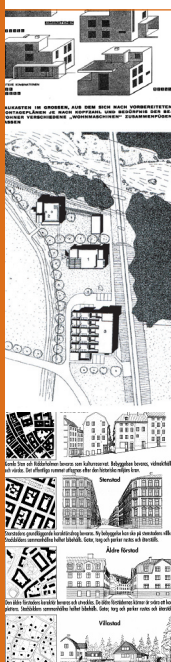


Sud Loire
Beaujolais
Nord-Isère
La Dombes
Ouest Lyonnais
Rives du Rhône
Val de Saône-Dombes
Boucle du Rhône en Dauphiné
Agglomération Lyonnaise
Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain

Atelier-débat inter-Scot - juin 2006

Entre maisons individuelles et habitat collectif, quelles alternatives ?

habitat intermédiaire



Atelier inter-Scot



Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

Une question posée à l'échelle de l'inter-Scot

La démarche inter-Scot, qui coordonne les 10 Scot de l'aire métropolitaine, a pour vocation notamment de mettre en perspective l'élaboration des schémas de planification avec la construction métropolitaine. La consommation excessive d'espace pour la construction de logement fait peser une menace sur cette « mosaïque de territoires » qu'est l'espace métropolitain lyonnais.

C'est dans ce cadre qu'a été organisée, le 11 février 2006, une journée consacrée à la sensibilisation aux nouvelles formes d'habitat, réunissant une centaine de personnes parmi lesquelles étaient présents élus, techniciens, acteurs privés et universitaires.

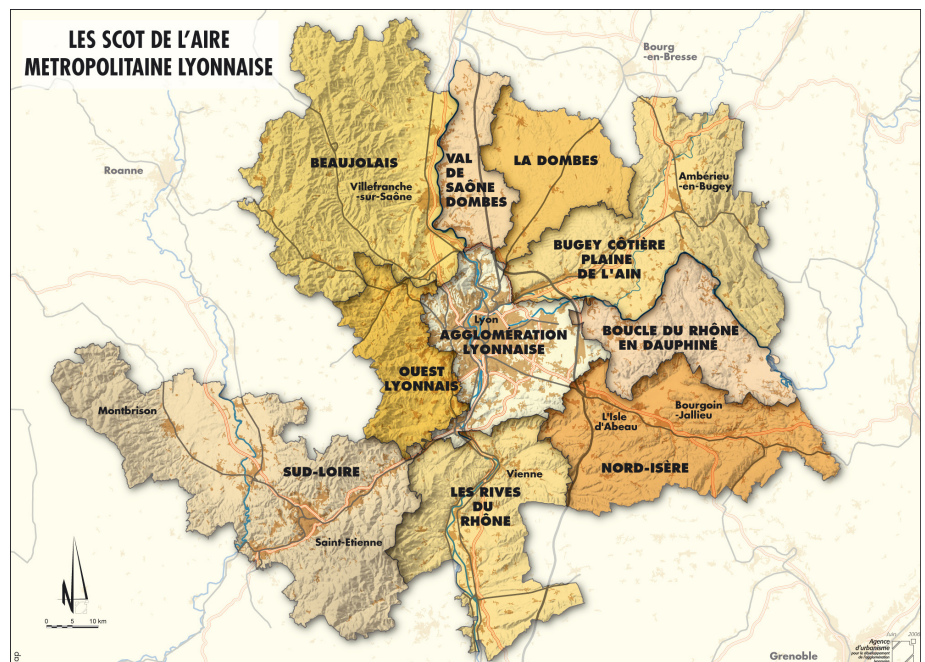
Comment concilier croissance démographique et maîtrise foncière ?

Plusieurs constats sont à l'origine de l'organisation de cette journée. En effet, sur la base d'une analyse des consommations foncières pour la réalisation de logements et des projections démographiques à l'horizon 2015, l'inter-Scot

a montré que chaque année il faudrait urbaniser environ 1 200 hectares, soit environ la superficie de la commune de Bron, si les rythmes et les modes d'urbanisation se pérennisent. La production de logement se structure effectivement trop souvent soit autour du développement pavillonnaire en lots dans les secteurs périurbains soit autour de produits collectifs dans les centres plus urbains. La poursuite d'une pression démographique forte dans l'aire métropolitaine risque d'accentuer ces deux tendances, avec pour corollaire la raréfaction des espaces naturels et agricoles, la congestion de l'agglomération centre et la difficulté de rentabiliser les équipements publics.

Des alternatives possibles

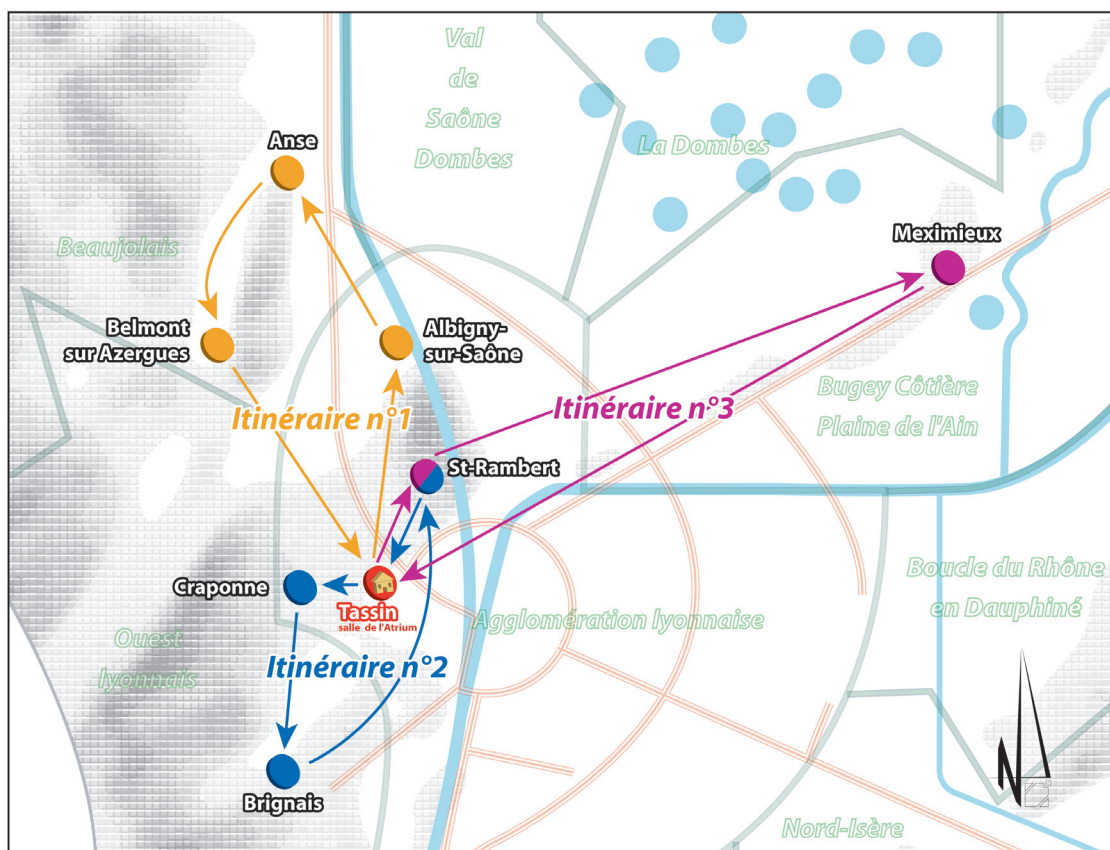
Pour autant, d'autres voies sont envisageables. Des opérations de qualité, de morphologies différentes, bien intégrées au milieu peuvent venir compléter la « gamme de logements » et combler le vide laissé entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Qu'il s'agisse « d'habitat alternatif », « d'habitat intermédiaire », l'enjeu est bien d'identifier des produits logements adaptés à la fois aux besoins des habitants et aux exigences des collectivités locales.



Objectifs et enjeux de l'atelier

L'atelier s'est déroulé en deux temps :

- Le matin, organisation de trois visites en bus permettant à chacun des trois groupes de découvrir trois opérations distinctes.
- L'après-midi, une table ronde proposant à différents acteurs (élus, techniciens, architectes, promoteurs, constructeurs, sociologues,...) de débattre du sujet.



Les visites de sites emblématiques

La visite de sites emblématiques visait à montrer la faisabilité d'opérations «d'habitat intermédiaire» locales et leur adaptabilité à des contextes géographiques distincts mais régionaux. De par leur diversité, les opérations visitées ont donné une vision d'ensemble de ce que peut être «l'habitat intermédiaire».

Montrer des contextes géographiques différents

Les opérations visitées permettent de juger de la possible intégration de ce type de production, avec d'un côté des opérations situées dans un tissu urbain dense et, de l'autre, un certain nombre d'expériences périurbaines et rurales ;

Découvrir un foisonnement de formes architecturales et paysagères

Il s'agit de faire apparaître lors des visites l'évolution des styles architecturaux de ces quarante dernières années.

Continuité urbaine grâce à cette opération de trois maisons de village insérées dans la pente, en greffe de bourg, en front bâti le long d'une voie historique de la commune d'Albigny-sur-Saône.
Réalisation : Stéphane Vera, 2006.



Extension de village par une opération de petit lotissement d'habitat individuel superposé en frange de bourg à Belmont-sur-Azergues.
Réalisation : Six'ix, 2002.



Présenter la multiplicité des statuts d'occupation

Les opérations visitées sont l'occasion de rappeler la diversité des cibles de l'habitat intermédiaire. Il devient ainsi difficile de distinguer, du point de vue de la forme, les opérations en accession, en location ou en location sociale.



Bloc de petits collectifs de forme simple et de facture contemporaine accompagné de larges terrasses individuelles ; opération des «Lodges» de Craponne. Réalisation : Agnès Charpin, BBC, 2003.



Ensemble d'habitat groupé dans un langage contemporain de béton brut et toitures terrasses de la cité EDF du Menel, Meximieux. Réalisation : Gabriel Roche, 1965.



Jeu de terrasses individuelles suspendues au sein de l'opération en semi collectif sur le quartier de Saint-Rambert, Lyon 9^{ème} arrondissement. Réalisation : Laurent Boggio, BBC, 2005.

L'habitat intermédiaire : pourquoi, pour qui, comment ?

Le débat, autre temps fort de cette journée, a permis aux participants de restituer leurs premières impressions sur l'habitat intermédiaire et de les confronter à l'expertise de spécialistes intervenant sur ce segment du logement.

La synthèse de ces débats fait apparaître quelques points clefs portant notamment sur les apports de l'habitat intermédiaire aux questions de la densité, de l'urbanité, de la diversification du logement social mais également sur ses limites/ contraintes.

Une définition difficile à trouver

«L'habitat intermédiaire» fait référence à des réalités différentes. Une définition consensuelle reste donc un défi pour cet atelier.

La teneur des débats a permis d'identifier non pas une mais plusieurs définitions ou approches de l'habitat intermédiaire.

Celui-ci fait référence à des notions très différentes :

- notion de densité
- notion de forme urbaine
- notion de statut d'occupation et de cible de clientèle

Il convient de rappeler au préalable que cette forme d'habitat n'est pas en soit nouvelle.

En effet, Le Corbusier et Walter Gropius ont, après les concepts «paternalistes» de Fourier (phalanstère) et Ebenezer Howard (garden cities), dès les années 1920, expérimenté des formes urbaines et architecturales nouvelles, intermédiaires, avec notamment la Cité Frugès et le Pavillon des Maîtres du Bauhaus, avant d'explorer les très fortes densités.

L'habitat intermédiaire et l'épineuse question de la densité

La question de la densité constitue un vrai débat qui répond à un intérêt général : limiter la consommation d'espace, l'urbanisation diffuse et l'augmentation des déplacements. La contribution de l'habitat à la question de la densité a été un point récurrent dans les débats. L'habitat intermédiaire aurait des fonctions différentes selon que l'on se trouve en milieu urbain ou rural.

En milieu urbain, il correspondrait à une offre de «vert» et «d'espace» pour ceux qui vivent dans du collectif et s'adresserait, à priori, à la partie supérieure du marché lyonnais. S'il venait à se généraliser, l'habitat intermédiaire conduirait à une dédensification du tissu urbain difficilement compatible avec les objectifs de résorption de la crise du logement que s'est fixés de l'agglomération lyonnaise. Pour mémoire, le PLH du Grand Lyon se donne pour objectif de produire 5 à 10 % des logements en habitat de forme intermédiaire.

En revanche, dans les pôles secondaires et dans les bourgs, le logement intermédiaire répondrait à un réel besoin de densification et de maintien de l'élément végétal. Il constituerait un outil de gestion à la fois de la pression foncière mais aussi des externalités qui incombent à la collectivité.

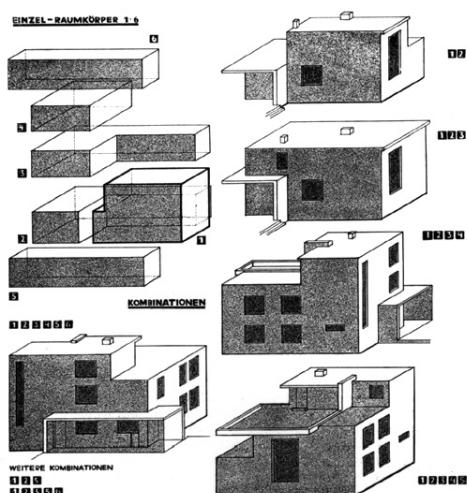
En milieu rural, l'habitat intermédiaire jugé non concurrentiel à la maison individuelle ne semblerait pas adapté aux besoins, c'est donc encore le logement isolé qui s'imposerait.

L'habitat intermédiaire, forme urbaine et urbanité

Sa modularité (hauteurs, densité) permettrait à l'habitat intermédiaire de s'adapter au contexte urbain, en créant des espaces de transitions. Cette adaptabilité en ferait une forme architecturale idoine pour maintenir la continuité du tissu urbain dans des espaces semi-denses, contrairement aux zones pavillonnaires loties sans plan d'ensemble.

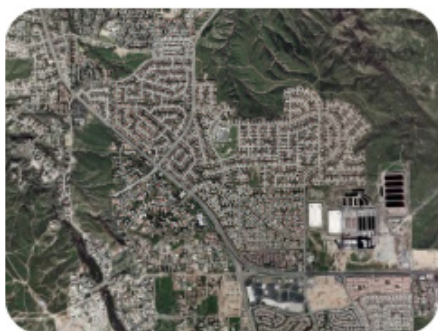


Cité Frugès, Pessac (33), Le Corbusier 1923



Etude pour la Maison des Maîtres, Dessau (Allemagne), 1926

Elus et techniciens ont été nombreux à participer aux échanges organisés à l'Atrium de Tassin-la-Demi-Lune



Tissu pavillonnaire, New-York.



Zone pavillonnaire lâche, Los Angeles.



Zone périurbaine suisse structurée autour de la gare.

Par ailleurs, l'habitat intermédiaire s'inscrit dans la problématique de la mixité sociale et urbaine.

En effet, il contribuerait à renforcer la qualité de vie au travers d'une urbanité qui concilie espaces privés/espaces partagés. Grâce à sa conception et sa forme architecturale, le fait de bénéficier d'un jardin ou d'une terrasse n'est plus incompatible avec le choix de vivre en ville. L'habitat intermédiaire permet de relever le défi d'associer le plaisir d'un espace extérieur privatif au sein d'une densité urbaine donnant accès aux équipements urbains essentiels à la satisfaction des besoins quotidiens de la population (commerces, équipements scolaires, transports collectifs, services de santé...). L'habitat intermédiaire s'impose par conséquent comme une alternative dont la structure permet d'adapter un produit attractif à un cadre de vie de qualité, riche et fonctionnel sur lequel les habitants ne souhaitent plus faire l'impasse.

Qui est «l'habitant intermédiaire» ?

L'habitat intermédiaire semble être pour certains le moyen de combiner les aspirations des citoyens pour la maison individuelle et le désir de « campagne », avec une volonté croissante des collectivités territoriales de limiter l'étalement urbain.

Pour autant, il ne renvoie pas nécessairement à des programmes spécifiques. Il peut s'agir de logement sociaux, d'accession sociale à la propriété ou d'opération moyenne ou haute de gamme. La plupart des opérations vivent bien et sont particulièrement appréciées de leurs habitants qui sont généralement peu mobiles et se disent attachés à ce type d'habitat. Les opérations en accession attirent une clientèle familiale (couples avec de jeunes enfants), ainsi que des professions cadres moyens et supérieurs, y compris dans les communes de l'Est. L'accessibilité autoroutière, la verdure, le jardin privé, le coût abordable ont ainsi convaincu ces jeunes ménages. Dans les opérations les plus anciennes, le profil sociologique est resté stable avec le maintien de catégories moyennes et supérieures.

Quoi qu'il en soit, d'après l'analyse d'une dizaine d'opérations, il semblerait que les principaux acquéreurs et/ou occupants potentiels de ce type de logements restent les personnes cibles du logement collectif.

Nous tenons à remercier les participants de la table ronde pour la qualité et la pertinence de leurs interventions : (de gauche à droite sur la photo)

Etienne REGENT

Architecte - [siz'-ix] architectes,

Gabriel ROCHE

Architecte,

Agnès TRANCHANT

Chargée de mission – Mission Habitat –Grand Lyon,

Yves CHALAS

Sociologue,

Jean-François GARLON

Maire – Theizé,

Jean-Louis GIRAUD

Président – Fédération Promoteur Constructeur de Rhône-Alpes,

Lionel VIRENQUE

Président – UNCFI Rhône-Alpes,

Maurice MARTIN

P.D.G. – Groupe Prolog,

Fabien PERRET

Architecte – CAUE du Rhône.

Merci à **Jean-Charles CASTEL**

Chef de groupe Stratégie et développement urbain CERTU - Département Urbanisme pour l'excellente animation des débats et à **Fabien PERRET**

Architecte – CAUE du Rhône pour son appui

à l'organisation de cette journée.

Des freins et des limites

Les échanges entre participants ont également fait apparaître des freins potentiels au développement de ce type d'habitat.

Le prix de construction au m² et donc le prix d'achat reste plus élevé dans l'habitat intermédiaire que dans l'habitat individuel. Ceci tient au fait que l'habitat intermédiaire n'est pas une forme standardisée de logement et qu'il entraîne, à ce titre, des coûts supplémentaires par rapport aux lotissements. Ces opérations d'habitat intermédiaire ont donc besoin d'intervention financière et foncière des collectivités territoriales.

De plus, certaines productions anciennes d'habitat intermédiaire ont participé à la construction d'une image négative (logement social, « expérimentations »). Aujourd'hui, nombreuses sont les opérations qui sont au contraire destinées aux revenus supérieurs (opérations de grande qualité, prestations haut de gamme). Se pose alors la question de la production d'opérations d'habitat intermédiaire accessible aux populations à revenus eux aussi intermédiaires.



Conclusion

Finalement, comme nous l'avons précédemment évoqué, «l'habitat intermédiaire» ne correspond pas à un produit standard, à une règle qu'il convient de substituer à une autre ou d'appliquer sans préalable. Il correspond au contraire à une gamme de produits diversifiés, qui peut être adaptée à un territoire spécifique et à des cibles différenciées. Le recours à l'habitat intermédiaire doit donc rester un choix adapté et raisonné. Aujourd'hui la construction de ce type

d'habitat reste infime par rapport aux besoins en matière de production de logements.

Dans leur grande majorité, les participants de l'atelier ont exprimé un intérêt réel pour l'habitat intermédiaire. Il y a eu aussi une demande d'approfondissement de certains sujets abordés lors de la session débat. La faisabilité foncière et financière des projets d'habitat intermédiaire a été tout particulièrement évoquée.

www.inter-scot.org

Rédaction : **Sébastien Rolland, Natalia Saulnier**

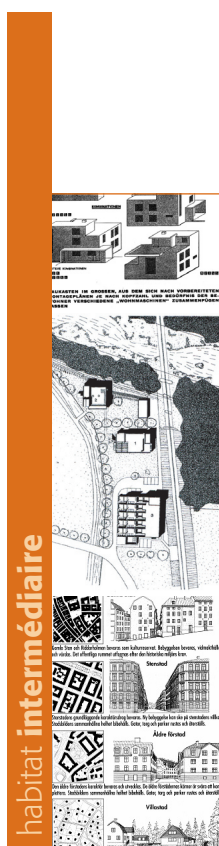
Maquette : **Hervé Fayet**

Repérage et contacts : **Gilles Sabaterie**

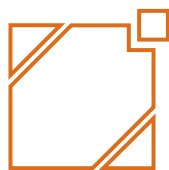
Photographies : **Sébastien Rolland, Nicole Frenay, Gilles Sabaterie, Urbicand**

Pour toute information sur cet atelier, contacter **Sébastien Rolland** 04 26 99 35 70 s.rolland@urbalyon.org ou **Natalia Saulnier** 04 78 63 43 42 n.saulnier@urbalyon.org

Pour toute information sur la démarche inter-Scot, contacter **Sybille Thirion** 04 78 63 43 90 s.thirion@urbalyon.org



Agence
d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération
lyonnaise



Pôle Grands Territoires

18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03

Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83

www.urbalyon.org