

Le renouveau de l'habitat intermédiaire

© USH/PUCA



Par Frédéric MIALET

Journaliste et chercheur

Rapporteur : Ludivine Fromont (CPDT-CREAT-UCL)

Contexte de la recherche

Dans le cadre du séminaire « densités - densification » tenu le 14 septembre 2012 à l'Université Catholique de Louvain, Frédéric Mialet a présenté différentes opérations pilotes qui ont pu émerger du programme de recherche sur l'habitat intermédiaire lancé par le ministère français au début des années deux milles.

Initié peu après l'adoption de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) en France, ce programme de recherche s'inscrit dans un contexte particulier. L'Etat s'est en effet engagé durant cette période dans une lutte active contre l'étalement urbain et l'habitat pavillonnaire diffus, ancrant avec vigueur la question de la densité dans les débats des politiques publiques.

La tâche est bien évidemment très ardue puisque le français entretient un lien très fort avec l'habitat individuel. La problématique posée, était donc d'étudier de nouvelles formes d'habitat qui puissent non seulement répondre aux objectifs de densité mais aussi faire écho aux critères d'appropriation du logement individuel.

Dans ce cadre, « l'habitat intermédiaire », déjà fortement usité dans les pays du Nord de l'Europe, est apparu comme un puissant « outil » de diversification des typologies traditionnelles. Le concept d'« habitat intermédiaire », parfois dénommé « habitat

individuel superposé », repose en effet sur plusieurs critères de composition qui lui confère certains attributs de la maison individuelle.¹

En France, cette typologie apparaît timidement dans les années septante, avant de tomber en désuétude jusqu'à la fin des années nonante. Au début des années deux mille, elle suscite à nouveau l'intérêt des aménageurs et de plusieurs promoteurs qui cherchent des solutions et produits alternatifs aux typologies traditionnelles.

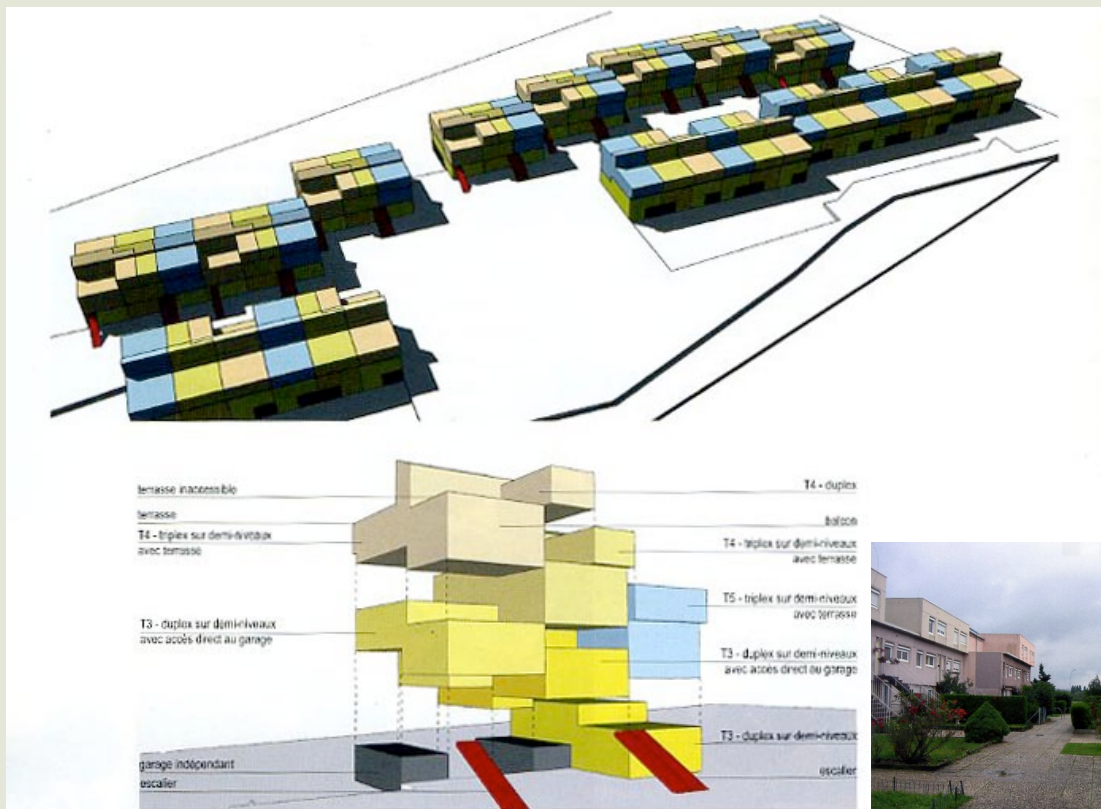
L'équipe de recherche du PUCA s'est alors attachée à rassembler les acteurs de la production immobilière (architectes, promoteurs,...) afin d'identifier les perspectives qu'offre cette typologie d'habitat mais aussi les questions qu'elle peut soulever.

Un important travail d'évaluation a suivi, visant à identifier depuis l'apparition de ce modèle dans les années septante, les forces et faiblesses participant à la réussite ou l'échec des opérations.

L'habitat intermédiaire histoire et perspectives

Durant les années septante jusqu'au début des années quatre-vingts, l'accueil de ce type d'opération a été plutôt mitigé, même si, finalement elles ont plutôt bien vieilli. Les principaux aspects alors dénoncés concernaient les choix architecturaux et la gestion des aménagements extérieurs, notamment dans le rapport à l'espace rue.

¹ Le gabarit des bâtiments n'excède jamais R+3, ce qui permet de limiter les surcoûts liés à l'installation et le fonctionnement d'un ascenseur. Chaque logement bénéficie d'un jardin privé de la taille d'une pièce confortable situé en prolongement du séjour et le plus souvent d'une entrée privative. L'intimité est préservée grâce à une maîtrise des vues et des vis-à-vis gênants.



© USH/PUCA



Logements sociaux (Brandon, architecte), Sochaux, 1977

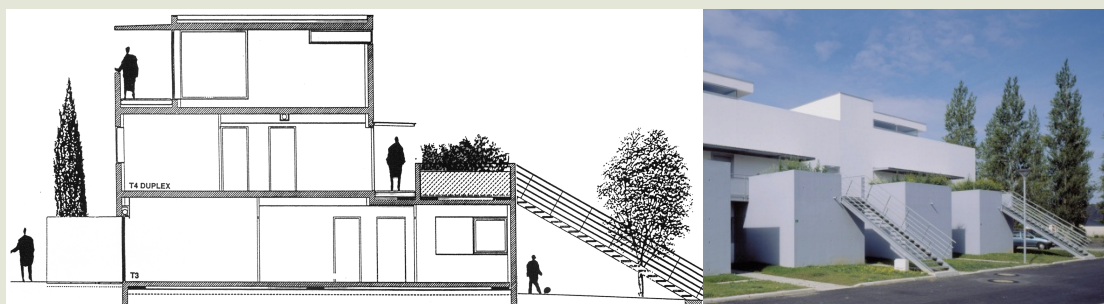
Au milieu des années quatre-vingts, une opération est lancée en milieu rural. L'accueil est alors plus enthousiaste permettant à cette typologie de trouver une nouvelle assise.



© D Peray

Logements en accession, Menthon St Bernard, 1986

A la fin des années nonante, de nouvelles normes apparaissent et imposent aux promoteurs d'intégrer des seuils de densité et de centralité dans les quartiers de lotissements. Intégrée dans des promotions de logements individuels, voire parfois de logements collectifs, la typologie de l'habitat intermédiaire est alors réappropriée tant pour le marché acquisitif que pour le marché locatif social.



Logements sociaux, Plérin-sur-mer, 1996



Logements en accession (N. Lebunetel, architecte), ZAC Malbosc à Montpellier, 2000

© J. Guervilly

Durant les années deux milles et avec l'impulsion de la recherche lancée par le PUCA, de nouvelles opérations émergent permettant de nuancer les idées préconçues véhiculées dans le monde de la production immobilière.

Aux projets à l'architecture extravagante, supplantent quelques opérations dont l'architecture plus « traditionnelle » s'intègre au cadre bâti existant. Les besoins d'espaces et de nature sont comblés grâce à des produits offrant des ambiances fortement végétalisées et des volumes intérieurs généreux. La maîtrise des vis-à-vis et des contrôles visuels est améliorée facilitant ainsi l'appropriation du logement.



*Logements sociaux (Domofrance), Mérignac
2001*



*Logements en accession, Le bois habité, Lille,
2008*

© P. Dubus

Les principales réserves émises concernent généralement la question du coût. Ce type d'habitat revient sensiblement plus cher que l'habitat individuel et reste en ce sens moins intéressant à mettre en œuvre par les promoteurs.

L'une ou l'autre opération démontrent toutefois qu'il est possible de minimiser les coûts et offrir des logements dont le prix reste abordable. C'est le cas par exemple d'une opération des architectes Barré Lambot réalisée au milieu des années 2000 à proximité de l'île de Nantes où l'usage de matériaux relativement simples a permis d'en limiter le coût de construction à 1440€ TTC le m² utile.

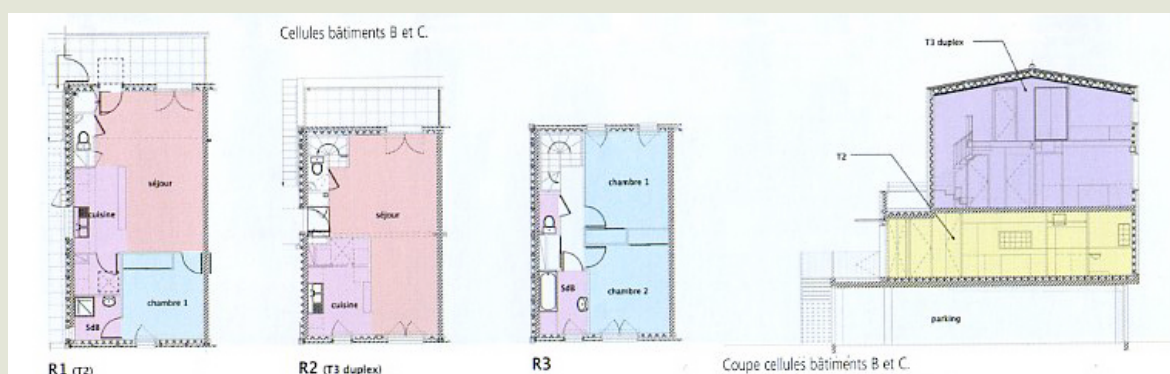


© Apollonia

Logements sociaux et en accession, Stains, 2007



© Barré Lambot



Logements sociaux (La Nantaise d'habitation), Trentemoult, 2006

Conclusion

Pour conclure, les perspectives qui se dégagent pour cette typologie d'habitat sont encore difficiles à cerner.

Les produits réalisés apparaissent encore pour la majorité de la population comme des opérations denses, auxquelles on préfère le logement individuel. Plusieurs opérations de sensibilisation ont néanmoins montré que certaines franges de la population seraient désireuses d'acquiescer ce type de bien. La communication mise en place autour de ces produits alternatifs doit donc sans doute être encore appuyée pour générer une réelle demande et créer de nouveaux créneaux sur le marché.

Du côté des promoteurs, l'attitude est plutôt réticente. Le marché du logement individuel est très fructueux et l'abondance d'espaces libres en France ne génère pas la pression foncière susceptible de les pousser à s'orienter vers des marchés alternatifs à plus forte densité d'habitat.