

Habitats intermédiaires

en Auvergne. Bourgogne. Franche Comté et
Rhône Alpes

1

Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. Les caractéristiques de la production
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. Les constats
6. Les questions récurrentes
7. Quelques convictions
8. Propositions et orientations

2

Une commande, des convictions et des hypothèses

- **Aux origines de la réflexion**
 - La production nouvelle des années 70 & 80
 - Des expérimentations en matière d'habitat
 - Un bilan apparemment positif
 - Une production toujours confidentielle
- **Le Renouveau Urbain crée des besoins nouveaux**
 - En morphologies urbaines
 - En diversifications de typologies de l'habitat

La définition

La Circulaire du 9 août 1974 définissait l'habitat intermédiaire à partir de 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.

Approche et méthode de travail

- Une vision de praticiens
- Le repérage puis un tri représentatif des productions, époques et tendances
- 64 opérations visitées et 30 analysées
- Un séminaire avec des concepteurs : bilan, examen et orientations
- Des conclusions toujours provisoires

Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. **Les caractéristiques de la production**
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. Les constats
6. Les questions récurrentes
7. Quelques convictions
8. Propositions et orientations

La Production

Accès et chargement sécurisé sur internet

www.hi.urbitat.fr

- 30 fiches de cas
- Un rapport général et une note de synthèse
- La liste des sites relevés et des opérations analysées (cartographie et index google earth)
- Galeries photos des sites visités par région

Un territoire d'étude

- Les régions
« centre-est » :
Franche Comté,
Rhône-Alpes,
Auvergne et
Bourgogne



Une fiche de cas « type »

Page 1

Page 2

Page 3

Page 4



- Identification de l'opération
- Indicateur (densité, coûts, etc.)
- Localisation avec coordonnées géodésiques
- Genèse de l'opération

- Analyse de l'opération suivants trois thèmes : intimité, urbanité et modernité.
- élévations, et photos de l'extérieur.

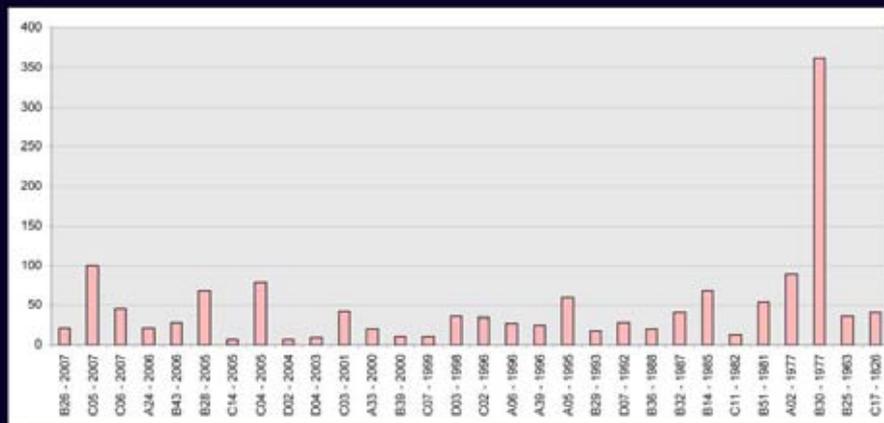
- Photo aérienne
- Axonométrie
- modélisation 3D éclatée pour montrer l'emboîtement des cellules
- Coupes

- Photos d'intérieur, voire d'extérieur.
- Analyse de l'opération suivants trois thèmes : le peuplement, les charges et la perception des habitants
- plans d'appartement

Habitats Intermédiaires pour le PQOB et l'USH - Equipe Urbital Schwab Dauber Pasquier

9

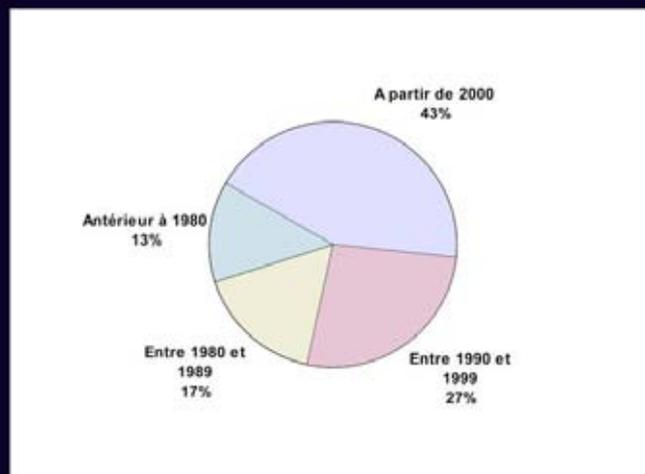
La taille des opérations



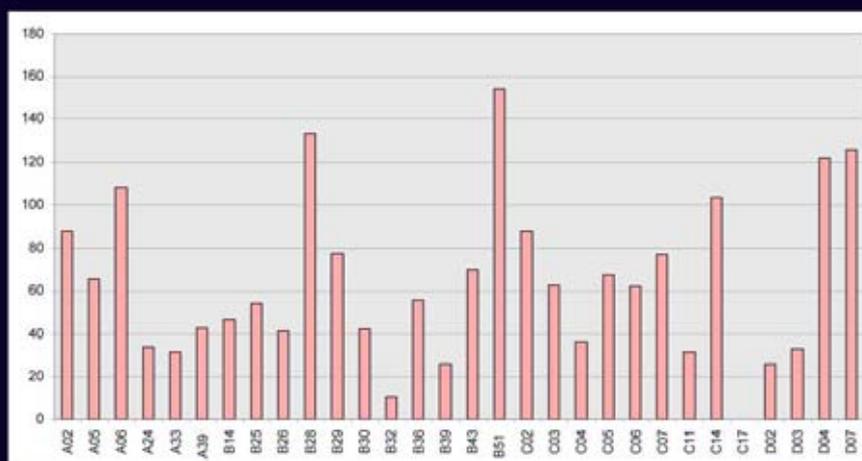
Habitats Intermédiaires pour le PQOB et l'USH - Equipe Urbital Schwab Dauber Pasquier

10

La période de production



La densité



Le stationnement



Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. Les caractéristiques de la production
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. Les constats
6. Les questions récurrentes
7. Quelques convictions
8. Propositions et orientations

Exemple 1 : rue du Temple, Mandeuve

Mandeuve, rue du Temple, 9 logements,
2000, MO : Habitat 25, archis : CREAD
Architecte

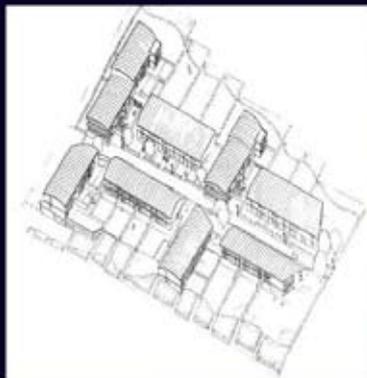


Habitats Intermediaires pour le PUOR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Peneplique

15

Exemple 2 : résidence Rodin, Besançon

Besançon, Résidence Rodin, 25
logements, 1996, MO : SAIEM B, archi :
François Haton.



Habitats Intermediaires pour le PUOR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Peneplique

16

Exemple 3 : Les Brichères Auxerre

Auxerre, Les Brichères, 2 X 50 logements,
MO : Office Auxerrois de l'Habitat, archi :
AUA1 sprl Kroll.



Habitats Intermédiaires pour le PUOR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Panoptique

17

Exemple 4 : Opération Cœur de Village, St Leger sur Dheune

Saint-Leger-sur-Dheune, Opération Cœur de
Village, 10 logements, 1999, MO : OPAS de
Saône et Loire, archi : Sénéchal-Auclair.



Habitats Intermédiaires pour le PUOR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Panoptique

18

Exemple 5 : place Diawara, Longvic

Longvic, Place Diawara, 6 logements,
2005, MO : OPAC de Dijon, archi : Jean-
Charles Jacques.

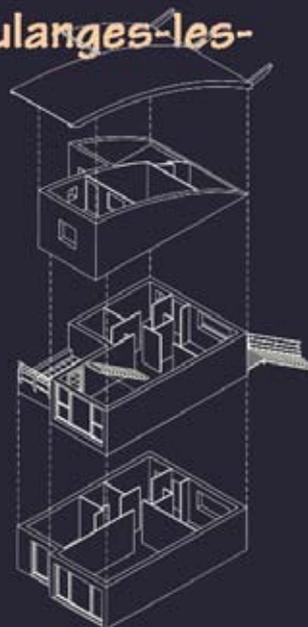


Habitats Intermédiaires pour le PUDB et l'USB - Equipe Urbital Schwab Dauber Peneplique

19

Exemple 6 : Le Sorbier, Coulanges-lès-Nevers

Coulanges-lès-Nevers, Le Sorbier, 34
logements, 1996, MO : Nièvre Habitat,
archi : Serge Renaudie.

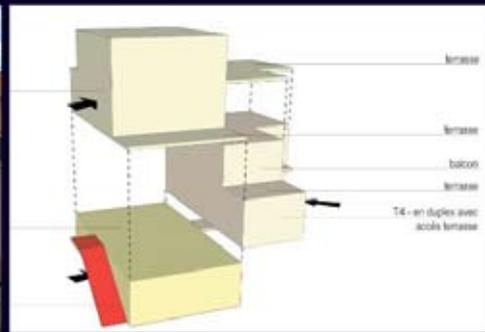


Habitats Intermédiaires pour le PUDB et l'USB - Equipe Urbital Schwab Dauber Peneplique

20

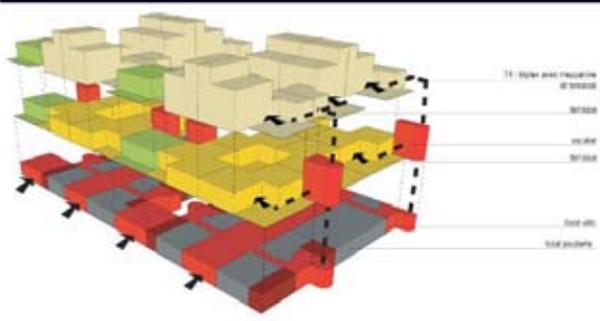
Exemple 7 : les Jardins de Maud, Fontaines-s-Saône

Fontaines-sur-Saône, Les Jardins de Maud, 21 logements, 2007, MO : Fontanel
Promotion, archi : T. Roche.



Exemple 8 : Les Allées de la Roseraie, grenoble

Grenoble, les Allées de la Roseraie, 68 logements en accession, 2006, MO : Meunier
Rhône Alpes, archis : Groupe 6.



Exemple 9 : Résidence du Motier, Clermont Ferrand

Clermont-Ferrand, Résidence du Motier, 6
logements, 2004, MO : OPHIS, archis : Bruhat -
Bouchaudy - Dobel.



Habitats Intermédiaires pour le PUDR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Pasoplique

Exemple 10 : Résidence Porte d'Eau, Montferrand

Clermont-Ferrand, Résidence Porte
d'Eau, 9 logements, 2003, MO : OPHIS,
archis : Faget - Gendre - Ressouche.



Habitats Intermédiaires pour le PUDR et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Pasoplique

Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. Les caractéristiques de la production
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. **Les constats**
6. Les questions récurrentes
7. Quelques convictions
8. Propositions et orientations

Constats principaux

1. *Des habitants contents, les gestionnaires aussi, peu de dégradation et de désordre : la satisfaction est globale.*
2. *La conception a évolué et progresse*
3. *La pente dynamise le concept*
4. *Les densités, les diversités et les quantités sont variables mais bien perçues.*

1. La qualité du vécu

- **De nombreuses aménités :** les prolongements extérieurs, Les rapports de voisinage ; le logement : la taille, plus rarement l'originalité du plan ; l'individualisation : « chacun a son entrée » ; l'échelle de l'opération
- **L'habitat intermédiaire, un vécu de maison individuelle ou d'immeuble collectif ?**
- **De bons rapports de voisinage.**
- **Plus c'est individuel, plus c'est collectif :**
 - On se sent chez soi quand on n'entend, ni ne voit son voisin.
 - Se sentir chez soi est une prémisses pour entretenir de bon rapport de voisinage.
 - Mais paradoxalement, on supporte mieux le bruit de ses voisins lorsqu'on les connaît.

2. La conception : « filière technique » : efficace, inventive et monolithique

Sochaux, Allée Eurydice, 90 logements,
1977, MO : Habitat 25, archis : Cabinet
Brandon



Les Terrasses, date 1977, MO : ?, archis :
Andraut et Parat.

2. La conception : « PLA » : minimaliste, mimétique mais créative



Besançon, rue des hauts de Saint-Claude, n° paire, 27 logements PLA, 1996, MO : Habitat 25, archi : Gilles Bruno.



Annecy, Les Teppes 3, 67 logements, MO: OPAC de Haute Savoie, archi : R. Plottier.

2. La conception : « urbaine » : composite, mixte et recomposant la ville

Grenoble, les Allées de la Roseraie, 68 logements en accession, 2005, MO : Meunier Rhône Alpes, archis : Groupe 6.

Besançon, Résidence Rodin, 25 logements, 1996, MO : SAIEM B, archi : François Haton.



3. La pente

Saint-Egrève, Les Terrasses, 20 logements,
1988, MO : SNC France Construction,
archis : HIATUS Architectes.



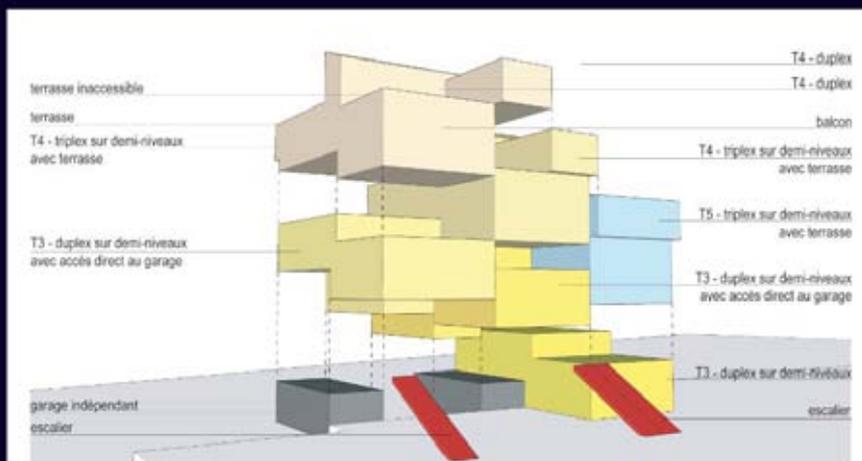
Chambéry, le Hauts des Monts, 41
logements, 1987, MO : SOGIM, archis :
Guillermont et Ammon Architectes.



4. Les densités et les quantités

- L'imbrication et la conception limitent la covisibilité
- La privatisation des accès résidentialise par nature chaque logement
- Le concept porte la diversité, il est déclinable en charnière entre deux quartiers, en opération de diversification sur site ou en stratégie patrimoniale.

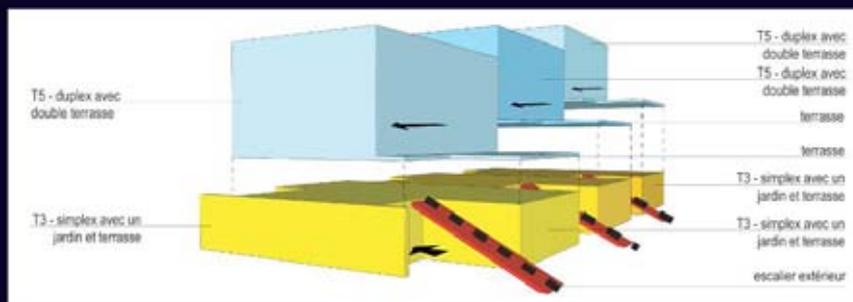
Un exemple d'imbrication de 6 logements : Innovation Eurydice, Sochaux.



Habitats Intermédiaires pour le PVOB et l'USH - Equipe Urbitel Schwab Dauber Penzlinque

33

Les accès : les « classiques »



Clermont-Ferrand, Résidence du Motier, 6 logements, 2004, MO : OPHIS, archis : Bruhat – Bouchaudy – Dobel.

Habitats Intermédiaires pour le PVOB et l'USH - Equipe Urbitel Schwab Dauber Penzlinque

34



Les accès : les « originaux »



Habitats Intermédiaires pour le PUCR et l'UJIR - Equipe Urbital Schwab Davber Panoptique

37

Une mixité suggérée (collectif – intermédiaire)



Fontaines-lès-Dijon, Résidence Clovis
Muyard, 2001, MO : OPAC de Dijon, archi :
Pietro Cremonini.



Une mixité suggérée (collectif – individuel)

Dijon, opération Renan, 78 logements,
2005, MO : OPAC de Dijon, archi : D.
Jouffroy & P. Saunier.



Habitats Intermédiaires pour le PUOB et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Panoplique

39

Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. Les caractéristiques de la production
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. Les constats
6. **Les questions récurrentes**
7. Quelques convictions
8. Propositions et orientations

Habitats Intermédiaires pour le PUOB et l'USR - Equipe Urbital Schwab Dauber Panoplique

40

Des questions récurrentes

1. Le rapport à l'automobile
2. Le rôle des limites, des espaces extérieurs (taille et définition)
l'importance de la gestion
3. Les accès techniques et le jeu des acteurs

1. La place de l'automobile

- La clarté du parti et la lisibilité de l'usage fait la qualité



1. La place de l'automobile



2. L'espace extérieur

- L'espace privatif fait l'attrait
- Le rapport avec l'espace public en fait un outil urbain
- L'espace collectif détermine la qualité de voisinage

=> Soigner les limites et les usages à la conception

=> Chasser les « délaissés »

=> prévoir les budgets investissement et fonctionnement

2. L'espace extérieur : quelques exemples



3. Les accès techniques

- La gaine apporte les fluides au collectif
- Le coffret lie les services urbains à la maison individuelle
- Pour l'habitat intermédiaire, il faut inventer.
- Attention il n'y a plus de parties collectives
 - Pour accéder aux moteurs de VMC
 - Pour abriter les boîtes à lettres et le tri des déchets

Sommaire

1. Introduction : une commande, une définition
2. Approche et méthode de travail
3. Les caractéristiques de la production
4. 10 exemples d'opérations représentatives
5. Les constats
6. Les questions récurrentes
7. **Quelques convictions**
8. Propositions et orientations

Quelques convictions

- *Les logements sont agréables et riches d'aménités.*
- *C'est un merveilleux outil urbain*
 - => *La conception urbaine préalable est déterminante*
 - => *Pour la fabrication de morceaux de trames et de raccords*
- *Les parties communes, même extérieures, doivent exister*
- *L'accès individuel peut être décliné*

Propositions & orientations

- *Se mettre dans un processus vertueux*
 - *Penser urbain et produit habitat simultanément*
 - *ne pas faire des opérations d'habitat intermédiaire mais penser habitat intermédiaire*
- *Le diable est dans le détail*
 - *Concevoir et réaliser avec soin*
- *Les espaces extérieurs de qualité sont respectés valorisants*
- *Pour un système de chauffage intelligent*
 - *L'unité opérationnelle permet de mutualiser l'équipement*
- *Un classement en « collectif » pour l'accessibilité*

Merci de votre attention.....

Pour poursuivre :
www.hi.urbitat.fr