phénomène, associé à l'utilisation de territoires spécialisés, augmente les déplacements et les lieux de relégation.

A contrario, le rapprochement des voisinages permet l'émergence d'équipements collectifs et l'efficacité des services. Parmi ceux-ci, les déplacements doux et les transports collectifs deviennent naturellement opérants. Une mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces et services) est possible grâce à la compacité des espaces à traverser. La mixité sociologique nécessaire à la cohésion sociale est ainsi possible. Un processus de sédimentation des pratiques spatiales et de fabrication de rapports sociaux complexes, donc riches, peut alors s'engager. C'est ce qui fait le charme des villes traditionnelles, leur qualité de vie et leur équilibre.

La compacité de la ville est inhérente à sa nature : on comprend aisément que la ville n'est ni un gros village dilaté, ni une agglomération déstructurée.

### Outils de densification

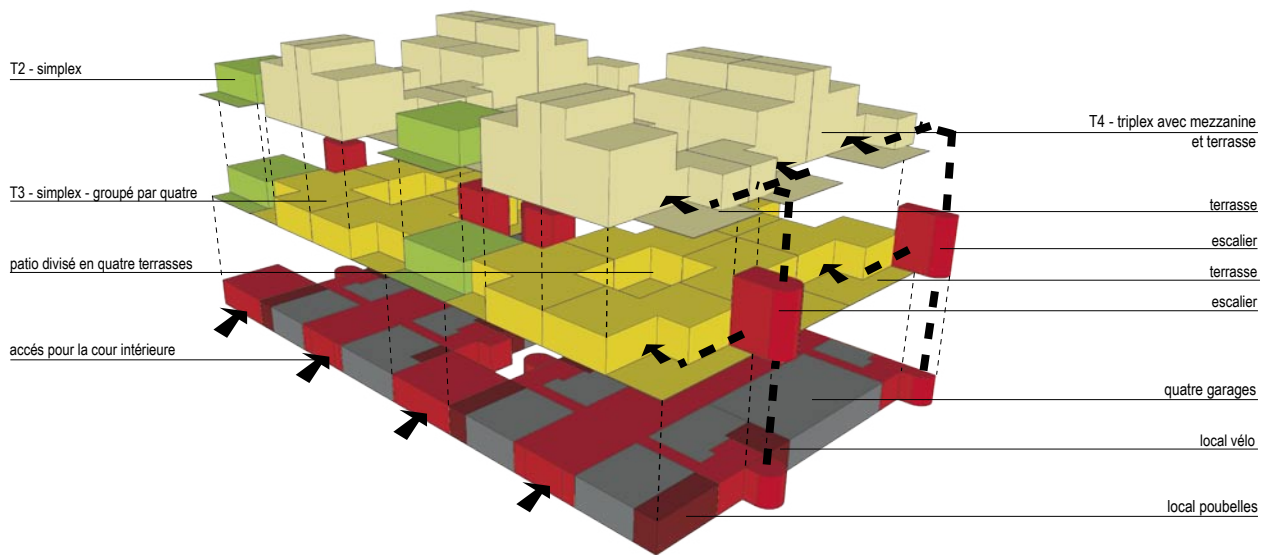
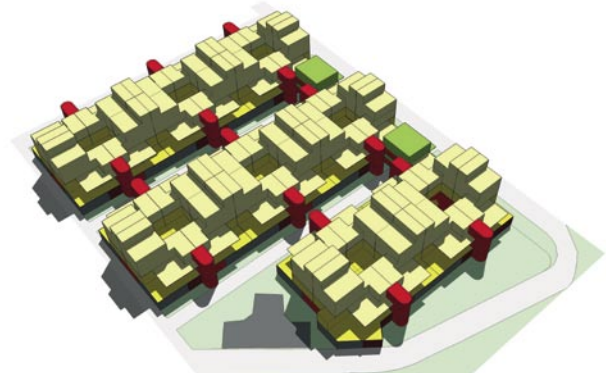
On imagine aisément qu'il serait aberrant de vouloir réaliser des opérations de densité supérieure à 50 logements/ha dans un tissu pavillonnaire. Ceci aboutirait à imposer des bâtiments qui paraîtraient massifs dans ce contexte et susciteraient un rejet violent de la part du voisinage. Inversement, dans un autre contexte, on peut viser des densités plus élevées, car les mêmes bâtiments paraîtront au contraire beaucoup moins massifs que les immeubles existants.

Il importe donc de définir une stratégie de densification :

- Dans un tissu pavillonnaire, ces opérations n'ont de sens que dans la mesure où elles permettent d'optimiser la densité «sans douleur», par exemple en passant de 15 ou 20 à 30 ou 40 logements à l'hectare. Hors questions de volumétrie, c'est bien évidemment l'individuel dense qui convient le mieux.
- Dans un tissu de moyenne densité, relativement homogène (autour de 50 logts / ha) on peut situer l'opération à ce niveau de densité ou l'augmenter légèrement (jusqu'à 80 logts / ha), mais là l'objectif pourrait être surtout de diversifier les formes d'habitat et d'introduire des éléments attractifs de l'habitat individualisé (jardinets, terrasses, accès individualisés) dans des tissus qui en sont dépourvus et répondre à la demande d'individualisation de l'habitat. Dans ce cas, tant l'intermédiaire que l'habitat dense peuvent se conjuguer.
- En cœur d'îlot, on peut insérer ce type d'habitat même dans des sites contraints, là où il serait impossible d'implanter un bâtiment de plusieurs étages et où des maisons individuelles représente-





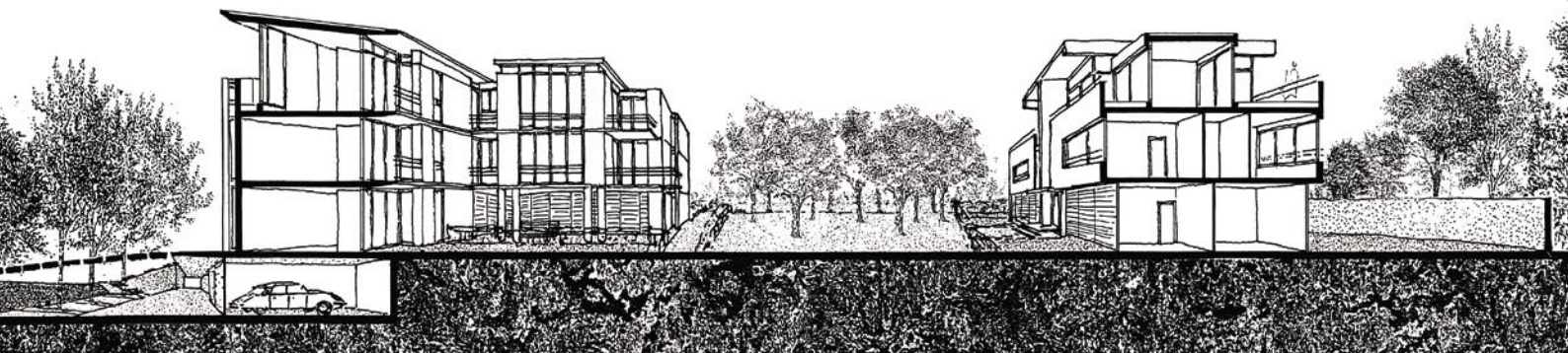


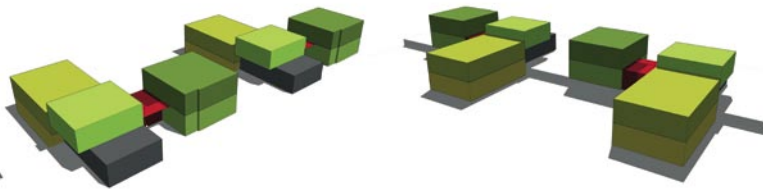
raient un gâchis de foncier et donneraient aux occupants l'impression d'être sous le regard plongeant du voisinage.

▪ Dans des tissus hétérogènes, qui comportent à la fois des maisons individuelles et des immeubles collectifs, l'enjeu sera surtout d'introduire des formes d'habitat capables d'opérer une transition et de réduire la rupture par une échelle intermédiaire entre l'habitat individuel et les immeubles collectifs. Ainsi, ce seront toutes les variantes des habitats intermédiaires qui seront mobilisées.

Schémas ci-dessus : Un dispositif très savant combine une trame urbaine forte et des logements très personnalisés, mais tous protégés des covisibilités. (Analyse et croquis André Faure)  
Les Allées de la Roseraie, rues Alfred de Vigny et Roger François, Grenoble (38), 68 logements en accession à la propriété, 2005, MOE : Groupe 6, MOA : Meunier Rhône-Alpes.

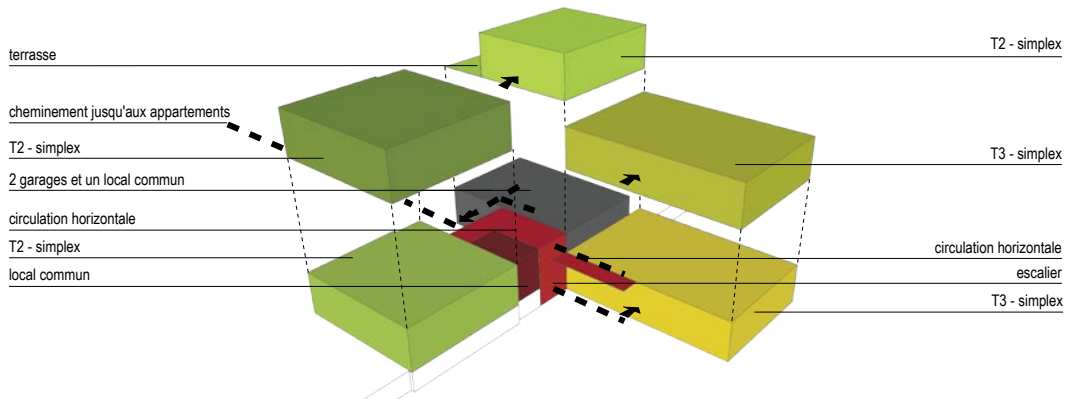
Schéma ci-dessous : Jumelant une opération d'habitats intermédiaires à un immeuble sur rue et avec stationnements souterrains, le concepteur de l'opération «Clovis Muyard» à Dijon (21) contribue à une mixité meilleure et à une densité discrète. Résidence Clovis Muyard, boulevard des Allobroges, Fontaines-lès-Dijon (21), 33 logements collectifs et 9 logements intermédiaires en locatif social, 2002, MOE: Cremonini Lauvergeat Paccard, MOA : OPAC de Dijon.





Pour faire une place publique, il faut du volume et des façades. Le logement pavillonnaire ne le permet pas, les concepteurs de la Place du Marché à Saint Léger-sur-Dheune (71) composent l'espace avec des habitats intermédiaires (Analyse et croquis André Faure).

Opération Coeur de Village, Saint-Léger-sur-Dheune (71), 10 logements locatifs sociaux, 1999, MOE : Atelier I. Sénéchal-Chevalier et E. Auclair ; paysagiste V. Pruvost, MOA : OPAC de Saône-et-Loire.

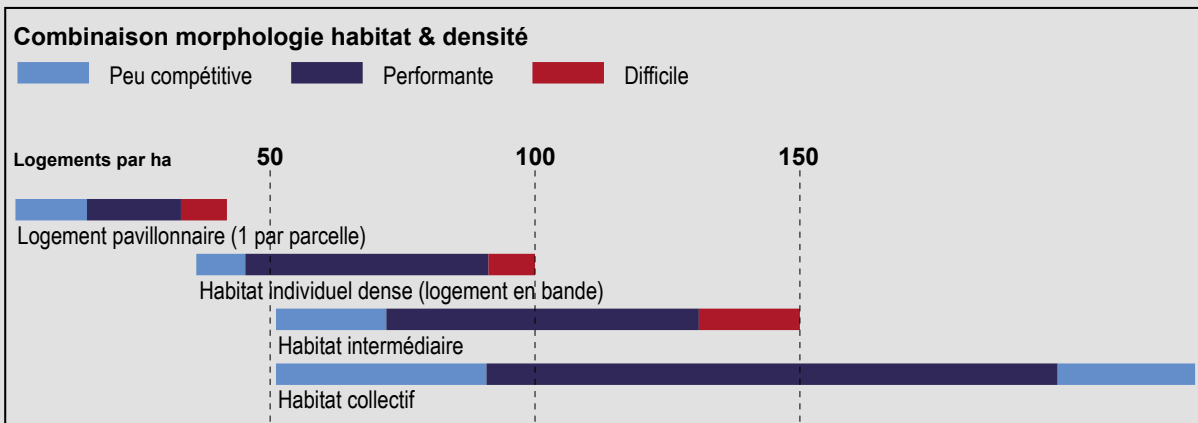


### Comment mesurer la densité ?

Les outils de mesure sont multiples (du coefficient d'occupation du sol au nombre d'habitants au kilomètre carré).

Idéalement il faudrait mesurer le nombre d'habitants. L'instrument de mesure est évidemment fonction du nombre de personnes par ménage. Ainsi 45 logements à l'hectare avec six personnes par ménage, comme c'était le cas à l'origine de certaines ZUP, correspondraient à la population de 123 logements par hectare pour des ménages moyens de 2,2 personnes (schéma actuel).

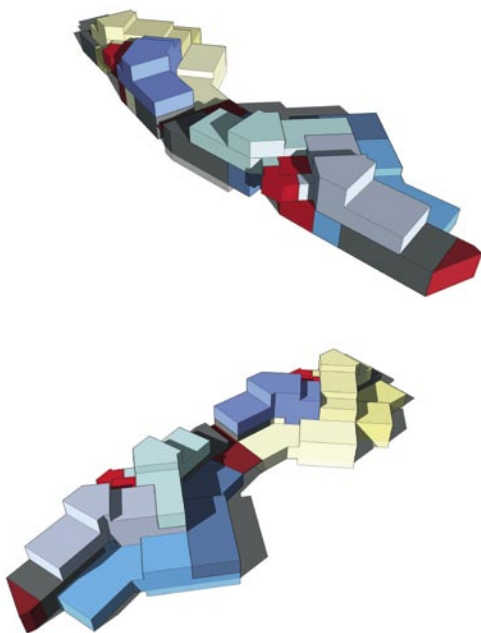
Cependant, pour des raisons pratiques, on retiendra un indice simple mais efficace et clair : le nombre de logements à l'hectare. On veillera à toujours comparer soit les densités nettes (sans voirie ni équipements) soit les densités brutes (incluant ces surfaces).



## Densité invisible

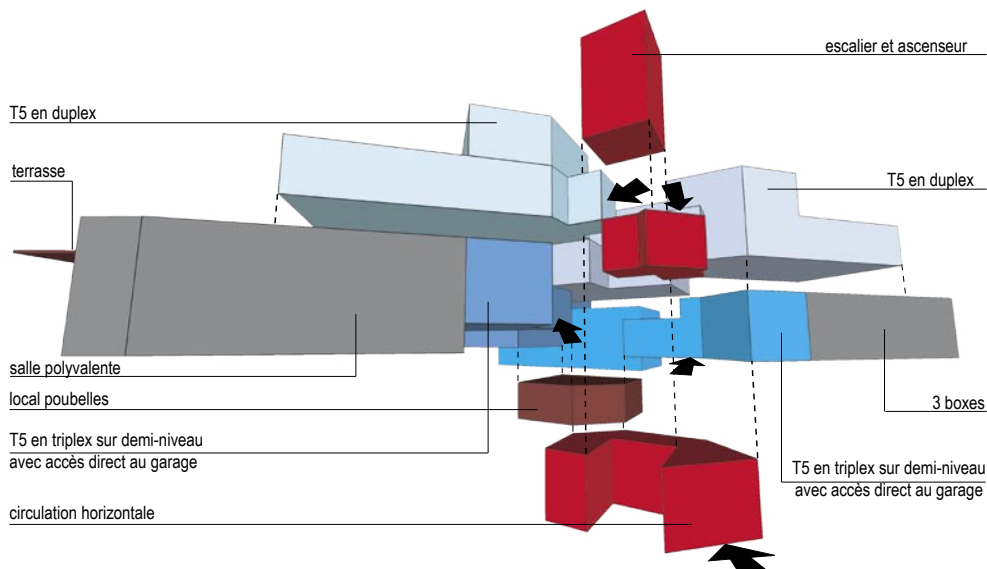
Nombre de travaux mettent en évidence (cf. note bibliographique en fin d'ouvrage) le fait que la densité de logements intermédiaires (au sens réglementaire) comme d'individuels peut nettement dépasser celle de la plupart des quartiers de logements sociaux, notamment celle des grands ensembles, sans que cela soit perceptible ni par leurs occupants ni par la population environnante. Fait révélateur, les opérations d'habitat intermédiaire (au sens strict avec superpositions) ayant la densité la plus élevée (152 logts/ha), sont celles réalisées par la promotion privée.

Cela confirme si nécessaire le fait que **la perception de la densité est sans rapport avec la morphologie de l'habitat**<sup>3</sup>, alors que paradoxalement, dans ces types d'habitat intermédiaire, l'empilement n'est pas perceptible. Il n'est pas difficile de repérer son logement de l'extérieur car la monotonie et la répétition des logements ne sont pas de mise. Voici une série de formes d'habitats qui constituent des outils d'aménagement parfaitement efficaces pour réinstaller des pratiques de villes plus compactes et plus efficaces.

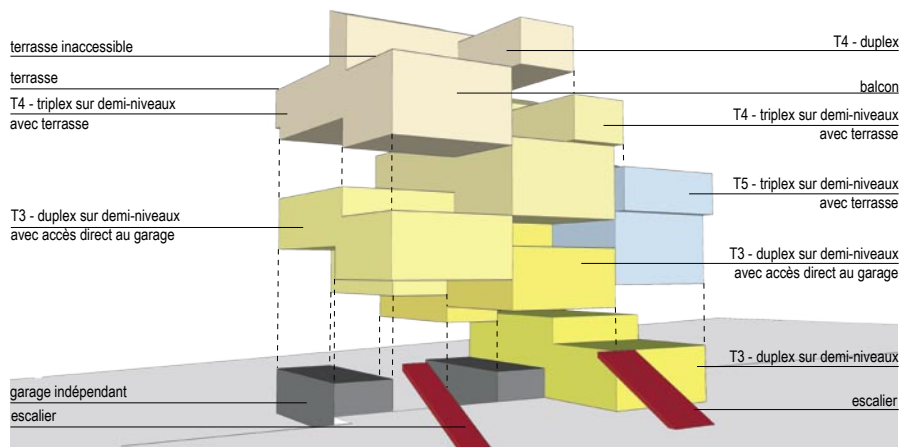
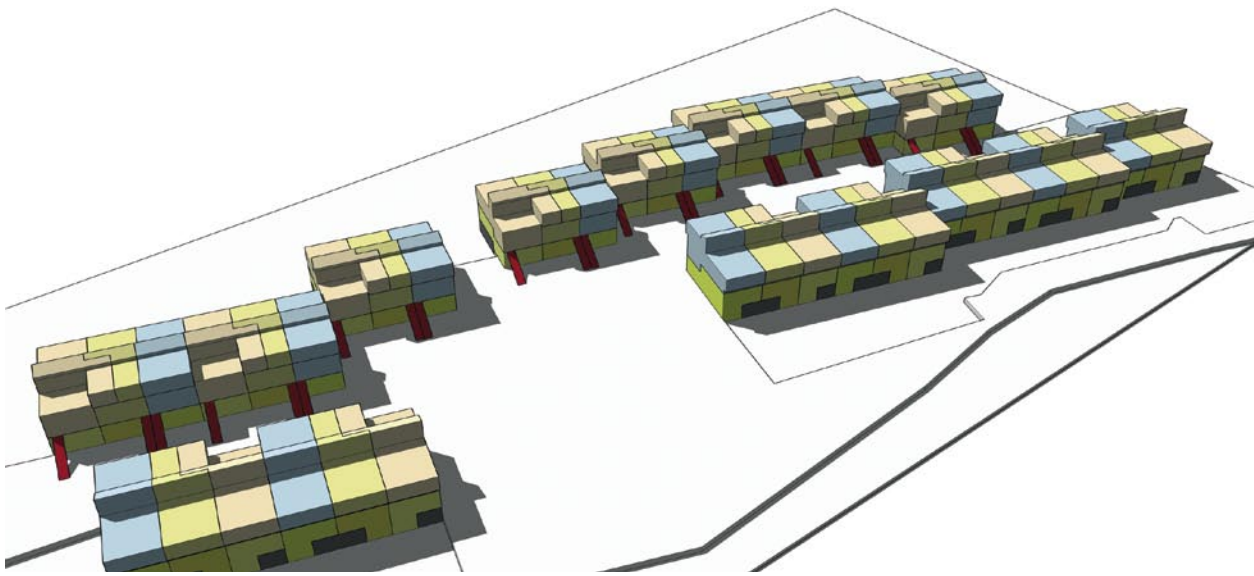


Le jeu des empilages et de savantes combinaisons permettent au concepteur de la Veuglotte (Quétigny 21) une densité de cœur de village tout en préservant de larges espaces verts privatifs ou collectifs et une totale intimité pour chaque habitat (Analyse et croquis André Faure).

La Veuglotte, Quétigny (21), 8 logements en accession, 1982, MOE : Atelier J.-C. Jacques, MOA : SCI La Veuglotte.







Composant 2 linéaires de logements empilés, l'opération apporte une forte intimité intérieure, des perspectives ouvertes et une perception très réduite de la densité réelle de l'habitat.

Innovation Eurydice, Sochaux (25), 90 logements locatifs sociaux, 1977, MOE : Cabinet Brandon, MOA : OPHLM du Doubs - Habitat 25.

Dans tous les cas étudiés, les résultats des entretiens auprès des habitants sont formels : la perception de la densité (telle qu'elle peut être ressentie dans un immeuble de grand ensemble) n'est pas exprimée, le questionnement apparaît même incongru. Au contraire, la question de l'échelle est évoquée positivement, le voisinage n'est plus perçu comme étant trop proche et le sentiment de préservation de l'individualité dans le logement domine. Evidemment ce phénomène est d'autant plus marqué que l'intimité est préservée et que les co-visibilités sont correctement traitées. A cette condition, le fait de bénéficier d'un espace extérieur, d'un rapport direct au sol, d'une qualité paysagère, provoquent ce sentiment d'individualité qui fait l'argument des promoteurs du pavillonnaire.

**L'habitat intermédiaire permet ainsi de réaliser des opérations de la même densité que l'habitat collectif. La différence repose sur l'écart très important que les formes d'habitat intermédiaire génèrent entre la densité réelle et la densité perçue par leurs habitants ou le voisinage. Une très grande variété de densités est rendue possible et l'acceptation d'une densité égale ou plus forte est facilitée par la morphologie propre de ces habitats qui offrent une grande variété de formes.**

Débattre de la densité dans ces conditions est novateur et contribue activement à réhabiliter une ville plus "intense". Le logement individuel "dense" peut atteindre une densité de cent logements à l'hectare, le logement intermédiaire (au sens réglementaire) va plus loin avec 150 logts/ha. Chacun d'entre eux peut cependant s'étaler plus et consommer 1000 m<sup>2</sup> de sol par logement. La capacité de cet habitat à s'adapter à différents environnements, à varier son impact au sol et à offrir une grande diversité de formes volumétriques, est remarquable. Outils urbains permettant d'opérer des transitions, les habitats intermédiaires peuvent également composer des tissus de faubourgs ou de villages et de centre bourg et leur confèrent des formes très urbaines. Les formes haussmanniennes sont les seules qu'il serait difficile de réaliser avec un tel outil d'aménagement, car leur morphologie est fondée sur la réalisation d'immeubles collectifs et un rapport assez strict à la rue.

A la fois les élus et les opérateurs qui entendent le besoin de densifier la ville pour y concentrer des services mais sans détruire une harmonie qui n'est pas qu'esthétique, trouveront des capacités de réponse importantes dans ces formes intermédiaires, dont toutes les déclinaisons ne sont peut-être pas encore découvertes.



## L'intérêt des programmes d'habitat intermédiaire pour les bailleurs sociaux

Le patrimoine des organismes de Hlm est essentiellement constitué d'immeubles, et pour le reste de logements individuels, en bandes ou jumelés. Cette offre est souvent monolithique et concentrée dans certains quartiers. De plus, les constructions de chacun de ces ensembles datent souvent de la même période. Ces groupes ont parfois été réalisés en deux ou trois tranches successives légèrement différentes, ce qui permet de distinguer les logements, mais cela reste superficiel.

À écouter les habitants, les demandeurs et les gestionnaires, le produit phare est l'habitat individuel ou ce qui s'en rapproche. Cependant, sa mise en œuvre est souvent plus difficile que celle des "petits" collectifs. De plus, si on sait que l'individualisation du logement simplifie la gestion, réduit les tensions des rapports de voisinages, la dispersion de la population ne favorise pas réellement les processus de socialisation et ne permet pas d'utiliser rationnellement les équipements et le sol ouvert à l'urbanisation.

L'un des enjeux majeurs pour les bailleurs sociaux est désormais de diversifier les groupes immobiliers : en variant les temporalités de construction, les typologies, les morphologies et les niveaux de prix, ils accroissent l'attractivité de leur patrimoine. À certains endroits, être attractif signifie simplement pouvoir mélanger les populations. En sus, pouvoir changer le statut d'occupation à terme des logements sans trop de difficultés devient nécessaire pour accélérer le renouvellement des parcs. On comprend que les habitats composites que sont les individuels denses et les intermédiaires stricts permettent cela avec aisance. Non seulement le produit est séduisant, mais il s'insère facilement sur des terrains difficiles (à condition de gérer la place de la voiture) ou enclavés. Il fait lien avec l'habitat existant et coexiste aisément avec les immeubles ou les maisons situées à proximité. Enfin son rendement à la parcelle peut s'adapter, et même atteindre celui du collectif courant hors des centres métropolitains.

Ces formes, faiblement usitées mais de manière constante depuis l'origine du logement social, offrent donc une perspective intéressante de développement de l'offre locative sociale, puisqu'elles permettent de répondre aux aspirations de nombre de locataires, d'optimiser l'utilisation du foncier, de proposer une offre "intermédiaire" réalisable en plus grand nombre que la maison individuelle et de jouer sur des formes urbaines nouvelles.

Tous ces avantages présentent cependant un inconvénient : cet habitat exige plus de travail de la part des

concepteurs et de la maîtrise d'ouvrage. Cela tient au fait que ce produit est plus complexe et surtout ce n'est pas un modèle que l'on peut reproduire sans considération pour le site et l'environnement. En outre, il exige un travail d'apprentissage de la part des différents intervenants. Affirmons aussi, résultat majeur de nos investigations, que ces modes d'habitat ne tolèrent pas "l'à peu près" ou la médiocrité, ni lors de la conception ni en cours de réalisation.

### La fin du plan courant

Par facilité de construction, puis par habitude, chaque étage d'un immeuble collectif comprend toujours la même organisation et le même plan. Ce principe conduit à la superposition de logements identiques du rez-de-chaussée aux combles. Le phénomène n'a pas toujours été aussi systématique, mais réduit désormais fortement la qualité de l'habitat.

Par nature les habitats intermédiaires ne permettent pas cette dérive, car le rez-de-chaussée est en rapport d'usage avec le sol et les étages supérieurs recherchent des extensions extérieures qui modifient le plan d'un niveau à l'autre.

### Outils de diversification de l'habitat

Ces opérations constituent en elles-mêmes un nouveau genre d'habitat et peuvent prendre des formes vraiment très différentes. De plus chaque opération peut combiner des types d'habitat très variés, soit en associant différents types de bâtiments, d'espaces résidentiels, de modes d'articulation aux rues environnantes ou d'espaces extérieurs associés aux logements, soit simplement par une conception composite.

C'est donc une solution efficace et validée pour offrir une forme d'habitat et un statut intermédiaire entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire. Par ailleurs, ce type d'habitat est favorable à l'accueil de la diversité :

- **Diversité des parcours résidentiels**, en permettant à des locataires de l'habitat social de bénéficier d'une trajectoire résidentielle ascendante et à de jeunes ménages des couches moyennes de trouver un logement agréable, éventuellement dans l'attente de pouvoir accéder à la propriété d'un habitat individuel.

- **Diversité des générations** : si les petits logements avec balcon ou terrasse particulière sont recherchés par les jeunes ménages, ceux avec enfants apprécieront les rez-de-chaussée avec jardins clos et

les étages disposant de vastes prolongements. Par ailleurs, la sécurité des étages ou des logements en retrait sera utile pour les seniors.

- **Diversité des conditions d'accès**, ces types d'habitats étant accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- **Diversité de l'occupation sociale** enfin, car la qualité de l'habitat facilite la cohabitation entre des personnes vivant dans des situations socio-économiques très différentes et ayant des trajectoires variées.

En conclusion, comme globalement dans les opérations urbaines, la possibilité de partager un habitat de qualité reste la principale condition d'accueil de la diversité.

### **Le danger du "tout intermédiaire" ou "tout individuel dense"**

On ressent bien parfois le poids de la "monomanie", d'avoir voulu concevoir toute une opération, un groupe, avec des tours ou des barres. C'est bien, au contraire, de la combinatoire que vient la variété : aussi est-il préférable d'éviter de concevoir des opérations totalement intermédiaires ou individuelles denses et de réaliser des assemblages avec des collectifs ou des individuels suivant le contexte.

### **Outil de production de l'espace public**

Pour les décideurs et les acteurs qui veulent changer le rapport de l'habitat avec l'espace public et renouveler les processus de conception, cette filière est créative. Ces formes d'habitat enrichissent ainsi la qualité de vie collective et obligent à reconsidérer les routines de fabrication de la ville. Couramment, cela permet d'accélérer la mise en place de processus qui résultent de valeurs redécouvertes : circulations douces, espaces cultivés partagés, petites échelles d'aménités de proximités.

Penser la ville durable, c'est d'abord s'affranchir de la ville uniquement conçue pour la circulation automobile. C'est l'apparition de la voiture individuelle qui a permis la conception (vorace en surface) de zones spécialisées et séparant les fonctions. La conséquence - outre le gâchis de sol, de temps de parcours, d'énergie - en est la présence massive des infrastructures coûteuses mais aussi l'exclusion de toute une partie de la population qui ne peut se déplacer en voiture individuelle. Il faut donc repenser un espace public utilisable par les piétons, les cyclistes, et donc d'autres échelles que celle de la voiture.

### **Le lien à la voie**

Les élus et les opérateurs le constatent : le processus de fabrication de l'espace public urbain est en crise. Dans l'univers occidental la ville se structurait à partir de la composition de son espace public, tout au moins la mise en place des espaces et bâtiments publics était articulée avec le développement de l'immobilier privé (habitats, commerces, lieux de productions). Les suites de la Charte d'Athènes ont abouti à considérer l'espace public, soit comme une extension de la trame viaire, essentiellement envisagée comme un espace routier, soit comme un espace interstitiel, délaissé éventuellement engazonné et magnifié par les incantations sur les espaces verts, entre le bâtiment et cette même trame viaire entre l'espace privé et cette même trame viaire. Aujourd'hui, même si les discours ont changé, les réflexes persistent et les logiques professionnelles ne sont pas réellement remises en cause. Ainsi, l'omniprésence de la culture routière domine-t-elle encore, sinon le débat tout au moins les arbitrages.

*La Charte d'Athènes fait suite au IV<sup>ème</sup> Congrès international d'architecture moderne en 1933 à Athènes. Le thème de ce congrès était "La ville fonctionnelle". Urbanistes et architectes y recherchaient une composition rationnelle de quartiers modernes. Sous l'égide de Le Corbusier, la Charte d'Athènes a été l'aboutissement de ce rassemblement. Ces concepts ont été expérimentés par les urbanistes de l'administration pour les grands ensembles.*

Cette culture urbaine se satisfait pleinement des produits habitat que sont les immeubles collectifs et le pavillon. Chacun ayant développé soit une logique d'isolat, soit un rapport entre les bâtiments, les parcelles, et les voies publiques parfaitement normalisés et consensuellement réduits au minimum.

Les habitats intermédiaires proposent de nouvelles approches de nature à recomposer les possibilités de choix. La logique est ainsi toute autre, car l'espace extérieur est conçu comme le lien entre l'univers privatif "intime" et l'espace public, avec toute une gradation d'espaces intermédiaires.

Le pavillon, comme la maison individuelle accolée, produit un rapport bilatéral avec la rue constituée comme le "tuyau d'arrivée", tant des fluides que des rapports sociaux et des habitants. L'immeuble, intrinsèquement, doit constituer une interface collective, c'est une partie de son intérêt mais aussi l'origine de difficultés. Celles-ci proviennent de l'échelle de l'interface. Si dans une société plus uniforme ou liée par des valeurs fortes, la grande taille est viable, dans



**L'espace public** est celui qui, cadastré ou non, appartient à la collectivité. Par extension on utilise aussi ce vocable pour désigner tous les espaces accessibles à l'ensemble de la population, quel que soit le propriétaire ou le gestionnaire.

**L'espace collectif** est, par contre, celui réservé aux habitants d'une résidence, d'un ensemble immobilier, d'une copropriété. Son statut est celui d'un espace privé.

Enfin **l'espace individuel**, également privé, est celui qui est à la disposition d'un seul ménage, propre à un logement ; devenu une extension extérieure de l'habitat, il "appartient" à un domicile.

une structure à la fois plus individualiste et diversifiée (plus indépendante), dont la vie sociale est plus éclairée, les ensembles de grande échelle sont synonymes d'anonymat et provoquent un recul de l'appropriation collective, parfois mis à profit par des minorités.

Les habitats intermédiaires changent la donne. Tout d'abord, le trajet entre la rue et la porte du logement est essentiellement extérieur. On saisit aisément que chaque logement se trouve dans une position et une relation différente, donc spécifique, avec l'espace collectif. La fabrication d'une géographie mentale est ainsi plus aisée et la richesse des combinaisons d'espaces partagés naturellement plus forte. Enfin la notion d'accessibilité change en raison de son caractère extérieur, le parcellaire devient ainsi plus profond et des strates d'habitats peuvent se succéder. Apparaissent aussi les circulations publiques ou privées réservées aux vélos et aux piétons.

### **La place de l'automobile**

Les phénomènes décrits plus haut valent aussi pour le second mode d'accès à l'habitat qu'est l'automobile. Si la maison individuelle, héritière du pavillon, accepte aisément la voiture sur le tènement de la maison, et l'immeuble sur un stationnement collectif en surface ou en infrastructure, la question est renouvelée par les formes intermédiaires. L'usage du sol étant optimisé, la présence des voitures risque de «manger» l'espace libre. Sachant en outre qu'à la différence des immeubles collectifs, il n'est pas envisageable de créer des infrastructures souterraines car leur coût serait prohibitif. La place de la voiture se pose donc en termes différents, ce qui oblige à repenser l'organisation de l'espace et son rapport aux voies de circulation. Le débat est d'actualité et sort enfin des tabous en matière d'habitat. Les esprits conscients des enjeux, tant écologiques que de qualité de vie, sont prêts à reconsidérer les habitudes prises depuis plusieurs décennies.

Les masses bâties jouent un rôle prépondérant dans la perception et la nature de l'espace public. Ici, un simple jeu dans la composition des façades sur rue renvoie une différence perceptible sans pour autant modifier la surface de l'espace public lui-même.

### **La contribution de l'habitat à la formation de l'espace public**

Si la trame d'espace public est préalablement conçue, l'habitat contribue aussi à sa production. La forme des bâtiments et leur agencement, le dessin, la couleur et la qualité de l'entretien des façades, la hauteur, la forme et les matériaux utilisés pour réaliser les clôtures, sont autant d'éléments qui participent à la formation des espaces publics. Au même titre que les trottoirs ou les plantations, ils façonnent les rues ou les places qui les bordent. Ce sont eux qui créent des ambiances urbaines agréables et vivantes, ou bien mornes et tristes.

### **Vers de nouvelles parois d'espaces publics**

L'espace public est un espace vide qui est structuré et qualifié par les pleins qui le bordent : les façades et autres verticalités végétales ou bâties. Or justement les habitats intermédiaires, surtout lorsqu'il y a superposition, réécrivent les façades. Une extension extérieure (jardin, terrasse) d'une surface égale à un quart de la surface du logement, pour l'intermédiaire (au sens réglementaire), change beaucoup l'urbanité des ensembles immobiliers concernés. Premièrement l'extension étant privilégiée à même le sol pour les logements en rez-de-chaussée, il en résulte que les linéaires de façades qui, traditionnellement faisaient "contact" avec l'espace public n'assurent plus cette fonction. La façade sur rue ne définit plus le trottoir. A l'étage, le principe ne se limite pas à la création de balcons mais généralise la terrasse et les superpositions pleins/vides apparaissent comme des techniques efficaces. Disposer d'une terrasse extérieure sur le logement de son voisin est plaisant et fait disparaître la façade verticale. Les pleins changeant, l'espace public change également.

Il faut retenir que cela implique de concevoir l'espace public simultanément avec le bâti environnant.





Chacun pressent bien que réaliser une ville durable, un quartier agréable, un projet harmonieux, ne peut se produire par la juxtaposition d'opérations immobilières, mêmes exemplaires. La tâche d'aménagement, dans son sens le plus complet, est indispensable à une gestion et à un développement responsable et agréable des tissus urbains.

Or désormais, le simple fait qu'un opérateur assure le traitement de l'espace public ne peut suffire à le qualifier d'aménageur. Celui-ci doit agir sur le parcellaire, son occupation, ses modénatures et ses architectures. Le débat, la simulation et les cahiers des charges sur les productions immobilières sont indispensables. Les habitats intermédiaires sont autant d'outils qui, même à des doses minoritaires, permettent une composition ou une recomposition des opérations sur leurs parcelles.

### Quand les contraintes de densité et la complexité des opérations deviennent une source de créativité

La fabrication d'une ville "aimable" est une question névralgique pour tout concepteur; pour les aménageurs, elle représente une commande politique permanente. Les théoriciens prônent tous la diversité des formes urbaines, la variété des écritures architecturales, la mixité des fonctions et des statuts d'occupation, les modulations d'échelles. De même, une plus grande complexité des espaces collectifs et publics apparaît comme positive, ce qui ne dispense pas de leur conférer une plus grande lisibilité. Les habitats singuliers pluriels offrent non seulement leurs propres variétés et des gradations importantes, mais surtout des transitions vers les formes individuelles ou collectives.

Tout se passe comme si la relative complexité de ces formes d'habitat intermédiaire génèrait de nouvelles contraintes qui obligent les maîtres d'ouvrages et les concepteurs à faire preuve d'une grande créativité. Ces contraintes sont liées à la plus forte densité, au fait de disposer d'espaces plus restreints entre les bâtiments pour en organiser le fonctionnement, et à la volonté d'offrir des espaces extérieurs privatifs utilisables comme tels mais également raccordés à l'espace collectif.

Ces formes d'habitat constituent donc un outil de régénération de la politique urbaine. Les habitats intermédiaires conduisent effectivement à développer une plus grande subtilité dans la conception des espaces intermédiaires. C'est un habitat qui crée des espaces individualisés malgré une forte densité, et offre une concentration d'éléments architecturaux et urbains dans des espaces restreints.

Le fait de devoir traiter une multiplicité de priorités et de cas de figure très différents, d'être amené à gérer des agencements complexes en disposant d'espaces limités, conduit probablement les concepteurs et les maîtres d'ouvrage à être très attentifs, très soigneux, à faire preuve d'une grande ingéniosité dans le traitement de ces contraintes et à "condenser" de multiples éléments dans l'espace limité dont ils disposent. C'est un peu comme certains habitants qui font preuve d'une grande ingéniosité dans l'aménagement de leur appartement quand ils disposent d'une très petite surface. C'est également une manière de penser l'espace en volume et pas seulement en plan.

### La réinvention des schémas classiques

On constate ainsi que toutes les formes d'habitats intermédiaires, par les perturbations des habitudes ou parce qu'elles réinventent d'autres modes de fonctionnements, provoquent une remise en question de l'espace public. Répondant avec d'autres critères aux logiques de maillages et d'accessibilités, elles remettent en cause les rapports aux schémas viaries.





Réintroduisant différemment l'espace collectif, elles réinventent les gradations entre le public et le privé. Obligeant à une pensée nouvelle sur la place de l'automobile et son rapport avec le logement, elles construisent de nouvelles stratégies et de nouveaux partis en jouant avec des évolutions sociétales profondes.

Enfin, déstructurant totalement l'écriture architecturale, elles abandonnent le dessin des façades issu de l'empilement de matériaux et permettent ainsi, conjointement avec la révolution en marche pour des habitats énergétiquement autonomes, de redessiner les parois de nos rues et de nos places.

La conjonction de ces éléments avec les obligations de reconsidérer l'immobilier et l'aménagement au regard des priorités pour un développement durable offre une dynamique nouvelle aux habitats intermédiaires.

### **Outil d'adaptation à la diversité sociale dans la ville et dans l'habitat**

La volonté que partagent tous les acteurs de concevoir des tissus urbains offrant aux habitants une plus grande mixité d'usages, des statuts plus diversifiés, ainsi que des "produits" habitat plus variés, de faire muter les grands quartiers monolithiques dans le même sens, résulte de la nécessité de transformer la ville doucement et progressivement, a contrario des indispensables mais coûteuses opérations de rénovation lourdes. **C'est vers une ville durable, donc variée et composite, dont les éléments (les tissus parcellaires) peuvent muter indépendamment qu'il faut se diriger.**

#### **Troubler le jeu**

L'offre immobilière résidentielle se structure majoritairement autour du binôme maison individuelle - immeuble collectif, et les formes d'habitats intermédiaires ouvrent un débat dépassant largement

la question de la forme du logement. La dualité maison individuelle et immeuble collectif recouvre d'évidents clichés statutaires et renvoie également à des processus de réalisation très différents.

- Le pavillon individuel est massivement mis en œuvre suivant le contrat de maison individuelle (CMI) qui lui confère un statut de propriétaire - occupant. La mise en œuvre découple, hélas, le sol (l'emprise foncière) et l'immobilier (la maison), ce qui induit des combinaisons diverses et l'usage de modèles, dont la variété, amplifiée par des variantes infinies, permet de multiplier les apparences de choix. Le résultat n'est pas optimisé, car l'économie du dispositif repose sur l'absence de concepteur professionnel et sur une position "hors sol" donc très peu performante en termes d'urbanité et d'orientation. Elle génère enfin des co-visibilités incontrôlables. La possibilité de "contrôler" la fabrication de l'objet et la variété des modèles apparaissent comme des avantages pour celui qui "fait construire" sa maison par rapport à celui qui l'achète.

- L'opération généralement vendue en état futur d'achèvement (VEFA, outil de la promotion) ou gardée en patrimoine subit des charges plus importantes et se distingue difficilement dans une production trop normalisée. Le choix est donc rétréci et si la cohérence urbaine est plus assurée, le prix subit les charges de la sécurisation et de la conception.

### Le lieu, l'habitat situé

Habiter n'est pas un pur acte de consommation, mais une démarche qui contribue à la formation du rapport de l'homme à la société. Il importe ainsi que l'habitat soit cohérent avec le lieu, le site, l'orientation, la vue, le climat. Pour cette raison l'implantation d'un modèle sur une parcelle ne peut constituer un acte suffisant pour concevoir l'habitat. Il faut relier la construction à l'environnement, optimiser son fonctionnement propre et celui de l'espace extérieur attenant, orienter les éléments suivant les usages et les bénéfices climatiques. Le lieu et l'habitat doivent être intégrés pour en faire un domicile.

### VEFA ou CMI

Deux dispositifs se partagent la mise en œuvre de l'habitat neuf en France depuis des décennies.

La **“vente en état futur d'achèvement”** qui garantit à l'acheteur une qualité contractuelle et une bonne fin. Quasiment incontournable hors de l'habitat pavillonnaire, c'est le processus utilisé par les promoteurs. Il est rodé et sécurisé, l'acheteur acquiert un produit fini, éventuellement avec des variantes et des adaptations, la conception en est arrêtée avant la vente.

Le **“contrat de maison individuelle”** repose sur un dispositif d'assistance au client qui prend les risques. Même s'il la choisit sur un catalogue, il est juridiquement le concepteur de sa maison. Ce cadre juridique optimise le coût apparent de l'investissement mais ne garantit pas la qualité de la conception et ne peut se pratiquer, en fait, que pour des maisons isolées sur leurs parcelles.

### Les potentialités exceptionnelles d'une "architecture urbanisante"

Faute de mieux, nous avons utilisé le concept "d'architecture urbanisante", car la conception de ces ensembles ne se limite pas à l'architecture des immeubles. Elle déborde largement les productions immobilières pour investir les éléments qui participent à la fabrication de l'espace collectif, mais aussi urbain, et de ce fait à la qualification de l'espace public.

Plus souvent définis seulement comme des types de logements particuliers, les habitats individuels denses et/ou intermédiaires sont en réalité tout autant **des processus pour repenser la ville et l'habitat que des produits immobiliers**. Chacun s'accorde à reconnaître

la créativité de ces modes de fabrication de l'habitat. Les potentialités se déclinent pour l'aménagement urbain, pour le retour à une ville plus intense et plus agréable à vivre ensemble, donc plus dense, pour la fabrication de mixités sociologiques et de "coutures" urbaines. Ses ressources sont considérables.

En plus de leur capacité à traiter les enjeux très importants de la densité, de l'optimisation du foncier et de l'étalement urbain, le potentiel de ces opérations tient au fait qu'elles constituent potentiellement des outils d'aménagement urbain remarquables. Ce mode de "production" de foncier peut devenir un outil majeur de transformation de la ville. **L'aptitude des habitats intermédiaires à concourir à cette transformation est stratégique**. Cela nécessite d'explorer leurs capacités à contribuer au renouvellement et au développement urbain.

Cette question se pose de manière très différente selon les contextes car les villes sont engagées dans des processus de renouvellement et de développement du tissu urbain très variés, à travers plusieurs formes d'aménagement :

- la restructuration de tissus urbains préexistants (n°1) ;
- le comblement de dents creuses et la reconstitution de fronts urbains le long des rues (n°2) ;
- la densification de cœurs d'îlots (n°3) ;
- le réaménagement d'une place ou d'un angle de rues (n°4) ;
- la création ou le renforcement de différentes formes de centralité urbaine (n°5) ;
- le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social (n°6) ;
- les extensions urbaines en prolongement d'un tissu existant ou le long d'une nouvelle voie (n°7).

Dans des tissus centraux de faible densité ou des bourgs ne disposant pas de véritable centralité, les formes d'habitats intermédiaires peuvent aussi permettre de créer ou de renforcer une polarité urbaine. A la différence des grands immeubles traditionnels qui donnent à voir une façade sur la rue ou des lotissements de pavillons individuels généralement posés bien en vue, au beau milieu de leur parcelle, les habitats intermédiaires créent une continuité urbaine (éventuellement un alignement), définissent l'échelle du logement (5 à 13 m) et assurent l'animation des façades grâce aux extensions extérieures.



Résidence Porte d'Eau, Montferrand, 9 logements locatifs sociaux, 2003, MOE : Faget Gendre Ressouche, MOA : OPHIS.



Les Forges, Saint-Fons (69), 17 logements locatifs sociaux dont 10 intermédiaires, 1993, MOE : AAMCO, MOA : OPAC du Rhône.



Résidence du Motier, 102 boulevard Lafayette, Clermont-Ferrand (63), 6 logements en accession sociale, 2004, MOE : Bruhat - Bouchaudy - Dobel Architectes, MOE : OPHIS.



Opération Coeur de Village, Saint Léger-sur-Dheune (71), 10 logements, 1999, MOE : Atelier Sénéchal-Chevalier et E. Auclair, paysagiste : V. Pruvost, MOA : OPAC de Saône-et-Loire.



Place Diawara, Longvic (21), 6 logements locatifs sociaux, 2005, MOE : J.-C. Jacques, MOE : OPAC de Dijon.



Le Coteau, Lyon 9ème arrondt. (69), 28 logements locatifs sociaux, 2006, MOE : BBC Architecte, MOA : SACVL.

Quartier Renan, Dijon (21), 78 logements locatifs sociaux dont 24 intermédiaires, 2005, MOE : CITE SITE, MOA : OPAC de Dijon.





Une large gamme d'éléments peut contribuer à cette animation des façades : balcons, loggias, terrasses, coursives, paliers ou cages d'escalier ouvertes.

Le rapport au sol peut également être traité par des entrées sur perrons dallés, des auvents, des jardinettes avants, des plantations en bordure des immeubles. La qualification du rapport aux rues, et à travers cela la qualification des rues elles-mêmes, peut utiliser des cheminements dallés, des portails, des haies, des murets ou des grilles de clôture.

## Plasticité de conception et articulation des échelles

Pour tirer tout le bénéfice de la plasticité de conception que ce type d'habitat peut offrir et de la variété des opérations d'aménagement dans lesquelles il peut être utilisé et des formes qu'il autorise, il faut clarifier la stratégie urbaine poursuivie. Une fois ceci réalisé et bien inscrit, il convient d'adapter les approches au contexte dans lequel on agit.

Ce que nous appelons "plasticité" cherche à traduire la forte vocation de ces ensembles à s'adapter souplement et à valoriser des sites, des reliefs, des géométries complexes.

Toutes les considérations qui suivent ne sauraient remplacer le travail de conception d'un professionnel dont c'est le métier : l'architecte. Aucun des points abordés n'est à traiter séparément, le projet est une alchimie subtile et délicate mais toujours globale. Ces quelques lignes sont d'abord un outil de réflexion pour le maître d'ouvrage.

N'oublions pas que la conception urbaine est un savoir qui conjugue des travaux à de nombreuses échelles : grandes échelles pour situer les enjeux, puis articuler les flux et les fonctions, enfin pour se combiner avec l'environnement, petites échelles pour articuler l'espace privé et l'espace public, l'habitat et l'ensemble résidentiel : la rue et l'immobilier.

### La hauteur

On considère habituellement que les variations de hauteurs, pour l'habitat, doivent s'ajuster en fonction des contextes. Ceci est toujours discutable mais globalement partagé. Cette question se décline dans l'espace et dans le temps. Les hauteurs moyennes d'un quartier (le vélum) subissent des variations qui peuvent être importantes. Globalement des changements de variations de 50 % de la hauteur moyenne, ou de deux à trois niveaux, apparaissent possibles. Évidemment la variation peut être plus forte, mais alors plus progressive. Les hauteurs sur rue sont plus

importantes qu'en intérieur d'îlot, celle sur des parcs ou des rivières encore plus.

De tout temps, les tissus urbains progressaient avec le développement des villes, la dilatation des périmètres était soit limitée, soit s'accompagnait de la montée du vélum. Ainsi, par similitude on peut considérer que le tissu prend un niveau à chaque génération, pour les plus rapides, à chaque siècle, pour les plus mesurés. Ces éléments sont évidemment parfaitement conventionnels mais ils participent à établir une sorte de guide d'approche.

On verra que si l'on veut atteindre R+5 seul le recours au collectif s'offre au concepteur. Entre R+1 et R+3 l'intermédiaire (au sens réglementaire) excelle. L'individuel dense peut se développer du simple niveau au R+2 maximum – ce qui permet de fabriquer des triplex, rares en France.

### L'homogénéité

Les dispositifs urbains et architecturaux fabriquant des formes homogènes sont ceux qui maîtrisent le sens des toitures (s'il y en a) et alignent les façades. Bandeaux et murs de soutènement ou de clôture fabriquent des symétries et des trames. Les échelles des volumes contribuent également à accroître l'hétérogénéité ou bien à renforcer l'homogénéité. C'est un enjeu majeur du travail d'architecture.

La composition urbaine, pour l'habitat, doit rechercher la valorisation de l'environnement quand il est de qualité mais aussi renoncer à imposer, a priori, une seule écriture architecturale.

Ce principe amène les maîtres d'ouvrages à choisir des maîtres d'œuvre immobiliers différents du maître d'œuvre urbain, au moins en partie.

Par ailleurs, le monopole d'une morphologie sur un tènement n'a pas de sens ; c'est bien dans la combinaison des habitats individuels, intermédiaires et collectifs, que se fabrique la diversité urbaine.

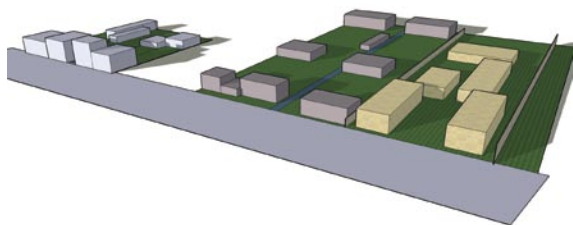
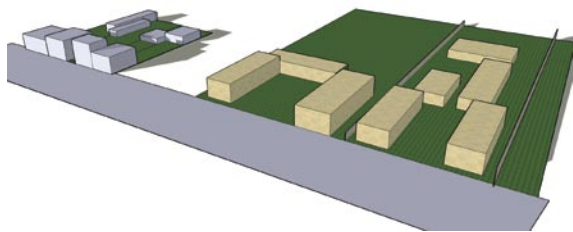
### La structure et la continuité urbaines

Là où la question est d'assurer une continuité urbaine, d'organiser ou de conforter la structure urbaine, la réponse passe aisément par le choix d'habitats intermédiaires, tout au moins partiellement. Priorité alors à la réflexion sur la volumétrie, à la composition de l'ensemble ainsi qu'au rythme des pleins et des vides.

L'organisation des grandes parcelles en front, en couches, en mailles ou en îlots est également prépondérante.



**Le tissu des faubourgs** est particulièrement intéressant car il est issu de divisions parcellaires récentes, il présente des tènements plus larges que la ville plus centrale et des occupations naturellement diversifiées et mutantes en permanence. C'est l'opposé du grand ensemble monolithique et insécable. Ce tissu de faubourg constitue-t-il une perspective de mutation pour ce dernier ? Ce n'est pas sûr, mais il offre un recueil de réponses possibles à la "digestion" du grand ensemble par la ville. Les habitats singuliers pluriels permettent la double (voire triple) couche, le "composite" sur parcelle, la fabrication d'échelles de 10 ares à 50 ares, ils se rangent dans ces perspectives.



Approche théorique de la mutation du tissu de faubourg : la profondeur des parcelles permet une implantation en double, voire triple "couche".

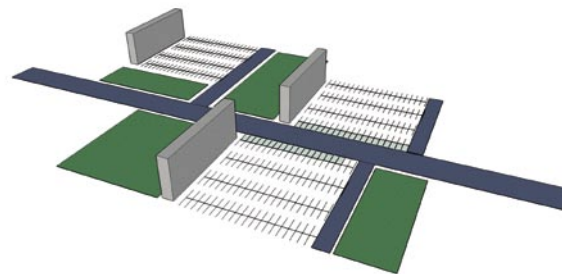
### L'orientation

Les exigences de développement durable conduisent désormais à ce que le bilan thermique et le confort des logements soient pour une large part assurés par l'ensoleillement. La position "dos au nord - ventre au sud" permet des logements très performants mais cela nécessite qu'ils soient traversants (qu'ils aient des ouvertures de chaque côté), donc qu'ils soient assez grands et les immeubles peu épais. Par contre la disposition perpendiculaire est - ouest permet de réaliser des petits logements, aucun n'étant au nord et tous confortables même sans être traversants.

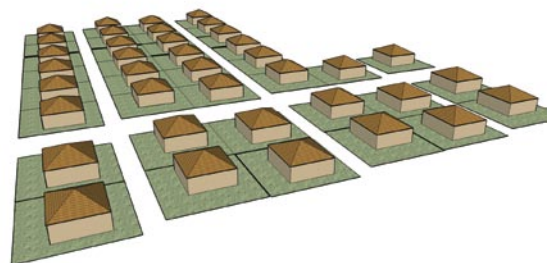
### La couture et l'intégration

Là où la question est de couture l'espace urbain et de banaliser de l'habitat nouveau, la priorité sera au travail sur les transitions et sur la variation progressive des hauteurs.

Le cas du grand ensemble, par exemple, initialement bâti sur une grande parcelle agricole et formé de tours et de barres, puis rejoint par une nappe de pavillons hétéroclites mais tous très bas, nécessite un travail de transition entre ces deux morphologies. Les habitats intermédiaires permettent, avec le même groupe immobilier et sur une distance mesurée, de faire transition en accrochant des logements individuels, de faible hauteur, à proximité du pavillonnaire et des logements intermédiaires superposés jusqu'à 4 niveaux à côté des collectifs.



Le grand ensemble est desservi individuellement par la voie, souvent routière. En réalité c'est généralement son parking qui est connecté à la route.



La maison en lotissement pavillonnaire est connectée individuellement mais c'est la parcelle qui est "raccordée", pas l'habitation.



Les habitats individuels denses et intermédiaires ont un rapport différent, parfois individuel, parfois groupé avec la voie. La variété des situations et des modes de contacts avec la rue permettent un fonctionnement plus urbain.

Les mêmes outils peuvent être conjugués pour faire lien entre un tissu de banlieue ou de faubourg et une opération nouvelle plus collective ou superposant des logements sur des activités ou des commerces.

**Des modèles de compositions urbaines peuvent guider les approches, mais ils sont ni exclusifs, ni absolus. Ils peuvent se traduire par :**

- la juxtaposition et l'alignement de bâtiments le long de rues<sup>4</sup>, de cheminements intérieurs,

- le regroupement des bâtiments autour d'un espace central intérieur servant de parking ou d'espace vert, d'espace de jeu ou de placette, sur lequel donnent les jardins arrière. L'entrée des logements peut se faire sur la rue publique ou depuis cet espace intérieur, ou bien encore en alternant ces deux formules,

- le système en peigne qui dispose les bâtiments perpendiculairement à la voie, éventuellement reliés par des arbres ou une galerie. Il valorise et protège l'intérieur et diminue le linéaire sur la voie,

- le réaménagement d'une place ou d'un angle de rues en implantant des jardinets ou des terrasses sur l'arrière<sup>5</sup>.

### La diversification

Lorsque densifier et diversifier les produits logements est la priorité, on veillera scrupuleusement à la qualité des espaces de vie personnalisés et évolutifs, tant dans le bâti qu'à l'extérieur, sur les prolongements du logement que dans les parties collectives.

### La densification

La densification nécessitera des formes architecturales habiles pour ne pas provoquer le rejet de l'opération. Dans un tissu de pavillons, le choix d'une architecture multiforme et d'une écriture un peu redondante peut apparaître comme un atout.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain au contraire, une conception épurée permet d'opérer une médiation de style. Lorsqu'il s'agit de transformer des friches industrielles, on dispose d'une plus grande liberté de choix d'écriture, car on n'est pas contraint par la prégnance de l'architecture environnante.

Le choix d'une architecture sobre et "au cordeau" peut être plus facilement accepté par l'environnement lorsqu'il est accompagné par un développement luxuriant des espaces paysagers<sup>6</sup>.

### La centralité

Dans un tissu urbain peu dense, les habitats singuliers pluriels apportent des masses bâties de tailles similaires aux ensembles urbains des lieux (bâtiments d'exploitation ou petits collectifs) soit des façades de 15 à 35 m et des hauteurs de 5 à 12 m, des profondeurs supérieures à 11 m (jusqu'à 13 à 15 m). Leur intégration est donc parfaitement à l'échelle des centres bourgs issus de la vie agricole.

### Le quartier nouveau

Les habitats intermédiaires demandent une logique de conception pour traiter les accès et une autre approche, de l'intérieur, pour assurer l'intimité des espaces offerts. Cela induit parfois une division : coté ville - coté jardin. Pour des raisons d'ensoleillement et d'orientation du logement, on aboutit souvent à se dispenser de la symétrie viaire, trottoirs et maisons de part de d'autre de la rue. De plus l'automobile étant remise à sa place, les schémas de circulation deviennent moins prégnants. Donc tous les éléments pour une opération responsable sont déjà en place.

L'habitat intermédiaire autorise une grande diversité de modes de composition urbaine, mais le choix dépend à la fois des objectifs recherchés, de la forme et de la localisation des terrains, de la structuration des tissus urbains et des options concernant la circulation et le stationnement des véhicules. Le choix entre la création de voies, de dessertes intérieures et l'externalisation de la circulation est particulièrement délicat. Cette option a eu la préférence dans de nombreux éco-quartiers, mais conduit à rejeter les aires de stationnement à la périphérie et, trop souvent, à créer des nappes de parkings ou des batteries de garage à l'entrée des ensembles. Ceci ne favorise pas leur intégration urbaine et n'est pas très agréable pour les gens du voisinage. On fait alors subir aux autres la présence massive des véhicules pour s'en protéger soi-même.

Sur la page ci-contre, en haut :

Innovation Eurydice, Sochaux (25), 90 logements locatifs sociaux, 1977, MOE : Cabinet Brandon, MOA : OPHLM du Doubs - Habitat 25.

Sur la page ci-contre, en bas :

Les Saverots, rue de la Récille, Mandeure (25), 21 logements locatifs sociaux, dont 15 intermédiaires, 2006, MOE : F.-X. Cahn, MOA : NEOLIA.











# CHAPITRE 4

## La conception interne des opérations d'habitat intermédiaire

Un habitat agréable qui offre une alternative à l'opposition classique entre l'habitat individuel et l'habitat collectif

### LES VUES ET L'ENVIRONNEMENT

L'insertion dans différents types d'environnement et la composition des résidences

Les vues et la construction d'un paysage interne

### UNE PROFUSION CREATRICE, UN INDISPENSABLE TRAVAIL DE COMPOSITION DES ESPACES RESIDENTIELS

Les aménagements et les espaces de transition entre les logements et les espaces publics

Quand les contraintes de densité et la complexité des opérations deviennent une source de créativité

La diversité et la richesse des dispositifs

La variété des espaces et des aménagements

### LA DIVERSITE DES MODES D'INTEGRATION DES VOITURES

Les différentes sortes de traitement des garages

La création d'aires de stationnement

Le stationnement longitudinal le long des rues ou des placettes

Quelques remarques complémentaires

### LA NECESSITE D'INTRODUIRE DES ESPACES COLLECTIFS SOIGNES D'ECHELLE REDUITE

### LES CHOIX DE CONCEPTION ET LES INITIATIVES FAVORISANT L'APPROPRIATION DES ESPACES

## 4.1

# LES VUES ET L'ENVIRONNEMENT

### L'insertion dans différents types d'environnement et la composition des résidences

Les modes d'insertion dans l'environnement, de fabrication de l'environnement et d'interaction avec l'environnement, conditionnent la réussite de ce type d'opération.

Leur conception doit impérativement s'adapter à la diversité des contextes. Cela concerne à la fois leur composition interne, le mode de traitement du rapport au dehors appréhendé de l'intérieur du site, la qualification des accès et des limites, le choix des formes architecturales.

#### L'insertion dans un environnement peu attractif

Dans des opérations situées dans un environnement périurbain, correspondant à des enjeux d'extension urbaine ou d'urbanisation d'anciennes friches industrielles, l'environnement est souvent peu attractif. La manière dont est conçu le rapport de ces opérations à l'environnement immédiat, leur organisation interne, les dispositifs socio-spatiaux propres à chacun de ces sites sont décisifs. Dans un tel contexte, on peut mobiliser plusieurs ressources qui permettent de temporiser avec un environnement peu favorable en attente d'une urbanisation :

- Un traitement soigné des relations avec l'environnement, en engageant par exemple une végétalisation du site dès le début du projet. Conçue comme un élément constitutif du projet, de l'intérieur du site elle rend invisible un environnement ingrat et ce dès l'installation dans les lieux. Réalisée de manière très soignée (et pas seulement pour "masquer" cet environnement), elle rend également le site attractif de l'extérieur.

- L'appui sur la taille du site, lorsque celle-ci est relativement importante. Cette taille lui permet, en quelque sorte, "d'imposer" son identité propre au contexte dans lequel il s'insère.

- La différenciation interne pour favoriser la constitution de micro-identités qui vont permettre au site lui-même de se constituer comme un environnement agréable ;

- Le soin apporté à la création d'une multiplicité d'espaces qui s'articulent et s'emboîtent subtilement peut également générer le déploiement de pratiques nouvelles très appréciées, qui compensent le fait de se trouver dans un environnement peu avenant. De cette manière, le site crée sa propre urbanité.

#### La densification d'îlots

Les processus de densification d'îlots offrent souvent un contexte plus favorable à l'implantation d'opérations d'habitat Intermédiaire que les programmes d'extension urbaine. L'environnement existant peut alors contribuer au développement d'une relation très agréable des habitants au site : il leur permet de ne pas se sentir isolés et de bénéficier d'un rapport à des lieux de centralité et d'urbanité.

Toutefois là aussi, l'environnement ne peut pas générer à lui tout seul cette situation favorable. C'est à nouveau l'articulation avec la conception des sites qui va jouer un rôle fondamental :

- le mode de traitement des entrées et des rapports à la rue,

- l'organisation d'un rapport à l'extérieur permettant aux habitants de ne pas se sentir isolés et de bénéficier d'un lien avec des lieux de centralité et d'urbanité,

- la création de micros articulations et la recherche de supports d'intégration,

- la prise en compte de la perception de l'opération depuis l'extérieur, en lien notamment avec ce qui est donné à voir de son organisation interne, de son architecture, etc.







## L'implantation dans de grands quartiers d'habitat social

Cette implantation permet de diversifier les formes d'habitat mais elle est plus complexe. Dans des projets de rénovation urbaine qui ont traité l'ensemble d'un quartier, elles peuvent s'inscrire de manière favorable et bénéficier d'un environnement renouvelé qu'elles-mêmes contribuent à qualifier, sous réserve bien sûr que les différents aspects évoqués jusqu'ici aient été pris en compte.

Plus difficile est l'insertion de ces opérations dans des quartiers d'habitat social qui n'ont pas bénéficié de ce type de projet. Aux problèmes de composition déjà évoqués, vont venir s'ajouter des enjeux en terme de valorisation / dévalorisation de l'habitat, ou la crainte de trop se "singulariser" dans des environnements perçus comme dévalorisants.



Le site est intégré à son environnement, mais en même temps, il se singularise dans cet environnement. Cette "singularité" et la fantasmagorie de vivre dans un environnement "dévalorisant" génèrent des craintes importantes des habitants, comme si étant "trop connoté" ou "trop particulier", le site risquait d'attirer sur lui des réactions particulièrement agressives de la part du voisinage. Du même coup, ce qui a été donné comme "ouverture" (les jardins, les terrasses) est perçu comme une source potentielle d'agression. La crainte d'une "intrusion" de l'environnement dans le site est palpable, elle se traduit par un sentiment d'insécurité paroxystique qui a été fortement aggravé par des problèmes de gestion au moment de l'installation dans les lieux. Quartier Larousse à Marseille (13).

A nouveau, la question de la taille joue un rôle non négligeable. Un site de petite taille ne parviendra pas à renverser les significations dévalorisantes associées à son environnement extérieur, alors qu'un site de grande taille peut générer son propre environnement sur lequel il pourra s'appuyer pour se sentir protégé des significations dévalorisantes de l'ensemble d'un quartier. Ce principe n'oriente nullement vers l'édification exclusive d'habitats intermédiaires dans ces opérations, mais signale l'existence d'un point de bascule du changement dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers de logements sociaux.

Les entretiens auprès des habitants dans différentes opérations ont permis de mettre en évidence le caractère à la fois complexe et structurant du rapport à l'environnement. Dans tous les cas, la perception que les habitants ont de leur environnement, son impact sur le rapport qu'ils développent à leur habitat, dépendent des relations entre :

- les caractéristiques mêmes de cet environnement (urbaines, centralité, animation, occupation sociale) ;
- les modes de traitement des relations du site avec cet environnement ;
- la conception même des sites et la manière dont elle rencontre, majore, atténue ou efface les caractéristiques de l'environnement dans lequel ils s'intègrent.

## Les vues et la construction d'un paysage interne

Traitant de la conception, il importe de rappeler ici un résultat très important des entretiens réalisés auprès des habitants. **La qualité des vues joue un rôle essentiel dans la perception du lieu habité**, qu'il s'agisse de la vue de l'opération depuis son environnement, de la vue sur l'environnement depuis l'opération, des vues proches, des vues lointaines, des vues depuis chez soi ou en se déplaçant. Elles construisent un paysage dont le sens sera plus ou moins compréhensible, accessible, appropriable par les habitants.

Les vues ne renvoient pas seulement à des aspects esthétiques ou imaginaires. Elles "racontent" l'univers dans lequel on vit, le regard porté par chacun sur l'endroit dans lequel il habite, le regard imaginé des autres sur ce lieu. Les vues sont multiples. Celles que l'on a depuis ses fenêtres revêtent une importance considérable, mais elles ne doivent pas faire oublier les vues lors des déplacements internes, les vues sur





# UNE PROFUSION CREATRICE, UN INDISPENSABLE TRAVAIL DE COMPOSITION DES ESPACES RESIDENTIELS

## Les aménagements et les espaces de transition entre les logements et les espaces publics

L'habitat intermédiaire se caractérise par une richesse d'éléments architecturaux et urbains, de "dispositifs" assurant la transition entre les logements et l'espace public : escaliers extérieurs, jardinets, clôtures, haies, allées, placettes, cour, etc. Il s'agit de "dispositifs socio-spatiaux", car ce sont des éléments d'aménagement et de qualification des espaces urbains et des bâtiments qui jouent un rôle clé dans le développement des usages, des pratiques sociales des habitants et de leurs relations.

La conception de ces aménagements doit également prendre en compte :

- la volonté d'offrir des espaces extérieurs (terrasses, jardins) ;
- le choix de diversification des formes d'habitat au sein d'une même opération ;
- la suppression des espaces collectifs intérieurs qui obligent à un retrait des bâtiments par rapport à la rue ;
- la nécessité d'agencer les bâtiments et d'organiser leurs relations aux voies en ne disposant que d'un espace restreint ;
- l'obligation de régler le rapport au sol d'opérations complexes ;
- l'organisation de la circulation des voitures et des cheminements des habitants à l'intérieur des sites ;
- la préservation indispensable de l'intimité des logements ;
- la création de petits espaces collectifs à la disposition des habitants pour favoriser leurs interactions.

La volonté des maîtres d'ouvrage d'organiser subtilement ces interactions et la créativité des concepteurs dans leur traitement constituent l'une des sources les plus importantes du potentiel de ce type d'habitat.

## Quand les contraintes de densité et la complexité des opérations deviennent une source de créativité

Les contraintes liées à la densité, le fait de disposer d'espaces restreints entre les bâtiments et la volonté d'offrir malgré cela des espaces extérieurs, génèrent une complexité qui oblige maîtres d'ouvrages et concepteurs à faire preuve d'une grande créativité. Cet habitat conduit ainsi à développer beaucoup de subtilité dans la conception des espaces intermédiaires entre les logements et l'espace public.

C'est un habitat qui vise à créer des espaces individualisés malgré une forte densité, et qui offre une concentration d'éléments architecturaux et urbains dans des espaces restreints

Devoir traiter une multiplicité de problèmes, être amené à gérer des agencements complexes en disposant de très peu d'espace, conduit à être très attentif, soigné, à faire preuve d'une grande ingéniosité dans le traitement de ces problèmes et à "condenser" de multiples éléments dans l'espace limité dont on dispose.

## La diversité et la richesse des dispositifs

La diversité et la richesse de ces dispositifs socio-spatiaux est frappante, comparée à leur pauvreté dans les immeubles collectifs ou l'habitat pavillonnaire :









### Les jardins de devant donnant sur les chemine- ments internes ou les rues extérieures

La localisation de ces jardins de devant leur confère des fonctions différentes, puisque les premiers assurent une médiation par rapport aux voisins et les seconds protègent et sécurisent les habitants par rapport à l'espace public. Ceux qui protègent les constructions et les entrées des logements donnant sur les rues extérieures ont une très grande importance et leur conception ou leur entretien ne bénéficie pas toujours de l'attention qu'ils méritent. Ce sont des espaces de médiation entre les logements individuels des rez-de-chaussée et l'espace public, mais également entre l'espace collectif des résidences et cet espace public. Ils ont donc une fonction collective, et ce d'autant plus que ce sont eux qui marquent le plus l'identité des résidences pour les passants.

Des passerelles permettent de rejoindre les entrées des logements en rez-de-chaussée depuis la rue. Ce dispositif crée des espaces intermédiaires entre le public et le privé.  
Le Coteau, Lyon 9ème arrondt. (69), 28 logement locatifs sociaux, 2006, MOE : BBC Architectes, MOA : SACVL.

### Clôtures et portails

Ce sont des éléments décisifs d'intimisation et de sécurisation des résidences. Ils peuvent être composés avec des matériaux très divers : grilles doublées de haies, murets en béton ou en briques, barrières en bois, etc. Leur dimensionnement est un enjeu majeur :

- D'une faible hauteur, ils n'assurent pas de protection visuelle et ne sont pas très sécurisants.
- Très élevés (au-delà de 1,50m), ils créent un sentiment d'enfermement et paraissent carcéraux.
- Il importe de régler le choix des matériaux et des hauteurs des clôtures sur les pratiques des constructions du voisinage, de manière à créer une harmonie avec l'environnement. L'utilisation de clôtures similaires peut constituer un rappel, une sorte de clin d'œil signifiant une volonté d'intégration à l'environnement.

Pour être sûr de la qualité de l'entretien des plantations qui bordent les clôtures et ne pas avoir de mauvaises surprises, il est souvent judicieux de planter des haies à l'extérieur des parcelles privatives, même si çà représente un coût de gestion pour le bailleur (ou la Ville). N'oublions pas encore une fois que ces clôtures participent, par l'alignement qu'elles assurent, à la formation des rues, du paysage urbain et des espaces publics.





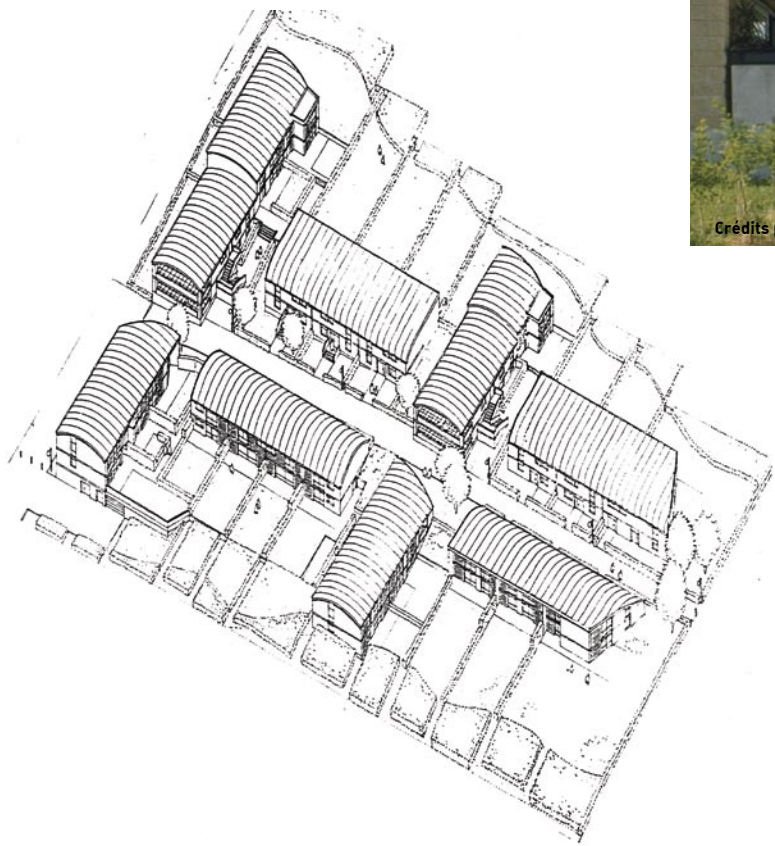
Crédits photos : F. Haton Architecte



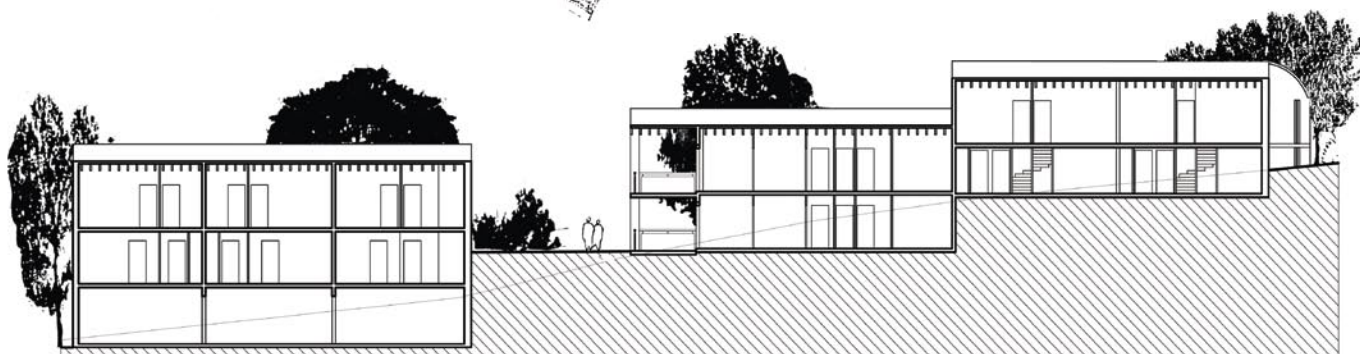
Crédits photos : F. Haton Architecte



Crédits photos : F. Haton Architecte



Résidence Rodin, Besançon (25), 25 logements locatifs sociaux (PLA), 1996, MOE : F. Haton Architecte, MOA : SAIEM B.





L'intégration des voitures est un enjeu majeur, à la fois en raison de l'importance que les habitants attachent à la sécurisation de leur véhicule et des contraintes qu'impose souvent la réglementation des PLU (bien que celle-ci tende à s'adoucir). L'habitat intermédiaire offre en fait une grande diversité de possibilités d'intégration des voitures, soit par la création de garages, soit par l'implantation d'aires de stationnement sécurisées, soit encore en mixant ces deux systèmes.

### Les différentes sortes de traitement des garages

#### Des garages sur rue rythmant les façades ou servant aussi de terrasses

Contrairement à ce que l'on pourrait craindre, l'implantation des garages sur rue peut contribuer à la composition urbaine des opérations, dès lors qu'ils ne sont pas alignés de façon monotone sur les façades et que leur architecture est soignée :

- **placés en retrait des façades** (à un mètre environ) entre deux constructions, ils contribuent à la fois à les rythmer et à la formation des rues. On peut aussi donner aux résidents la possibilité de stationner



Exemple d'alignement de garages sur rue.  
Boulogne-sur-Mer (62).

devant sans encombrer la chaussée. Cette solution a néanmoins l'inconvénient de nécessiter la création de jardins de devant quelque peu surdimensionnés (environ trois mètres de profondeur). Or on sait que ces jardins sur rue ne sont guère appropriés (et parfois laissés à l'abandon) lorsqu'ils sont trop importants et pas protégés de la vue des passants.

- **implantés *a contrario* en avancée des façades**, ils peuvent servir de séparation entre les logements et les jardins. Mais alors ceux-ci ne fonctionnent plus comme des jardins de devant. Ils deviennent les jardins principaux qui doivent être protégés des regards intrusifs par des murets assez élevés ou par des haies. Cette solution n'est envisageable que sur des rues de desserte peu fréquentées.

- **les toits de ces garages peuvent servir de terrasses aux logements** situés au premier étage et leur offrir ainsi des espaces extérieurs de taille confortable (environ 3 mètres sur 5).

#### Des garages implantés à l'intérieur des opérations

Les dispositifs précédents peuvent également être utilisés à l'intérieur d'une résidence. De la même manière, on peut ainsi rythmer les rues ou des placettes intérieures.

Les escaliers peuvent s'appuyer sur les garages, et leurs toits servir de paliers ou de terrasses aux logements situés à l'étage. Placé le long ou entre deux garages, un escalier commun peut desservir deux ou trois logements. On évite ainsi d'avoir des escaliers massifs constituant de véritables verrues sur les façades.

On peut ménager un espace de stationnement en créant un passage transparent sous les immeubles. Une grille sert alors de porte et l'arrière du garage reste ouvert. De cette façon l'accès au logement peut se faire par ce passage, qui permet aussi de rejoindre le jardin arrière sans avoir à entrer dans le logement. On évite ainsi de salir le logement lorsque l'on jardine





- pour les opérations dont l'entrée des logements se fait par des rues, les aires de stationnement peuvent être implantées au cœur des îlots et bordées par les jardins arrières. L'accès à cette aire se fait alors par un portail sécurisé donnant sur la rue. C'est la solution qui a été adoptée dans plusieurs opérations de ce type à Saint Etienne du Rouvray dans la banlieue de Rouen, dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

### **Les aires de stationnement à l'entrée des résidences en bordure de rue**

Comme pour les batteries de garages, cette solution n'est pas très heureuse. Si on regroupe 40 à 60 places de parking à l'entrée d'une résidence, on crée un grand vide qui dévalorise à la fois la rue qui la borde et la résidence. Certes ce système réduit la circulation à l'intérieur des résidences (et donc le bruit et la pollution) mais il fait que l'on est accueilli par une nappe de voitures, souvent séparées de la rue par un mauvais grillage. Si de plus on installe là des abris containers peu esthétiques et un transformateur EDF, on pénètre alors dans la résidence par un espace dédié aux services qui devraient être dissimulés à l'arrière des bâtiments. L'espace de représentation se transforme en espace servant.

Résidence Armand Inconnu, Nevers (58), 58 logements locatifs sociaux, 1990, MOA : Nièvre Habitat.



### **Le stationnement longitudinal le long des rues ou des placettes**

Ce système conserve beaucoup d'intérêt car :

- il dilue la présence des voitures dans l'espace et la rend discrète,
- cette présence des voitures anime les rues et a une fonction sécurisante ; elle donne en effet l'impression que des habitants sont là. Les rues désertées par les voitures paraissent souvent mornes.
- les voitures ainsi garées protègent de la circulation les enfants qui circulent ou qui jouent sur les trottoirs,
- il permet aux habitants de garer leur voiture dans la journée, quand ils retournent chez eux entre deux courses, sachant qu'ils répugnent à ouvrir et refermer plusieurs fois par jour la porte de leur garage ou le portail d'un parking sécurisé.

Ce système peut d'ailleurs prendre plusieurs formes.

### **Le stationnement le long de rues intérieures ou extérieures aux résidences**

Il est intéressant de coupler ces deux solutions, car on dispose ainsi d'un nombre plus élevé de places et on satisfait deux formes de pratiques : les habitants (ou les visiteurs) peuvent se garer à l'extérieur s'ils doivent repartir rapidement, ou bien stationner dans la résidence s'ils rentrent chez eux pour plus longtemps... ou bien s'ils sont très inquiets pour la protection de leur voiture.



### **Le stationnement dans les résidences organisées en impasses**

Alors que l'organisation des résidences le long d'impasses est peu encouragée (par crainte des difficultés de circulation et d'activités déviantes au fond des impasses), on a pu constater, notamment au Petit Béthény à Reims, que cela permettait de régler les problèmes de stationnement et pouvait créer un espace de convivialité très économique entre les voisins ; les enfants s'y installant pour jouer et les adultes y développant des échanges informels.

Les voitures qui pénètrent dans cette impasse y roulent prudemment. Les habitants utilisent également un parking situé à l'entrée de l'impasse pour organiser des fêtes. Par contre ceux qui habitent le long d'une rue très fréquentée se plaignent de leur isolement. Cette option n'est viable qu'à de petites échelles.

### **Quelques remarques complémentaires**

#### **Le stationnement des habitants devant leur garage**

De nombreux maîtres d'ouvrage calculent le nombre de places de stationnement nécessaires en intégrant les places de garage et comprennent mal que les habitants se plaignent souvent du manque de place alors qu'ils garent leur véhicule devant leur garage ou sur la chaussée. Or il faut admettre que la pratique la plus courante consiste à ne rentrer sa voiture au garage que la nuit et à la laisser à l'extérieur pendant la journée pour pouvoir se déplacer plus aisément.

#### **Penser au stationnement des visiteurs et des véhicules de livraison pour éviter les conflits, sans oublier les déménagements.**

Il n'est pas rare que l'on oublie de prévoir des places pour les visiteurs et les véhicules de livraison, ce qui génère de nombreux conflits de voisinage. Les "intrus" n'hésitent pas à se garer sur les places réservés aux résidents ou de manière sauvage quand ils ne trouvent pas de place disponible, provoquant l'ire des autochtones qui estiment que leur droit d'usage de "leur" place est ainsi bafoué. Colère qui se retourne souvent contre le voisin qui a laissé ses visiteurs s'installer sans vergogne sur cette "aire sacrée".

Il faut donc prévoir des places de stationnement destinées aux visiteurs et aux livraisons, sans oublier de concevoir les circulations de manière à faciliter les interventions des services d'entretien et les déménagements.

### **La crainte de l'usage des garages comme lieu de recel, d'activités clandestines ou comme ateliers de bricolage**

Les maîtres d'ouvrage font parfois part de leur inquiétude concernant les habitants qui ne rangent jamais leur véhicule dans leur garage, car celui-ci est encombré d'objets, d'outils ou de matériel (le détournement de l'usage des garages comme lieux de recel, ou pour exercer des activités clandestines, voire pour sous-louer cet espace, n'est effectivement pas à exclure. Néanmoins ce risque est très limité). Les garages concernés servent généralement de lieu de stockage de mobilier, ou de matériel de jardinage, ce qui est compréhensible, puisque dans ces opérations les habitants ne disposent généralement pas de cave. De fait il est préférable qu'ils développent ce genre de pratiques plutôt que de stocker leur mobilier et leur matériel de manière anarchique dans leur jardin ou sur leur terrasse à la vue de tout le monde, ce qui risque de transformer rapidement les résidences en zone de stockage.

Quant au développement du bricolage, c'est une pratique très positive car :

- Elle offre aux habitants la possibilité de pratiquer une activité culturelle qui souvent leur plaît beaucoup, de développer un savoir-faire valorisant et accessoirement de faire des économies.
- C'est souvent un support de coopération et d'échanges sociaux entre amis et entre voisins.
- Cette activité vise souvent à faire des travaux dans la maison, ce qui est un signe de très forte appropriation et c'est une contribution de leur part à l'entretien de leur logement.

Les activités de bricolage, de fleurissement ou de jardinage, font en effet partie des nouvelles pratiques habitantes dont l'habitat intermédiaire favorise le déploiement.

## 4.4

# LA NÉCESSITÉ D'INTRODUIRE DES ESPACES COLLECTIFS SOIGNÉS D'ECHELLE REDUITE

Les grands espaces collectifs représentent une importante perte foncière. On sait que leur gestion est souvent problématique et représente des coûts très élevés. Inversement, certains quartiers sont dépourvus d'espaces collectifs de proximité, ce qui ne favorise pas les interactions sociales. Bien entendu ce phénomène est aggravé par les ruptures avec l'environnement entraînées par la proximité de voiries surdimensionnées ou des murs d'enceinte très élevés.

En outre, lorsque les enfants ne disposent pas d'espace de jeu, ils risquent de s'installer dans les escaliers ou de dégrader des espaces qui ne sont pas adaptés à leurs jeux.

Ces opérations permettent d'introduire des espaces collectifs soignés de taille réduite dont les coûts de gestion sont limités et qui peuvent prendre des formes très diverses, favoriser les échanges entre les habitants et de multiples usages.

Il suffit parfois de créer des espaces de rencontre arborés de petite taille avec quelques bancs adossés à un massif, ou bien une petite aire de jeux pour les enfants, pour favoriser les interactions sociales.

### La conception de cheminements, de placettes ou de terre-pleins gazonnés favorisant les échanges domestiques

Il importe de soigner les cheminements qui conduisent à la sortie de la résidence, à un parking collectif, au local de stockage des containers, de manière à ce que les habitants aient l'occasion d'échanger quelques mots en revenant de leurs courses, en allant chercher leur voiture ou en allant déposer leurs sacs poubelle. Ces menus échanges suffisent à créer des interactions entre les habitants.

Les coûts de gestion de ces espaces, qui ont en outre une utilité fonctionnelle, sont très limités.

### La réalisation d'espaces publics dans les opérations d'une certaine importance

Dans les opérations d'une certaine importance (au-delà de 60 à 80 logements), il est souhaitable que la Ville réalise un espace public, de manière à favoriser non seulement les échanges entre les habitants de ces programmes mais également les relations avec le voisinage. Il peut s'agir d'un square, d'une aire de jeux pour enfants ou bien d'un city-stade<sup>7</sup>. Il ne faut pas croire que l'existence de grands équipements (grand parc, gymnase ou stade) dans le quartier, mais à une certaine distance, suffit à favoriser les relations sociales. Les échanges sont beaucoup plus intenses dans de petits espaces de proximité bien aménagés. On a vu que l'intégration d'une opération d'habitat intermédiaire suscite souvent des réactions de méfiance, voire d'hostilité, de la part des habitants du voisinage :

- soit parce qu'elle vient densifier un tissu pavillonnaire,
- soit parce qu'elle vient occuper une partie d'espace vert que les habitants avaient l'habitude de fréquenter dans un grand ensemble.

La réalisation d'un espace public dont les habitants du voisinage peuvent également bénéficier à l'occasion d'une telle opération est donc un bon moyen de compenser les désagréments (réels ou imaginaires) dont se plaignent les riverains et d'atténuer leur hostilité. Il importe que ces espaces publics soient implantés à un lieu d'articulation entre la nouvelle opération et le tissu environnant, de manière à devenir un lieu symbolique d'interaction.



## 4.5

# LES CHOIX DE CONCEPTION ET LES INITIATIVES FAVORISANT L'APPROPRIATION DES ESPACES

On a pu constater que certains choix de conception ou des initiatives d'aménagement prises par les maîtres d'ouvrage favorisent considérablement l'appropriation des différents espaces et le soin que les habitants apportent à leur entretien et à leur embellissement.

### **Le pré-verdissement des résidences et la réalisation de plantations pour encourager les initiatives de fleurissement des habitants**

Les habitants qui ont peu d'expérience en matière de fleurissement ou de jardinage sont souvent démunis pour affronter l'aventure que représente l'aménagement d'une plate bande et a fortiori d'un jardin lorsqu'ils se retrouvent face à un terrain nu. Par contre, ils sont plus à l'aise et se sentent encouragés à prendre de telles initiatives lorsque le maître d'ouvrage leur fournit une base de plantations qu'ils n'ont qu'à enrichir progressivement. Ils vivent d'ailleurs ce genre d'initiative du maître d'ouvrage comme une forme d'attention à leur égard.

### **La mise à disposition de plantes ou la création d'un club de jardinage**

Bien entendu l'investissement des habitants dans ces activités de fleurissement ou de jardinage est encore plus important lorsqu'on leur fournit de la bonne terre et des plantes ou des bacs à fleur, ou bien lorsque les gestionnaires créent un club de jardinage en s'appuyant sur les habitants les plus compétents qui sont ravis de faire partager leur savoir-faire aux novices. Quand dans une rue ou une allée un habitant se met à développer ses plantations, ou à dessiner de petits cheminements dallés dans son jardin, on voit souvent ses voisins l'imiter.

### **L'installation d'une terrasse minérale ou en bois devant les baies vitrées donnant sur le jardin**

Curieusement de nombreux habitants n'osent pas investir leur jardin et y installer des tables et des chaises s'ils ne disposent pas d'une terrasse minérale ou en bois de quelques mètres carrés devant la baie vitrée du salon qui ouvre sur ce jardin. Ils craignent, en effet, de salir l'intérieur de leur logement et ne savent pas ou n'osent pas réaliser un tel aménagement. Il importe donc d'équiper les jardins de ce genre de terrasse avant même l'installation des habitants afin de favoriser l'appropriation de ces espaces.

### **La limitation de l'écart de niveau entre le sol des logements et celui des terrasses**

Lorsqu'il existe un écart de niveau important entre le sol des logements et celui des terrasses (équivalent à la hauteur d'une marche par exemple), on s'aperçoit que les habitants investissent peu les terrasses mises à leur disposition. Ce phénomène ne concerne pas seulement les personnes qui ont des difficultés à se déplacer. Ce genre d'écart de niveau crée une rupture symbolique. Il rompt en fait la continuité entre l'espace intérieur et l'espace extérieur, qui n'apparaît plus alors comme un prolongement et une extension du logement. Inversement, l'espace extérieur ne pénètre plus réellement à l'intérieur du logement, il ne l'irrigue plus autant.





# CHAPITRE 5

## La gestion de l'habitat intermédiaire

A quelles conditions ces opérations peuvent-elles être pérennes et valorisées ?

L'ENJEU DE LA GESTION

DES ENJEUX DE GESTION QUI SE DÉPLACENT : DE L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À LA MAINTENANCE DES ESPACES EXTÉRIEURS

LA RÉDUCTION DES COÛTS DE GESTION

GESTION, STRATÉGIE COMMERCIALE ET DIVERSITÉ DE L'OCCUPATION SOCIALE

## 5.1

# L'ENJEU DE LA GESTION

### **La gestion comme contribution à la qualité de l'habitat pour ses habitants, à la pérennisation des investissements engagés par les bailleurs, et outil de valorisation de l'habitat dans son environnement.**

La gestion des opérations d'habitat intermédiaire constitue un enjeu très important et nécessite une adaptation des modes de gestion habituels.

La majorité des acteurs est désormais consciente du fait que la dégradation de certains quartiers d'habitat social est largement imputable à un déficit de gestion<sup>8</sup>. La mobilisation de nombreux organismes pour améliorer leur mode de gestion et contribuer ainsi à une amélioration de la gestion urbaine des quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine montre par ailleurs clairement la nécessité d'œuvrer à la consolidation des actions engagées par une gestion de meilleure qualité, plus attentive aux nouveaux dysfonctionnements qui peuvent émerger<sup>9</sup>, plus souple, plus réactive, pour assurer la pérennité des investissements réalisés.

D'autres travaux réalisés sous l'égide de l'USH sur l'analyse de résidences mixtes, dans lesquelles des copropriétaires privés et des locataires du logement social cohabitent depuis plusieurs décennies, ont également permis de démontrer que la "qualité" de l'habitat constitue un facteur déterminant du fonctionnement social satisfaisant de ces résidences<sup>10</sup>. La mixité des statuts d'occupation ne pose pas de problème majeur, y compris dans un contexte où les écarts sociaux se sont creusés entre copropriétaires et locataires, tant que la qualité de l'habitat est suffisante pour constituer une forme de ciment qui atténue très fortement les tensions que ces différences sociales pourraient générer. Or l'efficacité de la gestion joue manifestement un rôle fondamental pour préserver la qualité de ces résidences. Cette qualité ne tient pas pour l'essentiel à la forme des immeubles ou à la conception des logements, ni au plan masse de ces résidences, mais au travail fin de différenciation des espaces (abords et arrières des immeubles,

accès aux entrées, cheminements et rues intérieures, espaces verts, espaces résidentiels, type de résidentialisation, etc.). L'attention portée à la gestion et à la qualification de ces espaces contribue aujourd'hui à une qualité paysagère qui constitue un élément de valorisation de premier plan de ces résidences, à la fois pour leurs occupants et pour les habitants du voisinage. Ce petit détour sur l'influence décisive de la conception et de la composition des espaces sur le fonctionnement social urbain montre également l'enjeu que représente la gestion des opérations d'habitat intermédiaire, à la fois pour consolider la qualité de ces opérations et pour corriger éventuellement certaines erreurs de conception qui peuvent pénaliser leur fonctionnement.



## DES ENJEUX DE GESTION QUI SE DÉPLACENT : DE L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À LA MAINTENANCE DES ESPACES EXTÉRIEURS

On peut en déduire que la préservation et la qualification continue des espaces extérieurs, grâce à la gestion, qu'il s'agisse des espaces intermédiaires, des espaces collectifs, des espaces résidentiels, constituent des conditions incontournables de la réussite de ces opérations dans la durée.

Les enquêtes conduites auprès des habitants de ces opérations montrent qu'ils accordent beaucoup d'importance à ces aspects. Ainsi, dans les situations d'habitat favorable observées, ils sont très soucieux de pouvoir compter sur le bailleur, de pouvoir continuer à avoir confiance dans la continuité de son action.

**Un certain nombre de ménages rencontrés ont perçu une attention particulière, un soin à leur intention. Beaucoup ont le sentiment que pour la première fois, on s'était réellement préoccupé de leurs conditions de vie et d'habitat. Le saisissement des habitants face à la qualité du traitement des espaces (collectifs et résidentiels) dans certaines de ces opérations est d'autant plus fort, ils sont d'autant plus surpris, que ces espaces sont souvent négligés par les maîtres d'ouvrage. En retour, ils sont très préoccupés de la pérennité de cette qualité. La gestion du bailleur est pour eux une préoccupation constante. Leur vigilance à ce sujet est une manière de se prémunir contre les risques de répétition de mécanismes qu'ils ont vu se développer dans les grands ensembles où, pour certains, ils habitaient antérieurement.**

En définitive, les ménages interviewés expriment les mêmes craintes, les mêmes interrogations, que celles que l'on a pu observer chez des habitants des quartiers ayant bénéficié de projets de rénovation urbaine de qualité.

Ainsi, imaginer que la suppression des cages d'escaliers, des halls, des ascenseurs, des paliers, dans les opérations d'habitat intermédiaire conduirait à un "effacement" quasiment total des espaces collectifs et qu'il suffirait de gérer seulement les logements, croire que la gestion devrait être moins exigeante, constituerait une erreur d'appréciation considérable.

**Les enjeux de gestion se déplacent de l'entretien des parties communes vers la maintenance des espaces résidentiels extérieurs.** Ces opérations entraînent une évolution de la périodicité des interventions et probablement une diminution du temps consacré à la gestion "technique", mais elles exigent d'apporter beaucoup de soin et d'attention à la qualité de la gestion.

L'ensemble des espaces, leur diversité, conduisent ainsi à un déplacement des objets de gestion et des compétences à mobiliser, sachant que dans beaucoup de quartiers les espaces extérieurs ont précisément longtemps constitué le parent pauvre, si ce n'est ignoré, des pratiques de gestion. Ainsi les compétences se déplacent, les points de vigilance ne sont plus les mêmes. Pour un certain nombre d'organismes, de nouvelles compétences comme le jardinage doivent être mobilisées plus fortement. Il est donc indispensable de faire évoluer le rôle des gardiens qui sont affectés à ce type d'opérations.

### De nouvelles relations et modes d'implication des locataires

Comme nous l'avons vu, les relations entre les espaces privés extérieurs (jardins, terrasses, seuils, escaliers) et les espaces "collectifs" (cheminements, rues, espaces collectifs, espaces résidentiels) ont un rôle essentiel. Jusqu'ici, elles ont surtout été examinées pour identifier ce qui pouvait gêner, entraver les conditions d'appropriation des espaces privés ou au contraire les favoriser, en fonction du mode de prise en compte de la composition des différents types d'espaces et de leur articulation par les concepteurs. L'évolution future de ces opérations dépend des qualités de la conception, de la qualité de gestion, de la manière dont elle pourra aussi "corriger" certaines erreurs initiales, mais également de la manière dont les espaces privés (jardins, terrasses, seuils) vont contribuer à composer le paysage d'ensemble, ce qui nécessite des précautions de différents ordres.



Ainsi le pré-verdissement, le fleurissement d'une opération avant sa mise en location, crée un cadre très agréable pour les locataires au moment de leur installation, assure une intimité des espaces extérieurs privatifs (haies, buissons) mais donne également le "la" des aménagements et des plantations futurs. Comme on l'a vu au petit Betheny, les habitants ont eu à cœur de s'inscrire et de contribuer à la beauté, à l'esthétique d'un cadre qu'ils percevaient comme une attention, un acte "gratuit" pour qu'ils se sentent bien. Par ailleurs, des règles de prise en charge par les habitants de l'entretien de toutes petites zones plantées à proximité de leur logement, mais dans l'espace collectif, ont progressivement été mises en place. Enfin il est clair que le succès de l'opération, dont témoigne le grand nombre de visites d'acteurs professionnels (architectes, maîtres d'ouvrages, etc.), contribue à une valorisation d'ensemble à laquelle les habitants ont envie de contribuer.

Dans d'autres opérations, les maîtres d'ouvrage ont essentiellement fourni des clôtures doublées de haies, planté des massifs, ce qui crée une homogénéité de l'ensemble et assure une certaine invisibilité. Ils ont également mis au point un cahier des charges précisant les usages des espaces extérieurs privés qui étaient autorisés et ceux qui étaient prohibés.

Ce type d'opérations se prête très bien à l'expérimentation de nouvelles formes de relations et de régulation entre habitants et maître d'ouvrage à travers l'élaboration de cahiers des charges définissant les obligations des uns et des autres.



## 5.3

# LA RÉDUCTION DES COÛTS DE GESTION

Les bailleurs éprouvent des difficultés pour évaluer les coûts de gestion spécifiques de ce type d'habitat car :

- ces opérations ont souvent un caractère "expérimental" dont il est difficile de tirer des enseignements ;

- les unités de gestion englobent généralement des secteurs collectifs avec quelques opérations d'habitat intermédiaire. Il est donc difficile d'isoler les coûts de gestion spécifiques de ces opérations. Néanmoins, pour un bailleur comme les Foyers de Seine-et-Marne, leur gestion est plus avantageuse que celle des autres formes d'habitat. Elles ne nécessitent pas la présence d'un gardien et pour l'entretien des parties communes il est possible de demander aux locataires de faire des tours de ménages, car elles se limitent à de petits escaliers. Pour les déchets ménagers les locataires déposent eux-mêmes leurs poubelles dans des containers avant le ramassage par les services de la ville. Les charges des locataires s'en trouvent alors réduites.

- par ailleurs, dans les opérations les plus anciennes, les taux de rotations sont très faibles, ce qui diminue les coûts de gestion (coût du travail administratif et de remise en état des logements).

Enfin, la facture énergétique de ces logements est beaucoup plus limitée que pour l'habitat individuel isolé, ce qui, de l'avis des différents interlocuteurs, constitue un élément extrêmement important pour des ménages très sensibles au coût des charges, puisque celui-ci est faiblement pris en compte par les aides au logement.

Dans tous les cas, il serait très intéressant de procéder à une analyse précise des coûts de gestion de ces opérations.



# 5.4

## GESTION, STRATÉGIE COMMERCIALE ET DIVERSITÉ DE L'OCCUPATION SOCIALE

Les bailleurs soulignent tous que ces opérations trouvent très facilement preneur et que les taux de rotation sont extrêmement faibles. La plupart d'entre eux n'expriment aucune réserve, certains mettent seulement en avant la difficulté à louer ce type de logement à des personnes n'ayant jamais vécu en habitat individuel ou semi individuel. En effet cela peut provoquer des incompréhensions et une certaine insatisfaction des locataires, car il s'agit de formes hybrides. Un tout petit nombre de maîtres d'ouvrage craint que cela génère des frustrations, car il ne s'agit pas réellement de maisons individuelles (libres de murs) auxquelles sont censés aspirer les habitants. Certains craignent également que les habitants qui étaient habitués à vivre dans des immeubles collectifs sans vis-à-vis puissent parfois "se sentir à l'étroit". Beaucoup soulignent que ce type d'habitat, même s'il est plus difficile à réaliser financièrement en raison du coût de la conception, permet de favoriser à la fois les trajectoires résidentielles et la mixité sociale. Dans les sites qui ont été analysés, on a pu constater que les stratégies d'attribution diffèrent fortement d'un bailleur à l'autre en ce qui concerne :

- la répartition des logements entre les mutations internes et les attributions à de nouveaux demandeurs ;
- le choix du profil socio-économique des habitants ;
- la mixité sociale interne aux opérations.

Dans les pratiques d'attribution, certains bailleurs penchent pour attirer une clientèle nouvelle qui compenserait en quelque sorte la paupérisation croissante d'un grand nombre de quartiers d'habitat social. Ils visent ainsi à diversifier l'occupation sociale à l'échelle de l'ensemble de leur patrimoine. En filigrane, on sent bien que la possibilité d'attirer une clientèle proche des classes moyennes grâce à ces programmes constitue pour eux un atout important. Certains organismes de logement soulignent l'intérêt de ce type de programme pour les familles monopar-

rentales. Ces opérations sont particulièrement bien adaptées pour ces ménages car elles sont souvent pratiques pour la vie de famille, peuvent favoriser une solidarité de voisinage et sont de dimension plus modeste et donc moins coûteuses que les maisons isolées.

Pour la part des attributions qui les concernent, beaucoup pratiquent la règle du 50/50, attribuant la moitié des logements par des mutations internes et l'autre moitié à des demandeurs extérieurs. Mais cette règle est appliquée de manière très différente selon les bailleurs. Certains cherchent à favoriser les trajectoires résidentielles de ménages résidant déjà dans leur parc, en privilégiant l'opportunité de générer une véritable amélioration pour les ménages concernés plutôt que de stricts critères socio-économiques, en "donnant une chance" à des ménages fragilisés. D'autres privilégient systématiquement le segment de leurs locataires en attente de mutation les plus solvables. L'attribution de logements à des ménages qui "entrent" dans le parc tend à favoriser des jeunes couples avec ou sans enfants bénéficiant de revenus plus importants et en quête d'un logement abordable.

Néanmoins, si ces opérations stimulent la demande, elles ne permettent pas réellement de réduire le nombre de ménages qui souhaitent bénéficier d'un logement social, dans la mesure où la rotation y est souvent très faible.

Enfin signalons un point extrêmement intéressant mis en évidence par l'enquête auprès des habitants. L'exploration de l'attrait de l'accès à la propriété, dans ces opérations ou ailleurs, a révélé des aspects inattendus qui prêtent sans doute à réfléchir. Sollicités pour s'exprimer sur l'attractivité de l'acquisition du logement qu'ils occupent actuellement, la plupart des ménages rencontrés ont exprimé des réserves, voire même affirmé que cela ne les intéressait pas réellement. La part de ces ménages la plus intéressée par l'accession, mais "ailleurs", se trouve parmi les



jeunes ménages qui entrent dans le logement social grâce à ces opérations. Habiter là constitue alors une solution d'attente appréciée mais provisoire, dans un projet résidentiel déjà tout tracé d'accession dans un "vrai pavillon".

Tous les autres ont exprimé qu'ils n'étaient pas intéressés par l'accession, ni là ni ailleurs, soit parce qu'ils ne le peuvent pas, soit le plus souvent parce que l'accès à la propriété n'a plus aucun intérêt pour eux depuis qu'ils bénéficient de ce type d'habitat très agréable et valorisant. En effet, habitant là :

- ils disposent enfin de l'habitat de qualité qu'ils espéraient,
- ils ont le sentiment d'une amélioration considérable de leur statut social,
- ils disposent d'un espace extérieur propre : plutôt que la notion de "maison" elle-même, c'est en fait cette dimension qui apparaît comme la valeur ajoutée la plus décisive. Ils ont en quelque sorte les avantages de l'habitat collectif sans ses désagréments, car ils ont le sentiment de pouvoir choisir les moments, les lieux et les conditions de leurs relations avec les autres
- ils se sentent en sécurité puisqu'ils sont toujours locataires du logement social.







Si l'habitat intermédiaire est riche de potentialités, sa réussite nécessite de respecter un certain nombre de points de vigilance et d'exigence dans sa mise en œuvre. Il contribuera d'autant mieux à la ville durable que certaines précautions auront été prises, certaines conditions réunies.

# CHAPITRE 6

## Les clés de la réussite

### L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DES PROJETS

Mobiliser les acteurs et développer leur coopération

Renforcer la coopération entre les services de la maîtrise d'ouvrage

Renforcer les liens aménageur-constructeur

Choisir une maîtrise d'œuvre complète et ouverte à des collaborations

Engager des négociations et des démarches pédagogiques avec les responsables politiques et les habitants du voisinage

### LES ENJEUX D'INTÉGRATION URBAINE

Intégrer les exigences HQE dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme "AEU"

Articuler les différentes échelles de conception

Prévoir la localisation des programmes d'habitat par rapport aux systèmes de transport en commun.

Penser le parcellaire simultanément avec le bâti et les usages.

Ne pas dissocier une opération de l'environnement dans lequel elle s'inscrit et qu'elle contribue à créer

Ajuster les choix de densité et des formes architecturales en fonction du contexte et de la vocation de l'opération

Favoriser les interactions sociales avec le voisinage

Assumer la place de l'automobile.

Concevoir des projets d'habitat évolutifs

### HABITAT INTERMÉDIAIRE, RENOUVELLEMENT URBAIN, ÉCO-QUARTIERS, ÉCO-CITÉS, QUELLES PERSPECTIVES ?

#### LA CONCEPTION ET LA COMPOSITION DES ESPACES

Exiger une conception soignée, soucieuse de l'environnement et attentive à la qualité des détails

Intégrer les enjeux de gestion dans la conception des espaces et des équipements

Concevoir et proposer aux habitants un cadre de vie aisément compréhensible et facilement appropriable

Renoncer aux formes architecturales uniformes, monumentales, trop minimalistes ou agressives

Qualifier et composer les éléments qui caractérisent l'habitat intermédiaire (accès, clôtures, espaces privatifs et collectifs, etc.)

Soigner la conception des espaces extérieurs

Créer de petits espaces collectifs favorisant les rencontres et les échanges

Considérer les terrasses et les jardinets comme de véritables "pièces extérieures"

Etre attentif à la qualité et au réglage des vues

### Mobiliser les acteurs et développer leur coopération

Pour réussir une opération d'habitat intermédiaire, il est indispensable que chacun des acteurs impliqués se mobilise fortement car il faut traiter et articuler de nombreux facteurs. Cela concerne tant la maîtrise d'œuvre que la maîtrise d'ouvrage car il faut prévoir des rencontres plus approfondies et des confrontations plus nombreuses avec tous les acteurs (de la collectivité locale, des services gestionnaires, des habitants). Devant réinventer des modalités de travail que les automatismes de conception du pavillonnaire comme des immeubles ont gommé, il faut prévoir du temps supplémentaire et surtout favoriser une attitude de dépassement des clivages techniques et administratifs habituels. La démarche nécessite donc une étroite coopération entre les différents acteurs impliqués.

### Renforcer la coopération entre les services de la maîtrise d'ouvrage

La qualité ne s'obtient pas uniquement en mobilisant plus de moyens économiques, elle demande d'abord un travail de coopération entre les services de la maîtrise d'ouvrage, tout particulièrement en associant les futurs responsables de la gestion, et notamment ceux qui assurent la gestion de proximité. Idéalement il faut partager une culture commune et appréhender ensemble ces questions, c'est pourquoi l'on conseillera d'effectuer des visites d'opérations conjointes, avant de composer le programme.

### Renforcer les liens aménageur-constructeur

Cette démarche nécessite un renforcement du lien aménageur-constructeur. En effet, construire la ville durable ne peut se résumer à la juxtaposition

d'opérations d'éco-logements formant des morceaux de ville, isolés les uns des autres, sans cohérence urbaine. **Reconstruire la ville sur la ville** nécessite que l'aménageur, souvent simple producteur de droits à construire pour les maîtres d'ouvrages après la transformation de la structure foncière, assume une mission plus vaste qui s'apparente à celle "d'ensemblier de savoir-faire multiples" dans des projets urbains. Le partenariat étroit "aménageur - constructeur" devient la clef de réussite pour penser la ville plurifonctionnelle dans laquelle l'habitat diversifié, les services et les activités s'intègrent.

### Choisir une maîtrise d'œuvre complète et ouverte à des collaborations

Dès les études amont, la maîtrise d'œuvre doit composer une équipe complète comprenant notamment : paysagiste pour les extérieurs, bureau d'étude pour les questions de fluides, thermicien pour les performances énergétiques. Elle doit être ouverte à la coproduction pour travailler avec la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires, mais aussi pour veiller à la qualité tout au long du processus et tout particulièrement avec les concessionnaires. Ces exigences apparaissent contradictoires, sinon avec l'obligation de mise en concurrence, tout au moins avec le concours sur prestations qui exclut la conception nécessairement itérative avec la maîtrise d'ouvrage, alors que ce genre de débat est très productif.

### Engager des négociations et des démarches pédagogiques avec les responsables politiques et les habitants du voisinage

La capacité de séduction des habitats intermédiaires permet d'ouvrir de manière plus constructive le débat sur le choix des formes urbaines. En particulier, dans les cas de densification de l'habitat où les résidents déjà en place peuvent manifester de fortes

---

inquiétudes, voire de l'hostilité, il est utile de montrer des images de réalisations où les atouts de l'habitat individuel et de l'habitat collectif ont pu être conjugués. Sortant des grands standards de l'immobilier d'habitation (immeuble ou pavillon), de l'opposition entre l'habitat individuel et les immeubles collectifs, les habitats intermédiaires permettent d'ouvrir un espace de débat, de "faire glisser le curseur" de l'un à l'autre, et donc de faciliter la construction d'accords entre les acteurs.





## 6.2

# LES ENJEUX D'INTÉGRATION URBAINE

### **Intégrer les exigences HQE dans une approche environnementale de l'urbanisme "AEU"**

L'AEU est une démarche d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui doit être intégrée très en amont, au moment de la réflexion sur le projet. Idéalement l'AEU est intégrée à l'équipe de conception. Elle permet de prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales : choix énergétiques cohérents avec l'implantation des nouvelles urbanisations, les formes urbaines et les typologies envisagées, adaptation des systèmes de gestion de l'eau, des déchets et des déplacements, etc. L'AEU permet également d'assister le maître d'ouvrage dans la conduite de projet afin que les préoccupations environnementales et les enjeux de développement durable soient intégrés, dès sa conception, antérieurement à l'élaboration d'un cahier des charges HQE, et tout au long de son élaboration.

### **Articuler les différentes échelles de conception**

L'intérêt des habitats intermédiaires est de penser simultanément le logement, l'habitat, la vie collective du groupe, le rapport au quartier et donc l'urbanisme. Ceci nécessite de combiner plusieurs échelles de réflexion et de projet. D'une approche au 1/50<sup>ème</sup> pour l'architecture et au 1/2000<sup>ème</sup> pour la conception urbaine, chaque stade de la conception doit osciller entre ces différentes échelles et se vérifier par un aller et retour entre un contexte plus grand et une faisabilité plus précise.

### **Prévoir la localisation des programmes d'habitat par rapport aux systèmes de transport en commun**

Les déplacements motorisés individuels sont en très forte croissance ces dernières décennies en raison de la périurbanisation galopante et de l'expansion de la maison individuelle. Le repérage d'opportunités foncières par les opérateurs autour des réseaux de transport en commun (du moins dans les grandes agglomérations) permettra de développer une offre d'habitat intermédiaire à proximité des zones d'emploi et de services, facilement accessible pour des personnes non motorisées (étudiants, ménages aux ressources très précaires, personnes âgées et handicapées). Ayant à disposition une offre diversifiée de transport en commun leur permettant de rejoindre aisément les zones de commerces et d'emplois, les habitants de ces résidences seront davantage enclins à limiter l'utilisation de leur voiture personnelle.

### **Penser le parcellaire simultanément avec le bâti et les usages**

On a vu combien le lien entre l'habitat et l'espace public est fondateur de qualité de vie, aussi est-il indispensable de concevoir tous ces éléments de manière articulée. Le changement est d'importance, car s'il ne condamne pas les travaux de combinatoire des modénatures, il interdit l'utilisation de modèles types. De même, la définition des usages que l'on souhaite développer, tant dans l'espace public que sur la parcelle privée, doit être anticipée et donc débattue avec les pouvoirs publics. Pour réussir cette étape, il est indispensable d'anticiper les divisions parcellaires à venir qui permettront à une opération de muter progressivement.



## Ne pas dissocier une opération de l'environnement dans lequel elle s'inscrit et qu'elle contribue à créer

Toute nouvelle opération d'habitat s'inscrit nécessairement dans un environnement urbain et contribue à la fois à le modifier et à le développer. Le mode d'insertion des opérations dans leur environnement et de traitement de leur rapport à cet environnement dépend bien sûr du contexte de réalisation d'une opération et de ses finalités en terme d'aménagement (extension urbaine, aménagement de "dent creuse", densification de faubourgs ou de tissus pavillonnaires, etc.). L'intégration dans l'environnement est cruciale à plusieurs titres :

- l'habitat intermédiaire peut susciter des réactions de rejet (notamment dans les quartiers pavillonnaires) lorsqu'il s'impose brutalement sans se préoccuper de son articulation avec l'environnement et des modifications ou des perturbations qu'il peut entraîner.

- ce type d'habitat, de par sa "plasticité", dispose d'une capacité étonnante à s'insérer dans le tissu existant mais il peut également contribuer à le qualifier ou à le recomposer (valorisation de friches, création de nouvelles coutures, introduction d'échelles intermédiaires, diversification du tissu existant, etc.).

Il convient d'utiliser au maximum ce potentiel de qualification urbaine qu'il recèle, qui constitue l'un de ses atouts majeurs. Cette intégration se joue à travers le choix de la densité, des morphologies, des formes architecturales du traitement des façades, de l'organisation des circulations, du traitement des clôtures, etc.

## Ajuster les choix de densité et des formes architecturales en fonction du contexte et de la vocation de l'opération

Selon le contexte, ces opérations servent à densifier le pavillonnaire, à structurer un tissu de faubourg, à créer une échelle intermédiaire entre de grands immeubles et des pavillons, à diversifier les formes d'habitat dans des grands ensembles, à créer des fronts urbains. Ces différentes vocations liées aux contextes dans lesquelles elles s'insèrent nécessitent donc d'ajuster à la fois les densités et les formes architecturales et urbaines.

## Favoriser les interactions sociales avec le voisinage

Il importe de favoriser les interactions sociales avec le voisinage en évitant donc de créer des enclaves. Dans certaines opérations qui n'ont pas eu ce souci, on note que les habitants ont tendance à se replier sur leur logement et n'ont pas développé un sentiment d'appartenance au quartier ou à la ville, voire subissent un certain rejet de la part du voisinage.

Ces relations sociales peuvent être encouragées par l'intégration des opérations dans l'environnement (cf supra), par la création de petits espaces publics de proximité dans des lieux bien choisis, à la jonction des sites avec le voisinage, par des cheminements internes ouverts sur l'extérieur.



## Assumer la place de l'automobile

Même s'il est désormais possible d'ouvrir le débat sur le rôle de la voiture dans la ville et de ses liens avec le logement, les attentes en la matière restent très prégnantes. Les réflexions émergentes sur le lien entre habitat, espaces publics et espaces collectifs, permettent de se dégager des standards des dernières décennies. Pour produire de la qualité urbaine, il est donc indispensable de définir en amont les principes d'accessibilité automobile, de circulation et de stationnement lors de la conception des projets.

## Concevoir des projets d'habitat évolutifs

Au-delà des préoccupations d'économies d'énergie et de la création d'organisations urbaines très structurées (notamment en systèmes de transport en commun) et du souci de leur pérennité, la problématique de la ville durable nécessite que le logement lui-même puisse évoluer sans surcoûts prohibitifs. Dans cet esprit, l'habitat intermédiaire qui autorise cette évolutivité, devra être conçu pour permettre des extensions en hauteur ou en largeur, une densification des parcelles, mais également des adaptations internes (distribution des pièces, des équipements, etc.) en fonction de l'âge et de la typologie des ménages occupants. C'est à cette condition qu'il contribuera pleinement à la constitution de la ville durable.



## 6.3

# HABITAT INTERMÉDIAIRE, RENOUVELLEMENT URBAIN, ÉCO-QUARTIERS, ÉCO-CITÉS, QUELLES PERSPECTIVES ?

Les enjeux des politiques urbaines (le développement durable, la cohésion sociale, etc.) nécessitent de renouveler la pensée urbaine et de construire des alternatives réalistes aux deux formes d'habitat aujourd'hui décriées : la maison individuelle isolée et le grand ensemble.

Dans cette perspective, l'habitat intermédiaire offre un potentiel de développement très important. En effet, ce type d'habitat permet de répondre à des questions essentielles :

- en termes de densité, avec une moyenne de 40 à 60 logements à l'hectare pour l'individuel dense et de 60 à 100 pour l'intermédiaire superposé, il permet d'éviter les problèmes que pose la perception de "surdensité" des grands ensembles ou la faible densité des espaces résidentiels périurbains ;

- en termes de composition urbaine, il autorise la réalisation de compositions originales, et notamment de retrouver la rue et des espaces publics de qualité.

- en termes sociaux, il permet de mettre à distance l'isolement supposé des habitants des maisons individuelles comme la promiscuité contrainte des habitants des grands immeubles collectifs. Par ailleurs, grâce à ces opérations, il est possible de réduire les parties communes, comme les halls ou les paliers, qui représentent des sources de conflits potentiels dans les immeubles collectifs.

- en termes de consommation foncière, ces opérations permettent de diminuer la consommation d'espace naturel généré par la croissance urbaine.

Enfin, il constitue un puissant outil de diversification de l'habitat social.





## Exiger une conception soignée, soucieuse de l'environnement et attentive à la qualité des détails

La qualité de la conception est primordiale pour assurer la qualité de l'habitat. Elle demande humilité et modestie. Modestie car bien souvent il s'agit de composer avec l'environnement existant, donc de chercher à s'y intégrer, sans nier le programme mais sans agressivité.

Un travail de conception très soigné et soucieux des détails est donc indispensable. C'est souvent à travers les détails que la qualité sera atteinte, aussi est-il nécessaire de "calepiner", de dessiner précisément chaque objet un peu difficile à réaliser.

## Intégrer les enjeux de gestion dans la conception des espaces et des équipements

La qualité d'une opération se mesure dans le temps, aussi faut-il faciliter l'accès aux équipements techniques et leur entretien, car ils sont souvent sources de problèmes. Parmi ceux-ci, on recense tous les réseaux de fluides entrant ou sortant du logement dont le comptage et les interventions techniques doivent certes être aisés mais ne pas générer des espaces et des objets uniquement conçus dans un but utilitaire et sans rapport avec l'objet bâti et l'organisation générale des lieux. Clairement, seuls le débat préalable avec les concessionnaires et une surveillance accrue sur le chantier permettent d'éviter les contre-productions.

De même, la facilité d'accès et de gestion des espaces extérieurs est indispensable pour assurer le bon entretien de ces espaces.

## Concevoir et proposer aux habitants un cadre de vie aisément compréhensible et facilement appropriable

Une condition importante de réussite de ces opérations réside dans le fait de favoriser la rencontre entre les intentions qui ont présidé à la conception et la perception que les ménages peuvent avoir de leur habitat. Les situations les plus favorables que l'on peut observer concernent les opérations où l'imaginaire des architectes a rencontré, fait écho, à celui des habitants qui s'en sont alors saisis pour y greffer leurs propres significations.

De la même façon, mais cela n'est pas propre à ce type d'opération, plus les modes d'organisation de l'espace sont compréhensibles par les habitants, plus les usages de ces différents espaces sont clairement signifiés, plus ils sont appréciés et donc respectés. Ceci vaut pour tous les éléments qui participent à l'aménagement du cadre de vie : conception des stationnements, des cheminements, modes de clôture des espaces privatifs, système de stockage des déchets etc. Ces espaces seront d'autant plus appréciés qu'ils permettent aux habitants d'y inscrire des pratiques individuelles et collectives.

Par ailleurs, les habitants sont extrêmement sensibles (et donc respectueux) aux signes d'attention que les concepteurs et les maîtres d'ouvrage manifestent à leur égard, à travers par exemple le pré-verdissement des espaces paysagers avant leur installation ou la réalisation de micro-différenciations dans le traitement des zones résidentielles.



## Renoncer aux formes architecturales uniformes, monumentales, trop minimalistes ou agressives

L'avantage de l'habitat intermédiaire est la diversité des formes et la variété des agencements qu'il autorise. Ceci milite pour ne pas se crisper sur le choix d'une morphologie unique (en ne faisant que de l'intermédiaire ou de l'individuel dense) et donc de mixer les types d'habitat.

Il faut aussi renoncer aux effets de monumentalité qui sont déplacés pour l'habitat et qui peuvent donner une impression de forte densité, voire même faire ressembler certains de ces bâtiments à des immeubles de grands ensembles à une échelle plus réduite. Ceci n'exclut pas de proposer des symétries ou des marquages symboliques.

Les écritures architecturales trop radicales, voire agressives, limitent également la capacité des habitants à comprendre leur environnement et à se l'approprier. Elles peuvent même nuire au confort des logements ou bien générer des problèmes techniques coûteux et difficiles à traiter (par exemple la multiplication des décrochements et des porte-à-faux). L'architecture doit exprimer l'usage et solliciter l'imaginaire des habitants, et non pas leur imposer un formalisme qui leur paraît vide de sens.

La diversité des opérations étudiées prouve que l'habitat intermédiaire peut être une source extraordinaire de créativité et d'innovation architecturale qui témoigne de l'ingéniosité dont les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre peuvent faire preuve dans le travail d'articulation de la conception des bâtiments, des espaces extérieurs et l'intégration urbaine des opérations, sans pour autant tomber dans des excès qui se veulent modernistes et qui reproduisent des errements.

## Qualifier et composer les éléments qui caractérisent l'habitat intermédiaire (accès, clôtures, espaces privatifs et collectifs, etc.)

Un certain nombre d'éléments (accès individualisés, espaces extérieurs privatifs, etc.) permettent de décrire l'habitat individuel dense ou l'habitat intermédiaire. Toutefois il ne suffit pas d'appliquer ces critères pour réellement qualifier ce type d'habitat, pour le rendre attractif et pour favoriser son appropriation par les habitants. Les mêmes éléments peuvent donner lieu à des déclinaisons, des formes et des interprétations très variées qui vont soit confirmer les usages auxquels ils sont destinés et les significations dont ils sont censés être potentiellement porteurs, soit au contraire les dévoyer. Par exemple, le fait de "disposer d'un espace extérieur privatif" peut être conçu de telle sorte que cet espace soit effectivement associé au logement, mais sans permettre pour autant que ses occupants puissent se l'approprier voire même l'utiliser. Ce genre d'erreur génère nécessairement une grande déception, il peut même perturber l'usage des logements, voire entraîner un rejet de cet habitat.

Par ailleurs, aucun de ces éléments (accès individuel, espace extérieur, garage, etc.) ne peut être considéré en soi et être traité de manière autonome. Quelle que soit l'interprétation à laquelle il peut donner lieu, quelle que soit la qualité du traitement dont il bénéficie, quelle que soit sa pertinence, aucun d'eux ne peut mécaniquement produire une individualisation de l'habitat. Pour produire une telle individualisation, il faut nécessairement veiller **à réaliser une composition cohérente et harmonieuse de ces éléments**. Le mode de composition des espaces mis à la disposition des habitants est au moins aussi important que la conception de chacun de ces espaces.



## Soigner la conception des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs sont la clef des habitats intermédiaires. Non seulement car c'est leur facteur d'attractivité majeur, mais aussi parce qu'ils font le lien entre les espaces privatifs et l'espace public.

On prendra donc un soin tout particulier pour créer une diversité d'espaces et les composer, au sens strict du terme, c'est-à-dire les relier les uns aux autres. Il s'agit d'être particulièrement attentif à la façon dont ils se lient à la fois aux logements et à l'espace public.

## Créer de petits espaces collectifs favorisant les rencontres et les échanges

Etant donné que l'habitat intermédiaire est relativement dense et qu'il réduit les parties communes, il importe de créer des lieux à partager par la communauté des habitants de l'opération. Espaces où ces habitants, notamment les mères de familles, les enfants et les jeunes, puissent s'installer, se rencontrer, jouer ou échanger. Sans quoi on favorise un repli dans le logement, on risque de générer des tensions, et on empêche que les habitants s'approprient réellement leur cadre de vie, soient soucieux de le préserver et participent à son entretien.

On sait aussi que les espaces collectifs jouent un rôle d'espace intermédiaire, de "sas", entre les lieux où se déploient les usages privés et ceux qui ont un statut public et qui sont donc ouverts à tous. Ces espaces collectifs peuvent être installés sur des surfaces de taille réduite, en choisissant attentivement leur localisation, mais leur conception et leur gestion doivent être particulièrement soignées.

## Considérer les terrasses et les jardinets comme de véritables "pièces extérieures"

On s'est rendu compte que les terrasses et les jardinets étaient fortement investis lorsqu'ils étaient bien conçus. Ce sont des lieux où se déploient de nombreuses pratiques (jeux des enfants, fleurissement, jardinage, échanges avec les voisins, invitation des amis etc.). Ils sont utilisés, en fait, comme de véritables pièces extérieures dès qu'il fait beau. Ils doivent donc être traités avec soin (traitement des sols, des clôtures, des ouvertures, etc.) et non pas comme des espaces annexes secondaires. Leur surface devrait être prise en compte dans le calcul des bilans énergétiques (avec sans doute un coefficient tenant compte de leur faible utilisation quand il fait froid).

## Etre attentif à la qualité et au «réglage des vues»

Dans l'habitat intermédiaire, plus qu'ailleurs encore, la qualité des vues s'avère un élément décisif. Il s'agit à la fois de la vue de sa résidence ou de son logement depuis l'extérieur, de la vue depuis chez soi sur les espaces qui entourent les bâtiments, des vues sur l'environnement.

En outre le fait de disposer d'espaces privatifs extérieurs fait que le "réglage des vues" est déterminant pour assurer la qualité de vie quotidienne, préserver l'intimité et assurer une cohabitation harmonieuse entre les habitants. Ce travail consiste à éviter des co-visibilités dérangeantes sans pour autant enfermer les habitants. Ceci implique de ne pas mettre les logements et les espaces privatifs extérieurs sous le regard direct des voisins ou des passants, de traiter finement les garde-corps et les clôtures. Il faut ainsi prohiber les jardins sans occultation donnant directement sur des voies très passantes.

Tout en assurant l'intimité des espaces privés il faut aussi veiller à préserver une ouverture vers les espaces collectifs, sans quoi là aussi on favorise le repli et l'isolement des habitants.







Les Allées de la Rosaie, rues Alfred de Vigny et Roger François, Grenoble (38), 68 logements en accession à la propriété, 2005, MOE : Groupe 6, MOA: Meunier Rhône-Alpes.

Les Terrasses de Malissol, Vienne (38), 53 logements en accession sociale, 1981, MOE : AUA, J. Tribel & G. Loiseau, MOA : OPHLM Vienne .





# Conclusion

## L'HABITAT INTERMEDIAIRE, GERME POUR UNE VILLE DURABLE

L'USH a engagé ces réflexions avec le soutien du PUCA, au moment où le type d'architecture et d'urbanisme sur lequel avait largement été fondée, quarante ans plus tôt, la production de logements sociaux, faisait l'objet d'une remise en cause radicale, et que s'amorçait un programme ambitieux de démolitions. Quant à l'alternative de l'individuel pavillonnaire, il y a beau temps déjà qu'il montrait ses limites, tant en terme de consommation d'espace que de coûts individuels et collectifs de fonctionnement. La nécessité s'imposait donc d'explorer de nouvelles typologies architecturales qui puissent combiner des densités proches de celles du logement collectif avec les aménités (notamment en matière d'espaces extérieurs) de l'habitat individuel.

Deux types d'habitat ont ainsi fait l'objet de recherches plus ou moins en parallèle, l'habitat intermédiaire, terme employé en référence à une circulaire de 1974, et l'habitat individuel dense, administrativement moins normé, mais qui a depuis longtemps acquis ses lettres de noblesse dans nombre de villes françaises. Le terme générique d'habitat alternatif a été utilisé par quelques chercheurs et agences d'urbanisme, a paru bien résumer le caractère pluriel de ces «objets» plutôt singuliers, qui peuvent proposer une alternative raisonnable et fructueuse aux modes actuels de production du logement. Trois enseignements principaux paraissent devoir être retenus.

1 Outre la pertinence de l'hypothèse initiale, ces investigations ont souligné à la fois la grande richesse potentielle que recèle l'habitat intermédiaire et les conditions à réunir pour qu'elle puisse être mobilisée. En premier lieu, issue du logement, la réflexion a rapidement débouché sur l'habitat, et ensuite sur la ville : on a ainsi pu constater qu'il était possible, dans des contextes donnés, de réaliser une "architecture urbanisante", et d'aboutir à une pensée

renouvelée sur la ville. La tension entre le logement (dont, enquête après enquête, on nous dit que l'archétype idéalisé est le pavillonnaire) et la ville (faite de densités, d'échanges sociaux, de diversité de fonctions et d'équipements collectifs) pourrait-elle pour partie être ainsi résolue ? En second lieu, il est assez vite apparu que la réflexion sur ces types d'habitat ouvrait des perspectives intéressantes en termes de pratiques professionnelles. Elle conduit notamment à des interrogations concernant les clivages sur lesquels reposent classiquement nos modes de faire : individuel / collectif certes, mais aussi réalisation / gestion, aménageur / constructeur (cf. infra), ainsi que les relations hypernormées et administrées entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.

Néanmoins, si l'habitat intermédiaire recèle de grandes ressources, notamment par la richesse et la diversité des espaces qu'il favorise, il est en même temps assez exigeant... Et ces potentialités, pour pouvoir se concrétiser, sont soumises au respect parfois impérieux d'un certain nombre de conditions, qui ont été soulignées au cours du dernier chapitre de cette publication.

2 Les éléments de satisfaction exprimés par ses occupants constituent évidemment un critère essentiel de développement de cet habitat. Même si toutes les propositions architecturales ne suscitent pas l'enthousiasme, même si certains types de composition génèrent des attitudes de réserve, les habitants apparaissent très sensibles à ce type de logement - ce large plébiscite étant relayé par les gestionnaires. Mais leurs attentes sont fortes, tant en ce qui concerne la fonctionnalité de l'espace qui leur est proposé que l'image qui est donnée d'eux-mêmes par cet habitat. Si ce produit est attractif, si les taux de sortie y sont, en secteur locatif, à un niveau plancher, la qualité de traitement des détails apparaît, tant aux

concepteurs qu'aux occupants, un facteur essentiel de réussite ; ces derniers se montrent attentifs au soin apporté à leur habitat - et ce dans la durée, ce qui souligne l'importance des processus de gestion.

**3** Dans les réflexions actuelles sur la ville durable, l'habitat intermédiaire se trouve dans une situation plutôt avantageuse. Déjà la densification qu'il permet constitue un atout évident ; de plus les formes bâties qu'il génère le mettent quelque peu à l'abri de la perception négative - pour ne pas dire de l'attitude de rejet - que suscite souvent la perception d'une forte densité, notamment dans les grands ensembles. Diversité des formes, refus de la monumentalité, souci d'insertion dans son environnement, modes de traitement des espaces, constituent pour lui autant d'éléments en faveur d'une bonne popularité auprès des citoyens, et un espoir raisonnable de modèle alternatif à la périurbanisation voire à l'expansion des déplacements individuels. En outre, à un niveau plus global, il offre une capacité, toujours sous certaines conditions, d'insertion dans des contextes urbains variés, notamment des espaces délaissés, ou de densification de certains tissus (faubourgs, grands ensembles...). De ce fait, il représente un outil particulièrement prometteur pour «recoudre» des territoires urbains lâches, déstructurés ou en reconversion (en particulier renouvellement des grands ensembles locatifs), et participer à la reconstruction de la ville sur la ville.

Une plus grande faculté d'insertion dans les zones bâties permet également de développer une approche environnementale de l'urbanisme. Mais pour que le réalisateur et le concepteur des opérations soient en mesure d'optimiser les conditions d'exposition (soleil, vents...) des volumes construits, voire de mettre en œuvre des architectures bioclimatiques, il est nécessaire qu'ils puissent travailler sur des

emprises d'une taille qui permet d'effectuer les choix d'implantation les mieux adaptés ; même si ceci n'est pas spécifique à l'habitat intermédiaire, on constate que cette recherche, une fois encore, interroge les modes d'organisation professionnelle habituels, tels que la coupure aménageur / constructeur.

Si l'on admet que fabriquer la ville durable ne peut se réduire à additionner des critères et à les combiner de manière à optimiser une quelconque grille d'évaluation, il est raisonnable de considérer que l'habitat intermédiaire représente une autre manière d'aborder la question de sa fabrication ; par l'invitation qu'il offre de penser autrement les questions de production du logement et de la ville, par la diversité des réponses qu'il est en mesure de proposer, il peut représenter un apport non négligeable à l'effort collectif en faveur de la ville de demain.

En conclusion, il ne s'agit évidemment pas de présenter l'habitat intermédiaire comme la panacée universelle : les conditions de sa mise en œuvre ont été rappelées tout au long du présent document. Pour autant, il serait regrettable de ne pas en utiliser les potentialités. Après vingt années d'écrits et de discours qui ont tenté d'imposer l'idée d'une dilution de la ville dans des espaces informels organisés à partir de flux et de «non-lieux», ce type d'habitat ne constitue-t-il pas un moyen, certes modeste, de réaffirmer des valeurs urbaines aujourd'hui un peu mises à mal ? Sans nostalgie pour la ville historique, s'attachant seulement à en tirer avec respect un certain nombre d'enseignements, ce travail conduit sur l'habitat intermédiaire représente une invitation à la création rigoureuse et au respect de notre environnement naturel et urbain. Aux acteurs de l'habitat, s'ils le jugent pertinent, de maintenant le relayer...

Pierre Peillon

Conseiller technique à l'Union Sociale pour l'Habitat



# Notes

## Chapitre 1

### LES POTENTIELS DE L'HABITAT ALTERNATIF

1 - Ce concept fut presque contemporain de celui de logement locatif intermédiaire qui proposait un tarif de location intermédiaire entre le logement social et le prix du marché. La similitude est fortuite et sans objet dans le présent propos.

2 - Accès privatif au logement ou partagé à deux ou trois et espace extérieur propre sous forme de jardins (le plus souvent) ou de terrasses.

## Chapitre 3

### L'HABITAT ALTERNATIF : UN HABITAT URBANISANT

3 - Voir les travaux de Vincent Fouchier sur les densités cités en bibliographie.

4 - A Marseille l'opération du Boulevard Larousse a permis d'implanter deux rangées de bâtiments séparées par une allée centrale le long d'une rue et de reconstituer ainsi un front urbain en face d'une école. Les logements sont traversants (facilitant la ventilation l'été). Sur la partie arrière des bâtiments ils disposent de jardinets au rez-de-chaussée et de profonds balcons à l'étage.

5 - A St Nazaire l'opération de Grand Marais se déploie également en bordure d'une place. Elle a aussi permis de recomposer certains angles de rues.

6 - Les opérations de Melun et Vert Saint-Denis offrent l'exemple de formes architecturales qui confèrent à cet habitat une identité particulière, avec de grandes terrasses au-dessus des garages pour la première et des bardages en bois peints de couleurs vives pour la seconde, mais en conservant des formes (notamment des toits à deux pentes) qui les apparentent au tissu environnant.

## Chapitre 4

### LA CONCEPTION DES OPERATIONS D'HABITAT ALTERNATIF

7 - Terrain sportif, souvent de taille réduite, fréquemment recouvert d'un revêtement souple et garni de dispositifs de protection pour éviter les sorties de ballons.

## Chapitre 5

### LA GESTION DE L'HABITAT ALTERNATIF

8 - B. Allen, M. Bonetti "Gestion urbaine et dynamiques résidentielles", recueil d'articles, CSTB, 2003

9 - Notamment ceux produits par la rencontre entre :

- les transformations massives de l'espace générées pas le projet urbain et parfois l'évolution de certaines caractéristiques de l'occupation sociale (effets des démolitions - reconstructions sur le tissu social préexistant, arrivée de nouveaux ménages "plus favorisés"), etc.

- et des fonctionnements sociaux préexistants (pratiques antérieures des habitants, "habitudes", tensions, conflits, hiérarchisation sociale antérieure au sein du quartier).

10 - "Mixité des statuts d'occupation, modes d'habiter et fonctionnement social : les résidences de Coopération et Famille, quarante ans après" B. Allen, J. Bouvier, X. Desjardins, H. Duret, Coopération et Famille/ USH/ CSTB, Février 2009.





# Pour aller plus loin : bibliographie

## Sur l'habitat intermédiaire ou individuel dense

- Le renouveau de l'habitat intermédiaire par Frédéric Mialet - publié en 2006 par Certu Puca, 391 pages, collection recherches du PUCA, 50 euros.

- Pour un habitat dense individualisé / 20 formes urbaines diverses et contextuelles, publié en 2009 par le Certu / Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature, 238 pages, collection références n° 82, 40 euros.

- L'habitat intermédiaire plébiscité, Jean Werlen - Habitat et Société, revue de l'Union Sociale pour l'Habitat - mars 2009 N°53.

## Les deux études ayant servi de base à cet ouvrage :

- **L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE : LES INTERACTIONS ENTRE LES DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX ET URBAINS ET LE DEPLOIEMENT DES MODES D'HABITER** Recherche réalisée par le CSTB dans le cadre du programme de recherche du PUCA Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité. Auteurs : Barbara Allen (CSTB), Michel Bonetti, Xavier Desjardins, Hervé Duret, Patrice Séchet (CSTB) Jean-Didier Laforgue (Architecte-Urbaniste) Justine Pribetich, Liza Terrazoni.

- **ETUDE SUR L'HABITAT INTERMEDIAIRE EN CENTRE-EST** (Rhône-Alpes, Bourgogne, Franche Comté et Auvergne) pour le PUCA (Plan Urbain Construction et Architecture) - l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) Auteurs : Jean Werlen, André Erwin Faure - Urbitat - Catherine Touya - Schwab architecture - Marc Dauber - atelier éponyme - et François Liermann - Panoptique - Disponible sur le lien <http://www.hi.urbitat.fr/>

## Sur la densité urbaine

- Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île de France et de trois villes nouvelles par Vincent Fouchier, Editions du SGVN - Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles.

- La densification: une comparaison internationale entre politiques contrastées par Vincent Fouchier, Annales de la recherche urbaine, n° 65 - Juin 1965.

- Densité, un concept défini par Vincent Fouchier, Diagonal N° 139 - Septembre 1999.

- Les densités de la Ville Nouvelle d'Evry : du projet au concret par Vincent Fouchier .

- Les densités de la Ville Nouvelle d'Evry : du projet au concret par Vincent Fouchier - Anthropos Coll. Villes, 2000, 320 pages, Préface de J.-E. Roullier.

- Planification urbaine - Penser la densité par Vincent Fouchier - Etudes foncières - Septembre 1994.





# Notes

---









L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

plan urbanisme construction architecture **PUCA**