

Frédéric Mialet

PUCA collection recherche

Le renouveau de l'habitat intermédiaire



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère de l'Emploi,
de la Cohésion
sociale et
du Logement

ministère des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

coédition CERTU / PUCA

Pour ce qui est des programmes réalisés à Malbosco, nous avons tenté de répondre pour partie à ces envies. Il me semble que pour les tranches suivantes d'habitat superposé, nous devons insister (en trouvant des solutions techniquement et financièrement viables avec les architectes d'opération) sur la notion de jardin fédérateur de l'esprit habitat individuel.

3/ Le développement durable

L'habitat intermédiaire permet des économies d'espace par rapport à la maison individuelle. En cela il contribue au développement durable. Cependant, la question ne doit pas être limitée à ce seul point. Les pays nordiques semblent une fois de plus en avance sur ces questions: **l'habitat intermédiaire offre l'opportunité de mutualiser certains équipements et donc de générer des économies d'investissement, d'énergie et d'espace.** On peut penser dans ce sens à la mise en commun :

- d'équipements techniques (panneaux solaires, pompes à chaleur);
- de services (laverie, conteneur de tri ou de compost);
- de loisir (piscine, jeux pour enfants...).

Architectes et urbanistes



Serge Renaudie, photographie



Serge Renaudie, photographie



Serge Renaudie, photographie

Quartier de « La Chamberie » à Tours (Indre-et-Loire), 100 logements dont 62 maisons individuelles, par Serge Renaudie, architecte, pour l'Opac de Tours (2002).

Entretien ⁴⁵ avec Serge Renaudie, architecte-urbaniste, spécialisé notamment dans l'habitat individuel groupé, architecte-conseil du ministère de l'Équipement, en avril 1998

Un Français sur cinq est demandeur d'une maison individuelle. Comment l'architecture peut-elle trouver sa place ?

Quand on sait que 85 % des prêts à taux zéro ont été utilisés pour la construction de maisons individuelles, on peut s'inquiéter des conséquences sur l'extension urbaine. Pourquoi n'existe-t-il pas de coefficients bonificateurs

⁴⁵. Paru dans la revue d'An° 82.

pour favoriser l'habitat superposé ? Comment donner du sens à la limite du territoire construit, quel traitement, quelle marque dans le paysage et les usages ? Une collection d'œuvres d'architecture plantées au milieu de leur jardin ne me suffit pas ! Comment préserver l'individu et l'associer aux autres ? J'aime bien la fable de Schopenhauer sur les jeunes hérissons qui, ayant froid, se rapprochent jusqu'à trouver la bonne distance pour pouvoir profiter de la chaleur commune tout en se protégeant des piquants des voisins. Cela devrait nous inciter à nous pencher sur la question des espaces non construits.

Mais de quelle façon procéder lorsque les budgets sont insuffisants ?

Le pavillonnaire sèchement dessiné, à Baltimore ou dans l'Oise, ne satisfait plus une exigence croissante de qualité d'usage de l'espace public et une quête communautaire. C'est une question extrêmement culturelle. Au Japon, les espaces interstitiels entre les maisons, très rapprochées, sont surinvestis ; l'architecte Sakamoto a su, dans une superbe opération à Osaka, en tirer parti.

À Tours, nous essayons de réaliser, avec l'Opac, une opération de 100 maisons PLA – la Chambrière – dont un tiers constitué de logements superposés. Je suis très attentif ici aux espaces extérieurs, même si les financements sont insuffisants. Cette future communauté de 350 à 400 habitants mettra du temps à s'établir.

Il serait utile que les architectes, dans certains cas, puissent avoir une mission plus longue que le chantier afin de suivre l'évolution des espaces et des plantations. Si les maisons ont un jardin à l'avant et à l'arrière – le second étant plus intime –, des espaces collectifs plantés traversent toute l'opération pour dispenser des aires de jeux, de repos, de promenade... jusqu'à constituer un foirail dans la partie la plus centrale. Les maisons se combinent le long des ruelles et des placettes à partir d'un même volume de base et avec des toitures changeantes. Un seul regret pour le piéton : le POS dicte encore trop souvent en France des voies de 6 mètres pour des sens uniques ! Or ce n'est déjà plus le cas dans toute une partie de l'Europe !

Votre dernière réalisation à Coulanges, dans la Nièvre, répond-elle à un contexte particulier ?

Cette commune pavillonnaire de 4000 habitants de la banlieue de Nevers manquait d'un centre-ville. Depuis 1989, la municipalité s'emploie à lui en dessiner un à partir de la création d'une ZAC, où sont déjà construits un centre commercial et 120 logements locatifs, de manière à rééquilibrer un parc en accession à la propriété et assurer ainsi le renouvellement de la population.

Le maire a pris l'initiative d'utiliser un terrain en bande et en pente pour créer une transition entre habitat individuel et habitat collectif. Nous y avons réalisé une opération de 17 maisons à deux logements superposés. Leurs toitures courbes répondent à celles des opérations environnantes. Au sud, les maisons regardent sur la rue par leurs séjours et leurs jardins. Au nord, les accès aux logements s'effectuent par des passerelles métalliques suspendues, tandis qu'au rez-de-chaussée, une circulation piétonne en contrebas des stationnements, constitue un espace intermédiaire appropriable. Ce type d'habitat bénéficiant des avantages de la maison et de ceux du collectif connaît de nombreux développements ; il n'est pas réservé aux bourgs et peut même constituer une alternative dans les grandes villes, Paris compris.

C'est sur lui que devraient notamment porter les efforts des pouvoirs publics pour favoriser des solutions riches d'architecture.

Extraits de l'entretien avec Gilles Margot - Duclos, architecte à Paris, en avril 2000

En matière de logement social, cet architecte construit seulement des immeubles collectifs. Cependant, il a travaillé comme collaborateur de Paul Chemetov sur des programmes du type habitat intermédiaire (dont un à Antony). Il pense qu'il y a une demande aujourd'hui pour cette forme de logement. C'est pourquoi il estime qu'il faudrait réintroduire les financements adéquats, dont la disparition a entraîné l'abandon de ce type de programme, jugé trop coûteux.

Déjà, les terrasses ne devraient plus être comptées dans le calcul du loyer, à un moment où les organismes d'HLM essaient précisément de baisser ce dernier, afin de pallier les difficultés rencontrées par une majorité de locataires. Plus encore, le principe d'une « aide financière à la terrasse » serait souhaitable.

Il est en tout cas urgent de mettre en place les conditions d'une alternative au développement tentaculaire des lotissements pavillonnaires, ce que la catégorie intermédiaire, si elle redevenait d'actualité, serait capable d'assumer.

Entretien avec Gérard Paglieri, de l'agence Babylone Avenue, architectes - urbanistes à Lyon, en mai 2000

Le marché n'est pas figé. Les promoteurs répètent indéfiniment ce qui marche. La « photocopie » est une tendance lourde. Quand 60 à 70 % de la population rêve de maison individuelle, y compris les moins de 35 ans, l'habitat intermédiaire apparaît comme un produit d'avenir. Dans un contexte d'urbanisation intensive à juguler, l'habitat intermédiaire est utile, notamment pour la reconquête des centres des petites villes.