



habitats intermédiaires en Centre-Est

Rapport



U R B I T A T
m a r s 2 0 0 8

U S H
P U C A

En couverture : 6 logements et 3 commerces, place Diawara, Longvic (21), 2005, MOA : OPAC de Dijon, MOE : Atelier Jean-Charles Jacques

Etude réalisée par l'équipe Urbitat sarl d'architecture (mandataire) : Jean Werlen urbaniste & architecte DESA, André Erwin Faure architecte DPLG & urbaniste, Schwab architectes sarl d'architecture : Catherine Touya architecte DPLG, Atelier d'architecture Marc Dauber : Marc Dauber ingénieur ENSAIS, architecte DPLG et Urbaniste et Elodie Levrey architecte DPLG, Panoptique sarl : François Liermann architecte DPLG pour le compte de **l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)** et le Plan Urbanisme Construction et Architecture (**PUCA** - Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables).

Les éléments de ce travail – ainsi que la banque photographique – sont disponibles sur l'adresse internet suivante:

<http://habitats.intermediai.free.fr/>

L'équipe remercie tous les partenaires de l'étude, particulièrement les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvre des opérations qui ont pris du temps pour expliquer, faire visiter et documenter. Une gratitude particulière à tous ceux qui ont participé au repérage des opérations : ARHLM, services de l'état, CAUE, écoles d'architecture, ordres régionaux des architectes et surtout quelques architectes praticiens. Le recueil de données sur la gestion et le peuplement pour les fiches de cas a été réalisé grâce à la participation des associations régionales HLM et de l'USH Lyon. Ce travail n'aurait pas été possible sans l'investissement personnel de Catherine Grenier et Pierre Peillon de l'USH qui ont guidé la rédaction de ce rapport et relu les épreuves, et de Luc Bousquet du PUCA. Guy Clapot, Architecte et Urbaniste, n'a pu participer à ces travaux alors qu'il s'est fortement investi sur le sujet, nous avons été alimentés par ses conversations, sa philosophie et sa culture.

Nos références, au-delà de la connaissance de l'architecture et de l'urbanisme, ont été les ouvrages de Christian Moley et de Frédéric Mialet. Les publications, évaluations et opérations-test du PUCA particulièrement dans le cadre de la politique Villa Urbaine Durable nous ont accompagnés tout au long de la réflexion.

Mars 2008

Sommaire

I – Contexte

Les origines de la commande & la problématique
La méthode de travail et l'organisation

II – Bilan de l'étude

Etat des lieux

Les données statistiques
Les typologies

Impressions générales

Les habitants
La conception
La pente
La densité
L'accessibilité
L'image et l'échelle
L'outil urbain

Analyse de quelques points :

Le rapport à l'espace urbain et l'automobile
Le rapport à l'espace urbain et le rôle des limites
La gestion des accès techniques
Le lieu de stockage
La prévalence de l'urbaniste ou la continuité des rôles
Le jeu des acteurs
La posture du gestionnaire sur les espaces non publics et non privatifs
L'échelle des extensions extérieures
L'ambiguïté
La trame de la ville et l'habitat intermédiaire
La question réglementaire
Le palier et l'escalier
L'évolutivité
La question des coûts
Les dégradations et les désordres
La densité créatrice ?
L'habitat intermédiaire élimine-t-il toute partie commune ?
Le critère de l'accès individuel
Masse critique et fréquence de mise en œuvre

III- « Zoom » sur deux questions spécifiques :

Habitat intermédiaire & Renouveau urbain

R+2 ou R+3 ?
Le rôle du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre
Densification de certains secteurs
Mixité fonctionnelle
Recomposition urbaine

Habitat intermédiaire & Développement durable

La place de la voiture
Consommations d'espace
Le statut de l'espace public
Repenser le volume habité
Consommations d'énergie
La qualité du paysage urbain

Les atouts

IV – Éléments de Stratégie

Les éléments de satisfactions

Des habitants
Des gestionnaires
Des professionnels concepteurs

Pourquoi une production si réduite ?

Conditions de réussite & risques de difficultés

Localisation urbaine
La maîtrise d'œuvre
Les conditions du processus
Le règlement
La voiture, les voies etc. ...
La volumétrie
Les «détails» et les questions techniques
La taille des espaces extérieurs
La privatisation des espaces
Et la gestion

V – Les orientations proposées aux acteurs

Recommandations :

En matière d'urbanisme
En matière d'habitat et d'architecture
En matière de gestion & d'occupation sociale
Pour le processus

Propositions d'évolutions & questions restant en suspens – adaptations...

L'accessibilité
Le financement des espaces extérieurs
Le système de chauffage
Le toit

I– Rappel du contexte

Les origines de la commande & la problématique

La commande de l'étude passée par l'Union Sociale pour l'Habitat, pour son compte et celui du PUCA a pour objet l'évaluation d'opérations et la prospective sur l'habitat intermédiaire dans les régions Bourgogne Franche-Comté, Rhône-Alpes et Auvergne.

Confrontés à l'enjeu majeur du renouvellement urbain, les opérateurs du logement social, leurs partenaires : concepteurs, collectivités, promoteurs, doivent désormais envisager la fabrication de la ville de manière à la fois plus globale et plus opérationnelle, sans pour autant qu'elle soit totale ni répétée. L'apparent consensus social pour une "banalisation" des logements sociaux, ainsi que l'impérative obligation d'organiser la ville de manière plus intense - avec des diversités et des densités réfléchies et efficaces -, l'aspiration des urbains au logement individualisé, la recherche d'éléments d'échelle appropriables par les habitants obligent à une réflexion renouvelée. L'habitat intermédiaire figure parmi les outils qui peuvent ouvrir des pistes nouvelles dans le respect de la trace urbaine, de l'adéquation des produits logements aux aspirations des habitants, dans la mise en œuvre d'une économie locale raisonnable et articulée aux mutations.

L'attachement réaffirmé des habitants pour les formes d'habitat individuel à mettre en regard du consensus politique sur les dommages de l'extension urbaine incontrôlée interroge les professionnels de l'habitat et de l'urbanisme. A l'heure où la démolition scelle la fin d'une pensée "fonctionnaliste" sur l'habitat et la ville – les grands ensembles -, les alternatives ne sont pas si nombreuses et l'on constate que la production des "morphologies pilotes" – dont les habitats intermédiaires – ne sont pas réellement significatives en volume. De plus la diversification des modes de vie, liée à l'éclatement des structures familiales ouvre le panel des besoins de logements. La nécessité de développer différemment la ville et l'immobilier (durablement) donne des espoirs nouveaux aux acteurs qui prônent des formes morphologiques de l'habitat moins convenues. Ceux qui pensent qu'il y a une place pour des logements autres que les collectifs en locatif ou la maison individuelle en accession, reprennent les travaux et regardent la production marginale, en particulier celle des habitats intermédiaires.

Dans ce contexte, il est légitime pour le mouvement HLM de se retourner sur ses acquis. En effet tout au long des 30 dernières années, soit à la sortie des 30 glorieuses, les organismes ont procédé à expérimentations et recherches, pour la mise en place de logements intermédiaires. Certes la piste d'hier était à la fois la recherche de financements permettant de fabriquer des passerelles entre le logement social et celui au prix du marché mais aussi la fabrication d'habitats en lien direct avec l'espace public ou avec l'espace collectif, qui sans être de l'habitat individuel n'était pas vraiment de l'habitat collectif. Le retour sur ces opérations qui, finalement, ne sont pas aussi anecdotiques qu'on le croyait, apparaît indispensable avant de relancer une nouvelle campagne de production.

L'écoute des habitants, quelques années après la livraison, l'analyse avec le recul du temps et la comparaison avec les productions récentes sont autant d'éléments qui peuvent guider le maître d'ouvrage & le concepteur pour une intervention pertinente. Les contextes sont différents, les conditions, pas vraiment, la situation, très souvent. Il convient donc sans vouloir tirer un bilan, d'adapter la progression des savoirs,

l'évolution des tendances, les risques pris, les techniques utilisées. C'est à la fois une réflexion sur un produit logement ainsi qu'une posture dans le tissu urbain et la fabrication des aménagements qui font la ville.

La localisation de l'étude sur les quatre régions du Centre Est (Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, Auvergne) permet un travail de terrain tout en préservant une forte diversité de situations : les centres-villes, les bourgs ruraux, les faubourgs et les banlieues. Les mutations sont partout représentées, la prise en compte des spécificités locales enrichit l'analyse globale sans pour autant trop l'influencer en raison du nombre d'opérations recensées.

La nature de l'habitat intermédiaire fait immédiatement débat. C'est une vertu des termes fourre tout. Nous nous référons à la définition de la Circulaire du 9 août 1974 qui pose 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.

La méthode de travail et l'organisation.

La proposition de l'équipe, retenue par le maître d'ouvrage, consiste à analyser les opérations du point de vue du professionnel. Cette pratique, certainement moins rigoureuse que l'approche universitaire, a néanmoins l'avantage d'offrir l'opérationnalité de la vision et, immédiatement, de proposer des conclusions opérantes et des orientations susceptibles d'être mise en œuvre simplement et efficacement.

De même, l'animation de la recherche et l'écriture tant des conclusions que des préconisations, sont l'œuvre de praticiens. Leurs métiers et les pratiques quotidiennes permettent l'expression de piste et de concepts qui peuvent être directement mis en application.

Le recensement des sites susceptibles d'être analysés a débuté en mai 2007 et a été achevé le 30 août. Les visites des sites ont eu lieu dès le mois de juillet pour s'achever à la fin du mois de septembre. Les mois d'octobre, de novembre, décembre ainsi qu'une bonne partie de janvier n'ont pas été de trop pour solliciter tant les maîtres d'œuvre que les maîtres d'ouvrage afin de réaliser les fiches de cas qui sont présentées en annexe.

Le recensement a été effectué par deux entrées. La première, à l'initiative des maîtres d'ouvrage, Union Sociale pour l'Habitat et PUCA, s'est adressée aux opérateurs sociaux ainsi qu'aux services déconcentrés du ministère de l'Équipement. La seconde à l'initiative de l'équipe de l'étude, a mobilisé des personnes ressources : contacts personnels, certaines Sociétés d'Économie Mixte, les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, les maisons de l'architecture, les conseils régionaux de l'ordre des architectes, des agences d'urbanisme et des écoles d'architecture.

- 122 opérations ont été recensées, dont
 - 43 en Franche-Comté,
 - 55 en Rhône-Alpes,
 - 16 en Bourgogne et
 - 8 en Auvergne
- 85 opérations, au moins, répondaient à la définition de l'habitat intermédiaire
 - 21 en Franche-Comté,
 - 47 en Rhône-Alpes,
 - 13 en Bourgogne et
 - 4 en Auvergne.
- 68 opérations ont été visitées, pour éclaircir la morphologie et compléter les informations, dont
 - 23 en Franche-Comté,
 - 24 en Rhône-Alpes
 - 15 en Bourgogne
 - 6 en Auvergne
- 30 opérations ont été retenues pour l'étude, ce sont celles qui figurent sur les fiches de cas
 - 6 en Franche-Comté
 - 11 en Rhône-Alpes
 - 9 en Bourgogne
 - 4 en Auvergne

La définition de l'habitat intermédiaire :

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.

La répartition géographique du point de vue des opérations recensées relève une forte représentation de la région Franche-Comté essentiellement due à une production importante de deux à trois organismes durant les années 80 et 90.

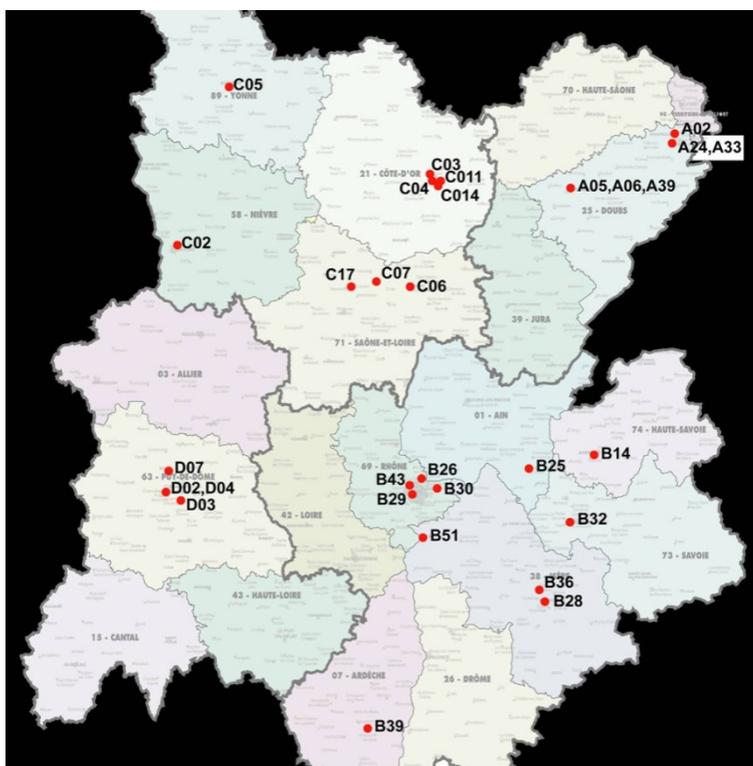
Les critères de sélection des opérations sont basés sur leur représentativité morphologique, leur lisibilité, l'époque de construction, la clarté supposée du parti, les informations disponibles et la qualité architecturale.

Les opérations visitées, et donc celles retenues, ont, sauf quelques exceptions, été l'occasion de rencontres avec, soit un chargé d'opération, soit un gardien ou un responsable de secteur et plus rarement l'architecte. La totalité des opérations ont donné l'occasion à un ou plusieurs interviews d'habitants. 19 des 30 opérations ont permis de visiter de un à trois logements. Le chargé d'études a visité, lui-même, la totalité des opérations mentionnées et, pour une bonne partie, était accompagné d'un autre membre de l'équipe.

Il est intéressant de constater que, bien souvent, le terme habitat intermédiaire est employé pour toutes sortes de morphologies inclassables ou simplement hors des collectifs et du pavillon. Cela confère d'emblée un caractère sympathique au terme qui regroupe des choses "innovantes" ou "originales".

Cependant nous avons délibérément écarté du champ de nos préoccupations les maisons groupées ou en bande ainsi que toutes autres formes d'individuels denses et les immeubles gradins. Nous avons également limité le terme d'intermédiaire à la morphologie, celui-ci étant parfois aussi utilisé pour le financement.

Cartographie des opérations retenues pour l'étude.

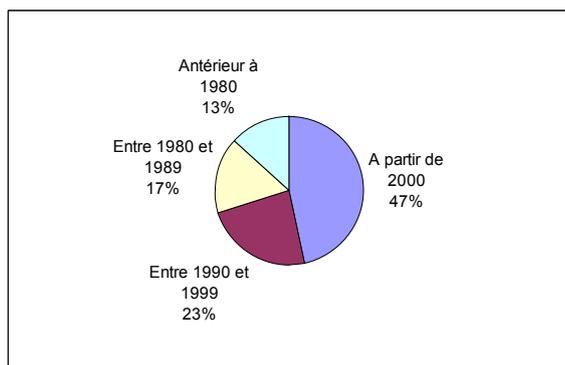


II – Le bilan de l'étude

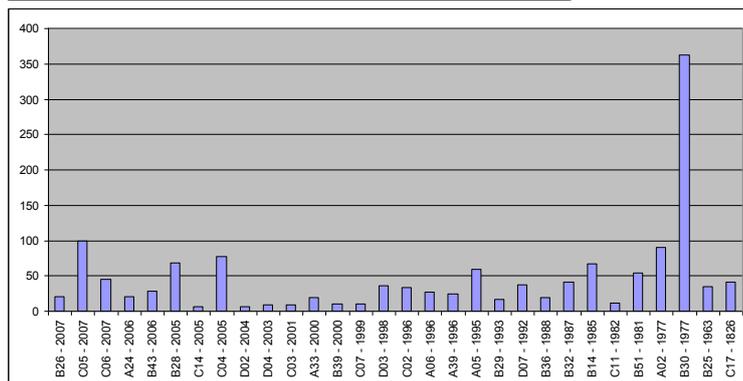
Etat des lieux

No.	Dept	Nom ou adresse de l'opération	Ville	Nombre logts (total)	Année
FRANCHE-COMTE					
A02	25	Allée Eurydice	Sochaux	90	1977
A05	25	1-79 rue des Hauts de St Claude	Besançon	60	1995
A06	25	2-40 rue des Hauts de St Claude	Besançon	27	1996
A24	25	Les Saverots	Mandeure	21	2006
A33	25	Rue du Temple	Mandeure	20	2000
A39	25	Résidence Rodin	Besançon	25	1996
RHONE-ALPES					
B14	74	Les Teppes 3	Anney	67	1985
B25	01	Rue du Coler	Virieu-le-Grand	35	1963
B26	69	Les Jardins de Maud	Fontaines-s-Saône	21	2007
B28	38	Les Allées de la Roseraie	Grenoble	68	2005
B29	69	Les Forges	Saint-Fons	17	1993
B30	69	Les Terrasses	Meyzieu	362	1977
B32	73	Le Haut des Monts	Chambéry	41	1987
B36	38	Les Terrasses	Saint-Egrève	20	1988
B39	07	Les Pierres Hautes	Lavilledieu	10	2000
B43	69	Le Coteau	Lyon 9ème	28	2006
B51	38	Les Terrasses de Malissol	Vienne	?	1981
BOURGOGNE					
C02	58	Le Sorbier	Coulanges-lès-Nevers	34	1996
C03	21	Résidence Clovis Muyard	Fontaines-lès-Dijon	9	2001
C04	21	Opération Renan	Dijon	78	2005
C05	89	Les Brichères	Auxerre	100	2007
C06	71	Chalon-sur-Saône	St-Jean-des-Jardins	45	2007
C07	71	Opération Cœur de Village	St-Léger-sur-Dheune	?	
C11	21	La Vauglotte	Quétigny	12	1982
C14	21	Place Diawara	Longvic	6	2005
C17	71	la Cité de la Combe aux Mineurs	Le Creusot	?	
AUVERGNE					
D02	63	Résidence du Motier	Clermont-Ferrand	6	2004
D03	63	Résidence les Toulaits	Courmon d'Auvergne	?	1998
D04	63	Résidence Porte d'Eau	Montferrand	9	2003
D07	63	Place André Malraux	Riom	37	1992

Quelques données statistiques:



L'époque de réalisation des opérations permet de démontrer que le flux de production a été continu durant les 30 dernières années. La répartition de l'échantillonnage est loin d'être proportionnelle car elle favorise les réalisations récentes.



La taille des opérations est extrêmement variable puisque la plus grande comporte 362 logements et les plus petites six. De l'extrême diversité se dégage néanmoins une taille moyenne de 48 logements. On

remarquera que si cette taille est désormais courante, elle était globalement plus rare durant les années 80 et 90.

Les deux plus petites opérations : 6 logts



→ Longvic, 2005, MO : OPAC Dijon, archi : J.-C. Jacques



→ Résidence du Motier, Clermont-Ferrand, 2004, MO : OPHIS, archis : Bruhat - Bouchaudy - Dobel

La plus grande : 362 logts (mixte collectif, individuel et intermédiaire)



Meyzieu, 1977, MO : SEMCODA, archis : H. Beudair, Grimal, Sabatier, Zumbrunnen

Le statut d'occupation des opérations, retenues pour l'étude, révèle 23 groupes de locatif social et 7 en accession à la propriété. La totalité des opérations représente des opérations construites "en neuf". On remarque ainsi, d'une part la forte présence de locatif social jusqu'à une période récente, pour la confection d'habitats intermédiaires et l'absence systématique de réalisation en acquisition amélioration ou en réhabilitation.

La situation des opérations est majoritairement celle des extensions urbaines : 23 opérations sont en ZAC ou en lotissement. On note ainsi que la production d'habitats intermédiaires est majoritairement présente dans des opérations d'aménagement.



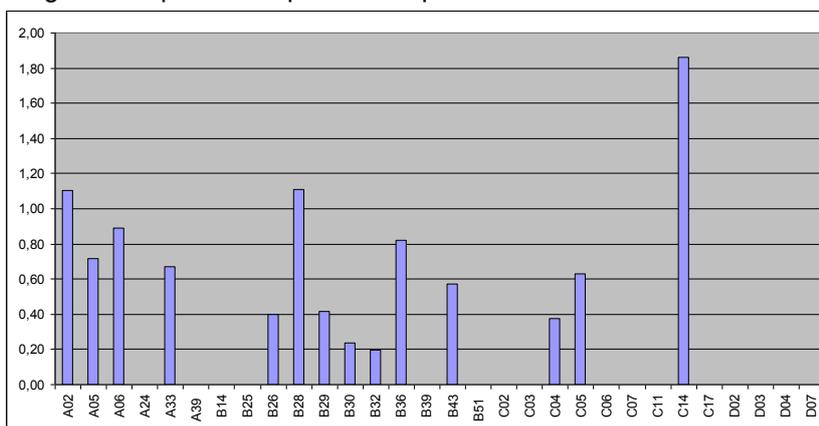
De gauche à droite

- Cournon d'Auvergne, 36 logts, 1998, MO : OPHIS, archis : Sextant.
- Saint-Léger-sur-Dheune, Opération cœur de village, 10 logts, 1999, MO : OPAC de Saône et Loire, archis : Isabelle Sénéchal – Chevalier, Eric Auclair.
- Auxerre, 100 logements, 2007, MO : Habitat Auxerrois, archis : Atelier Kroll.

La densité moyenne des opérations est de 0,71. Nous définissons la densité nette comme la division de la surface nette du terrain par la surface hors œuvre nette de logement construit. La variation de cette densité va de 0,20 jusqu'à 1,80. On note ainsi que l'habitat intermédiaire n'est pas accroché à une destination particulière de densité ni à une norme ou une fourchette. Cet élément est confirmé par le calcul de la densité au nombre de logements par hectare. La densité moyenne est ainsi légèrement inférieure à 70 logements par hectare, ce qui est déjà important. La variation va de 10 à presque 140 logements à l'hectare. Les deux opérations les plus denses, 154 & 133 logements à l'hectare, sont deux opérations en accession réalisées en Rhône-Alpes dont une d'origine privée à Grenoble et l'autre d'accession sociale à Vienne (non mentionnée sur le graphique). Le constat est donc fait que ce ne sont pas les opérations de locatifs sociaux qui sont les plus denses. Ce ne sont pas non plus les plus grosses opérations qui sont les plus denses.

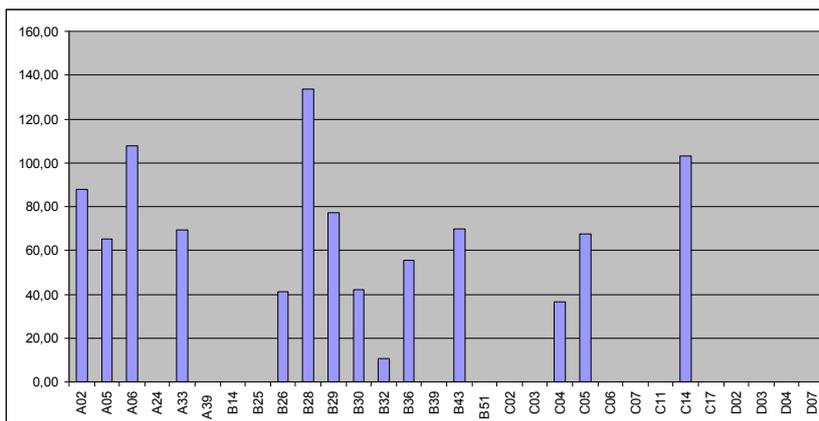
La densité nette
(Définition : surface
nette du terrain /
surface SHON du
logt)

→ La densité
moyenne
nette des
opérations
est de 0,71



La densité de
logements
(Définition : nombre
de logements à
l'ha)

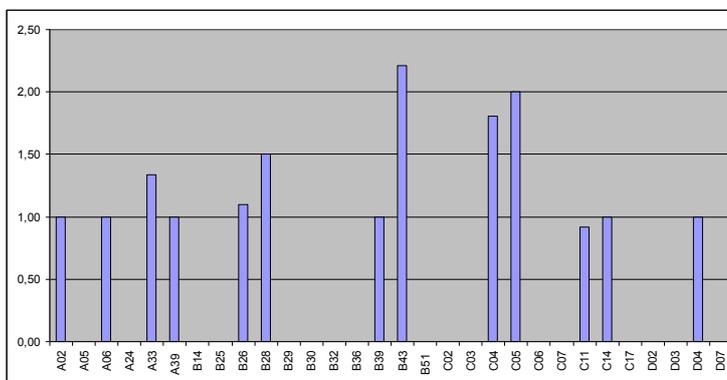
→ La densité
moyenne est
de 69,09
logts/ha





Une des deux opérations les plus denses : 133 logts/ha
Grenoble, Les Allées de la Roseraie, 68 logements en accession, 2005, MO : Meunier Rhône-Alpes, archis : Groupe .

Le comptage des places de stationnement par logement, sur un tiers des opérations seulement, aboutit à une moyenne de 1,3 place par logement. La quasi-totalité des opérations propose une place par logement. Seules trois d'entre elles dépassent 1,5 place par logement. On constate ainsi une présence très conforme à la moyenne des opérations standards.



Les opérations renseignées sur la question des coûts donnent des résultats trop peu homogènes, insuffisamment précis et trop peu nombreux. Cela ne permet pas de faire une analyse même tendancielle sur cet élément.

Les typologies

La question du classement typologique est toujours retenue comme un facteur d'organisation des approches. Sur le cas de l'habitat intermédiaire, disons-le tout de suite, la réponse doit être très nuancée. Deux pistes ont été retenues : l'entrée fonctionnelle et la description morphologique.

La tentation du classement typologique, volonté typique de notre époque, autour du fonctionnement urbain est motivée par les grands espoirs dans l'habitat intermédiaire pour participer à la structuration urbaine. Évidemment cette approche typologique n'était probablement pas celle de l'époque de la conception de la plupart de notre échantillon. On essaie de distinguer ainsi les opérations qui fabriquent des espaces libres qui leur sont propres (rue, placette, allée, cour) de celles qui ne fabriquent aucun espace particulier et ne structurent pas l'espace public extérieur.

Le classement autour des morphologies de construction (barre, plot, dans la pente) est plus classique et probablement plus proche des réflexions qui ont habité les concepteurs des premières réalisations notre échantillon.

La conclusion de ces essais de classement typologique, à première vue désarmante, est finalement plus positive. On peut conclure que l'habitat intermédiaire n'est

l'apanage d'aucune forme urbaine, d'aucune morphologie de bâti. Même si certaines formes comme les tours ne semblent pas pouvoir la pratiquer, on en conclut néanmoins assez facilement que l'habitat intermédiaire peut être utilisé indépendamment de la forme, de la position urbaine, de la structure du bâti. Cette filière d'habitat offre donc une potentielle grande liberté pour fabriquer des morceaux de ville souples, non stigmatisés, indépendamment de toute "mécanique de conception" fermée. On note cependant qu'avec beaucoup de logique que rares sont les opérations qui dépassent R+3.

Sous répartition par forme urbaine

- 1 - Les barres
- 2 - Les plots
- 3 - Les « inclassables » : les opérations mixtes, dans la pente, etc.



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

37

1. Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

38

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

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



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

39

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

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



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

40

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

Annecy, Les Teppes 3, 67 logements, MO : OPAC de Haute Savoie, archi : ?



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

41

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

Vienne, Les Terrasses de Malissol, 54 logements en accession, 1981, MO : OPHLM Vienne, archis : AUA, Jean Tribel & George Loiseau.



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

42

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

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




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

43

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

Quétigny, La Veuglotte, 8 logements, 1982, MO : SCI La Veuglotte, archi : Jean Charles Jacques





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

44

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

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




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

45

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

Cournon d'Auvergne, Les Toulaits, 36 logements, 1998, MO : OPHIS, archis : Sextant Architecture.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

46

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.1 Les barres

Riom, La Varenne, 37 logements, 1992, MO : OPHIS, archi : J.-C. Marquet.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

47

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

Mandeure, Les Saverots, 2006, MO : NEOLIA, archis : ?




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBISTAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

48

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

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




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

49

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

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





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

50

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

Meuzieu, Les Terrasses, 362 logements, 1977, MO : SEMCODA, archis : Beaudair - Grimal - Sabatier - Zumbunnen.




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

51

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

Lavilledieu, Les Pierres Hautes, 10 logements, 2000, MO : Vivarais Habitat, archis : R. Duchamp et H. Balsan.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

52

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

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





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

53

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.2 Les plots

Chalon-sur-Saône, Saint-Jean-des-Jardins, 45 logements au total, 2007, MO : SCJ Habitat Bourgogne Campagne, archis : Atelier Dauber et I. Sénéchal-Chevalier.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

54

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.3 Les « inclassables »

Besançon, rue des Hauts de St Claude, nr impaire, 60 logements, 1995, MO : Habitat 25, archis : Gilles Bruno Architecte




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

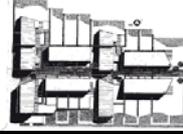
Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

55

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.3 Les « inclassables »

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





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

56

1 - Opérations qui fabriquent un espace libre qui lui leur sont propres

1.3 Les « inclassables »

Lyon 9^{ème}, Le Coteau, 28 logements, 2006, MO : SACVL, archis : BBC Architectes.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

57

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.3 Les « inclassables »

Auxerre, Les Brichères, 100 logements, 2007, MO : Habitat Auxerrois de l'Habitat, archi : AUAJ Kroll.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

58

1 - Opérations qui fabriquent des espaces qui lui leur sont propres

1.3 Les « inclassables »

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






ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

59

2. Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Societe pour l'Habitat

60

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

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




ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

61

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

Virieu-le-Grand, rue du Coter, 35 logements, 1963, MO : OPAC de l'Ain, archi : ?





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

62

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

Saint Fons, Les Forges, 17 logements, 1993, MO : OPAC du Rhône, archi : AAMCO Architectures.





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

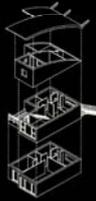
63

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

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





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

64

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

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





ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

65

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

Le Creusot, Cité de la Combe des Mineurs, 41 logements, 1826, MO : Mandy et Wilson, propriétaire des forges, mines et fonderies du Creusot.






ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBATAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

66

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.1 Les barres

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



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBITAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

67

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.2 Les plots

Saint-Léger-sur-Dheune, Opération Cœur de Village, 10 logements, 1999, MO : OPAC de Saône et Loire, archis : I. Sénéchal - Chevalier et E. Auclair.



ETUDE HABITAT INTERMEDIAIRE - Atelier de travail 12 & 13 octobre 2007
Equipe URBITAT - SCHWAB - QUARTIERS - DAUBER - PANOPTIQUE

Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

68

2 - Opérations qui ne fabriquent pas d'espaces particuliers

2.3 Les « inclassables »

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



Plan Urbanisme Construction Architecture
Union Sociale pour l'Habitat

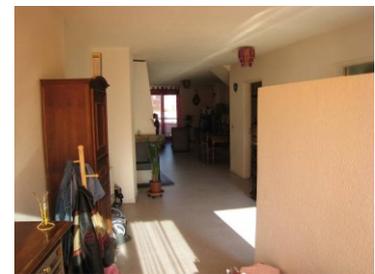
69

Impressions générales

Évoquer une impression générale, une intuition personnelle et donc discutable, est une démarche bien peu scientifique. Cependant, femmes et hommes de terrain, nous pensons que souvent les premières impressions présentent une approche saine et intacte de la "fabrication du discours". Notre système d'approche, empirique mais développant néanmoins de la valeur d'analyse, repose sur la synthèse d'éléments hétéroclites tels que la démarche, le coût – supposé –, le retour sur la valeur, l'usage, l'image, la gestion, la qualité de production, etc

Les habitants

Avant de détailler quelques points particuliers qui pourraient structurer les conclusions de l'étude, il semble important d'aborder les premières impressions. Tout d'abord, c'est l'engouement des habitants qui apparaît le plus fortement. En effet, les critiques sur le principe d'habitat sont absentes, ce qui n'empêche pas de fortes récriminations sur la qualité de la réalisation. Ensuite c'est la mise en avant d'un grand nombre d'avantages perçus immédiatement : l'extension extérieure - le balcon, la terrasse, le jardin. Puis incontestablement viennent, en second point, les bons rapports de voisinage. Les locataires se connaissent. Est ce dû à une forte cohésion sociale du groupe ? A l'image positive de l'habitat intermédiaire ? A l'échelle de l'opération ? A la configuration des lieux ? Aux accès individualisés ? Enfin, ce sont les plans de la cellule qui sont mis en avant. Il faut reconnaître, indépendamment de l'habitat intermédiaire, et particulièrement dans le logement social, que les cellules visitées sont souvent intéressantes et bien pensées. Le fonctionnement en duplex n'apparaît qu'ensuite et, à notre grande surprise, n'est pas revendiqué comme un avantage considérable.





La conception

À "chaud", lors des visites, il nous est apparu que trois processus de production différents étaient à l'œuvre sur les opérations visitées. On distingue assez bien une génération de produits, probablement maîtrisée par des concepteurs ayant pratiqué la Reconstruction, et témoignant d'une recherche de systèmes, d'une culture de production de masse. C'est bien la répétitivité, la qualité du modèle, la pertinence technique de la réponse qui est mise en avant, déclinée et, finalement, bien maîtrisée. La seconde génération d'opération concerne « la production PLA »; Ici c'est la recherche de variétés et la banalisation dans un tissu néo-régional qui sont privilégiées. La taille des productions est réduite, le systématisme du plan plutôt rare, par contre l'opération tout en étant très travaillée est difficile à distinguer de la production ambiante et offre des plans de cellules assez communs.

Dernière génération, très présente dans les opérations récentes, les "urbains". Ici c'est un travail sur l'espace public, sa définition, ses usages variés, la recherche de mixité et de complexité urbaine qui est cultivée. Beaucoup de ces opérations sont bien maîtrisées et essaient de capitaliser le savoir sur l'habitat social et la pratique de l'espace urbain.



La pente créatrice

Le rôle de la pente apparaît très souvent comme un fondement de l'habitat intermédiaire. La génération de la superposition tout en maintenant l'individualité de l'accès est véritablement facilitée par la pente.

D'autres fois, on a l'impression que la recherche d'habitat intermédiaire découle d'une volonté d'humanisation d'un immeuble qui refuse d'être une barre. C'est néanmoins avec un langage d'immeuble que l'habitat intermédiaire est alors décliné comme une de ses formes plus "sociables". Enfin, on perçoit l'habitat intermédiaire comme du logement individuel empilé.

Visiblement, l'habitat intermédiaire est souvent utilisé pour chercher à renouveler, non pas le langage, mais la fonction de l'habitat. C'est un nouveau rapport avec l'espace et, désormais de manière quasiment systématique, un nouveau rapport avec le sol.

Les formes composites que l'on ne peut, souvent, détecter dans les opérations comprenant de l'habitat intermédiaire semblent les plus intéressantes. En reformulant, on envisage que la recherche d'opérations d'habitat intermédiaire n'a de sens que si celui-ci est une des réponses dans des opérations ou des tissus urbains complexes et permettant de mélanger et de mixer tant le logement collectif que le logement individuel, l'habitat groupé. L'habitat intermédiaire sert de charnière, de complément à des opérations moins systématiques, plus articulées et en tout cas infiniment plus diversifiées.

La densité

La question de la densité, qui pourrait être un moteur de réflexion très important au regard des enjeux désormais pressants, apparaît, au sein des opérations analysées, comme une préoccupation secondaire. On peut en conclure que pas plus que le logement individuel ou le logement collectif, l'habitat intermédiaire n'est un passage

obligé pour répondre aux questions de densification de la trame bâtie. Il apparaît ainsi que la liberté d'usage de l'une ou de l'autre des morphologies, voire de toutes ensemble est réelle jusqu'à 150 logements à l'hectare. Cette analyse a déjà été avancée et est, ici, confirmée.

L'accessibilité

Les préoccupations d'accessibilité, à l'heure où la population vieillit et particulièrement dans le logement social, seront-elles rédhibitoires pour l'habitat intermédiaire ? Sa classification, ou plutôt son absence de classification claire, permet des positions très différentes : logement individuel ou immeuble collectif. Une bonne partie de l'avenir de ce mode d'habitat reste suspendu aux modalités d'applications la réglementation. Celles-ci épargneront-elles cette forme minoritaire de la production, dans ses contraintes ? Permettra-t-elle son éclosion aux côtés des formes plus ordinaires en volume et à partir desquelles les textes sont écrits ? Nous ferons des propositions.



L'image et l'échelle

La question d'image apparaît importante non seulement en débattant avec les gestionnaires d'opérations mais aussi avec les populations et les rares concepteurs rencontrés. L'image d'opérations d'habitat intermédiaire est toujours très aimable, en raison de l'échelle qu'elles développent, en raison aussi des surprises qu'elles ménagent. Cependant le langage architectural oscille souvent entre l'expression de logements individuels avec des images de villas et l'expression d'immeubles en un langage urbain. Les réponses sont aussi variées que les opérations, ce qui prouve que l'usage des volumes a capacité à créer



des images différentes. Néanmoins les opérations les plus récentes rendent, de plus en plus, lisible la logique du fonctionnement de cet habitat en particulier la perception des extensions extérieures du logement. Cela est évidemment cohérent avec un langage architectural de modernité fonctionnelle et nettement moins avec le pastiche.



Le "kitsch architectural nostalgique", qui permet de déguiser le bâtiment en fausse ferme rurale grâce à l'échelle de l'habitat intermédiaire devient plus rare.



L'outil urbain

La programmation urbaine, le lien entre l'aménageur et l'opérateur immobilier, apparaît dans le processus comme un facteur accélérant fortement la probabilité d'habitat intermédiaire. C'est probablement dans la programmation urbaine que cette forme prend le plus souvent naissance, mais aussi qu'elle peut être le plus efficacement contrariée. Cette situation conduit indéniablement à plus d'habitat intermédiaire : c'est de cas de l'OPHIS à Clermont Ferrand, l'OPAC de Dijon, Habitat 25 à Sochaux et à Besançon. Un nombre important d'opérations étudiées sont dans ce cas.



On en arrive ainsi à évoquer la possibilité qu'une bonne partie des capacités de production d'habitats intermédiaires ait été contrariée dès la mise en œuvre de la forme urbaine, par voie réelle de conception mais vraisemblablement par

réglementation. Il semble d'évidence que la programmation classique basée sur un système viarie routier et un découpage en "escalopes" ne peut aboutir à une forme subtile d'habitat tel que l'habitat intermédiaire. L'hypothèse que c'est la faiblesse de la conception urbaine qui a conduit à l'absence de production significative d'habitat intermédiaire peut trouver une forte probabilité d'échos positifs.



Analyse de quelques points :

L'étude n'est ni un travail générique, ni une approche complète, exhaustive et définitive. Nous nous proposons d'évoquer, point par point sans excessive hiérarchie, les éléments indispensables pour bien comprendre l'intérêt, les difficultés de l'habitat intermédiaire et les précautions utiles. Nous tentons ici, non une attitude de prescription, mais le plus possible, la présentation de ce qui nous apparaît être la logique propre de l'habitat intermédiaire et les spécificités du fait de sa nature ou de la relative rareté de sa mise en œuvre. Ses points seront repris et développés plus loin.

Le rapport à l'espace urbain et la place de l'automobile

Deux mouvements contraires sont à gérer :

- d'une part le bâtiment d'habitats intermédiaires, pour pouvoir accéder aux étages par l'extérieur de la superstructure – c'est-à-dire, pour des gains techniques et pour des raisons d'isolation, hors de la volumétrie - doit se reculer par rapport à la rue (présence de la volée d'escalier, perpendiculaire à la façade pour ne pas créer des vues gênantes)
- d'autre part l'individualisation, recherchée dans l'habitat intermédiaire, pousse à rapprocher la voiture du logement tout comme dans l'habitat individuel.

Si on part du principe que la rue est l'espace des voitures et que, dans un souci d'économie du foncier, elles doivent y rester; il faut d'évidence penser différemment la présence de la voiture et probablement ne plus l'intégrer au volume du bâtiment.

A l'évidence, la rue mixte (pratiquée par l'auto et le piéton) objet de tant de succès et de riche vécu, sur laquelle donnent le garage et le logement, est compromise. En effet, si dans un souci d'intensité l'habitat intermédiaire recherche à la fois l'économie de la voirie et une densité de bâti supérieure au logement individuel en bande, alors, sauf à tapisser tous les rez-de-chaussée donnant sur la rue de garages, il n'est plus possible de réaliser la rue simultanément piétonne et automobile. Ceci demanderait des recherches particulières pour d'indispensables nuances plus subtiles.

L'habitat intermédiaire redéfinit l'espace urbain car il oblige à repenser la place de la voiture. Intuitivement on aboutit à la "remettre à sa place" c'est-à-dire, groupée à proximité de la voirie, sans lien avec l'espace d'habitation. L'intérêt du dispositif est multiple, d'une part la voiture n'intègre plus le volume du bâtiment d'habitat individuel, donc ne contraint ni son épaisseur, ni les descentes de charges. D'autre part, avantage énergétique, cela permet d'éviter d'avoir un volume froid dans un volume chaud, celui du logement. Ensuite, en permettant le recul sur la rue du bâtiment, déjà évoqué plus haut, elle provoque la création d'un jardin avant et d'un autre à l'arrière. Chacun d'entre eux pouvant être personnalisé, résidentielisé, approprié. Enfin la possibilité d'orienter les façades autrement que parallèlement à la rue en augmente les linéaires par rapport aux voiries.

Néanmoins, ne pas vouloir entrer les voitures dans l'infrastructure en surface permet aussi de les ranger de manière enterrée ou semi enterrée sous l'îlot ou sous la structure bâtie. Dans ce cas, l'intérêt de ne plus structurer les logements avec le rythme des garages a évidemment disparu.

Un peu de vocabulaire : nous proposons des distinctions entre :

- *Espaces intermédiaires : c'est un terme générique qui regroupe tous les lieux entre la voie publique et la porte du logement, extérieurs ou intérieurs.*
- *Espaces interstitiels, résiduels : ils résultent d'une conception inachevée, leur non affectation en fait des lieux "flottants" peu contrôlés, donc potentiellement sujets à dérives*
- *Espaces collectifs, partagés : ne sont ni privatifs ni publics, ils sont commun à l'espace de la résidence, à la similarité de la copropriété. Ils supportent la vie collective.*

En conclusion l'immeuble d'habitats intermédiaires ne s'aligne pas facilement sur la rue. Il peut évidemment être perpendiculaire à la rue et peut aussi redéfinir de nouveaux espaces "intermédiaires" entre le public et le privé : l'espace collectif. Il apparaît que cette notion d'espace "non public" mais partagé à plusieurs occupants d'un ensemble résidentiel constitue un élément tactique pour fabriquer de la vie partagée donc quelques rapports de voisinage dont l'échelle, très inférieure à celle du quartier, prédispose à des comportements régulateurs.

Par ailleurs, ni l'organisation classique de l'îlot fermé avec intérieur et extérieur, ni l'organisation à partir de l'habitat individuel : jardin avant et jardin arrière, alignement sur la rue ne peuvent être utilisés convenablement pour mettre en scène l'habitat intermédiaire. C'est bien ce rapport nouveau entre l'extérieur et l'intérieur de l'espace habité individuellement qui entre en jeu. La difficulté qui en découle explique les tâtonnements, la remise en cause. Les espoirs de renouvellement de la forme urbaine de l'habitat, suscitent des engouements théoriques de la part des concepteurs.

Le rapport à l'espace urbain et le rôle des limites

La question de la limite, entre l'espace privé et les espaces publics, devient importante. En effet, ce n'est plus l'immeuble qui fait la limite : rupture culturelle forte qui doit se maîtriser mieux que lors de l'usage de l'open planning. *L'open planning est une théorie de l'urbanisme qui laisse libre de grands espaces verts & multifonctionnels, sur lesquels sont posés les constructions – comme des objets. Souvent cela se traduit par des pelouses et des immeubles sans transitions. La rue également disparaît au profit de la route uniquement destinée à l'automobile.*

L'habitat intermédiaire participe ainsi aux réflexions sur l'urbanisme : la question de la forme urbaine et de sa constitution, des espaces publics et privés devient désormais incontournable.

L'habitat intermédiaire partage avec l'habitat individuel une situation particulière : la fabrication d'espace individuel en contact avec l'espace public. De plus, très souvent l'espace individuel doit être également conjugué avec un espace collectif. Ceci n'est pas propre ni spécifique à l'habitat intermédiaire. L'espace collectif ne peut être défini comme un espace public, on remarque de grandes difficultés de lisibilité, de pratiques et d'usage des espaces lorsque règne la confusion entre l'espace collectif propre à l'immeuble ou à la résidence et l'espace public. Le rôle et l'appropriation de ces deux espaces sont très différents; il convient de privatiser l'espace collectif pour ses usagers propres qui forment une petite communauté et de rendre plus clairement public, c'est-à-dire sous le regard de l'autorité, les espaces publics.

La question de l'échelle est très souvent posée; on remarque une difficulté à définir le dimensionnement des espaces vides bien plus grande que pour celui des espaces bâtis. La question n'est pas propre à l'habitat intermédiaire mais relève pleinement des difficultés de pratiques et d'un flottement des savoirs. Notre position prétend que la définition et le dimensionnement des espaces publics doivent être réalisés en fonction du contexte urbain, de la hiérarchie urbaine et au regard des usages prévus. Dans le cas du dimensionnement des espaces privatifs et de l'espace collectif, il convient évidemment de les structurer en tenant compte des usages particuliers qui

sont supposés s'effectuer sur ces lieux. Se pose, ici, la question de l'anticipation des usages. L'histoire, même récente, nous invite à une grande modestie et à une capacité d'imagination; il apparaît évident que l'offre crée la demande. Sur ce point on ne cessera de rappeler la question de l'orientation, tout autant que les espaces bâtis, les espaces libres sont orientés : l'usage au nord d'un immeuble, donc à l'ombre, ne saurait être identique à celui qui peut être pratiqué au sud.

La limite entre l'espace public et l'espace individuel représente également un champ d'échanges de flux. Cela veut dire que c'est bien à cet endroit que se pose le courrier, se déposent des ordures, se comptent les calories, les fluides. Comme dans toute forme d'habitat, et dans toute opération d'aménagement ce point, apparemment secondaire, doit être impérativement maîtrisé pour éviter des dérapages de fonctionnement et surtout une grotesque mise en scène des outils de l'intendance. Accessoirement cela veut dire que les "coffrets" doivent trouver une place et cela doit se maîtriser comme pour l'habitat individuel mais ne peut que rarement être plaqué en façade.

La gestion des accès techniques

Il est important, ici, de préciser qu'un travail prospectif doit être mis en œuvre le plus tôt possible. Cela non pas parce que la difficulté serait fondamentalement plus importante mais tout simplement parce que les réflexes et les habitudes n'ont pas encore joué dans le cas des habitats intermédiaires. On se questionnera le plus rapidement possible sur les position des accès compteur, des boîtes à lettres, des locaux poubelles mais aussi des locaux techniques dont l'accès est ici rendu plus complexe en raison de l'absence d'espaces communs construits. Le logement individuel règle la question avec le coffret, le logement collectif avec la gaine technique en partie commune (souvent dans les circulations verticales). L'absence de ces éléments est certes économique mais pose quelques contraintes comme par exemple l'accès au moteur de la VMC sur le toit.

Le lieu de stockage

Le débat sur la voiture devient aussi celui de la disparition du garage évolutif en débarras. L'espace pour garer poussettes, cycles, et autres objets encombrants ne devant pas rentrer dans le logement, est vraiment indispensable. L'absence de garage fermé à proximité et le fort risque, connu, de retrouver tous ces objets sur les extensions extérieures, jardins, balcons et terrasse plaident dans le même sens. Il doit être accessible rapidement depuis l'extérieur et totalement individualisé. La conception de ces espaces, leur existence même, sont des conditions de réussite de l'habitat intermédiaire.

La prévalence de l'urbaniste ou la continuité des rôles

Plus qu'ailleurs, la conception urbaine et celle de l'habitat doivent se coordonner. Les programmations, urbaine et habitat, doivent être simultanées, du fait de l'empilement d'éléments "hétéroclites" (habitat quasiment individuel de plain pied, collectifs superposés) mais aussi en raison d'une rupture avec la forme architecturale et la volumétrie immobilière classique. L'habitat intermédiaire ne peut rentrer facilement dans les canons de la trop facile programmation habituelle; les escalopes prédécoupées, la modénature classique immobilière des pavillons ou d'immeubles collectifs ne lui conviennent nullement. L'épaisseur, variable, de l'habitat intermédiaire ainsi que la mise en œuvre de l'extension privative ou collective, son orientation et son positionnement par rapport à la rue demandent une approche spatiale (de l'urbanisme) spécifique.

Nous en concluons, d'une part, que la décision de permettre de l'habitat intermédiaire ou de le faciliter doit être prise au niveau de la conception urbaine. Nous considérons évidemment comme acquise la mission de conception urbaine, sans laquelle le débat sur la ville devient rapidement une question de dimensionnement technique et dont les résultats se font durement ressentir sur de nombreux sites du territoire. C'est un point important, car il conduit le dessin des futures emprises foncières mais aussi oblige la prise de décisions claires sur la place de l'automobile, sur l'identité et sur les modes d'accès au logement. D'autre part, l'interaction entre la forme urbaine et la typologie de l'habitat, par la morphologie de son immeuble, induit nécessairement qu'il y ait un lien de continuité entre l'acte urbain et l'acte d'architecture. On peut en conclure, assez simplement, que l'urbanisme est, ici, prévalant sur l'architecture. Ce point de vue n'est pas d'ordre hiérarchique mais tout simplement descriptif et chronologique. Signalons que ce point est loin de faire l'unanimité.

Le jeu des acteurs techniques

Soyons clairs ! Les concepteurs relèvent souvent les blocages des services techniques. Ceux-ci, sous l'autorité centrale ou sous l'autorité locale, par souci de sécurité et surtout de facilité de gestion souhaitent essentiellement répéter les techniques qui fonctionnent et créer le moins de difficulté possible dans le partage des rôles et minimiser les contentieux. Notre intention n'est pas de remettre en cause la légitimité d'un contrôle de gestion et encore moins la confiance en des réponses techniques qui sont totalement éprouvées. Cependant ces réponses techniques correspondent à des questions et dans le cas de l'habitat intermédiaire, le questionnement est vraiment renouvelé. L'analogie avec l'habitat individuel ne peut être tenue durablement car elle préjuge d'un mode d'édification qui est celui du contrat de maison individuelle et d'une occupation du sol plus proche de la gabegie que de la raison. Le rapprochement avec l'immeuble collectif, certes très plaisant en raison de la sécurité acquise sur ces problématiques, est totalement dépassé pour des raisons de liaisons différentes avec l'espace public, d'orientations, de disparition des parties communes et d'arrivée de nouveaux modes de vie clairement suscités par l'habitat intermédiaire. .

Nos conclusions sur ce point est qu'il est vraiment indispensable que les services techniques des collectivités, de leurs prestataires et des exploitants, soient totalement impliqués, motivés par l'autorité politique, pour accompagner une opération d'habitat intermédiaire. Il ne s'agit pas de se relancer dans des expérimentations lourdes, coûteuses et risquées mais de fabriquer de la référence commune partagée et évaluée. Ce n'est pas un conflit dont le maître d'œuvre sortirait vainqueur qu'il faut construire mais plutôt une coproduction ouverte et créative dans la résolution des réelles questions qui se posent mais dans une nouvelle formulation.

Le gestionnaire, les espaces non publics et non privatifs



Les gestionnaires ne savent pas quoi faire des espaces intermédiaires. Ce constat résulte d'un phénomène simple : les espaces interstitiels, sorte de délaissés entre les espaces individuels et l'espace public, voire même parfois

à l'intérieur même de l'espace public, sont des nids à problèmes. Avec raison, le gestionnaire sait que le vécu et le fonctionnement de l'habitat intermédiaire, malgré tout, ne sera pas celui de l'habitat individuel. En effet, la prise en charge des délaissés ne se fera pas. Le gestionnaire pratique, généralement aussi, les ensembles d'habitats collectifs, et spécialement ceux issus de l'"open planning" Cela suscite craintes, prudence et précautions. Cette réaction, normale, doit être prise en compte tout en engageant une réflexion, propre à chaque organisme, sur les pratiques sociales qui se déroulent dans les espaces collectifs.

Il n'est pas dans notre intention d'assimiler les espaces interstitiels, où les délaissés de l'espace public, à l'espace collectif. Celui-ci doit être clairement défini pour être le support d'activités, d'usages et d'utilités.

« Plus c'est individuel, plus c'est collectif »

Dans le cas de l'habitat intermédiaire, l'échelle des populations rassemblées, leurs rapports aux espaces individuels et probablement la pratique des espaces "servants" sont modifiés. La lisibilité entre celui qui est "dessous" et celui qui est "dessus" ne peut être comparable à celle d'un immeuble collectif _ tel qu'on le connaît dans sa version "bloc" - où le plan courant fabrique de l'identité et de la similarité. *Le plan courant est un principe de conception qui superpose un plan de logement identique à chaque étage.* De même le fait que, dès l'origine, une partie du sol soit d'usage privatif modifie la donne. Nous pensons, après observations, qui doivent être vérifiées, validées par d'autres analystes venant d'autres disciplines, que lorsque l'espace individuel est bien déterminé, l'espace collectif peut mieux fonctionner. En effet, une claire lisibilité de l'espace intime et sa protection permettent, en retour, que l'espace collectif soit approprié pour d'autres fonctions. Certaines d'entre elles seront réservées aux enfants et particulièrement aux pré-ados, d'autres à la circulation et au fonctionnement des aménités de la résidence (poubelles, courrier, vélo, poussettes) L'évidente faible taille de la résidence permettra, à l'identique de ce qui est recherché dans les opérations de résidentialisation, une appropriation réelle de l'espace collectif. Encore faut-il que celui-ci soit correctement dimensionné et surtout pas surdimensionné. La surdimension provoque le flottement, l'accaparement par certains : le délaissé. La fabrication d'espace collectif sur des résidences trop vastes, provoquerait sa remise virtuelle sur l'espace public. À l'identique des espaces dégagés issus de l'open-planning, on aura un espace incertain dont le statut globalement public aboutira qu'il n'appartienne plus à personne et qu'il soit conquis par le plus fort ou par le plus actif. Frédéric Mialet nous signale qu'un maître d'ouvrage, bailleur social, a fabriqué postérieurement des parties communes alors qu'il n'y en avait pas à l'origine de la conception, cela irait dans le sens d'une confirmation. *Cf ouvrage le renouveau de l'habitat intermédiaire par Frédéric Mialet page 44 isbn 2-11-085677-7*

Dès le début, le maître d'ouvrage doit prévoir la gestion du futur programme et préciser, en lien avec la collectivité, le statut et, d'abord, l'usage des futurs espaces. Cela nécessite que le parcellaire soit redéfini à l'issue de la conception de l'opération.



L'échelle des extensions extérieures

Une question récurrente : celle du dimensionnement du prolongement extérieur du logement. La réponse en est très difficile car le prolongement extérieur doit être conçu avec le logement, c'est la logique et l'évidence mais très souvent le dimensionnement des extérieurs et particulièrement ceux du rez-de-chaussée est postérieur et réalisé en fin d'opération. Le tracé de l'espace extérieur est visiblement réalisé en fonction du parcellaire et de l'espace disponible pour éviter les espaces résiduels (voir les thématiques plus haut)

Plus par principe qu'après constat, nous pensons que la structure de l'espace privatif extérieur au logement doit être proportionnelle à la taille du logement. Les cas de figure sont néanmoins très différents selon qu'ils concernent un espace de plain-pied sur le sol ou un espace sur le bâti à la seule disposition des habitants de l'étage. Dans ce second cas : les terrasses et les balcons doivent, si possible, être dessinés en fonction du logement à qui il est destiné et en fonction de la cible résidentielle. Le sujet est complexe car d'une part la taille d'un balcon n'est pas seulement proportionnelle à la taille du logement mais aussi à la taille du séjour, d'autre part l'opportunité d'une terrasse accessible structurera sa surface en regard de ce qu'il y a en dessous. Il est ainsi très difficile de dissocier le dimensionnement de l'espace extérieur à l'étage de celui de la conception globale de l'opération. Le sens et le contexte de l'opération entrent également dans les besoins de la conception. Le cas de Longvic (21) qui présente une opération fortement urbaine, traçant deux espaces et structurant la voirie, tout en abritant des commerces au rdc, est évidemment l'exemple des contraintes extérieures au logement qu'il faut utiliser pour définir l'espace extérieur du logement.

Pour ce qui est des espaces de plain-pied, on a toujours noté une revendication des habitants d'espace : "un peu plus grand" alors même que ce point de vue n'était jamais exprimé aux étages. On aura donc tendance à "donner du mou". Les gestionnaires expriment souvent des avis différents, établissant que les zones privatives appropriables par les habitants de rez-de-chaussée ne sont pas bien entretenues. La réflexion est multiple : d'une part ces espaces servent très (trop) souvent de lieu de stockage, cela pose, justement, la question du rangement dans les logements; ce point est d'ailleurs valable quelle que soit la situation des espaces extérieurs au sol ou en étage. Ensuite, plus l'espace privatif situé au rez-de-chaussée est offert aux regards depuis l'espace public moins il est utilisé donc peu entretenu. Enfin la notion de bon entretien et de valorisation peut être différente suivant les individus; on comprend bien que le gestionnaire souhaiterait une appropriation et un usage de l'espace identique de celui du pavillon en bande, par exemple, mais que la famille l'utilise plus fréquemment comme un espace multifonctionnel et souvent de façon très éloignée de l'espace de représentation souhaité. Par similarité avec l'usage actuel des espaces privatifs de rez-de-chaussée par nos voisins germaniques, on peut légitimement penser que la mise en scène de cet espace comme espace de représentation, avec ses rangées de fleurs symétriques et sa décoration statique et rangée, est dépassée. La volonté, évidente et pertinente, de mettre les grandes familles en rez-de-chaussée conduit à ce que cet espace devienne une extension du logement donc un lieu réellement multifonctionnel et "joyeusement" occupé. Le jardinage souvent espéré par les gestionnaires est, également, encore assez loin des préoccupations des populations en voie d'intégration ou tout simplement faiblement solvabilisées. Pour des raisons culturelles mais aussi économiques, les modes de vie et les souhaits des bailleurs ne se rejoignent pas toujours.

Sur ce sujet l'ouvrage de Frédéric Mialet "le renouveau de l'habitat intermédiaire" *isbn 2-11-085677-7 page 44* converge avec notre analyse mais signale aussi des difficultés techniques et économiques liées aux terrasses (gestion et facturations)

L'ambiguïté

La notion d'opération d'habitat intermédiaire nous apparaît, au fil de cette étude, une question très secondaire par rapport à l'usage et la nature de l'habitat intermédiaire. Clairement la fabrication d'une opération totalement en habitat intermédiaire nous semble moins porteuse que l'introduction d'habitats intermédiaires dans des opérations. Cette introduction force à reconsidérer l'habitat de manière plus diverse et à recomposer le lien entre la conception urbaine et l'architecture de l'habitat.

L'habitat intermédiaire est essentiellement un outil de diversification urbaine; dans ce contexte, l'utiliser comme objet unique d'une opération de grande taille apparaît, désormais, comme un contresens. L'intérêt de l'habitat intermédiaire n'est ni de remplacer l'habitat individuel sous une forme ou sous une autre (évidemment pas l'opération groupée) ni de remplacer le logement collectif. Il est évidemment beaucoup plus intéressant d'utiliser l'habitat intermédiaire dans un mariage qui lui permet de servir de charnière avec les deux morphologies majeures. En zone urbaine, l'habitat intermédiaire permet d'accompagner astucieusement le logement collectif et en zone rurale de préparer l'évolution en partant d'opérations groupées.

L'ambiguïté de l'habitat intermédiaire est une de ses grandes forces, elle lui permet de se faire passer pour du logement individuel, de la grande maison, dans une zone rurale en mutation. Elle permet en tissu déjà existant la transition entre un espace pavillonnaire et de grands ensembles, ou elle complète une stratégie d'immeuble dans une opération d'aménagement diversifiée.

L'habitat intermédiaire peut s'adapter à des typologies variées : du petit logement (impossible à réaliser en habitat individuel) au grand, voire très grand, logement (de moins en moins concevable en habitat collectif) l'habitat intermédiaire joue et permet des opérations plus variées et surtout dans des combinatoires infiniment plus riches.

L'ambiguïté de l'habitat intermédiaire se décline également avec son statut. L'image n'est pas celle de la propriété individuelle sans toutefois lui être hostile. De même, loin du look de l'immeuble, il est beaucoup moins stigmatisé et permet un discours "d'échappatoire".

Historiquement le terme intermédiaire signifiait également un dispositif statutaire, réglementaire et légal. Il a visiblement disparu; cependant l'usage de cette morphologie sur des marchés d'accession, sans difficulté de commercialisation, montre bien la capacité de la morphologie à s'adapter. Il a créé suffisamment d'indépendance d'image (et de fonctionnement) pour pouvoir répondre à des réactions sur, ou contre, les deux grandes morphologies principales mises en œuvre actuellement.

L'existence de cette ambiguïté, qu'il nous semble nécessaire de conserver, a été prouvée durant les phases de nomenclature des opérations. En effet, de nombreux maîtres d'ouvrage nous ont signalé des opérations groupées comme étant intermédiaires. Enfin de la même manière plusieurs opérations immobilières de petits collectifs, mais visiblement en rupture avec l'image et fonctionnement classique et recherchant des fonctionnements urbains différents, nous ont été signalées et répertoriées comme de l'habitat intermédiaire.

Ce statut à part, dispensé de rentrer dans les canons habituels, est l'une des forces principales du logement intermédiaire car c'est un lieu d'innovation. De plus, il apparaît évident que pour des raisons de diversités, d'équilibre des morphologies, la pertinence de l'habitat intermédiaire est d'autant plus forte qu'il est mis en scène simultanément avec les deux autres.

La trame de la ville – le faubourg - et l'habitat intermédiaire

Le faubourg est la partie de ville, historiquement, à l'extérieur des remparts qui était alors en périphérie et s'est retrouvé progressivement conquise. Sa structure de plus grandes parcelles, issues de la trame agricole, le caractère de franchise fiscale ont aidé au développement de l'artisanat et de petites industries. Le mélange d'habitations, de commerces, de lieux de travail ont fabriqué une ville très mixte. C'est ainsi une cible à atteindre, ou un processus à utiliser pour la banlieue.

Les propos, tenus plus haut, démontrent bien que l'habitat intermédiaire ne se glisse pas facilement dans la trame traditionnelle de la ville (îlot, rue, place urbaine). Aussi, l'implantation d'habitat intermédiaire doit-elle se penser très en amont.

C'est une excellente solution pour diversifier l'habitat en territoire de renouvellement urbain comme en tissu classique. La rupture, indispensable, que provoque l'habitat intermédiaire est un excellent moteur pour amorcer doucement une nouvelle structure urbaine. L'écriture architecturale de l'habitat intermédiaire étant fatalement en rupture avec celle traditionnelle de la ville, elle apporte évidemment une nouvelle écriture datée, contemporaine qui souvent fait défaut.

Ces réflexions amènent à proposer l'habitat intermédiaire comme un outil idéal du faubourg. En effet, la taille des parcelles du faubourg, les enjeux qu'il présente, essentiellement la conquête du vélum, sont autant d'atouts que l'habitat intermédiaire saura saisir.

Le vélum, par extension à la toile du même nom qui couvre de grands espaces, est utilisé pour désigner la hauteur moyenne d'un ensemble (quartier, rue ou ville).

La question réglementaire

Les éléments réglementaires se fondent souvent sur ce qui est déjà connu. L'habitat intermédiaire n'est donc, quasiment jamais, pris en compte ni dans les règlements ni dans les simulations. Ce phénomène est particulièrement gênant car la perpendicularité à la rue et la géométrie parcellaire différente de l'habitat intermédiaire handicapent la conception lorsqu'il faut respecter une réglementation non adaptée. On citera à titre d'exemple l'accès pompier, les droits de vue et de prospects et la réglementation sur l'accessibilité – qui sera évoquée plus loin - Ce point conforte, encore, le fait que l'habitat intermédiaire se mette mieux en œuvre dans des opérations d'aménagement, qui lui sont dévolues, au moins en partie, que dans les trames préétablies surtout d'origine réglementaire.

Le palier et l'escalier



Quittant la conception stricte de l'habitat intermédiaire : un logement = un accès, nous pensons que doivent se poser quelques questions simples : l'habitat intermédiaire peut-il générer des paliers ? Éventuellement partagés ? Que devient l'entrée du logement ? Est-ce la porte ou l'accès à la circulation privative ? Y a-t-il des différences notables, entre un escalier intérieur faisant partie commune et un escalier extérieur individuel ou partagé à plusieurs logements ?



La question pose également le sujet de l'espace de transition et de la séquence d'entrée. Bien souvent, si elle n'est pas créée dès l'origine, elle l'est postérieurement dans la mesure des possibilités techniques.

L'accès individuel au logement est un élément différenciant. C'est l'un des charmes du logement intermédiaire, cependant la multiplication des escaliers apparaît rapidement comme une nuisance non seulement d'un point de vue économique mais aussi par l'ombre portée sur la façade.

Probablement, une moindre rigidité sur la question de l'individualisation totale entre l'espace public et le logement permettrait une amélioration de la situation.

Nous avons souvent trouvé intéressantes les appropriations de partie partagée dans les accès entre les logements, les paliers, souvent autour des boîtes à lettres. N'y a-t-il pas là une piste intéressante pour fabriquer un habitat moins cloisonné, certes partagé mais pour des ménages moins nombreux que dans l'immeuble ?

Le hall d'entrée classique de l'immeuble a disparu, c'est l'une des vertus de l'habitat intermédiaire, mais certains bailleurs insistent pour recréer des espaces résidentiels. Cela indique, à nos yeux, une volonté de fabrication de vie collective. Probablement, ces espaces seront-ils extérieurs, lorsque le site le permet. Cela indique que l'on verra aboutir une forme conjuguant forte individualisation du logement et partage d'espaces à l'échelle résidentielle.

L'évolutivité

Unaniment quelques soit le type ou la morphologie de l'habitat, l'évolutivité de l'habitat est une préoccupation partagée par les acteurs mais force est de constater que la réalité est contradictoire. Le mot, un peu général, d'évolutivité recouvre des besoins très divers qui vont de la capacité d'extension (dans le volume ou hors structure), de restructuration potentielle des surfaces et, globalement, de fabrication postérieure de valeurs ajoutées au logement.

En la matière, il n'y a pas de surprise sur l'échantillon: les exemples sont absents, les stratégies également.

Nous pensons indispensable que les conditions d'évolutivité de l'habitat intermédiaire, comme pour les autres morphologies, puisse être développées. Cela est cohérent avec le désir d'appropriation mais aussi avec le besoins de durabilité des structures du cadre de vie. À l'évidence, il nous apparaît que la capacité de l'habitat intermédiaire à proposer de l'habitat évolutif est ... intermédiaire. Intellectuellement, on imagine qu'en parallélisme avec l'habitat individuel des facilités plus grandes que dans l'immobilier collectif puissent être trouvées. Naturellement il présente moins de souplesse que l'habitat individuel, même groupé ou en bande, cependant il est bien plus souple que le logement collectif.

Le vœu reste pertinent mais sa mise en œuvre plus complexe, au regard de toutes des difficultés réglementaires, foncières et techniques habituelles. L'individualité recherchée simultanément à la superposition provoque de la cogestion de l'espace. Les superpositions d'occupation qui, sauf à utiliser des réserves particulières, ne permettent pas à la surface de vie de se dilater. Il reste néanmoins possible que l'élargissement se développe sur le sol comme en hauteur, pour le dernier niveau.

Enfin la capacité d'évolution d'un habitat n'est pas que sa capacité d'extension. L'organisation générale du plan doit pouvoir évoluer sans interventions trop lourdes; la restructuration doit être possible au fur et à mesure, éventuellement même anticipée. On peut alors concevoir que certaines pièces ou circulations changent de destination et que les extensions extérieures puissent se retrouver protégées des intempéries.

L'évolutivité n'a alors rien de spécifique à l'habitat intermédiaire, il faut la ferme volonté du maître d'ouvrage.

On signalera l'opération réalisée par "Drôle de Trame" mentionnée par *Frédéric Mialet* Cf le *renouveau de l'habitat intermédiaire* page 116 isbn 2-11-085677-7 qui signale une opération d'évolutivité par agrandissement de T3 en T4.

La question des coûts

Structurellement la construction de l'habitat intermédiaire ne devrait pas coûter plus cher que du collectif. Normalement la charge foncière devrait être plus basse que pour les opérations d'individuels groupés. Cependant il nous apparaît que le coût n'est pas plus compétitif qu'en collectif et, bien que sans chiffres comparables, nous pensons que dans bien des cas l'élément économique n'a pas été une clé de choix déterminante.

Il apparaît évident que le nombre de décrochements en volume amène des surcoûts de maçonnerie, probablement pour cette raison les pistes actuellement utilisées pour l'habitat intermédiaire recourent souvent aux modes constructifs utilisant des structures et des vêtues autonomes.

De même, le stationnement de l'automobile, lorsqu'il est réalisé en infrastructure, peut apporter des surcoûts considérables. En comparaison avec le logement collectif qui rentabilise ce surcoût sur plusieurs niveaux le logement intermédiaire est pénalisé. Il nous apparaît, d'évidence, que ce facteur peut rendre incompatible le montage d'une opération en logement social, sans fonds propres importants.

On signalera que Frédéric Mialet indique même un coût plus cher pour le "semi collectif" par rapport à l'individuel et au collectif. Cf le *renouveau de l'habitat intermédiaire* page 169 isbn 2-11-085677-7 Il note également la difficulté, dans le cas de l'accession à la propriété, au moment de la revente d'un logement intermédiaire. A budget équivalent l'individuel groupé se vendrait mieux. Si le phénomène se vérifiait, la comparaison pour l'habitat intermédiaire serait alors plus flatteuse avec le logement collectif.

Le débat sur les coûts est double, celui sur l'investissement est réel, surtout tant que la production reste confidentielle mais celui sur les charges doit également être posé. Nous avons peu d'éclairage à ce sujet mais relevons que les intérêts ne sont pas liés. L'investissement, pour faire baisser la dépense d'exploitation – énergétique en particulier - qui profite à l'habitant est porté par le propriétaire. Intuitivement on conçoit aisément que les coûts de personnels de proximité, maintenance et présence, sont moins élevés – les témoignages abondent dans ce sens – ceux des circulations verticales également.

En matière de coûts d'entretien, on peut noter l'absence d'espace collectif intérieur cependant les doutes restent ouverts. En effet les coursives, les escaliers et les circulations rendues indispensables, dès que l'on dépasse R+2, ou deux logements superposés, sont importants. Il nous est, néanmoins, apparu que l'entretien de ces parties communes, finalement partagées par peu d'habitants, était réalisé par les intéressés eux-mêmes. C'est sans doute une vertu, et non la moindre, des habitats intermédiaires.

Les dégradations et les désordres

La rumeur et quelques interviews réalisées par Frédéric Mialet (ouvrage déjà cité) mentionnent des dégradations et des désordres techniques dans le cas de l'habitat intermédiaire. Nous n'avons constaté aucun trouble spécifique. Visiblement les dégradations volontaires sur les parties communes ou à proximité sont plutôt moins élevées que sur les immeubles collectifs proches. Nous pensons donc que les habitats intermédiaires ne génèrent pas, par nature, de comportement plus propice à des dégradations volontaires. Notre impression va même exactement dans le sens

contraire. Il faut cependant rappeler que en raison du caractère exceptionnel des opérations, du positionnement en niche de ce patrimoine, le peuplement, de fait, est apparu non seulement équilibré et, souvent, peu représentatif de populations en grandes difficultés. C'est le fait de l'exception d'avoir un traitement particulier ! Nous ne saurions donc affirmer que l'habitat intermédiaire provoque une sociologie permettant un contrôle social plus présent mais, à contrario, rien ne peut, non plus, accréditer la thèse inverse. Nous tâcherons, plus loin d'apporter quelques éléments sur ce point.

Au sujet des désordres, la question des terrasses, nécessaires à la conception de l'habitat intermédiaire, n'amène aucun commentaire particulier de notre part. Nous n'avons eu aucune mention spécifique à ce sujet, ni dans les interviews réalisées sur place auprès des habitants ou des gestionnaires, ni auprès des responsables lors des communications téléphoniques. Plusieurs immeubles souffraient visiblement d'obsolescence, d'autres de désordres plus ou moins graves, en particulier sur le revêtement de façade, cependant aucun de ces désordres ne nous est apparu lié au concept d'habitat intermédiaire.

Les rumeurs sont donc infondées.

La densité créatrice ?

Frédéric Mialet, dans l'ouvrage déjà mentionné plus haut, cite Edouard Darkanian gérant de BAPH qui considère que le logement intermédiaire est parfaitement à son aise avec une densité supérieure à 100 logts/ ha. Ce propos est étayé par des priorités économiques : la comparaison, économique, avec l'habitat collectif est toujours bien plus flatteuse pour l'habitat intermédiaire qu'avec le logement en bande. Nos opérations relèvent d'une densité moyenne de 66 logements par hectare ce qui est bien loin du chiffre mentionné plus haut (dans un contexte de région parisienne). Notons, cependant, que le logement intermédiaire est à son aise jusqu'à 130 logements/ha, ce qui se rapproche d'un COS de 1,8. Sa compétitivité économique apparaît plus fortement dès le passage de notre moyenne (70 logements /ha).

Ces considérations ne doivent cependant pas dominer le débat, car la présence de l'habitat intermédiaire ne peut, ne doit, être vue comme un produit unique régnant sur un dispositif d'aménagement complet. Il nous apparaît véritablement que le logement intermédiaire n'est pas un "motif" d'aménagement. Au contraire, c'est grâce à sa capacité de combinatoire, de "pont" entre le logement individuel groupé et le logement collectif que l'habitat intermédiaire est le meilleur outil.

Le pressentiment qu'habitats intermédiaires et densités (relatives) font bon ménage est assez fort. D'un côté c'est bien la montée en densité qui suscite l'intermédiaire et de l'autre, l'intermédiaire fabrique, ou provoque, assez volontiers des structures urbaines qui sont plus à l'aise avec un peu de densité.

L'habitat intermédiaire élimine-t-il toute partie commune ?

Le débat conceptuel est désormais dépassé car il n'a plus d'implications économiques. Choisir l'habitat individuel pour éviter les parties communes est compréhensible, le même motif pour l'habitat intermédiaire est fallacieux. Ce n'est pas parce que les parties communes sont bien plus viables dans l'habitat intermédiaire que dans l'habitat collectif, qu'il faut les supprimer. Naturellement l'habitat intermédiaire prévoyant l'accès individuel ne les rend pas obligatoires. Cependant l'esprit de "copropriété" est consubstantiel à la superposition des logements dans un même lieu. Or le lieu du partage, qui n'est pas dans l'espace construit, doit trouver une localisation sur l'espace collectif qu'il soit de circulation, d'aménités ou même de

services. La question n'a donc pas de réponse, ou alors : oui c'est possible mais plus nécessaire.

Le critère de l'accès individuel

La définition de l'habitat intermédiaire mentionne comme critère l'accès individuel. L'application à la lettre en devient ridicule : scier un escalier par le milieu pour en déterminer deux parties séparées physiquement ou multiplier les cheminements. L'esprit d'individualité du parcours entre l'espace collectif ou la rue et le logement est forte dans le concept d'habitat intermédiaire, cependant partager la circulation, intégralement ou en partie, à deux ou trois ménages garde l'esprit, limite les structures et simplifie la conception. Il apparaît intelligent d'éviter la radicalité excessive sur ce point. Nous expliquerons la pratique passée par des exigences de catégories de financements.

Il semble par contre important de sauvegarder l'extériorité de ces circulations. Outre le fait de réduire la dépense énergétique de chauffage cela permet de ne pas institutionnaliser la circulation comme partie commune à la façon d'un immeuble collectif.

Masse critique et fréquence de mise en oeuvre ?

Le maître d'ouvrage est-il en situation plus favorable lorsqu'il est également aménageur ? Edouard Darkanian, déjà cité plus haut, le pense. Nous partageons évidemment ce principe, s'il s'avère juste avec toutes les formes d'habitat, il est cependant plus efficace, encore, dans le cas que nous étudions. Les mécaniques et les réflexes, classiques, de fabrication du foncier pour l'immobilier collectif comme pour le logement individuel étant assez largement peu adaptés pour le logement intermédiaire, il est, plus que jamais, souhaitable de maîtriser la chaîne de l'aménagement à la construction. La réglementation ne s'y oppose pas et l'on relève cette pratique dans des opérations de renouvellement urbain prometteuses.

III- « Zoom » sur deux questions spécifiques :

L'habitat intermédiaire n'est pas une panacée universelle, c'est bien évident. Cependant il permet de faciliter des démarches et de consolider des stratégies. Plus prétexte et complice que recette absolue, l'habitat intermédiaire fabrique une rupture avec les habitudes. Les ambiguïtés générées lui permettent de construire des solutions moins convenues.

Aborder le renouvellement urbain, à l'identique de l'habitat intermédiaire, est une opportunité de traiter des stratégies et d'architecture. Le lien entre renouvellement urbain et habitats intermédiaires est de l'ordre de la complicité et des dynamiques partagées. Beaucoup de ce qui va être traité ici n'est pas spécifique à l'habitat intermédiaire mais c'est une occasion.

Habitat intermédiaire & Renouvellement urbain

Deux des questions posées par le renouvellement urbain sont celle de la forme urbaine et celle de la cohérence entre la morphologie de l'habitat et la composition urbaine.

Le premier, difficile pari, est de reconstruire une pensée sur la ville, indépendamment de celle qui a prévalu à la conception des quartiers actuellement remis en œuvre et dont on considère qu'elle a échoué. Il n'est plus concevable de régresser en utilisant de manière primaire la forme haussmannienne qui construisit la ville du 19^e siècle. Les habitats intermédiaires sont des alliés dans cette démarche de renouveau, car ils introduisent une forme nouvelle en rupture avec l'immeuble qui fabrique la rue classique et dépasse la composition parcellaire qui prévaut pour le logement individuel. Objectivement, proposer de l'habitat intermédiaire aboutit fatalement à une réflexion sur la forme urbaine.

Le second pari, plus intéressant de manière pragmatique, permet avec l'habitat intermédiaire de fabriquer de nouvelles morphologies de l'habitat. D'une part, les quartiers concernés par le renouvellement urbain sont très souvent composés d'une morphologie unique, le logement collectif en tours et en barres; l'habitat intermédiaire permet déjà d'introduire une diversité importante. D'autre part l'apport de l'habitat intermédiaire est de reconsidérer le rapport entre le sol et l'habitat. Enfin conjuguée avec du logement individuel en bande, il permet de sauvegarder une densité minimum et une transition avec les bâtis environnants, assez souvent pavillonnaires.

On constate ainsi que l'habitat intermédiaire est particulièrement intéressant dans le cas du renouvellement urbain; d'une part car il propose une composante nouvelle à cheval entre la typologie existante et celle souhaitée par la population. D'autre part, son apparition oblige à recomposer des complexités nouvelles et à clarifier le statut des espaces et du sol.

Pragmatiquement encore, l'habitat intermédiaire par sa structure R+2 est à la bonne taille pour intégrer un tissu de faubourg standard. Ce point est très important, surtout si l'on considère qu'une bonne mutation de la banlieue est de rejoindre le statut du faubourg (faute de devenir immédiatement un morceau de ville banale, dont on ne sait pas, d'ailleurs, ce que cela veut dire) Ce souhait est évidemment moins pertinent dans des cadres qui déroulent des surfaces massives d'open planning.

R+2 ou R+3 ?

Le passage à la taille, R+3, est plus scabreux car l'accessibilité au logement est plus compliquée : pour atteindre celui du dessus il faut doubler la hauteur parcourue, c'est alors le recours à la coursive ou le "concours d'escaliers". Le schéma du double duplex superposé est bien plus difficile à mettre en œuvre que celui du simplex plus un duplex.

Le choix qui se pose alors est que celui qui voudrait que le grand logement soit en rez-de-chaussée, puisque disposant du jardin, mais techniquement la réduction de la circulation voudrait que les grands logements soient ceux des duplex. Le gros de la demande actuelle, et une bonne partie de la production, concerne des T2 et des T3. Ces logements sont impossibles à construire en duplex pour le T2 – au regard de la norme accessibilité – et vraiment difficiles pour le T3, de plus cette forme provoque des surcoûts de circulation verticale lorsque le logement est petit.

Pratiquement, on l'a constaté au cours des entretiens, les habitants ne recherchent pas systématiquement la forme en duplex. Elle leur apparaît, sans rejet, secondaire par rapport à l'avantage principal que représente l'extension extérieure. De même, les vides et les hauteurs sous plafond importantes apparaissent parfois négativement dans l'expression des habitants.

Un certain nombre de problèmes, mais pas spécifiques à l'habitat intermédiaire, gâchent la qualité spatiale et une partie de l'attrait de quelques logements. On citera des fenêtres inaccessibles sur le vide sur séjour, des duplex inversés qui demandent d'entrer dans le logement par le coin nuit, des emmarchements excessifs pour sortir en terrasse, des co-visibilités depuis les circulations, des boîtes à lettre sous une descente de chéneaux et des finitions bâclées.

Évidemment, l'accès de plain-pied, dans la mesure où les espaces extérieurs peuvent être protégés du regard et des nuisances est très privilégié par rapport à l'habitat en étage. Cette disposition apparaît souhaitable pour les personnes âgées, les handicapés ayant des difficultés de mobilité et les grandes familles. On n'en conclura pas que la valeur de l'habitat intermédiaire n'est que par le logement individuel au sol qu'elle offre. Cependant, il est indispensable de choisir au plus tôt, en amont de la conception, qui sera en bas et qui sera au-dessus. La question des priorités dans l'accès contribue à des choix de composition. Il faut le clarifier dès la commande.

Ces éléments plaident pour une redéfinition de l'habitat intermédiaire, l'accès individuel représente un atout mais c'est, au final, un mode d'organisation et l'espace collectif partagé qui semblent les plus intéressants.

Le rôle du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre

Dans le cas de la rénovation urbaine, plus encore que dans d'autres conditions, il est nécessaire que les deux partenaires partagent très rapidement la conception des relations entre le logement, objet de l'habitat intermédiaire, et la ville. Ce point est essentiel, car si l'on veut qu'une opération d'habitat intermédiaire ne soit pas un objet parmi d'autres, exactement comme les composantes des quartiers de grands ensembles, c'est le processus de création qu'il faut repenser globalement. Par exemple, sur ce sujet, c'est de l'accès individuel ou de l'accès individualisé qu'il faut discuter, c'est encore de la nature des prolongements extérieurs, de leurs rôles, de leurs dessins et des limites.

Nous considérerons que l'accès individuel est celui qui mène directement de l'espace public à un seul logement et que l'accès individualisé, dans le même esprit, permet à un nombre réduit de logements d'accéder à l'espace public (ou collectif) en partageant une partie du parcours.

De même la question des espaces partagés, c'est-à-dire collectifs et non publics, doit être abordée rapidement : elle détermine non seulement les modalités de vie en

commun (en substitution des parties communes) mais aussi l'organisation des logements par leurs accès.

La densification de certains secteurs

On l'a dit, l'habitat intermédiaire est un outil de fabrication de faubourg. Il permet de couturer des tissus déstructurés. A ce titre il est particulièrement utile dans le cadre du renouvellement urbain. Sa capacité à fabriquer, à l'image de ceux du faubourg, des tissus très composites permettra à la banlieue de retrouver des cycles de mutations immobilières banalisées. Pour cette raison il y sera particulièrement utile pour le renouvellement urbain.

L'habitat intermédiaire peut agir efficacement en densification de secteur existant, ce qui est un enjeu de territoires, sinon en renouvellement urbain, du moins pour ceux à proximité. Sans modification parcellaire, l'habitat intermédiaire peut contribuer à remplir des tènements insuffisamment occupés. Une seconde couche de logements, en fond de parcelle ou en front de rue – y compris nouvelle - permet de conserver un bâti existant tout en densifiant l'opération. Cette capacité ouvre des possibilités de reconstruire avant de faire muter le tènement.

La question de la densification, ou du maintien de la densité est central dans nombre de situations de renouvellement urbain. Les formes de l'habitat intermédiaire permettent de l'obtenir avec un vécu individuel du logement et un aspect, spécialement la hauteur, acceptable par des populations traumatisées par la "barre et la tour".

Outil d'ajustement, l'habitat intermédiaire fabrique des marges de manœuvre et facilite la diversification de la forme urbaine. Il aide à la mutation progressive et réduit donc le traumatisme de la rénovation urbaine.

Mais il faut que l'aménageur et le maître d'ouvrage travaillent rapidement conjointement pour pouvoir organiser un produit habitat qui soit cohérent avec la place qu'on lui donne dans le tissu de la ville.

Mixité fonctionnelle

Nous savions, sur le plan théorique, que l'habitat intermédiaire pouvait très facilement permettre la fabrication de surfaces commerciales ou d'activités en rez-de-chaussée. La démonstration est particulièrement frappante sur l'opération de Longvic (21). De la même manière, et l'opération de Quetigny (21) le prouve également, l'habitat intermédiaire facilite grandement la fabrication et l'intégration de locaux partagés à usage collectif. Nous sommes de plus en plus persuadés que l'habitat intermédiaire est un outil de la résolution des contraintes de la mixité fonctionnelle car il permet la libération des rdc par les circulations verticales sans compter sa capacité à élargir la trame classique de 10 à 13 m d'épaisseur de l'immeuble d'habitation qui gêne vraiment l'empilage des logements sur les activités et commerces.

Recomposition urbaine

L'intérêt de l'habitat intermédiaire est qu'il fabrique simultanément de l'habitat, de la forme urbaine et des espaces extérieurs, que ceux-ci soient partagés ou publics. À l'heure où tout le monde s'accorde sur le fait que la fabrication de la ville passe par celle du tissu urbain, cela constitue un atout considérable.

L'habitat intermédiaire oblige à un processus conceptuel car il n'est pas un produit en tant que tel. Son architecture peut être caractérisée comme une «architecture urbanisante». Ces caractéristiques lui permettent de résoudre des questions bien au-delà de l'habitat. L'habitat intermédiaire présente ainsi la particularité de globaliser beaucoup d'aspects souvent trop "disciplinaires" (concession, voirie, espaces verts, assainissement) et il impose une démarche de projet et de synthèse continue. C'est

sa force mais c'est aussi un risque, si un réel pouvoir urbain ne maîtrise pas la mise en œuvre.

Le flou statutaire dans lequel se trouve l'habitat intermédiaire fait qu'il ne peut être réduit à une catégorie. Il est défini par différence et ce qui nous intéresse est qu'il n'est ni borné, ni limité. La position d'outil de fabrication du faubourg lui donne un statut générique : le faubourg est le lieu de l'enjeu, de la « résurrection » de la banlieue, un lieu de friches. Le savoir-faire et les véhicules de qualité de la forme urbaine, de diversité et de mixité morphologique sont tout à fait disponibles. L'habitat intermédiaire se présente comme un outil de cette forme urbaine à inventer. Il ne peut être un outil universel mais reste une composante, sinon majoritaire, tout au moins stratégique car elle permet une articulation et provoque des postures. La principale de ces postures est d'obliger à repenser le processus de fabrication de l'habitat. L'habitat intermédiaire exige forcément, même à faible dose, une complexité qui en fait un moteur d'entrée dans la question urbaine.

Habitats intermédiaires & développement durable

L'exigence du développement durable pose la question de l'apport des formes d'habitat intermédiaire aux questions de confort, d'écologie, d'énergie et de santé. Répondre de manière générale pour l'habitat intermédiaire est une gageure que nous ne la relèverons pas mais nous proposerons quelques pistes, modestes, pour poursuivre dans ce sens.

La place de la voiture

Vertu structurelle : l'obligation de poser la question de la place de l'automobile est systématiquement suscitée par l'idée même d'habitat intermédiaire. Or, justement, ici encore, le sujet est permanent dans la conception de l'urbanisme durable. L'automobile, comme objet dégageant du CO², n'est pas correcte, certes, mais surtout l'esprit est à la reconquête des espaces libres, "carbonisés", il y a peu encore, pour garer les véhicules. Pour les raisons que l'on connaît, leur surveillance motivait parfois une position sur des lieux privilégiés qui devraient plutôt être dévolus aux enfants ou aux aménités collectives et individuelles.

C'est ainsi que se tissent des alliances objectives et des stratégies partagées entre habitats intermédiaires et développement durable en aménagement.

La conjoncture économique et les modalités de montage d'opérations rendent les solutions sous dalles et en silos assez incompatibles avec le budget de l'habitat social. C'est peut-être une chance car ces espaces, en surface, non construits, n'auront pas besoin d'évoluer comme dans d'autres situations urbaines.

Un des attraits intéressants réside dans la capacité, dans le cas d'une opération mixte, rassemblant collectif et intermédiaire, de faire profiter les seconds du parking enterré des premiers.

Consommations d'espace

Outil tactique pour densifier certains secteurs de la ville, en particulier les faubourgs, on l'a dit, l'habitat intermédiaire va dans le sens de l'optimisation du foncier, de la limitation des transports et de ses infrastructures. Il permet, de plus, avec la mixité fonctionnelle, potentiellement démontrée plus haut, de fabriquer une ville plus intense donc plus économe et plus efficace en sûreté publique.

Avantage supplémentaire, l'habitat intermédiaire permet la mise en place d'une densité sans la perception habituelle, propre à l'habitat collectif, qui est souvent décriée.

Le statut de l'espace public

L'habitat intermédiaire génère de l'espace extérieur "plus fin" – dans le sens d'amélioration de sa subtilité et de son efficacité à des fonctions plus nombreuses - que logement individuel, collectif ou même la cité-jardin. Les espaces extérieurs sont surtout des espaces résidentiels de proximité, d'usages collectifs ou publics. La séparation entre l'espace public, l'espace privé ou résidentiel doit nécessairement être rendue lisible. C'est, alors, un atout incontestable pour fabriquer une nouvelle relation et de nouveaux modes de vie collectifs. De ce fait, la régulation des comportements par la normalisation sociale de proximité, ayant retrouvé une échelle plus proche, a plus de chances de se réaliser. Individualisation donc responsabilisation. La clarification des séparations "public – privé" donne une lisibilité supplémentaire, au-delà du statut réel. C'est un atout indéniable pour fabriquer des lieux de vie régulés.

Repenser le volume habité

Penser l'habitat intermédiaire consiste à réinventer l'habitat. Ainsi, cela permet de sortir des fonctions du logement mais aussi de l'espace bâti et chauffé : les locaux communs et les circulations verticales, les surfaces de rangement et le stationnement de l'automobile. Cela oblige également à penser différemment les comportements sur les espaces partagés en dehors du logement. Une optimisation des volumes et une clarification du statut de ces volumes quant à l'inertie et l'isolation thermique sont ainsi induites.

Plus que jamais, il apparaît clair que le plan courant n'a plus aucune raison d'être. *Le plan courant est un principe de conception qui superpose un plan de logement identique à chaque étage.* La variété des logements, raison d'être de l'habitat intermédiaire, la combinatoire de l'empilement nécessaire pour créer l'extension extérieure au logement amènent à repenser chaque trame, chaque morceau d'habitat intermédiaire de manière différente. La superposition des logements nécessite de repenser la position de la gaine, le passage des réseaux, la place des compteurs et la possibilité d'une ventilation partagée ou individuelle. Obligeant le concepteur à revisiter tous les réflexes de conception, le logement intermédiaire provoque une remise à plat et une nouvelle hiérarchie selon des priorités à réfléchir. De ce point de vue il facilite l'apparition de solutions plus propices à un développement durable.

Dans la continuité du propos précédent, l'habitat intermédiaire, dans une posture actuelle, transformera les façades sud en outil technique dédié aux vitrages. La question se posera de manière plus crue que dans les autres typologies et participera donc aux avancés indispensables pour un logement bioclimatique. La rupture formelle avec la façade composée est, forcément, consommée car l'emboîtement des logements ne permet plus l'alignement des ouvertures. Par nature la toiture terrasse devient une composante majeure de l'habitat intermédiaire. Elle permettra ainsi de réguler les eaux de pluie, de valoriser la couverture du bâti et donc d'en optimiser l'usage.

Consommations d'énergie

Visiblement, dans certains cas, des tentatives de modélisation ont eu lieu. Cependant, comme sur les autres formes morphologiques, l'habitat n'est pas le même en fonction de l'orientation de la parcelle. On voit arriver des dispositions du type « dos au nord »

avec les circulations et «ventre au sud» avec les espaces de vie et les extensions extérieures. Une fois de plus la composition urbaine motivée par l'habitat intermédiaire troublera les habitudes et les modénatures classiques.

Évidemment, la capacité de l'habitat intermédiaire à faire disparaître la façade permettra qu'elle devienne une verrière et disposera ainsi des meilleures conditions pour un usage, simple et agréable, de l'énergie naturelle.

Structurellement, l'habitat intermédiaire devrait permettre de ne pas recourir à l'ascenseur pour accéder à son logement. Ainsi il participe à une économie de moyens et de charges : économisant l'énergie, il oblige à l'exercice.

L'échelle des opérations d'habitat intermédiaire est souvent la bonne techniquement pour réinterroger la question de la source d'énergie. Le statut, un peu bâtard, permet de reposer la question de la production de l'énergie (collective ou individuelle). La plus petite des chaudières actuellement sur le marché (8 kW) permet de chauffer quatre logements ce qui déclenche une mutualisation particulièrement astucieuse. Il reste que l'absence de gaine technique ou de coffret complique la question de la distribution.

La plupart des opérations analysées auraient pu justifier un réseau de chauffage collectif avec une génératrice alimentée au bois.

La ventilation du logement ne peut être identique à celle de l'habitat collectif ou à celle du logement individuel. Des recherches sur des doubles flux gérés, entretenus différemment et, éventuellement, partagés par petits groupes de logements, seraient pertinentes.

Un point de faiblesse, tout au moins apparent, de l'habitat intermédiaire repose dans la fabrication d'un linéaire d'enveloppe notablement plus important que pour le logement collectif. Cela préjuge de déperditions proportionnelles.

La qualité du paysage urbain

Le paysage urbain et l'architecture ne sont pas propres à l'habitat intermédiaire. Néanmoins en raison de son échelle et la composition très spécifique, il permet une indéniable lisibilité de l'organisation.

La génération de terrasses, idéalement accessibles et plantées, ainsi que le toit terrasse, permettent la mise en œuvre d'horizontalités, si possibles végétalisées. Cela participe d'une liaison entre le bâti et la ligne d'horizon.

12 atouts et d'autres ...

1. "Une typologie plus urbaine que l'individuel, mais qui conserve du caractère et le **plaisir d'habiter** qui va avec" *Cf ouvrage le nouveau de l'habitat intermédiaire par Frédéric Mialet page 34 isbn 2-11-085677-7*
2. Une forme de logement varié **alternative** aux logements collectifs. Dans un contexte de très faible innovation en matière d'habitat il apparaît que l'habitat intermédiaire "renouvelle le genre", même si les expérimentations sont déjà bien éloignées dans le temps pour certaines.
3. **Diversité architecturale** par nature et par obligation de re-conception. Les formes et écritures architecturales ne sont pas normalisées par de longues pratiques (trop) rodées.
4. **Intégration urbaine** de fait car l'échelle est mobile (du R au R+3 à4), car l'image est souple, car l'occupation du sol est naturellement établie et la capacité d'impact sur le parcellaire potentiellement variée. Une adaptation aux problématiques de la **première couronne et du faubourg**, la mitoyenneté, un art de vivre grâce au petit jardin, une densité encore assez faible et des échelles presque villageoises. Typiquement outil de fabrication du R+2, l'habitat intermédiaire est un **outil de périurbain**. La potentielle **proximité de la ville**, de ses aménités et particulièrement d'équipements scolaires. *Cf Le nouveau de l'habitat intermédiaire par Frédéric Mialet isbn 2-11-085677-7*
5. "Un type d'habitat utile pour **moduler la densité** dans les quartiers mêlant l'individuel au collectif : une gamme étendue de réponses intermédiaires comme solutions aux besoins de centralité urbaine" *Cf Le nouveau de l'habitat intermédiaire par Frédéric Mialet page 35 isbn 2-11-085677-7*
La multiplicité des typologies sur une même parcelle permet de gérer des problèmes ensemble et simultanément de diversifier les produits logements.
6. **Un nouveau produit habitat** dans une gamme trop étriquée et caricaturale : logement collectif = locatif, logement individuel = contrat de maison individuelle. Cette nouvelle structure sera facteur de cursus résidentiels différents, utile à l'heure ou depuis 30 ans le but de la trajectoire n'est plus la sortie vers le pavillon.
7. Permettre de la densité, à la hausse, dans un tissu **pavillonnaire**, en respiration dans un ensemble plus serré.
8. Typologies **d'habitats appropriées**, à la fois aux ménages en constitution ou ayant déjà des **enfants** et, dans une certaine mesure, à des populations **seniors** pour des raisons de sécurité et d'accessibilité. Cette forme d'habitat permet une transition, sans trop de frustration après ou avant l'habitat individuel. Néanmoins, il est nécessaire de noter que tous les logements ne peuvent être de plain-pied. Ceux-ci sont idéalement pour les grandes familles qui devraient être au rez-de-chaussée mais aussi pour les personnes pouvant vivre des difficultés d'accès.
9. On a remarqué l'expression très courante d'un mode de vie et de rapport avec le **voisinage plus conviviaux**. L'explication ne nous est pas apparue très évidente, probablement une part de sentiment partagé de vivre une forme exceptionnelle d'habitat. Nous avons noté également que le fait d'avoir des circulations extérieures "collectives", les éclaire et apporte non seulement une perception mais aussi un usage différent, probablement moins sujet à de l'agressivité.
10. Enfin le **rapport d'échelle entre l'individuel et collectif** est véritablement vécu différemment.
11. **Création d'espaces publics** plus viables et habitables : c'est une **« architecture urbanisante »**
12. La capacité à **créer de la complexité** à un endroit où on a (trop) simplifié et rationalisé l'espace et la structure urbaine. Correspondant à une habile implantation sur un parcellaire en lanières étroites, l'habitat intermédiaire peut parfaitement reconstituer des traces anciennes de jardins ou de maraîchage. Ainsi il permettra la **transition** dans des sites de friche, de renouvellement urbain ou des communes périurbaines, le maintien de la trace dans le faubourg.

IV- Eléments de stratégies

L'habitat intermédiaire apparaît plus comme un outil que comme une fin en soi. Il génère une double complexité, fondatrice, celle de l'urbain et du fait du produit. Une définition en nombre ou en quotas fabriquerait plus de complications que de complexité. Par contre sa qualification programmatique et surtout dans le concept urbain déclenche une recreation du rapport entre le logement et la ville.

Réussite ? sur quels critères ? Les éléments de satisfaction.

Trois types d'avis s'expriment sur le sujet : ceux des habitants, des gestionnaires et des professionnels de la conception.

Satisfaction des habitants (verbatim)

L'opinion des occupants a été perçue lors des entretiens que nous avons eus avec eux, durant les visites sur le terrain. Globalement la perception était extrêmement encourageante.

Une appréciation intéressante, et probablement mieux fondée que notre perception, est celle relayée par les gestionnaires qui ont été interviewés, postérieurement, par téléphone et par 4 à 5 personnes différentes. Les citations ci-dessous traduisent bien une position des habitants clairement favorable à l'habitat intermédiaire.

- "Cette opération très demandée et très appréciée"*
- "Les locataires considèrent comme du logement individuel"*
- "Il y a 40 demandes pour un logement libéré"*
- "La terrasse carrelée est très appréciée des locataires"*
- "Il y a une forte demande pour ce programme"*
- "Le programme est très demandé"*
- "Cette opération est demandée comme du logement individuel"*
- "Ce ne sont pas des HLM"*
- "Nous avons logé ici des ménages méritants"*
- "Il y a beaucoup de demandes"*
- "L'opération est encore plus demandée qu'à sa livraison"*
- "Les vacances sont tout à fait conjoncturelles"*
- "De nombreuses demandes quand un logement se libère"*
- "Les accès individuels, les espaces privatifs sont très appréciés"*

Le bilan est clair, le produit est plébiscité par le client.

Satisfaction des gestionnaires (verbatim)

Les gestionnaires s'expriment clairement et de manière positive sur le produit. Leurs avis sont articulés autour de quelques constantes : le fonctionnement, l'ambiance du groupe, la location et la répétitivité du produit.

Le fonctionnement

"Les charges sont faibles"
"Les dysfonctionnements sont absents"
"Il n'y a pas de gardien rattaché à ce groupe"
"Nous avons donné un cahier des charges précis pour l'utilisation du jardin et en éviter l'usage abusif. Aujourd'hui l'entretien, le jardinage, la tonte sont correctement assumés par les locataires"
"Pas de privatisation spécifique"
"Il n'y a aucun problème de maintenance"
"Un bon produit avec une conception sympa"

L'ambiance du groupe

"C'est un village dans la ville"
"On signale une bonne solidarité entre les locataires"
"Le groupe vit très bien il n'y a jamais eu de conflit de voisinage"
"On a de l'entraide entre les locataires"
"L'opération vit très bien aujourd'hui"
"Une opération "immeuble en fête" spontanée a été organisée en 2004"
"Il n'y a pas de sécurisation particulière"
"Le programme vit très bien : ce type de produit génère plus de convivialité, de vie sociale et d'entraide "
"Il n'y a aucun problème de comportement"
"Le groupe vit très bien, pas de mode de comportement particulier lié au produit"
"Pas de sécurisation spécifique, pas de gardien"
"L'opération vit bien"
"Les deux groupes vivent bien même s'il y a pas mal d'enfants "

La mise en location

"Le turnover est moins élevé que sur le reste de la commune"
"Il y a toujours eu très peu de rotation "
"La rotation est très faible"
"Pas de vacance, rotation très faible, logement pris dès qu'il y a une visite"
"Beaucoup de demandes en attente globalement, le groupe est attractif"
"Ce sont des produits attractifs et appréciés et généralement pris dès qu'ils sont visités"
"L'habitat intermédiaire est plus demandé que l'acquisition-amélioration voisine"
"Pas de vacance, la rotation est très faible "
"Très faible rotation, forte demande, quand un logement se libère il y a toujours une grosse demande"
"Dès qu'il y a une visite du logement celui-ci est retenu"

"Il n'y a jamais de refus après visite des logements"

La position patrimoniale

"C'est un produit standard individuel"

"L'opération est considérée comme un produit standard, n'y a pas de différenciation par rapport au reste du parc individuel"

"C'est plutôt un marché de niche qui mériterait d'être répétée ailleurs"

"Curieusement cette opération a été peu reproduite"

"Ce programme s'apparente à du logement individuel même dense et groupé"

"On a le sentiment que ce sont des pavillons "

"Il n'y a pas eu d'autre produit de ce type je ne sais pas pourquoi et c'est bien dommage car c'est vraiment très facile à gérer"

"Dommage qu'il n'y ait pas plus de produit similaire dans le parc"

"Pas de problème particulier de maintenance"

"Produit standard pour le secteur qui comporte néanmoins beaucoup d'individuels groupés "

Cependant l'esprit critique est toujours là : même si le caractère intermédiaire de l'habitat n'est pas en cause.

"On signale quelques refus après visites en raison de l'exposition du logement "

"Quand il y a des refus aux propositions ce n'est que en raison du chauffage (électrique)"

"La conception du produit n'est pas très appréciée car la chambre est en bas" (duplex avec plan inversé et entrée à proximité des chambres)

"Avec plan inversé c'est assez difficile et les vis-à-vis sont trop importants"

"Le financement rend le produit atypique et conditionne son peuplement" (PLI)

Ce qu'il faut retenir c'est que le fonctionnement technique n'est pas obéré, que la vie y est plutôt harmonieuse, que le produit est demandé largement au-delà de sa production. Evidemment cela ne pardonne pas les erreurs de conception ou les choix malheureux pour l'énergie ou le financement, et probablement la localisation. Les niveaux de loyer et/ou de charges, dus à des surfaces trop grandes, à des loyers plafonds inadaptés et à un chauffage vorace (électrique) décrédibilisent toutes les offres de logement, même en intermédiaire !

Opinion des professionnels de l'espace bâti

Les pages précédentes laissent transparaître une position très favorable, pour des motifs évidemment différents de ceux des gestionnaires. Il reste que la panacée universelle n'existe pas et que sans une densité minimum, l'habitat individuel passe mieux – sauf les petits types. Au delà d'un seuil autour de 150 logts/ha il apparaît aussi que l'immeuble devient plus efficace. Parallèlement, on constate que les opérations exclusivement composées d'habitats intermédiaires, malgré parfois des virtuosités, ont moins d'intérêt que des opérations composites. C'est justement le mélange qui est créatif et doit être recherché à l'avenir.

Pourquoi une production si réduite ?

Constatant une satisfaction unanime, on se demande pourquoi la production est si basse. Les raisons sont sans doute variables suivant les sites.

En zone rurale, ou périurbaine, la pression foncière est plus faible. La conscience urbaine que l'économie du territoire doit se réaliser par une densité minimum est absente ou refusée. Le schéma économique bien rodé de l'individuel dense, associé à la facilité, suffit à neutraliser les velléités, trop faibles, de tenter l'habitat intermédiaire.

En zone urbaine, en banlieue et en renouvellement urbain, il n'y a que deux explications possibles : la facilité et l'aménagement.

La première explication repose sur le constat permanent qu'il est toujours plus facile de répéter que d'inventer. De plus, on l'a déjà explicité, le système de production n'est pas là : Il est, actuellement, plus compliqué, plus long et aussi cher – parfois plus - de réaliser de l'habitat intermédiaire que de l'individuel ou du collectif. Cela vaut pour le maître d'œuvre mais aussi pour le maître d'ouvrage. La forte progression de la production générale de logements, dans des conditions et des temps de montage très longs ne doivent pas aider à sortir des sentiers battus.

La seconde explication c'est que la "production" foncière (euphémisme douteux mais dont la critique sort de l'étude) n'est vraiment pas efficace pour favoriser l'habitat intermédiaire. On l'a expliqué plus haut assez largement, seuls des processus conjoints entre maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, de l'habitat et de l'urbain peuvent produire de l'habitat intermédiaire. Cela devrait en faciliter l'émergence dans le renouvellement urbain.

Il ya lieu, en conséquence, de provoquer une prise de conscience des décideurs de la ville et de l'habitat. On constate actuellement, malgré les excès de communication, combien les "éco-quartiers" "éco-opérations" sont revendiquées. Il n'y a aucune raison objective pour que la volonté publique ne s'empare pas de l'habitat intermédiaire.

Conditions de réussite & risques de difficultés

Localisation urbaine

La localisation, source du succès pour un groupe immobilier, doit être adaptée à l'habitat intermédiaire. L'habitat intermédiaire n'est pas l'outil pour réussir l'opération qu'il ne fallait pas réaliser. Clairement si une opération n'est pas localisée correctement, ce n'est parce que elle comporte des habitats intermédiaires qu'elle sera plus pertinente.

En bordure de village rural il n'est pas utile de réaliser une opération intégralement d'habitat intermédiaire : sur la production courante et les typologies adaptées, le logement individuel en bande est parfaitement efficace, l'habitat intermédiaire sert alors à compléter l'opération et abriter les petits logements qui ne peuvent être réalisés avec le mode précédent.

Par contre, en centre-bourg, en périphérie proche de zone urbaine même dense, l'habitat intermédiaire est un outil transition, de diversification ou de reconstruction.

Il convient de ne pas se tromper de cible et d'utiliser l'habitat intermédiaire comme un outil adapté à une stratégie et non de fabriquer une stratégie autour de l'envie de faire de l'habitat intermédiaire.

La maîtrise d'ouvrage

Sans elle rien de possible, on a constaté qu'elle avait intérêt à maîtriser l'aménagement autant que l'immobilier. On sait aussi que, les difficultés étant supérieures – classiquement tout ce qui sort de l'ordinaire est toujours plus ardu – il faudra de la culture partagée, des moyens humains et beaucoup de détermination.

C'est probablement en raison de l'attraction pour la facilité, de l'augmentation des productions et de la lourdeur déjà considérable pour une opération banale, que les maîtres d'ouvrages optent trop rarement pour cette morphologie d'habitat.

La maîtrise d'œuvre

Elle est un élément-clé du processus. D'une part, c'est bien la maîtrise d'œuvre urbaine qui proposera de faciliter, d'intégrer, de prévoir ou d'exiger de l'habitat intermédiaire dans une opération d'urbanisme ou d'aménagement. D'autre part, les maîtrises d'œuvre immobilières réaliseront la combinatoire de l'habitat intermédiaire, et si possible, sa fusion avec l'habitat collectif ou individuel.

Il est donc indispensable de disposer d'un maître d'œuvre qui, quelle que soit la situation, arrive à manipuler avec aisance les variations d'échelles nécessaires à la pensée créatrice de l'habitat intermédiaire : échelle du logement lui-même jusque dans les détails, on l'a vu, qui sont à réinventer en permanence et échelle de l'urbain pour lequel l'habitat intermédiaire est un outil d'articulation avant d'être un outil de remplissage.

Très rapidement, dans la démarche de conception, des choix doivent être élaborés. En particulier sur la place donnée à l'auto et sur le statut des espaces collectifs et publics. Le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage doivent scénariser ces possibilités, envisager ensemble les avantages et inconvénients. Et le maître d'ouvrage décide.

Comme toute forme de conception cela demande habileté et subtilité, dans un champ où la production est loin d'être automatique. Il convient alors que le maître d'ouvrage ait conscience du temps de conception et de production nécessaire à la bonne fabrication d'habitats intermédiaires. De même le dessin des détails est plus que jamais indispensable, parce que la résolution n'en est pas automatique en raison du faible niveau de production et parce que, d'évidence, c'est autour de ces points que se gagne ou se perd l'efficacité future de la gestion. Le travail de détail, bien que l'habitat intermédiaire n'en soit plus au stade de l'expérimentation, reste toujours très long tant que la production ne se sera pas adaptée.

En conséquence, il conviendra de ne pas sélectionner les concepteurs sur leur capacité à diminuer leurs honoraires, ce qui ne préjuge jamais d'une grande disponibilité sur les très nombreuses problématiques déjà évoquées plus haut...

Les conditions du processus et de montage d'opération

Pour bien aboutir dans des opérations qui ne sont pas standardisées - c'est l'ambition de l'architecture ! - il convient de pratiquer un processus d'aller retour et de coproduction plus indispensable en habitat que dans les autres disciplines. On conçoit aisément que pour l'habitat intermédiaire cela soit encore plus vrai.

Le lien très fort, dans le cas de l'habitat intermédiaire, entre le schéma urbain et le fonctionnement du logement amplifie ce phénomène.

Hors du cadre du concours, l'utile complicité intellectuelle entre le maître d'œuvre et maître d'ouvrage peut se développer sans difficulté. A condition que la compétence et la qualité des hommes soient au rendez-vous, la connivence entre le maître d'œuvre urbain et le maître d'œuvre immobilier, si ce n'est le même, doit pouvoir se réaliser.

Dans le cadre d'un concours d'architecture le processus suppose que la posture recherchée par le maître d'œuvre urbain soit bien expliquée, si possible oralement et graphiquement. La transmission, et la continuité, de la pensée urbaine à la conception du logement, dans le cadre d'une consultation, sont particulièrement délicates. On conseillera que le premier soit chargé d'une mission d'assistance au maître d'ouvrage tout au long du processus de conception du second.

Parallèlement, la cohérence entre le maître d'œuvre et maître d'ouvrage acquise, il faut trouver le niveau de négociations avec la collectivité locale et fabriquer de la

culture commune pour aboutir à un résultat négocié dans le souci de la qualité. Cela n'est pas automatique car trop souvent c'est la réglementation qui induit la stratégie urbaine et non l'inverse.

La question de l'aménageur se pose réellement, et dans le cas où il était nécessaire, il est évidemment infiniment plus simple que ce rôle soit assumé par le maître d'ouvrage immobilier. Dans le cas de l'habitat intermédiaire, et de l'habitat en général, le cumul de la mission d'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage bâtiments non seulement simplifie considérablement le processus mais aussi permet de garder la cohérence tout au long du dispositif de conception.

Le règlement

La singularité attire la suspicion. C'est la règle en matière administrative : tout ce qui sort de l'ordinaire est suspect. La pratique vérifie régulièrement ce principe et les contrôleurs manient plus facilement la prudente interdiction que la prise de risque ou la recherche de solutions.

L'habitat intermédiaire sortant des solutions rebattues apparaît comme une cible idéale pour les tracasseries de toutes sortes.

Pour cette raison, il faut fonder la création dans une stratégie urbaine et partagée, non seulement avec les techniciens, mais aussi par les élus.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, on ne saurait assez suggérer le principe que le règlement de la zone soit déterminé à partir du projet et non le projet à partir d'un règlement préalable. Cette évidence n'est pas toujours partagée mais lorsque c'est le cas, on mesure, à chaque fois, combien cette posture est efficace pour ne pas créer des problèmes sans raison.

Si les réglementations thermiques ou phoniques ne posent aucun problème on se méfiera particulièrement des interprétations hâtives des textes sur l'accessibilité.

La voiture, les voies etc ...

On l'a vu plus haut, les choix relatifs à la place de la voiture doivent être pris en amont et impérativement clarifiés. La confusion sur ce sujet provoquerait la dégradation des espaces communs et publics mais aussi une perte d'efficacité de l'habitat intermédiaire, difficile à rattraper postérieurement.

La volumétrie dans son environnement

L'habitat intermédiaire formant charnière et développant justement une posture ambiguë, il est nécessaire, pour chaque opération, de clarifier la tactique à laquelle on recourt pour articuler les volumétries et plus particulièrement les hauteurs de bâtiments. Cet aspect est important car c'est la hauteur qui détermine les modalités d'empilement et d'emboîtement des logements et c'est elle aussi qui détermine, pour des raisons d'ombre portée, l'écartement entre les bâtiments.

Plus qu'ailleurs, ce n'est pas seulement retrancher ou ajouter un étage courant de plus ou de moins mais c'est bien induire des variations profondes sur la structure et le caractère intermédiaire du bâtiment à construire.

La question de la volumétrie est inséparable des recherches de composition urbaine, en particulier sur le vélum. La réponse n'est pas la même quand on décline un produit nouveau dans un ensemble d'immeubles collectifs ou quand on cherche une progressivité à partir de pavillons individuels. La composition doit donc être délibérément abordée par le maître d'ouvrage dans les scénarii qu'il partage avec le maître d'œuvre, dès le début de conception.

Les « détails » et les questions techniques

Le diable est dans les détails. Ceux-ci sont particulièrement redoutables lorsqu'ils sont exposés à la vue quotidienne : les lieux de stockage des déchets, ceux de rangement des ménages, sans compter les boîtes à lettres, les multiples coffrets, compteurs et trappes de visite.

La bande entre le bâti et la rue est le territoire favori du conflit.

Plusieurs pistes ont été proposées plus haut, chaque maître d'œuvre saura trouver la solution ad hoc puis la défendre face aux divers services, fermiers et concessionnaires qui interviendront sans regarder le projet, ignorant leurs voisins et conscients des seules obligations de leur discipline.

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre n'auront de cesse de se sensibiliser mutuellement à ces détails et de se soutenir activement sur le terrain dans les négociations.

En général et à l'occasion d'une opération d'habitats intermédiaires on recommandera aux élus des collectivités de ne jamais autoriser les services qui font "cavaliers seuls" Nous nommons ainsi ceux qui ne gèrent que leur "tuyau" et n'ont de logique que celle de leur discipline. Les catastrophes sont alors systématiques, et pour sécuriser leur forfait il est encore nécessaire de protéger l'édicule gênant et disgracieux par un muret ou une grille qui renforce encore le mépris affiché pour ce (et ceux) qui sont autour. Cette question de comportement (essentiellement des services chargés de réseaux) est fondamentale car la ville n'est pas un acte technique – celui-ci n'en est qu'une conséquence - et doit être coproduite. La fonction de l'espace public n'est qu'accessoirement technique, mais essentiellement social. C'est une question d'humanisme primordial.

Le détail est aussi dans la conception et la finition. Une distraction momentanée peut "pourrir la vie " des habitants pendant deux générations lorsque deux portes se chevauchent, lorsque une fenêtre est impossible à ouvrir sans trapèze, quand la boîte à lettres est juste située sous la barbacane, quand l'escalier du voisin passe devant la fenêtre du séjour, quand l'évacuation d'eau de la terrasse du dessus arrose votre porte fenêtre, etc.. Ces détails de conception sont souvent amplifiés par des mises en œuvre fantaisistes. La vigilance de chaque instant sur le chantier est payante. Ne pas s'en donner les moyens humains – beaucoup plus efficaces que ceux répressifs car personne ne cherche à mal faire – est une économie coûteuse, il est de première importance que les maîtres d'ouvrages expliquent cela à leurs propres services de contrôle de gestion.

En matière d'architecture l'usure n'est pas une tare, on l'appelle même parfois la patine du temps, elle devient alors poétique. Par contre, l'usage de matériaux douteux, souvent à vocation décorative, sans cohérence véritable entre leur fonction et leur aspect est une prise de risque généralement rédhibitoire, quand, en plus, c'est réalisé avec un esprit d'économie. La sobriété est toujours un bon placement.

La taille des espaces privés extérieurs : accès au jardin, taille de la terrasse

Il n'y a pas de ratio pour déterminer la taille des espaces privés extérieurs (terrasses, jardins), il n'y a pas de règle pour accéder au logement. Seule une démarche cohérente, rationnelle et discutée permet de déterminer principes, surfaces et mode de gestion, au regard des populations que l'on va accueillir, que l'on accueillera plus tard et des priorités que l'on se donne.

Nonobstant, il apparaît à l'usage ordinaire qu'une terrasse de moins de 6m² ou un balcon de moins d'1.20m de large sont stupides. De même quand un jardin privatif est destiné à l'habitant du rdc, une surface de 20m² est un minimum.

On l'a déjà affirmé, les risques de covisibilités, spécifiques à l'habitat intermédiaire, sont difficiles à résoudre mais de bon exemples abondent – les Allées de la Roseraie

à Grenoble, pourtant bien dense. Nous avons été consternés par des opérations où ce point négligé conditionnait défavorablement, à lui seul, le vécu quotidien des habitants. Ce n'est pourtant qu'une question de travail de conception.

On connaît la charge affective que chacun met dans la conception du logement (maître d'ouvrage autant que maître d'œuvre) c'est pour cela que souvent un regard extérieur sur le sujet, idéalement celui d'un anthropologue, permet de dépasser les clivages plus souvent créés par les clichés et les sous-entendus d'une vision un peu idéalisée que par une démarche réellement objective. Il n'est pas possible de mettre un anthropologue sur chaque opération mais sur une opération avec de l'habitat intermédiaire, il est sûr que le bénéfice sera au rendez vous, pour l'opération mais surtout pour la perception des acteurs – concepteurs comme commanditaires et gestionnaires.

La privatisation des espaces, les rez de chaussée, les accès

La question de la disparition des espaces communs, dans les immeubles collectifs et le mouvement de résidentialisation ne doivent pas suggérer la privatisation intégrale des accès et de la surface au sol pour l'habitat intermédiaire. En effet, d'une part, certains maîtres d'ouvrage réintroduisent déjà des espaces collectifs et, d'autre part, le vécu de ces espaces partagés nous a semblé très encourageant.

Et la gestion !!

Aucune conception ne dispense d'efforts de gestion. Certaines formes d'habitat créent des obligations de gestion supérieure. Certaines situations demandent une présence humaine plus importante.

À l'évidence l'habitat intermédiaire est d'une gestion facile, en raison de son attrait et de son échelle. Néanmoins rien n'est jamais gagné et c'est par un travail préventif que des situations de malaise peuvent être évitées. Dans ce registre : la clarification du statut des espaces, la cohérence des fonctions techniques, la préservation de l'intimité sur les surfaces privatives sont autant d'atouts à prendre en compte.

Les techniques de prévention situationnelle sont dans ce cas particulièrement efficaces.

V - Les orientations proposées aux acteurs

Recommandations :

L'ensemble des propos tenus tout au long du document ont vocation à proposer des attitudes, des sujets de réflexion et parfois des recommandations. Nous ne ferons que les synthétiser dans les quelques lignes qui suivent. Bien peu d'aspects sont véritablement spécifiques à l'habitat intermédiaire mais ils n'en restent pas moins pertinents.

En matière d'urbanisme (en direction des Villes & des aménageurs)

Penser projet avant de penser objet : il convient visiblement de fabriquer une dialectique de conception, itérative entre maîtres d'ouvrage et d'œuvre, plutôt que de prôner une typologie d'habitat.

Bien au-delà de la question des habitats intermédiaires, le développement urbain, dont il est un outil, demande la fabrication d'une stratégie, puis d'un projet et enfin la méthode pour sa mise en œuvre. La question de la **méthode** doit être particulièrement traitée; si l'on veut que la ville soit variée, il faut que sa conception soit plus ouverte. Cela est difficile car il faut plus décliner des **objectifs** que des résultats préconçus.

Pour l'habitat intermédiaire, on recommandera, bien sûr, d'en favoriser le développement mais surtout de le provoquer non pas systématiquement mais comme un facteur de qualité, de réflexion et de recomposition. Conscient que cela n'est pas automatique, on prendra soin de **suivre les projets** et de ne pas les laisser au bon vouloir des aménageurs institutionnels s'ils ne maîtrisent pas la construction.

L'efficacité opérationnelle veut que l'on maîtrise **l'aménagement avant la construction**, de même l'écriture de la règle doit suivre quelques objectifs et si possible le dessin du projet. Passer du temps, de l'énergie et de la décision politique sur des questions d'aménagement revient à économiser du conflit, du compromis (voire pire) au moment du permis de construire. Écrire un règlement de PLU assez souple puis le préciser ultérieurement avec le projet permet de ne pas se créer, soi-même, les difficultés qui feront perdre au projet, au mieux de l'argent et du temps, au pire de la qualité.

En matière d'habitat et d'architecture (en direction des maîtres d'ouvrage & des architectes)

Comme pour tout programme, savoir ce que l'on veut permet toujours mieux d'aboutir, cependant se jeter dans un programme très riche avant de savoir ce que le terrain peut donner n'a que peu d'intérêt. Aussi on conseillera, avant même d'acquiescer le foncier, de tester sa capacité, de réaliser une étude de **faisabilité**, bref de scénariser des possibilités. C'est à ce moment là que l'hypothèse de l'habitat intermédiaire doit être abordée. Le recours à un homme de l'art est toujours conseillé, d'une part en raison de sa compétence, d'autre part pour son regard extérieur.

Une fois le principe d'une opération arrêté, on évitera la solution : "le truc qui marche à tous les coups (coûts !)", et qu'on regrette toujours. Le processus de conception surtout à ses débuts, est toujours long, en faire l'économie provoque des gâchis considérables.

Fuyant les modèles, on évitera également le plan courant.

Le réflexe «on verra plus tard», sous-entendu après appel d'offres voire sur le chantier doit être banni.

Aucune construction n'est jamais figée, l'habitat encore moins que les autres, on veillera ainsi à anticiper quelques mutations, quelques retours sur des innovations ou sur un parti un peu rigide. Sécuriser une démarche de conception dont l'objet sera amorti sur près d'un demi-siècle n'a rien de scandaleux, laisser de la souplesse pour des modifications, même temporaires, **fabriquer des incertitudes supportables** permettront aux générations futures de recréer des espaces intérieurs mais surtout extérieurs adaptés au mode de vie de l'époque. Pragmatiquement, sans se lancer dans des complications hasardeuses, il est possible d'éviter de placer des descentes à l'endroit où il faudra ouvrir, ou des passages de câbles dans la cloison idéalement démontée pour agrandir l'espace.

Il faut clarifier les termes sur ce sujet : on évitera de confondre évolutivité et adaptabilité, même si souvent les techniques se ressemblent. L'adaptabilité, désormais, désigne la capacité d'un logement à s'adapter à une ou plusieurs circonstances et particulièrement celles des handicaps. Ce sont donc des adaptations, parfois importantes, qui sont recherchées mais globalement l'esprit et généralement l'organisation de l'espace reste. Dans le cas de l'évolutivité il s'agit de la capacité à muter, c'est-à-dire à changer la destination d'une partie ou de la totalité des lieux. Dans ce cadre les limites en les pièces peuvent varier, la porosité intérieure – extérieur également.

Enfin, **tenir le projet jusqu'au détail**. L'objet construit ne doit rien au jeu des acteurs, il est destiné aux populations qui l'habiteront et seul cela compte. Cela implique un chantier tenu en cohérence avec la conception de l'habitat. La chaîne de mise en œuvre a toujours intérêt à ce que chaque maillon reste dans la cohérence de l'ouvrage. La maîtrise d'œuvre en est le garant. En réalité, il en est souvent aussi la mémoire.

En matière de gestion & d'occupation sociale

Sur la question de la gestion, l'intuition est que l'échelle de l'habitat intermédiaire devrait permettre plus **d'autogestion** de la part des habitants pour leur espace. Cela n'est, bien sûr, pas la représentation de consommation habituelle et va bien à l'encontre du mouvement général. Cependant, sur le long terme, il apparaît que c'est probablement une voie intéressante socialement, sociologiquement et économiquement. Nous sommes persuadés qu'il y a une demande latente "pour prendre son avenir en main" de manière collective. Visiblement, la morphologie de l'habitat intermédiaire est un bon prétexte pour tester des pratiques et ouvrir des champs nouveaux dans les relations habitants – bailleurs.

Les visites d'opérations nous ont montré que les gardiens sur place n'étaient pas monnaie courante ce qui corrobore la facilité de gestion. Néanmoins que leur **présence** régulière même ponctuelle est souhaitée par les habitants et leur permet de ne pas se sentir «abandonnés».

En matière **d'occupation sociale** nous avons exprimé à la fois une sorte d'enthousiasme qui relevait d'un constat positif et simultanément l'impression que le peuplement n'était pas toujours représentatif de ce que nous connaissons du logement social, lorsque l'opération en relevait. Deux hypothèses se présentent : soit l'habitat intermédiaire transforme ses habitants ou notre perception, soit les attributions ont été "maîtrisées". Il est probable que notre perception des populations a été affectée par le fait que la mise en scène classique de l'entrée d'immeuble collectif n'ait pas lieu. Il est aussi compréhensible que le "peuplement" ne soit pas dans la banalité des organismes de logement social. Car il est toujours difficile de faire prendre des risques à une opération d'exception cependant il faudra bien que cela se

fasse. Nous avons l'intuition que la capacité de l'habitat intermédiaire à supporter des modes de vie différents est réelle – si la conception est à la hauteur.

A ce stade plusieurs questions concernant le logement social et l'habitat intermédiaire doivent être posées mais nous n'avons que peu de pistes de réponses :

1. **L'habitat intermédiaire "absorbe" t'il mieux des populations en difficultés que le collectif ?** La réponse théorique est négative, mais pratiquement il est incontestable que l'espace est perçu différemment – pas de rythme de "cages" d'escalier, pas de points de passages obligés (halls), pas de répétitivité verticale et moins horizontale - L'effet de "concentration" apparaît moins, sinon à l'habitant, du moins au visiteur. En outre les avis et témoignages sont massivement concordants pour affirmer que la vie y est plus agréable qu'en immeuble collectif. Ce qui, sans faire preuve, est une présomption positive.
2. **Sa valeur d'usage est elle supérieure au point de participer à une normalisation comportementale et à participer à un cheminement intégratif socialement pour des populations en déshérence ?** Il est impossible de répondre sérieusement à cette question : seul un anthropologue pourrait avancer un raisonnement. Cependant, la réponse à la précédente question permet de supposer qu'un effet d'entraînement positif peut se déclencher. Il est vrai que la richesse des variations entre l'espace intime, l'espace de voisinage et celui, collectif, de la résidence permet de vivre ses contradictions, des cultures opposées et de hiérarchiser la place du rapport individuel, familial, du groupe et sociétal. Cela reste au stade de la supposition. On peut rentrer dans cette question insoluble par la localisation urbaine. A défaut de réponse argumentée et mesurée, il apparaît que la seule vérification possible passe par les expérimentations. C'est une raison supplémentaire pour développer cette morphologie et lui appliquer des critères de peuplement plus audacieux.
3. **Quelle est la place de l'habitat intermédiaire dans un cursus résidentiel, et dans une structure patrimoniale à vocation de cohésion sociale ?** Vraie question mais réponse impossible car tant que la production et le stock restent à des niveaux confidentiels, c'est arithmétiquement un produit de niche. L'optimisme doit pourtant être de mise. Sa perception, proche de l'individuel, ou tout au moins offrant assez d'individualisation – surtout des espaces extérieurs – pour l'aspiration de la population, en fait un produit, par défaut de l'individuel, mais de qualité. Sa capacité à rallier les modes de vie différents, dans les temps de l'existence comme dans les cultures, permet une commercialisation large. Sans aucun risque le territoire supporterait une multiplication au centuple, il serait alors temps d'évaluer plus finement.

Le fait que les opérations d'accession analysées, dont l'une au moins de très haut de gamme, sont également des succès tant à la commercialisation qu'à l'usage – et probablement à la revente – incite à l'optimisme. Vulgairement on peut affirmer que le positionnement-produit de l'habitat intermédiaire n'est pas celui d'un produit pauvre.

L'échelle est, là, une garantie importante. La question qui doit être posée désormais est celle de la rivalité potentielle entre les habitants d'une opération de logements collectifs et ceux d'une opération d'habitat intermédiaire dans le cas, très souhaitable, d'opérations d'aménagement qu'on veut composites. Nous n'avons rien constaté dans ce sens.

Inutile de rajouter que l'adéquation prix-produit-marché reste indispensable. Le désastre social et économique des PLI visités (et parfois même de PLA à grandes surfaces) prouve, une fois encore, ce principe. La non maîtrise des charges, même locatives, particulièrement de chauffage, va dans le même sens.

Pour le processus

Il faudra probablement plus rechercher un mouvement qui provoque des habitats intermédiaires qu'une généralisation de leur présence dans les opérations. En effet, il faut les voir plus souvent mais il ne faut pas en invoquer la fabrication systématiquement.

C'est **une attitude plutôt qu'une commande** qu'il faut développer. La tâche est complexe car l'habitat intermédiaire doit devenir une réponse banale, une opportunité comme une autre alors même que tout le dispositif de production, sans l'empêcher, n'est pas adapté.

C'est donc à la fois une ouverture et une vision réaliste qu'il faut développer. Le réalisme consiste à prévoir que pendant quelques années encore la fabrication de l'habitat intermédiaire demandera un investissement, essentiellement en temps, plus important et une vigilance accrue dans la mise en œuvre. Le soin à apporter aux détails va être plus important, et toujours indispensable mais à terme il est probable que les acteurs de la production vont apprendre et intégrer les éléments conceptuels propres à cette morphologie. La difficulté baissera alors durablement.

Le caractère expérimental du produit n'est pas perçu sur le terrain, il n'est pas nécessaire de le développer. Cependant c'est bien le travail de **conception pour des habitations, non cloisonnées dans leur morphologie**, qu'il faut développer. Cela induit des positions de conception différentes mais aussi des capacités d'ouverture de la part du maître d'ouvrage à recevoir des propositions dans ce sens. La maîtrise d'ouvrage la plus concernée est, certes, celle de l'immobilier mais c'est celle de **l'aménagement qu'il faut persuader**.

Propositions d'évolutions, d'adaptations & questions restant en suspens.

On a vu que dans les 20 dernières années les problématiques ont évolué, les pratiques également. La capacité d'adaptation des habitats intermédiaires aux questions du jour et aux philosophies est renouvelée. Nous sommes persuadés que cela continuera. Il apparaît néanmoins nécessaire que la masse produite augmente. Cela parce qu'une production confidentielle n'est même pas marginale, elle est ignorée et reste au stade, désastreux, d'expérimentation. Il est absolument nécessaire de quitter ce stade pour rentrer dans une banalité qui ne sera pas majoritaire avant longtemps.

Pour aboutir, il faut résoudre encore quelques questions, dans le débat national, dans le fonctionnement des organismes bailleurs, dans la sociologie de l'habitant, dans les méthodes de commercialisation et enfin dans les pratiques des professionnels.

L'habitat intermédiaire élimine-t-il toute partie commune ?

Choisir l'habitat individuel pour éviter les parties communes est compréhensible, le même motif pour l'habitat intermédiaire est fallacieux. Ce n'est pas parce que les parties communes sont bien plus viables dans l'habitat intermédiaire que dans l'habitat collectif, qu'il faut les supprimer. Naturellement l'habitat intermédiaire prévoyant l'accès individuel ne les rend pas obligatoires. Cependant l'esprit de "copropriété" est consubstantiel à la superposition des logements dans un même lieu. Or le lieu du partage, qui n'est pas dans l'espace construit, doit trouver une

localisation sur l'espace collectif qu'il soit de circulation, d'aménités ou même de services.

Le critère de l'accès individuel

La définition de l'habitat intermédiaire mentionne comme critère l'accès individuel. On a vu combien l'application à la lettre pouvait être ridicule : scier un escalier par le milieu pour en déterminer deux parties séparées physiquement ou multiplier les cheminements. L'esprit d'individualité du parcours entre l'espace collectif ou la rue et le logement est forte dans le concept d'habitat intermédiaire, cependant partager la circulation, intégralement ou en partie, à deux ou trois ménages garde l'esprit, limite les structures et simplifie la conception. Nous proposons d'éviter la radicalité excessive sur ce point.

Il semble par contre important de sauvegarder l'extériorité de ces circulations. Outre le fait de réduire la dépense énergétique de chauffage cela permet de ne pas institutionnaliser la circulation comme partie commune.

Le handicap et l'accessibilité

La notion –administrative- d'habitat intermédiaire a disparu, de plus la loi sur le handicap ne parle pas de l'habitat intermédiaire. Cela aboutit à ce que son classement soit aléatoire, au bon vouloir du contrôleur. Par principe, la négociation potentielle n'est pas à déplorer mais la fabrication d'habitat intermédiaire sur les bases de l'habitat individuel groupé ou dans le cadre de la réglementation du logement collectif ne suit pas les mêmes logiques.

D'un point de vue pragmatique cette question doit être résolue clairement, dans l'intérêt des personnes à mobilité réduite mais aussi sans rendre impossible la fabrication d'habitat intermédiaire. Il nous semble que les habitats intermédiaires doivent être assimilés à du collectif (uniquement en matière de réglementation handicapés). L'assimilation à de l'individuel est à éviter dans la mesure où toute maison individuelle (ou groupe d'individuels) doit être accessible ce qui complique nettement les choses (impossible par exemple d'accéder à un logement situé au R+1 sans ascenseur ou sans rampe !).

Le code de la construction définit l'habitat collectif de la façon suivante :

Article R*111-18

“Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.”

NOTA : Ce classement n'est pas automatique puisque les superpositions à deux logements sont les plus courantes.

La circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30/11/2007 – Annexe 6, article A, précise que :

“Quand un logement est superposé à un autre, même partiellement, ceux-ci seront considérés comme 2 logements superposés. Dans le

cas d'une série de logements superposés en bande, c'est l'effectif total n des logements qui est comptabilisé comme n logements superposés."

"La notion de parties communes desservant les logements doit être comprise au sens large : il peut s'agir de circulations conduisant à tout ou partie de ces logements mais aussi de locaux ou de constructions profitant à plusieurs logement, tels que boîtes aux lettres, local vélo, abri poubelles, etc."

"Les parties communes bâties désignent tout aménagement résultant de travaux de construction ou de génie civil, par opposition à un simple aménagement de terrain."

Les intermédiaires pourraient donc être considérés comme collectif de n logements superposés.

La circulaire Annexe 7, Article A, précise en outre que :

"Tout bâtiment d'habitation qui n'est pas collectif est considéré comme maison individuelle ou ensemble de maisons individuelles."

Ceci renvoie à l'article du code qui indique clairement que toute maison individuelle doit être accessible. C'est probablement sur cette base que quelques DDE considèrent que deux duplex superposés (R+3) ne font pas un collectif (car il manque un logement dans la superposition) mais un individuel devant être accessible. Evidemment l'accessibilité du logement supérieur rend l'opération impossible.

Article R*111-18-5

"Les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles."

Ceci implique l'accessibilité à la maison ou si impossible, la place de parking adaptée à proximité avec cheminement accessible jusqu'au logement. Autant dire, mission quasi impossible en intermédiaire quand on a des logements au R+1, voire R+2.

Une fois ce principe d'intermédiaire = collectif émis, il reste à assumer l'ascenseur à partir de 15 logements et au-dessus de R+3 (mais reste est possible) et à ne pas oublier que tout logement accessible (RdC notamment) doit être adaptable (donc avec chambre au RdC...).

En ce qui concerne l'obligation d'ascenseur et l'accessibilité des RdC de bâtiments collectifs, on note :

Article 5 du décret de l'arrêté du 1er aout 2006 :

"lorsque le niveau d'accès principal comporte un niveau décalé de moins de 1,20m avec des logements, des locaux collectifs, caves ou celliers, ou des places de stationnement adaptées, ce niveau doit être desservi par un cheminement accessible"

On rappelle qu'un logement surélevé plus de 1,20 par rapport à son niveau d'accès (en collectif) n'oblige pas son RdC à être accessible. Cependant, très logiquement, ce RdC surélevé de plus de 1,20m est comptabilisé comme un niveau (circulaire DGUHC 2007-53), et entre donc en compte dans le calcul des niveaux pour l'ascenseur.

Article R*111-5

"L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont

comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons. Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives.

Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manières telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis aux obligations du présent alinéa les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008."

La conclusion est ainsi assez claire : le logement intermédiaire a intérêt à être considéré en logement collectif pour la question d'accessibilité. C'est un peu antinomique avec la perception sociologique mais techniquement la logique conceptuelle est assez cohérente. Seul le cas, assez rare, d'un terrain en pente de 25 à 40 % pourrait permettre la résolution élégante de l'accessibilité de l'intermédiaire en deux couches considéré comme individuel mais cela n'est pas une solution courante.

Le financement des espaces extérieurs

Dans un louable souci de modérer les charges locatives, les organismes bailleurs sociaux ont souvent obtenu des collectivités la reprise d'espaces libres dont l'usage était plus public que collectif. Cela est un fait et a créé des réflexes : l'entretien, donc la propriété, des espaces extérieurs doit être versé à la collectivité le plus possible. Le phénomène est accentué par l'appréhension des forces de l'ordre à intervenir sur un terrain privé.

Dans le cas de l'habitat intermédiaire on a démontré l'intérêt de développer des espaces qui soient dans un statut impropre à l'usage individuel et séparé de l'usage public. La charge en vient donc fatalement au bailleur dans le cas d'une organisation locative ou à la copropriété dans le cas de propriétaires.

On conçoit donc bien que le réflexe, discutable, qui prévaut dans l'habitat collectif des zones de grands ensembles ne peut pas être décalqué pour l'habitat intermédiaire. Il reste néanmoins que la charge des espaces collective est présente.

La proposition est alors de considérer que la qualité des espaces extérieurs, privatifs, collectifs et publics est motrice pour le succès de l'opération. Il convient alors de prévoir, dès l'origine, le budget d'investissement et de fonctionnement qui permettra de garantir le résultat. Ce principe doit accompagner la nécessité constante de clarifier les statuts de ces espaces tant légalement (cadastrés) que dans les pratiques quotidiennes.

Le système de chauffage

Grâce aux subventions attribuées, en particulier par GDF, le chauffage individuel s'est développé. Le fait que la gestion de ces charges ne soit plus réalisée aux risques du bailleur a également poussé dans le sens de l'individualisation. Désormais au regard des faibles consommations énergétiques pour le chauffage des habitations qui vont se construire dans les années à venir, le coût des abonnements sera très largement disproportionné à celui de l'énergie proprement dite.

La production d'une partie, bientôt majoritaire, de l'eau chaude sanitaire par des capteurs solaires passifs accentuera également ce constat.

La question de la mutualisation de la génératrice de chaleur et des abonnements doit être ouverte d'une manière techniquement pragmatique mais aussi économique.

Le toit

La couverture à deux pentes a disparu, virtuellement, de l'architecture depuis un siècle. Cependant, pour des raisons anthropologiques et par tradition, son maintien dure sur l'habitat et particulièrement l'individuel. La modification des canons induits par l'habitat intermédiaire résout le toit à deux pentes. La toiture terrasse, qui peut être accessible, devient un lieu d'agrément, c'est l'optimisation du bâti.

La pratique de l'immeuble collectif a par contre utilisé le toit comme dépotoir technique. Machinerie d'ascenseur, sortie de ventilations et antennes occupent ce lieu d'exception. Les capteurs solaires arrivent.

Dans le cas de l'habitat intermédiaire le toit n'est pas accessible autrement que par les habitants du dernier niveau. Cela pose la question de son usage pour des fonctions techniques. Inversement, tablant que l'usage du toit est promis aux occupants plutôt qu'à la technique, des solutions différentes doivent être inventées en particulier pour ventiler.

Il n'est pas possible de conclure cette étude car une nouvelle page de l'habitat intermédiaire est en train de s'écrire. Une nouvelle mission lui est dévolue : la recomposition urbaine.

Les espoirs fondés sur cette morphologie de l'habitat sont à la hauteur de la posture que cela implique. C'est d'architecture et d'urbanisme dont il s'agit. Pour cette raison la démarche doit être conjointe entre le maître d'œuvre et maître d'ouvrage, c'est ensemble qu'ils progresseront et arriveront.

Nous avons été impressionnés par le nombre et la variété des opérations que nous avons rencontrées. L'inventivité est la ressource la plus partagée. La réussite, parfois relative, est réelle et toujours parce qu'on a bien voulu entreprendre une démarche d'habitat intermédiaire. Tous les espoirs sont permis, il reste à mettre en œuvre et à capitaliser le travail.

Normaliser serait une erreur, cela stopperait la création et figerait probablement la capacité à évoluer.

Ne pas amplifier la production d'habitat intermédiaire sera sans doute très dommageable car la masse critique, pour acquérir le savoir, mais aussi pour réellement exister dans les tuyaux administratifs n'est pas atteinte.

Les meilleurs vecteurs de production sont sur le terrain, on les trouve parmi les opérateurs bailleurs-aménageurs et des concepteurs sensibles aux enjeux de l'urbain et à la qualité de l'habitat, ne rechignant pas à réinventer de nouvelles voies.