

# HABITAT INTERMEDIAIRE

## SINGULIER & PLURIEL : ENTRE

## INDIVIDUEL ET COLLECTIF

**Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbitat)**  
Pour les Plan Urbanisme Construction Architecture & Union sociale pour l'Habitat

Cet ouvrage à venir fait suite à deux études très différentes. L'une conduite par le CSTB en coopération avec six maîtres d'ouvrage HLM sur des opérations d'**habitat individuel dense** dans le cadre de l'appel d'offres de recherches du PUCA sur « Densité, Intimité, diversité »; l'autre réalisée par une équipe d'architectes sous la conduite d'Urbitat, sur l'**habitat intermédiaire** dans les régions de Centre-Est à la demande de l'Union sociale pour l'habitat, avec le soutien du PUCA.

### LES POTENTIELS DE L'HABITAT ALTERNATIF

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

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

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

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

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

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

## LES HABITATS ALTERNATIFS UNE VOIE DE DEPLOIEMENT DE NOUVEAUX MODES D'HABITER

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

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

- ✓ des habitants qui ressentent une amélioration considérable par rapport à leur habitat antérieur, qui développent une relation très positive à leur habitat. Ils s'y sentent «bien» avec des effets qui vont bien au-delà de l'habitat lui-même, car le fait d'habiter là leur permet de conférer un sens nouveau à leur propre vie. Ces habitants découvrent, construisent, développent un nouvel «être habitant»;
- ✓ des habitants pour lesquels l'amélioration attendue, l'espoir suscité en venant résider là s'est volatilisé après une première phase d'installation. Fonctionnellement, c'est mieux qu'avant, mais un certain nombre de caractéristiques de leur habitat ne leur permettent pas de s'y sentir bien, de l'investir, d'y trouver un lieu réconfortant. Ils ne se sentent pas en sécurité dans leur logement, voire «chez eux». En même temps, ils ont le sentiment d'avoir été favorisés de pouvoir venir s'installer là. Ils savent que l'opération dans laquelle ils habitent constitue le «nec plus ultra» de l'offre à laquelle ils ont accès, il n'y aura pas mieux, pas plus valorisant. Cela les enferme dans une contradiction importante et génère une réelle souffrance.

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

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

La question du caractère réellement «individuel» (libre de murs) de l'habitat n'est pratiquement pas apparue dans les entretiens. Au contraire. Pouvoir habiter de «l'individuel», accéder à un imaginaire de la maison tout en étant dans du collectif et en étant toujours locataire du logement social est apparu fortement valorisé. On pourrait même évoquer dans un grand nombre de cas, une forme de fierté retrouvée d'être locataire du logement social et l'habitat proposé étant de grande qualité, un désintérêt total pour l'accession à la propriété.

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

## L' HABITAT ALTERNATIF : UN HABITAT URBANISANT

Parmi les capacités des habitats alternatifs, on notera leur capacité à densifier le tissu urbain, à optimiser et repenser l'aménagement en général, à faciliter les adaptations tant pour des évolutions favorisant la mixité sociale et la diversité des formes urbaines, ainsi que des coutures nouvelles avec le tissu urbain et la constitution, voire la reconstitution d'espaces publics. Ces habitats sont des accélérateurs de mutation en raison de leur nature polymorphe et du fait qu'ils invitent à rompre avec les standards de la conception. La pertinence de leur usage est clairement un véhicule de progrès pour aller vers un aménagement plus responsable et vers des modes d'habitats plus diversifiés.

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

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

- ✓ diversité des parcours résidentiels en permettant à des locataires de l'habitat social de bénéficier d'une trajectoire résidentielle ascendante, et à de jeunes ménages des couches moyennes de trouver un logement agréable, dans l'attente de pouvoir accéder à la propriété d'un habitat individuel
- ✓ diversité des générations : si les petits logements avec balcon ou terrasse particulière sont appréciés des jeunes ménages, ceux avec enfants apprécieront les rez-de-chaussée avec jardins clos et les étages disposant de vastes prolongements. Par ailleurs, la sécurité des étages ou des logements en retraits sera utile pour les seniors,
- ✓ diversité car ces morphologies permettent l'accessibilité de l'habitat à des personnes à mobilité réduite
- ✓ diversité de l'occupation sociale enfin, dans la mesure où la qualité de l'habitat constitue un puissant facteur de coexistence favorable de personnes ayant des situations socio-économiques et des trajectoires variées.

## LES CLEFS DE LA REUSSITE

- ✓ Intégrer les exigences HQE dans une approche environnementale de l'urbanisme (AEU)
- ✓ Prévoir la localisation du programme d'habitat en rapport avec le système de transport en commun, ce qui permet de mieux contenir la place de l'automobile
- ✓ Penser le parcellaire simultanément avec le bâti et les usages
- ✓ Articuler les différentes échelles de conception (celles du détail de chaque pièce, du logement, du bâtiment, de l'ensemble résidentiel et des espaces collectifs, du quartier et de l'espace public)
- ✓ Lier l'opération à l'environnement dans lequel elle s'inscrit et qu'elle contribue à créer
- ✓ Concevoir et proposer aux habitants un cadre de vie aisément compréhensible et facilement appropriable
- ✓ Développer une grande vigilance sur la connexion des fluides entre le logement et les réseaux (coffrets, gaines ou tous autres dispositifs)
- ✓ Soigner le détail des espaces extérieurs
- ✓ Mandater une maîtrise d'oeuvre complète et ouverte à des collaborations
- ✓ Coopérer et plus travailler transversalement pour plus de qualité
- ✓ Mobiliser plus de ressources en temps et en coordination