

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE entre densité et convivialité

N° 15

Oct.
 2009

QU'EN SAVONS-NOUS ?



Dans Caen-Métropole¹, les habitants logés dans l'individuel occupent dix fois plus d'espace que ceux logés en collectif. Cette disproportion est la résultante d'une construction neuve très majoritairement sous forme de lotissement pavillonnaire, avec des parcelles souvent supérieures à 600 m². Cette forme de développement menace les équilibres entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés. Elle entraîne également une banalisation des paysages. De plus, en dispersant les habitants, elle oblige au développement des infrastructures routières.

Comment limiter la consommation d'espace, tout en proposant des logements qui répondent aux critères de la maison individuelle, si chère aux Français ? Le logement intermédiaire, faisant en permanence référence à la maison individuelle, répond à ces attentes. Ce type d'habitat propose une large variété de formes urbaines et architecturales qui répondent à la variété des situations.

De nombreuses réalisations, souvent le fait des bailleurs sociaux, montrent la capacité d'innovation des urbanistes, des architectes et plus largement du secteur de la construction, ainsi que la capacité à répondre aux objectifs d'une politique intégrant les défis de développement durable...

Le renouveau de l'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est apparu au 19^{ème} siècle, même si quelques exemples pré-existaient de manière spontanée (division de maison en deux avec création d'entrées séparées). A cette époque, il prend la forme de maisons ouvrières, de maisons de ville ou encore de logements en cités-jardins. Au début du 20^{ème} siècle, cette forme est presque oubliée. Elle est remise au goût du jour dans les années 60-70 avec comme exemple notoire l'habitat à gradins. Aujourd'hui, la prise en compte croissante des problématiques environnementales lui fait connaître un renouveau.



La définition actuelle prend en compte plusieurs critères :

- ◆ **L'économie d'espace** : la densité nette dépasse en règle générale 20 logements par hectare.
- ◆ **Le maintien du confort individuel** avec de vastes logements lumineux et des espaces extérieurs intimistes : une bonne gestion des vis-à-vis est essentielle.
- ◆ **Des espaces de transition** entre l'espace public et l'espace privé de qualité.

L'habitat intermédiaire peut être regroupé en deux grands types :

- ◆ **Les maisons en bande.**
- ◆ **Les petits collectifs** à faible volumétrie avec accès individuel extérieur et/ou espace extérieur privatif (jardin ou vaste balcon). Les petits collectifs issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments (corps de ferme...) en font également partie.

Ce présent document expose quatre exemples français, de taille et de contexte différent, qui illustrent cette définition...

¹ Territoire de 143 communes qui représente le bassin de vie de la capitale régionale de la Basse-Normandie.

Opération Plein Sud Acigné (35)

Situation : extension urbaine, 1ère couronne de l'agglomération de Rennes

Programme : 8 logements T3 (71 m²), 8 logements T4 (87 m²) et 2 logements T6 (127 m²)

Type de logement : Accession privée

Densité nette : 49 logements/hectare

Prix de vente : 129 000 € TTC pour un T3, 157 000 € TTC pour un T4, 222 000 € pour un T6 en 2003

Coût de la construction : 850 € HT/m² de SHON² en 2003

² Voir lexique en fin de document



Les logements superposés

Les Allées de la Roseraie Grenoble (38)

Situation : renouvellement urbain sur site industriel

Programme : 68 logements (du T2 au T4)

Type de logement : logements privés

Densité nette : 133 logements/hectare

Prix de vente : 1 992 € HT/m² de SHON en 2005, soit environ 130 000 € un T3

Stationnement : 96 places couvertes au rez-de-chaussée et 6 places en surface

Coût de la construction : 1 225 € HT/m² SHON en 2003



L'habitat intermédiaire offre de nombreux atouts.

C'est un type d'habitat :

- ◆ qui offre une gamme étendue de formes différentes répondant à la demande en logements,
- ◆ économe en espace,
- ◆ qui évite les parties communes, sources de dysfonctionnements,
- ◆ opportun pour moduler la densité dans les quartiers mêlant individuel et collectif et permettant de traiter les ruptures d'échelle entre quartiers,
- ◆ qui vise un public diversifié (des jeunes ménages aux personnes âgées),
- ◆ doté d'un grand potentiel de convivialité,
- ◆ qui est adapté à la restructuration d'anciens bâtiments dans la réhabilitation.

Néanmoins, des aspects restent à améliorer :

- ◆ les coûts de construction et d'entretiens sont élevés, notamment en cas de construction d'un parking souterrain,
- ◆ la nécessaire adaptation des documents d'urbanisme à ce type d'habitat.

L'habitat intermédiaire semble être aujourd'hui le meilleur compromis entre la maîtrise du développement urbain et la prise en compte des attentes de la population. Néanmoins, ce compromis n'est réalisable qu'à travers une mise en synergie des compétences et volontés de chacun des acteurs concernés : élus, maîtres-d'œuvre, maîtres d'ouvrages, collectivités,...

DÉFINITIONS

- ◆ La **SHAB (surface habitable)** n'a pas de définition « officielle ». En règle générale, c'est la somme des surfaces de toutes les pièces d'une habitation sans les cloisons.
- ◆ La **SHOB (Surface Hors Œuvre Brute)** est la somme des surfaces de chaque niveau, y compris les combles et les sous-sols aménageables, en y incluant l'épaisseur des murs et des cloisons.
- ◆ La **SHON (Surface Hors Œuvre Nette)** s'obtient en déduisant de la SHOB un certain nombre de surfaces de plancher (sous-sol, garage, etc.) fixées par la loi.

Pour en savoir plus :

Mialet Frédéric, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, PUCA collection Recherche, coédition CERTU/PUCA, 2000.

ADEUS, *C'est quoi l'habitat intermédiaire ?*, 2004.

CERTU, direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, *Pour un habitat dense individualisé*, MEEDDAT, 2009.

SCoT des Agglomérations de Lens – Liévin et Hénin-Carvin et CAUE du Pas-de-Calais, *Habitat & qualité, vers un projet d'habitat raisonné*.

AUDIAR, *L'habitat intermédiaire*, décembre 2008.

Sources :

- ◆ **Mialet Frédéric**, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, PUCA collection Recherche, coédition CERTU/PUCA, 2000.
- ◆ **ADEUS**, *C'est quoi l'habitat intermédiaire ?*, 2004.
- ◆ **CERTU**, direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, *Pour un habitat dense individualisé*, MEEDDAT, 2009.
- ◆ **SCoT des Agglomérations de Lens – Liévin et Hénin-Carvin et CAUE du Pas-de-Calais**, *Habitat & qualité, vers un projet d'habitat raisonné*.

Crédits photographiques :

Archiguide
CERTU

Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2009
ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : ©AUCAME 2009



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr