

40 ans d'histoire de l'habitat intermédiaire

Sophie Bayenay

Master Habitat et Énergie
Paul Landauer
PhilippeBarthélémy

Mon intérêt pour l'habitat intermédiaire s'est prononcé lors de la visite de l'opération «la Nérac» située dans le Val d'Yerres de Jacques Bardet. Avant cette visite, je ne connaissais pas ce type d'habitat. Sans doute que les étudiants d'un cursus classique avaient déjà entendu à maintes reprises parler d'habitat intermédiaire, mais pour ma part, venant d'un cursus ingénieur ce fut la première fois, lors du séminaire. Avant d'intégrer l'école d'architecture de Marne la Vallée, j'ai effectué une formation d'ingénieur à HEI (Haute Etude d'Ingénieur) à Lille. Durant ces trois années, j'ai suivi en parallèle de ma formation ingénieur des cours d'architecture à l'institut Saint Luc à Tournai. Cette spécialisation avait pour objectif de me sensibiliser à l'architecture. Elle m'a permis d'acquérir un bagage architectural, culturel et référentiel, mais également de m'initier en tant que futur ingénieur au champ du projet d'architecture et aux modes de réflexion qui s'y opèrent. Ceci afin de faciliter les rapports entre ingénieur et architecte. Cette initiation a confirmé et renforcé mon intérêt pour l'architecture.

Ainsi, j'ai souhaité intégrer une école d'architecture à la fin de mon cursus ingénieur pour avoir la double compétence ingénieur-architecte. Sans aucun doute, j'ai choisi le master «Habitat et Énergie». Car en effet être architecte c'est construire de l'habitat. Mais pas n'importe quel habitat. Ma vision du métier d'architecte, c'est être capable de concevoir un «chez soi». La notion de «chez soi», plus particulièrement

l'appropriation d'un logement est, je pense, très importante pour un architecte. L'objectif d'un architecte est d'apporter aux usagers tout le nécessaire à la bonne appropriation du logement.

Il existe trois catégories d'habitats. Cependant, lorsque l'on parle d'habitat à une personne lambda et qu'on lui demande de citer différents types d'habitats, elle cite spontanément l'habitat collectif et l'habitat individuel. Par contre, elle ne mentionne pas l'habitat intermédiaire. L'habitat intermédiaire est très peu connu par les personnes n'appartenant pas au monde de l'architecture ou de l'urbanisme. Le terme d'habitat intermédiaire n'est pas entré dans la vulgarisation. Pourtant, l'habitat intermédiaire existe depuis maintenant 40 ans, alors pourquoi est-il si mal connu par le grand public ?

Lors de la découverte de l'opération la Nérac à Boussy-Saint-Antoine dans le Val d'Yerres, j'ai découvert une troisième famille d'habitat, ayant un grand potentiel, réunissant beaucoup de critères d'habitabilité recherchés par les habitants. Ainsi, j'ai voulu en savoir plus sur ce mode d'habitat. En m'intéressant à l'histoire de l'habitat intermédiaire, j'ai découvert que cette troisième famille est apparue pour concrétiser le début d'une nouvelle ère d'habiter. Cette nouvelle ère d'habiter revendiquait la qualité architecturale et non plus la production de masse. Ce mémoire m'a permis de découvrir une partie de l'histoire. A travers celui-ci, j'ai effectué un travail d'historien pour restituer l'époque dans laquelle apparaissait l'habitat intermédiaire.

Étant dans un master «Habitat», il me paraît fondamental de comprendre les atouts d'un habitat incarnant la «qualité architecturale». La particularité de cette typologie est la diversité de forme qu'elle endosse. Des formes pyramidales aux formes plus parallélépipédiques d'aujourd'hui, l'habitat intermédiaire est considéré comme un habitat hybride possédant de nombreux avantages : facilité d'appropriation de l'espace par les usagers, densité de construction correcte, rapport avec l'extérieur intéressant.

Ensuite étant dans un master «Énergie», les enjeux actuels du développement durables sont très présents dans la conception du projet. Où les questions d'environnement et de cadre de vie doivent primer avec centralité et mixité. L'habitat intermédiaire m'est apparu comme une recherche cohérente avec les enjeux d'aujourd'hui.

Ecole d'architecture de la ville & des territoires de Marnes-la-Maçonnie
Document soumis au droit de propriété intellectuelle

Après 40 ans de constructions, l'habitat intermédiaire est toujours perçu comme un habitat innovant, incarnant la qualité architecturale. Derrière l'habitat intermédiaire apparaît un investigateur, le Plan Construction. Depuis la création de celui-ci en 1971, par Robert Lion, de nombreuses études sur le thème de l'habitat intermédiaire ont été réalisées. A travers ces études, je me suis rendue compte que le Plan Construction véhicule toujours la même image de l'habitat intermédiaire. Il est considéré comme la forme urbaine innovante, étant susceptible d'apporter une solution aux problématiques de chaque époque. Dans les années 1970, se fut pour pallier à la condamnation des grands ensembles et à la construction médiocre des pavillonnaires. Aujourd'hui, c'est pour permettre la construction du développement urbain durable.

Le Plan Construction est le fil rouge de ce mémoire. A travers les études menées par celui-ci, j'examine l'évolution de l'habitat intermédiaire. Aujourd'hui, l'État, à travers le Plan Construction positionne l'habitat intermédiaire comme outil du développement urbain durable. Il le considère comme l'élément de transition entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Selon lui, l'habitat intermédiaire crée une mixité des échelles de construction. Il permet de renouveler les zones périphériques.

Mais, comment la même forme urbaine, autrefois utilisée pour construire des villes nouvelles, peut être utilisée, aujourd'hui, comme élément de restructuration d'un tissu existant? Comment une même forme urbaine peut répondre à des fins différentes? Est-ce pour cela que, l'habitat intermédiaire a dû évoluer ou est-ce que ce sont les lieux d'implantation qui ont changé? Mais surtout, pourquoi le Plan Construction s'intéresse-t-il toujours à l'habitat intermédiaire? Est-ce que l'État voit derrière l'habitat intermédiaire un élément pouvant solutionner les enjeux durables, liés aux notions de bien ou mieux habiter la ville?

C'est en partant d'un travail d'historien que je retrace l'évolution de l'habitat intermédiaire via le Plan Construction. Pour perdurer dans le temps, cette typologie d'habitat n'intervient plus en tant que forme objet mais en tant que forme urbaine. Les lieux d'implantation ont changé. D'une démarche de construction de ville nouvelle, nous sommes aujourd'hui dans une démarche de construction ou de reconstruction de villes durables, cohérentes et mixtes. Cependant, les finalités sociales ont très peu changé. Les français aspirent toujours à un logement approprié à leur mode de vie ou la sensation de «chez soi» est perceptible.



1. La Nérac: 150 Logements à Bussy-Saint-Antoine 1968 Jacques Bardet 2. Les Pyramides brigode : 45 Logements à Villeneuve d'Ascq dont 60Lgt/ha 1975 J-P Watel 4. La Veuglotte, Jacques 5. Les terrasses de Malissol 54 Logements 154Lgts/ha 1981 AUA 6. Résidence Rodri 2010 Atelier du pont 8. Terre neuve 30 Logements intermédiaires villefranche 2010 Cédric



3



7



8

de Champs sur Marne : 150 Logements dont 50lgt/ha 1972 Andrault et Parat 3. Hameau de fontaine au jardin Quétigny 12 Logements dont 8 intermédiaires 31lgt/ha 1982 Atelier J-C n : 25 Logements dont 4 intermédiaire 43lgt/ha 1994 Haton 7. 41 Logements sociaux Stains c Petitdidier et Vincent Prioux

**LE PLAN
CONSTRUCTION
PORTEUR DE
L'HABITAT
INTERMÉDIAIRE**

État des lieux

L'initiateur d'un
mouvement innovant

**L'ÉVOLUTION DE
L'USAGE D'UNE
FORME URBAINE**

Du périurbain à
l'urbain : une
diversification
d'implantation

De la forme objet
à la forme urbaine

Changement des
finalités sociales

**«CHEZ SOI, DANS
DE L'HABITAT
INTERMÉDIAIRE?»**

Habitabilité d'un
logement

Flexibilité
des usages: de
l'intérieur à
l'extérieur

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

ICONOGRAPHIE

**LE PLAN CONSTRUCTION PORTEUR
DE L'HABITAT
INTERMÉDIAIRE**

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marbo-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

État des lieux

La définition officielle de l'habitat intermédiaire, apparaît dans la circulaire du 9 août 1974.

«L'Habitat intermédiaire possède à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal à 1/4 de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.»¹

Elle n'a pas été modifiée depuis maintenant presque 40 ans. Quand on parle d'habitat intermédiaire et que l'on veut connaître ses caractéristiques, nous nous référons toujours à cette circulaire. Cette dernière définit l'habitat intermédiaire par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal à 1/4 de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages. Il est intéressant de remarquer que cette définition ne parle ni de la forme, ni d'habitat collectif. La non spécificité de la forme de l'habitat intermédiaire a permis aux architectes une grande liberté de conception. Ensuite, le non positionnement officiel de cette nouvelle famille d'habitat coïncide avec le contexte social tendu des années 1970. L'image négative des grands

¹ Circulaire du 9 août 1974

ensembles est très présente. En s'éloignant du stéréotype de la barre et de la tour (synonyme des grands ensembles), l'habitat intermédiaire ne se fige pas dans une forme précise, cela lui permet une plus grande diversité et adaptabilité.

Depuis plus de 40 ans, l'habitat intermédiaire est interprété comme la troisième famille d'habitat situé entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. La revue Architecture Française² en 1975, le définissait comme réunissant les qualités de l'individuel et du collectif. La communication effectuée autour de cette typologie essaie de rendre l'habitat intermédiaire remarquable. On réunit au sein d'une même typologie toutes les attentes des usagers et des politiciens. Le Plan Construction à travers ses recherches véhicule le même sentiment depuis 40 ans: le sentiment d'innovation. Pourquoi l'habitat intermédiaire est-il autant soutenu par l'État ?

Même si on ressent un véritable engouement de l'État pour l'habitat intermédiaire, les maîtres d'ouvrages n'ont pas le même attrait. Très peu de constructions d'habitat intermédiaire ont été réalisées depuis les années 1970. Les maîtres d'ouvrages publics construisent principalement en zone périphérique des villes ou dans des grandes opérations d'habitat collectif. En ce qui concerne les maîtres d'ouvrages privés, le coût de la construction étant encore élevé, il utilise ce type d'habitat pour des opérations de standings.

Prenons quelques opérations d'habitat intermédiaire qui serviront d'éléments d'étude pour la suite du mémoire.

2 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», L'architecture Française, N°391, juin 1975, p42-59

Pour comparer au mieux l'évolution de l'habitat intermédiaire depuis sa création jusqu'aujourd'hui, j'ai choisi un ou deux exemples par décennie. Ce panel d'études permet de se représenter la diversité de formes et d'implantations que cette typologie a endossé depuis 40 ans.

Ma première référence est l'opération emblématique de Jacques Bardet, «**la Nérac**». Je pense qu'il est incontournable d'évoquer cette opération lorsque l'on souhaite faire un bilan de l'habitat intermédiaire. Cette opération réalisée à Boussy-Saint-Antoine en 1968, comporte 150 logements implantés dans un cadre verdoyant situé à 30 kilomètres de Paris. Cette opération est qualifiée d'avant-gardiste. Jacques Bardet réunit à travers celle-ci les fondements conceptuels de cette nouvelle famille d'habitat. Onze ans avant l'apparition de la circulaire définissant l'habitat intermédiaire, Jacques Bardet proposait déjà un habitat différent du collectif ou de l'individuel.

Ensuite, on ne peut pas faire l'impasse sur la forme pyramidale que l'habitat intermédiaire a endossé. Les M.G.J (Maisons Gradins Jardins) sont représentatives de la démarche architecturale des années 1970. De nombreuses études sur l'emboîtement de trames cubiques ont été menées à cette époque. Un des exemples significatif de ce mouvement est **les Pyramides d'Andraut et Parat**. J'ai choisi celle de Champs sur Marne mais je me référerai également à celle de Villepinte pour les données iconographiques. L'opération de Champs sur Marne fut construite en 1972. Elle comporte 162 logements intermédiaires répartis en six pyramides. Cependant, les formes pyramidales n'ont pas perduré dans le temps.

L'opération des **Hameau de brigode** à Villeneuve d'Ascq de 1975, conçu par Jean-Pierre Watel est plus représentative des constructions des décennies qui suivirent. L'emboîtement d'un simplex et d'un duplex est chose courante dans l'habitat

intermédiaire aujourd'hui. Cette opération de 15 logements intermédiaires de Watel peut être considéré comme avant-gardiste, autant pour sa forme que pour son insertion dans un tissu différent. L'habitat intermédiaire servait déjà en 1975 à mixer les échelles.

Ensuite, j'ai choisi deux opérations des années 1980, l'une de l'AUA (l'Atelier d'urbaniste et d'architecture) avec pour architectes Jean Tribel et Georges Loiseau en 1981, intitulé «**Les terrasses de Malissol**», l'autre de l'Atelier Jean-Charles Jacques, «**La Veuglotte**» à Quetigny construite en 1982. Ces deux opérations de formes différentes jouent toutes deux sur la dissimulation de la densité.

Ma référence pour la décennie 90, **la Résidence Rodin**, est un exemple de mixité de programmation réalisée en 1994 par l'architecte Haton à Besançon.

Finalement, pour la dernière décennie, j'ai choisi deux opérations réalisées en 2010, l'une à Villefranche, **Terre Neuve**, de 30 logements intermédiaires réalisés par les architectes Cédric Petitdidier et Vincent Prioux et l'autre à **Stains de 41 logements intermédiaires** réalisés par l'Atelier du pont.

L'initiateur d'un mouvement innovant

Petit historique du Plan construction avant de s'intéresser à ses motivations. Le Plan Construction fut créé en 1971 par l'État. Le premier ministre de l'époque, Jacques Chaban-Delmas, le définissait comme un programme interministériel de stimulation de la recherche et de l'expérimentation dans l'habitat. Les recherches liées à l'habitat avant la mise en place du Plan Construction étaient quasi inexistantes. L'objectif premier du programme fut d'améliorer l'effort de recherche dans un secteur composé d'une multitude d'acteurs aux intentions différentes : architectes, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrages... Ainsi, le plan Construction est un outil pour la recherche créé et voulu par l'État.

Le Plan Construction est également l'initiateur des concours PAN, aujourd'hui étendus à l'Europe sous le nom EUROPAN, des concours « REX : réalisations expérimentales » et des concours des Modèles Innovations. Ces concours sur le thème de l'innovation ont permis et permettent encore aux jeunes architectes de s'exprimer sur des problématiques concrètes, mais surtout d'accéder à la commande publique. La volonté du ministère de l'équipement en 1972 était de trouver des solutions alternatives à la forme urbaine du grand ensemble mais surtout de proposer des solutions de qualité. C'est tout

naturellement que les premières expérimentations issues des concours PAN oscillaient entre « tentatives de requalification par la technique modulaire et proposition « intermédiaire » entre le collectif et l'individuel ». Les problématiques plus récentes comme « Le futur de l'habitat », « Villa urbaine durable, ou « Habitat pluriel : densité maîtrisée » traitant de près ou de loin la notion d'habitat intermédiaire, témoigne toujours de l'intérêt porté par le Plan Construction pour celui-ci. Plus concrètement, les ouvrages « L'innovation architecturale dans la production du logement social » de Christian Moley en 1979³, « Le renouveau de l'habitat intermédiaire » de Frédéric Mialet en 2006⁴, le Rapport « Habitat intermédiaire en Centre Est » en 2008⁵ et récemment le rapport « Entre Individuel et collectif : l'habitat intermédiaire »⁶ en 2010 sont tant d'études qui confirment explicitement l'intérêt du Plan construction envers cette famille d'habitat.

Mon ressenti en consultant ces études, est une impression de nouveauté. Le Plan Construction définit à chaque fois l'habitat intermédiaire comme une typologie nouvelle, plus précisément une typologie existante pouvant être revisitée différemment. Le titre de l'ouvrage de Frédéric Mialet l'atteste : « Le renouveau de l'habitat intermédiaire »

3 Christian Moley, L'innovation architecturale dans la production de logement social, Plan construction, 1979,p190

4 Frédéric Mialet, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA, 2006,p391

5 Étude du PUCA réalisé par l'équipe Urbitat sarl architecture, L'habitat intermédiaire en Centre-Est, mars 2008

6 Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbitat), Etude du PUCA, Entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire, juillet 2010

En quoi l'habitat intermédiaire apparaît comme une nouvelle typologie d'habitat ? Qu'est-ce qui a changé depuis les années 1970 ?

Frédéric Mialet définit l'habitat intermédiaire comme de « l'individuel superposé décliné à grande échelle : nombre de logement plus important, mais maintien du principe d'un accès direct à l'ensemble des logements et pour chaque appartement un espace extérieur privatif». ⁷ Cette définition reprend deux des critères de la définition de la circulaire, la dimension verticale n'est pas abordée. La dénomination d'individuel superposé va dans ce sens. Cette typologie pourtant bien assimilée à de l'habitat intermédiaire n'est plus décrite comme de l'habitat collectif ou semi collectif mais individuel. La nouveauté réside dans la nomination. Le fond est identique mais l'intitulé est différent. Ce subterfuge donne le sentiment de nouveauté.

Dans les années 1970, les opérations d'habitat intermédiaire étaient présentées comme de l'individualisation de l'habitat collectif, aujourd'hui on pourrait peut-être le définir comme de la collectivisation de l'habitat individuel.

Le contexte politique de la ville n'est plus le même que celui des années 1970. Les impératifs de la ville ne sont plus uniquement de construire du logement de qualité. Les décideurs veulent également densifier le tissu urbain en proposant une diversité des types de logement pour une ville conviviale. L'État a bien conscience que les français aspirent toujours à de l'individuel. Cependant, l'État aspire à d'autres problématiques comme celles du développement

⁷ Frédéric Mialet, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA, 2006, p 9

durable ou de l'insertion des quartiers périphériques. Ainsi, la politique de la ville s'oriente vers une variation des échelles de construction pour permettre une plus grande centralité dans les zones périphériques ou dans les quartiers pavillonnaires.

L'État est confronté à l'enjeu majeur du renouvellement urbain. Pour solutionner ce problème, il se tourne sur ses acquis en faisant une synthèse des différentes familles d'habitats. En se retournant vers le passé, il redécouvre l'habitat intermédiaire tant sollicité dans les années 1970. Le rapport « Habitat intermédiaire en Centre Est » stipule que « 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»⁸. L'habitat intermédiaire est décrit comme la solution pouvant répondre à des attentes différentes venant d'acteurs différents.

Le rapport du PUCA⁹ «Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire»¹⁰ réalisé en 2010 positionne l'habitat intermédiaire comme le nouvel outil répondant au enjeu actuel.

8 Etude du PUCA réalisé par l'équipe Urbitat sarl architecture, L'habitat intermédiaire en Centre-Est, mars 2008, p4

9 Le Plan Construction est l'ancêtre du PUCA
PUCA: Plan Urbanisme Construction Architecture

10 Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbitat), Etude du PUCA, Entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire, juillet 2010

Il considère que l'habitat intermédiaire est :

- Le futur outil de développement et de densification pour les collectivités locales
- Un outil d'aménagement
- Un outil de diversification

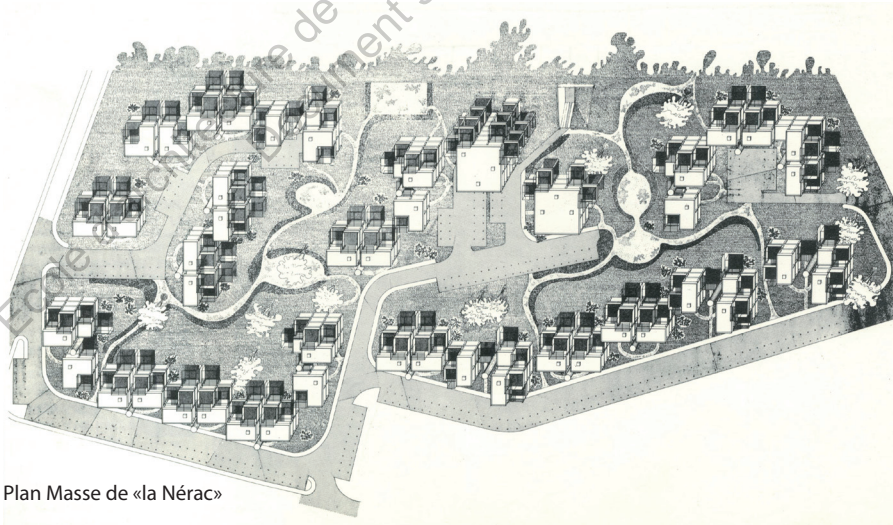
Cependant, ce rapport se positionne différemment sur l'aspect novateur de l'habitat intermédiaire. Il nuance ces propos par rapport aux autres rapports. Il met en avant ce type d'habitat non pas parce que c'est quelque chose de nouveau mais parce que cet outil pourrait participer à un renouveau de l'habitat et de l'urbanisme global. Ainsi, si le Plan Construction porte toujours l'habitat intermédiaire ce n'est plus pour des raisons de diversification des typologies ou des raisons de demandes qualitatives mais pour des fins plus générales : d'unification et d'agencement de l'urbanisation du territoire. On peut se demander, comment cette même typologie peut répondre à ces enjeux différents ? Comment évolue-t-elle ?

Ecole d'architecture de la ville et des territoires de Metz et de la Moselle-Vallée
Document soumis au droit d'auteur



Photo de «la Nérac»

9



Plan Masse de «la Nérac»

10



11

Photo sur l'espace semi-public formé par les pyramides

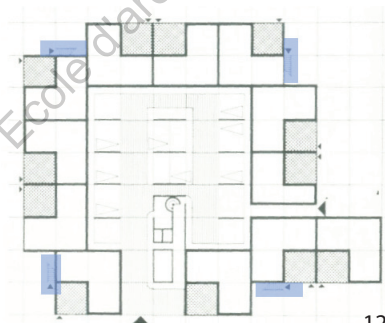
Photo de google earth des Pyramides



Pyramide

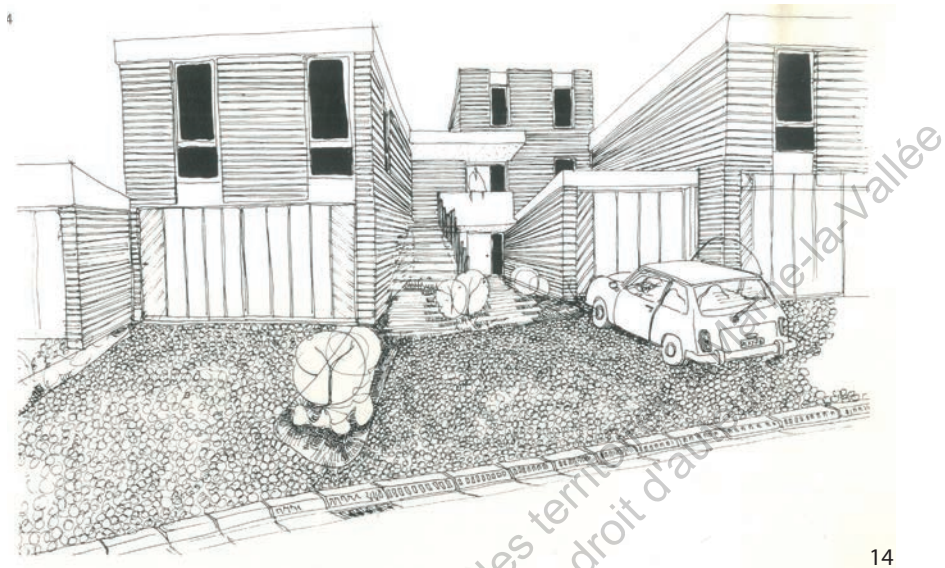
13

Plan du RdC d'une pyramide



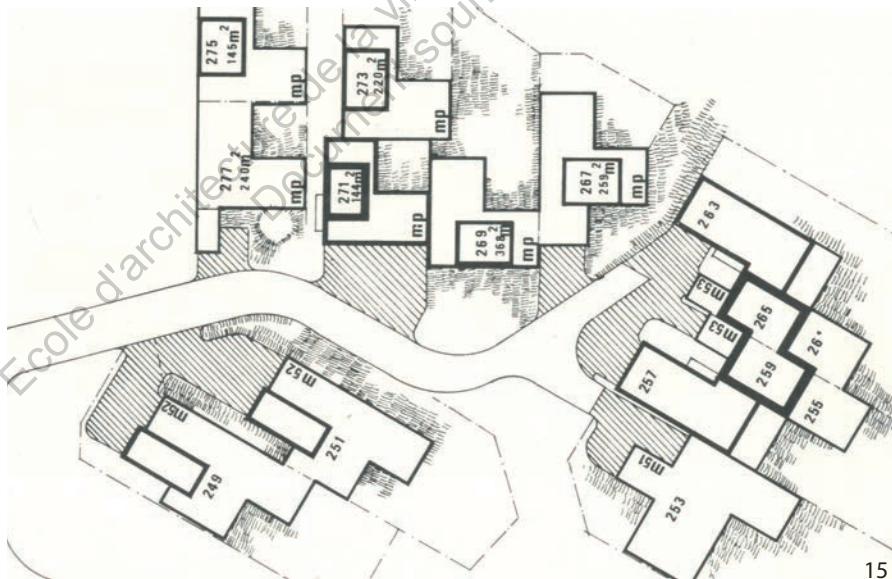
12

Croquis d'un plot de logement intermédiaire avec l'entrée des garages au premier plan



14

Plan masse de l'opération : 15 logements intermédiaires



15

Photo d'extérieur montrant l'emboîtement des maisons



16

Photos google earth montrant l'emprise du projet



17



18



Photo d'extérieur

19

Photos google earth montrant l'environnement proche de l'opération



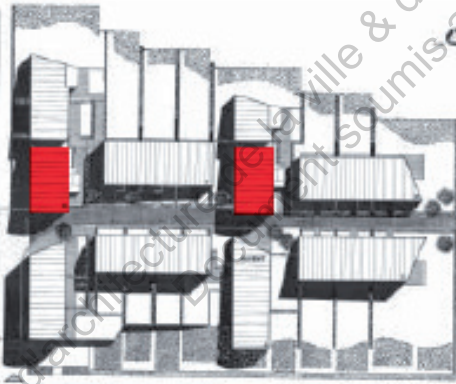
20

Les terrasses de Malissol, AUA, Vienne, 1981



Photos sur les logements intermédiaires

21

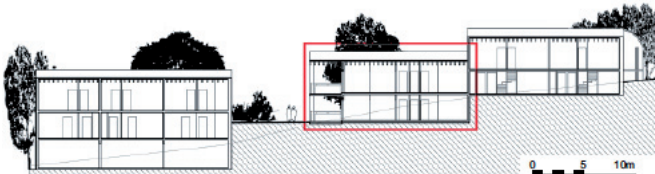


22



23

Plan masse de l'opération : 4 logements intermédiaires pour 25 logements



Coupe montrant l'insertion des logements intermédiaires dans le site

24

Photo prise du cheminement piéton bordant le parc de la Courneuve.

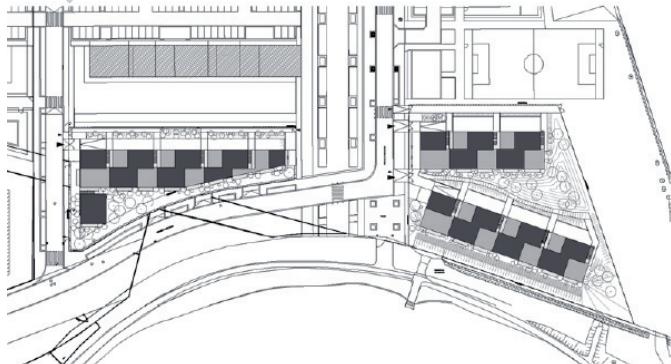


24



25

Plans masses de l'opération. Projet situé entre un espace vert et une opération de grand ensemble



26

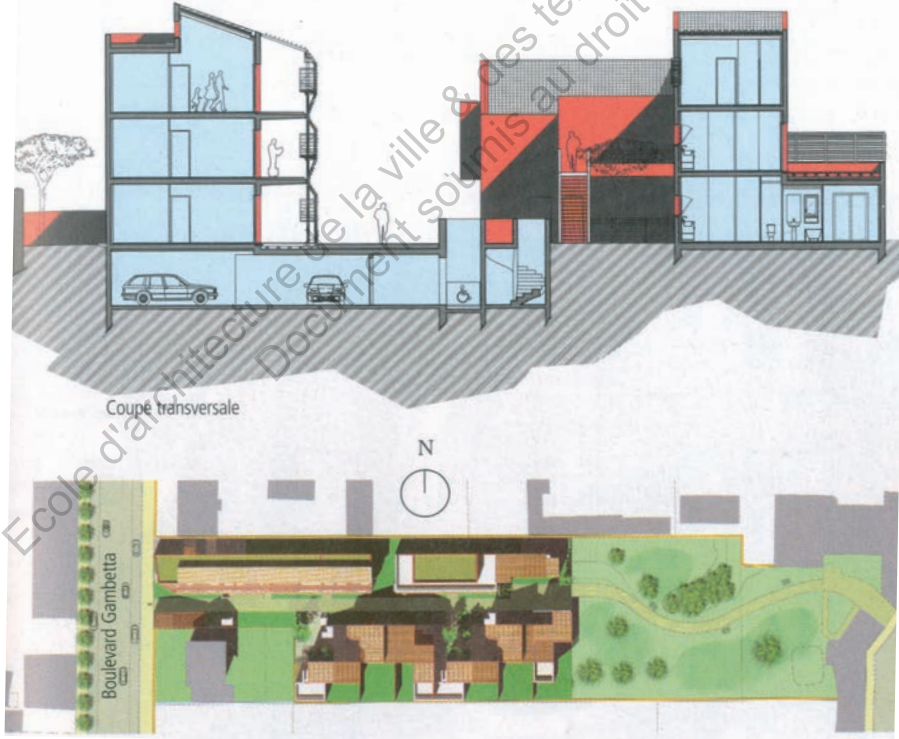
Terre neuve 30 logements intermédiaires, Cédric Petitdidier et Vincent Prioux, Villefranche, 2010

Photo prise du boulevard. Mixité des échelles: entre petit collectif et individuel



27

Coupe et Plan masse : Création d'une venelle piétonne reliant un parc public avec le boulevard



28

Logements sociaux, Atelier du pont, Stains, 2010

L'ÉVOLUTION DE L'USAGE D'UNE FORME URBAINE

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

Du périurbain à l'urbain : une diversification d'implantation

La problématique majeure de l'État et du Plan Construction, dans le début des années 1970, était de trouver des solutions alternatives à la forme urbaine des grands ensembles. Un des premiers projets d'expérimentation qui prend en compte une entrée individuelle pour chaque logement, une hauteur de bâti réduite (R+3) et une extension généreuse du logement vers l'extérieur, est le projet de Jacques Bardet dans sa proposition au concours du district de Paris sur le thème de « Habitat individuel » en 1963.

« Un nouveaux type d'habitat de transition dans les zones suburbaines..., combinant technique de la préfabrication, les économies propres au logement collectif et l'indépendance attachée aux maisons individuelles». Jacques Bardet¹¹

Ce projet est considéré comme le précurseur de l'habitat intermédiaire. Il englobe les trois fondements qui quelques années plus tard caractériseront officiellement la notion

11 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivation de l'individuel», L'architecture Française, N°391, juin 1975, p43

d'habitat intermédiaire. Cependant, il faudra attendre cinq ans pour le voir sortir de terre lorsque la SCIC lui confia 150 logements dans le Val d'Yerres. « La Nérac », nom du projet de Jacques Bardet, fut construite à Boussy-Saint-Antoine sur un territoire non urbanisé situé à 30 kilomètres de Paris. On peut considérer que ce projet a été construit en zone périurbaine. Jacques Bardet énonçait que l'habitat intermédiaire était un « nouveau type d'habitat de transition dans les zones suburbaines, en combinant les avantages techniques de la préfabrication, les économies propres au logement collectif et l'indépendance attachée aux maisons individuelles».¹² Le territoire d'implantation de l'habitat intermédiaire dans les années 1970 est explicité de nombreuses fois par les architectes construisant ce type d'habitat à l'époque. Tout comme Jacques Bardet, Georges Loiseau prônait que : « L'habitat intermédiaire (était) destiné aux zones intermédiaires entre les villes et les campagnes.»¹³ Dans son projet à Saulx les Chartreux en 1975, il décrit que ce genre d'opération a pour caractéristique : « une intégration facile dans les zones intermédiaires entre le rural et l'urbain, par exemple en bordure des centres villes »¹⁴. Le projet de la Nérac vient s'insérer dans un tissu verdoyant à proximité du centre ville de Boussy-Saint-Antoine. La première réalisation de cette typologie reflète bien l'image et l'utilisation véhiculée dans les années 1970 avec l'habitat intermédiaire. En analysant, le territoire dans lequel viennent s'implanter les Pyramides de Champs sur Marne, on arrive à la même conclusion. L'habitat intermédiaire était donc destiné à

12 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivation de l'individuel»,
L'architecture Française, N°391, juin 1975, p43

13 ibid.

14 Ibid.

une zone d'implantation bien précise : entre ville et campagne. Cette zone d'implantation coïncide avec les démarches de l'époque de créer des villes nouvelles.

Le Plan Construction envisage le territoire d'implantation de l'habitat intermédiaire de la même manière. Dans son ouvrage « L'innovation architecturale dans la production de logement social », Christian Moley¹⁵ précise que cette nouvelle typologie est destinée aux zones périphériques et aux villes nouvelles. Si l'on effectue un tour d'horizon des opérations réalisées au cours de la décennie 70. De nombreuses opérations sont apparues dans les villes nouvelles. Nous pouvons citer les Pyramides de Champs sur Marne de Andrault et Parat, les opérations de Jean-Pierre Watel dans les villes nouvelles de la banlieue Lilloise ou « La Nérac » de Jacques Bardet dans le Val d'Yerres. Toutes ces réalisations sont des opérations à grande échelle. En effet, elles viennent s'implanter sur des terrains vierges en créant leurs propres formes urbaines.

Passons trois décennies et regardons comment le Plan Construction positionne aujourd'hui, à travers ces études, l'habitat intermédiaire dans le territoire. Frédéric Mialet dans «Le renouveau de l'habitat intermédiaire»¹⁶ caractérise l'habitat intermédiaire comme un outil du périurbain. A la différence des années 1970, apparaît la notion de densité, il énonce que ce type d'habitat est utile pour moduler la densité dans les quartiers mêlant l'individuel au collectif. Il écrit quelques lignes

¹⁵ Christian Moley, L'innovation architecturale dans la production de logement social, Plan construction, 1979

¹⁶ Frédéric Mialet, Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA, 2006

plus haut : « Une typologie plus urbaine que l'individuel. » Une dimension urbanisante apparaît. L'habitat intermédiaire est utilisé pour créer quelque chose d'urbanistique.

Jean Werlen qui est un des investigateurs de l'étude intitulé «Entre Individuel et collectif: l'habitat intermédiaire» stipule, dans un article figurant dans l'Habitat social en 2009¹⁷, «...les exigences du renouvellement urbain : la nécessité impérieuse de renouveler le parc de logements en le diversifiant et le besoin de couturer les grands ensembles avec les quartiers environnants. Tout cela met en avant cette forme d'habitat. On peut retirer beaucoup d'enseignement des expérimentations passées: l'habitat intermédiaire est un outil à recommander pour le renouvellement urbain».

Le tournant de l'usage de l'habitat intermédiaire est clairement explicité: il est l'outil préconisé pour réurbaniser le territoire existant.

De plus, il n'est plus restreint à la zone entre villes et campagnes. Il est maintenant utilisé au sein même d'un tissu urbain, ici le tissu des grands ensembles. Il permet alors de rééquilibrer le patrimoine existant, ainsi que le territoire dans les zones de faubourgs ou de banlieue. Les zones suburbaines sont souvent marquées par un dysfonctionnement d'échelle de bâti entre élément de grande hauteur (Tour) et le pavillonnaire bas. Un tournant dans l'emploi de l'habitat intermédiaire s'est opéré au cours des années 2000. Il est perçu maintenant comme un élément de transition pouvant recréer des interactions urbaines au sein d'un quartier. Jean Werlen caractérise, un peu plus loin dans l'article, l'habitat

17 «L'habitat intermédiaire plébiscité», Jean Werlen - Habitat et Société, revue de l'Union Sociale pour l'Habitat, n°53. mars 2009, p 53

intermédiaire comme « une architecture urbanisante »¹⁸. Le rapport « Entre individuel et collectif : Habitat intermédiaire » précise que « Les tissus concernés par le développement de ces typologies sont peut-être plus précisément les tissus des villes moyennes qu'il importe de conforter, les secteurs dépréciés des grandes agglomérations (présence de grandes cités), certains faubourgs qui mutent difficilement. »¹⁹ L'habitat intermédiaire a changé de territoire des villes nouvelles des années 1970, il est aujourd'hui préconisé pour des espaces en mutation ou des espaces intermédiaire. L'état le perçoit comme l'outil du renouvellement urbain.

Le Plan Construction a changé son interprétation vis à vis de l'implantation de ce type d'habitat.

Est ce que les opérations réalisées depuis ces 10 dernières années coïncident avec les propos tenus par le Plan construction.

L'opération à Stains par l'Atelier du Pont en est un parfait exemple. Cette opération de 41 logements vient s'insérer dans un tissu existant. Ce projet est identifié comme un projet de renouvellement urbain. En effet, les environnements proches de cette parcelle sont des immeubles des années 1960 et un talus ferroviaire. A proximité immédiate du site se trouve le parc de la Courneuve. Le projet intervient comme élément de transition dans ce tissu diffus en offrant un cadre verdoyant au logement. Ce projet est un exemple courant de l'utilisation de l'habitat intermédiaire aujourd'hui.

18 *ibid.*, p 53

19 *ibid.*, p 53

Dans la même optique, l'habitat intermédiaire est utilisé comme outil de rééquilibrage des zones de faubourg ou de banlieue, pour tisser des liens avec l'existant. L'exemple appuyant mon propos est celui conçu par deux jeunes architectes Cédric Petitdidier et Vincent Prioux. Ils ont réalisés 30 logements à Villefranche sur un site pouvant être qualifié de dent creuse. Ce projet relie le boulevard au centre ville via un jardin public situé au fond de la parcelle. Cette venelle piétonne permet de créer un espace de qualité très recherché par les usagers.

L'habitat intermédiaire n'est pas seulement développé dans les quartiers neuf comme peut le pratiquer l'urbaniste Jean Pierre Pranas Descours, qui déclarait dans le numéro hors série logement AMC : « En ce qui nous concerne, nous développons surtout l'habitat intermédiaire dans les quartiers neufs en périphérie ». ²⁰ Il est également utilisé dans le tissu existant pour combler les dents creuses.

20 Hors Série AMC «Logement» 2011, p 56

De la forme objet à la forme urbaine

Dans son rapport de mars 2008, le PUCA énonçait que : «l'Habitat intermédiaire pouvait être utilisé indépendamment de sa forme, de sa position urbaine, de la structure du bâti»²¹. Est-ce que les opérations réalisées depuis le début des années 1970 confirment ces dires ? Est-ce que l'habitat intermédiaire est considéré comme une forme « objet » ? Intéressons nous tout d'abord, à la forme de l'habitation intermédiaire. L'image que l'on a de l'habitat intermédiaire des années 1970 est un habitat de forme pyramidale communément appelé M.G.J : maison gradin jardin. Ce type d'habitat basé sur un procédé de construction à trame cubique s'emboîte, se superpose.

Les pyramides d'Andrault et Parat à Champs sur Marne, Villepinte, Epernay... ou la Nérac de Jacques Bardet au Val d'Yerres sont des projets utilisant ce procédé de construction : la superposition d'une trame cubique. Ces projets peuvent être considérés comme des «objet urbain» tournés sur eux même. Ces formes urbaines internes n'ont pas un effet rayonnant au sein de leur quartier d'implantation. Le projet de la Nérac est un ensemble de plot mis les un à côté des autres relié par un cheminement piéton. Les plots s'articulent autour de placette

21 op. cit., p26

de circulation. En effet, les cheminements piéton et routier étant distincts, deux distributions se mettent en place. Les poches de stationnement forment des petites placettes structurant l'implantation des plots sur le parcellaire. Ces parkings avec le cheminement piéton menant du logement à la voiture sont les seuls lieux communs à l'ensemble de l'opération où peuvent se croiser les résidents. La notion «d'architecture urbaine»²², comme le soulignait Christian Moley dans son étude bilan sur l'habitat intermédiaire en 1978, n'a pas été prise en compte dans cette opération. Les lieux d'échange sont réduits à leur minimum et non intégrés au bâti. Il y a une mise à distance.

Dans l'opération des pyramides à Champ sur Marne, les architectes ont utilisé la forme pyramidale comme forme objet. Cependant, la juxtaposition des pyramides crée des lieux intermédiaires. Ces espaces intermédiaires ne sont pas réduits à des espaces de circulation. Ils ont été conçus comme des espaces d'échange entre les résidents. Des bancs sont installés, la topographie du lieu sous-entend des activités pour les enfants. On se projette très facilement dans ces espaces intermédiaires. Elles servent à articuler les pyramides entre elles et à créer un lieu commun et convivial pour l'opération toute entière. Par contre, l'interaction avec la ville n'est pas perçue. Ces places sont accessibles uniquement par les habitants du groupement de pyramides, ce sont des espaces semi-publics. Elles n'ont aucun lien avec la démarche d'urbanisation global du quartier. Cette utilisation de l'habitat intermédiaire, comportant environ 160 logements pour chacune de ces opérations c'est-à-dire 40 logements/hectares, n'intéragit pas avec son environnement extérieur. On peut rapprocher cette

22 op. cit., p 41

implantation dans le territoire à celle des grands ensembles.

Une des raisons de la création d'une nouvelle volumétrie dans l'habitat, c'est-à-dire les M.G.J, est la volonté de concevoir un habitat totalement différent des tours et des barres de la période des grands ensembles. Cependant, en créant ce type d'habitat assimilable à une forme «objet», les architectes de l'époque ont recréé une autre forme d'habitat ne prenant pas en compte les formes urbaines. Cette démarche a abouti à l'architecture proliférante, avec par exemple les pyramides d'Evry.



Pyramides Evry

issu Andrault - Parat architectes, Marc Gaillard, Paris : Dunod, 1981, p49

En opposition à ces opérations, on peut mettre en avant l'opération de Jean Watel dans le Hameau du tennis en banlieue lilloise, construite à la même époque que les deux précédentes.

Cette opération a une toute autre démarche très proche de celle plébiscitée aujourd'hui. La forme urbaine choisit et l'échelle d'utilisation de l'habitat intermédiaire est totalement différente des opérations précédentes. Il s'agit ici de 15 logements intermédiaires construits dans un tissu différent : le pavillonnaire. Cette opération se caractérise par l'implantation, sur une même parcelle, de trois types différenciés de maisons :

la maison individuelle de plain-pied, la maison individuelle à étage et la maisons intermédiaire.

L'utilisation de ces trois types de «maison» est décrite dans l'article de l'Architecture Française²³ comme la juste manière de diversifier le paysage urbain. Cette diversification est assurée par la superposition progressive des volumes. L'habitat intermédiaire intervient ponctuellement dans cette opération, on ne fabrique pas une opération complète d'habitat intermédiaire. Cette idée «d'intervention ponctuelle» est présentée dans les derniers rapports du PUCA comme la bonne utilisation de l'habitat intermédiaire. Le rapport «Habitat intermédiaire en Centre Est» mené par le PUCA en mars 2008²⁴, le stipule clairement : «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. (...) 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'habitat intermédiaire est aujourd'hui devenu un outil précis utilisé principalement à petite échelle. Il permet dans les zones urbaines ou rurales de densifier la ville sans créer une rupture avec le tissu existant.

Regardons des opérations récentes. Par exemple, l'opération la résidence Rodin à Besançon de Haton. Il s'agit d'une petite intervention 4 logements d'habitat intermédiaire pour une opération de 25 logements. L'objectif de ce projet

23 op. cit., p 18

24 op. cit., p 24

est de mixer les échelles de constructions au sein même d'une opération.

L'habitat intermédiaire est défini comme un véritable outil urbain polyvalent. Ceci est dû à la non stigmatisation de l'habitat intermédiaire dans une forme spécifique. Même si les M.G.J sont synonymes d'habitat intermédiaire. Inversement, l'habitat intermédiaire n'est pas réduit au M.G.J. En plus, de sa multitude de forme, l'habitat intermédiaire peut être de tailles et de hauteurs différentes en fonction de son site d'implantation. Cette spécificité de ce type d'habitat permet de le considérer comme un habitat urbanisant même quand il est utilisé à petite échelle. L'étude «Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire»²⁵ stipule qu'on utilise pas l'habitat intermédiaire pour « produire ni des maisons, ni des immeubles, mais des ensembles urbains ». Il est utilisé pour faire un tout avec son environnement et pour l'enrichir. En utilisant l'habitat intermédiaire, on ne fabrique pas seulement de l'habitat mais de la ville. Jean Werlen dans l'article «Etude L'habitat intermédiaire plébiscité» issu du périodique Habitat et société n°53 le définit comme «une fabrication de l'espace urbain plus riche».²⁶

Le tournant de l'habitat intermédiaire, depuis sa création en 1970, réside principalement dans ce qu'il crée avec la ville. Son utilisation ponctuelle permet de créer une relation entre le bâtiment et le contexte urbain dans lequel il s'inscrit. L'habitat intermédiaire dans les années 1970 était

25 op. cit., p 26

26 Ibid

principalement utilisé comme forme objet, employé dans la construction de ville nouvelle. Aujourd'hui, la différence réside dans le fait que l'on considère l'habitat intermédiaire comme une architecture urbanisante. Comment peut-elle passer d'une architecture objet à une architecture urbanisante ?

Jean Werlen en 2009 dans *Habitat et Société* n°53 caractérisait l'habitat intermédiaire comme «une architecture urbanisante».²⁷

En regardant le nombre de logements pour une opération et l'interaction avec son environnement pour un projet des années 1970 et réciproquement un projet d'aujourd'hui, on constate qu'aujourd'hui le nombre de logements pour une opération d'habitat intermédiaire est plus réduit. Cela signifie que l'on n'utilise plus l'habitat intermédiaire de la même manière. La grande différence s'effectue dans la mixité de programmation. Les opérations d'habitat intermédiaire dans les années 1970 étaient principalement des programmations uniques. Prenons par exemple, les opérations des pyramides, les pyramides de Champs sur Marne comprennent en tout 162 logements, dans le même ordre de grandeur l'opération la Nérac 150 maisons semi-individuelles. A la différence, les projets des deux dernières décennies traitent, plus systématiquement, la mixité de programmation au sein d'une même opération. Comme énoncé précédemment, La Résidence Rodin utilise deux types de programmation sur ce site: de l'individuel et de l'intermédiaire. L'intermédiaire intervient en tant qu'outil

²⁷ op. cit., p 42

urbain. Il permet de marquer l'articulation entre les maisons en bandes parallèle à la rue et les bâtiments qui viennent s'intégrer dans la pente. Cette démarche est similaire à celle utilisée dans l'opération du «Hammeau de Tennis» de Watel où il se servait de cette nouvelle forme d'habiter pour créer une mixité de typologie. Jean Pierre Watel peut être considéré comme un précurseur.

De plus dans les enjeux actuels de densification du territoire, l'habitat intermédiaire permet de densifier la ville en comblant les espaces vides, apportant la continuité du tissu existant.

Jean-Pierre Prnlas Descours dans le numéro hors série logement AMC²⁸ répond lors d'une interview à la question: «Quel est l'intérêt de l'habitat intermédiaire? C'est une démarche liée à une certaine typologie qui interroge plusieurs manières de fabriquer la ville». Selon cet architecte urbaniste, l'habitat intermédiaire crée différentes situations urbaines, permettant aux usagers de développer une vie résidentielle.

28 op. cit., p 44

Fins sociales

La politique de la ville a changé depuis les années 1970 : densification du tissu urbain, insertion des quartiers périphériques, diversité des types de logement pour une ville plus conviviale et mixité sociale. Mais est-ce que les aspirations des français ont changé ? Un sondage récent, effectué par l'observatoire de la ville en 2007²⁹, a révélé que 87% des français désiraient vivre dans une maison individuelle. Pourquoi une telle volonté ? Les français souhaitent avoir une surface disponible évoluant en fonction des besoins. De plus, il imagine que les relations publiques/privées sont plus faciles à gérer dans une maison individuelle.

Au début des années 1970, l'État encourageait les innovations architecturales pour permettre au français de mieux s'appropriier les logements. Ainsi, comme déjà énoncé précédemment une nouvelle typologie apparaît, se définissant entre l'individuel et le collectif : l'habitat intermédiaire. L'objectif était de créer un habitat de qualité en opposition à la construction de masse de la période des grands ensembles.

29 www.observatoire-de-la-ville.com/scripts/downloadFile.aspx?..

Aujourd'hui le traumatisme des grands ensembles c'est-à-dire de l'habitat collectif est toujours très présent. A celui-ci est venu s'ajouter des questions d'insécurité. De nombreuses connotations négatives vont de paire avec la dimension collective de l'habitat. Cependant, l'habitat individuel dans le parc de logement social ne représente que 15,6%³⁰. Ainsi, on constate que depuis la dénonciation du mal logement des grands ensembles, très peu de propositions nouvelles ont été proposées aux locataires sociaux. L'image de la maison individuelle comme signe de réussite sociale est toujours très présente.

«La mixité des formes va souvent de pair avec la mixité sociale». ³¹Jean Louis Violeau

Ensuite, quand nous regardons les retours d'expérience de l'habitat intermédiaire par les usagers, nous sommes très agréablement surpris. L'habitat intermédiaire est perçu positivement par les habitants. Il est même perçu comme une revalorisation du statut social. En effet, les habitants vivant dans un logement social collectif se sentent revalorisés en intégrant un logement dans une opération plus petite, plus appropriable comme de l'habitat intermédiaire. Ils effectuent « une trajectoire résidentielle valorisante ». Ceci est principalement dû à la richesse des espaces : individuel, semi individuel, collectif. En effet, comme le stipule Jean-Pierre

30 Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbitat), Etude du PUCA, Entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire, juillet 2010, p 15

31 Propos recueillis par Olivier Namias de Jean Louis Violeau, D'Architectures, n°187, décembre 2009 p 45

Pranlas Descours dans le numéro hors série logement AMC³² : «la grande quantité de seuils, entre public et privé, permet à cette histoire de se déployer». La clef de l'appropriation du lieu, de l'espace réside dans la diversité des espaces. Le traitement du seuil, le cheminement de l'espace public à l'espace privé est soigneusement traité et identifié. Les éléments comme l'escalier extérieur, les jardinets, les haies sont des dispositifs «socio-spatiaux» permettant d'aménager et de qualifier les espaces urbains. L'habitat intermédiaire permet d'éviter la construction et l'usage de certains espaces communs peu appréciés comme les halls, les ascenseurs ou les cages d'escaliers.

Mais est-ce que l'habitat intermédiaire est en mesure de réinitialiser les rapports sociaux? La forme que prend l'habitat intermédiaire permet de créer des ensembles d'habitation mixte. Comme le stipule Jean-Pierre Pranlas Descours³³, l'habitat intermédiaire permet de réintéger l'espace public. La gradation des espaces du public ou privé permet de développer l'habitabilité recherchée dans un logement.

Ainsi, les finalités recherchées par les usagers ne sont pas très différentes des années 1970. Jacques Bardet³⁴ qualifiait son opération «La Nérac» comme : «une individualisation du logement collectif». Le rapport du PUCA «Entre individuel

32 op. cit., p 44

33 op. cit., p 44

34 op. cit., p 44

et collectif : l'habitat intermédiaire»³⁵, présente l'habitat intermédiaire comme un habitat individualisable. En effet, si l'on regarde l'évolution de la société. On constate qu'il y a de plus en plus de familles monoparentales, de personnes seules, de personnes âgées ou de jeunes couples ne voulant pas investir, tout de suite, dans une maison individuelle. Ainsi, ces catégories de personnes cherchent un logement convivial, en rapport avec la nature et proche des commodités d'usages (commerce de proximité, transports publics). L'enjeu majeur pour ces personnes est la capacité qu'offre l'habitat intermédiaire à pouvoir individualiser les espaces de vie.

La convivialité est un argument phare des opérations de petite taille comme celle de l'habitat intermédiaire. Ce potentiel est très utile et recherché aujourd'hui pour répondre au problème de renouvellement urbain et d'insécurité. Le projet à Nantes, avec le nouveau quartier Bottière Chénaie en est un exemple. L'urbaniste du projet énonce : « Le quartier s'est socialisé très rapidement. Les gens parlent et sortent de l'anonymat, grâce à ces espaces de proximité. L'habitat intermédiaire est en mesure de réinitialiser les rapports sociaux pour en fabriquer d'autres»³⁶.

Combiner qualité de vie et densité furent les objets d'études dans les années 1970 par Jean Claude Chamboredon et Marlène Lemerre. Ils intitulaient cette démarche «de conciliation entre proximité spatiale et distance sociale». Un des objectifs de l'État est de créer de la mixité sociale au sein

35 op. cit., p 24

36 op. cit., p 44

d'un quartier, mais aussi au sein d'une même opération. Grâce à la multiplicité des formes que l'habitat intermédiaire peut endosser, la mixité sociale peut s'opérer. Comme l'énonçait Jean Louis Violeau, sociologue, dans un article paru dans D'Architectures en 2009, «la mixité des formes va souvent de paire avec la mixité sociale».³⁷

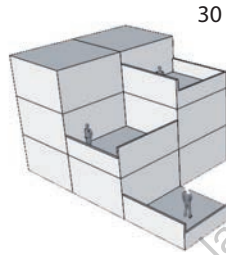
Finalement, le bailleur social trouverait grand intérêt à se tourner vers cette famille d'habitat. La non satisfaction du locataire dans l'habitat collectif le pousse à changer fréquemment de logement, ce qui le contraint à un turn over important. En diversifiant son parc de logements, qui est très uniforme, si l'on considère que 85% des logements sont du collectif, il fidélisera plus facilement ses locataires. De plus, ce type d'habitat peut facilement développer la mixité sociale à l'inverse du logement collectif. Ceci est un des enjeux de demain.

37 op. cit., p 54



29

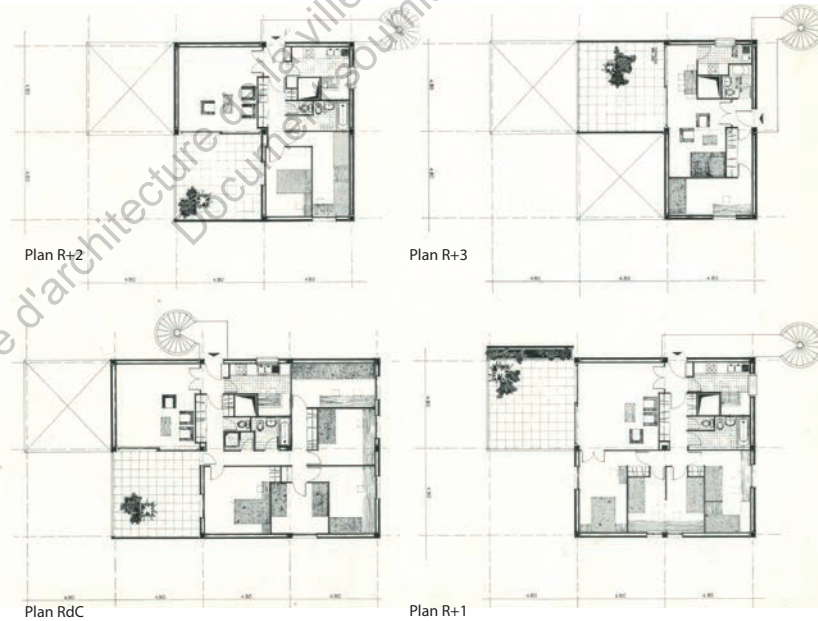
Photo d'un plot de l'opération «la Nérac»



30

Axionométrie d'un plot

Plan des étages



Plan R+2

Plan R+3

Plan RDC

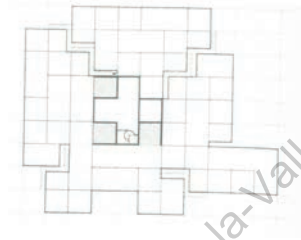
Plan R+1

31

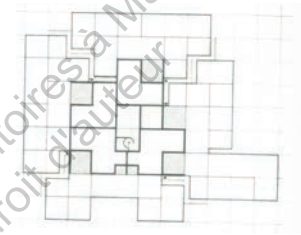


Photo de la terrasse d'un logement

32



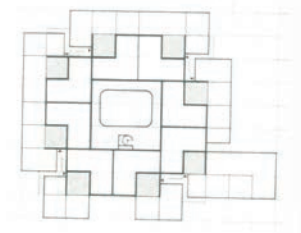
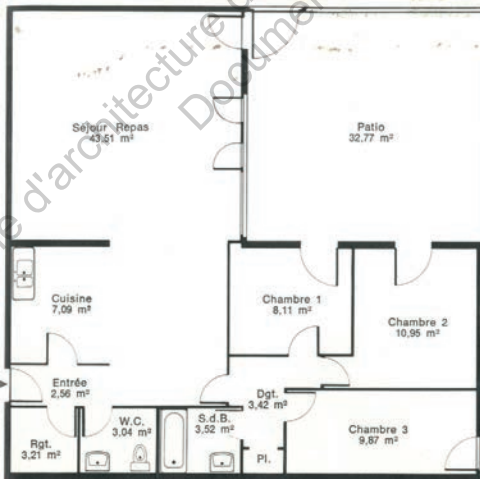
Plan du R+3



Plan du R+2

Plan d'un appartement type: configuration en L

33



Plan du R+1



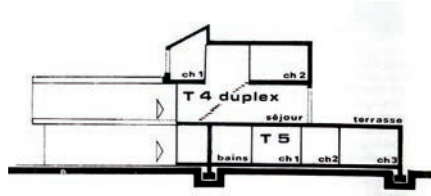
Plan du RdC

34



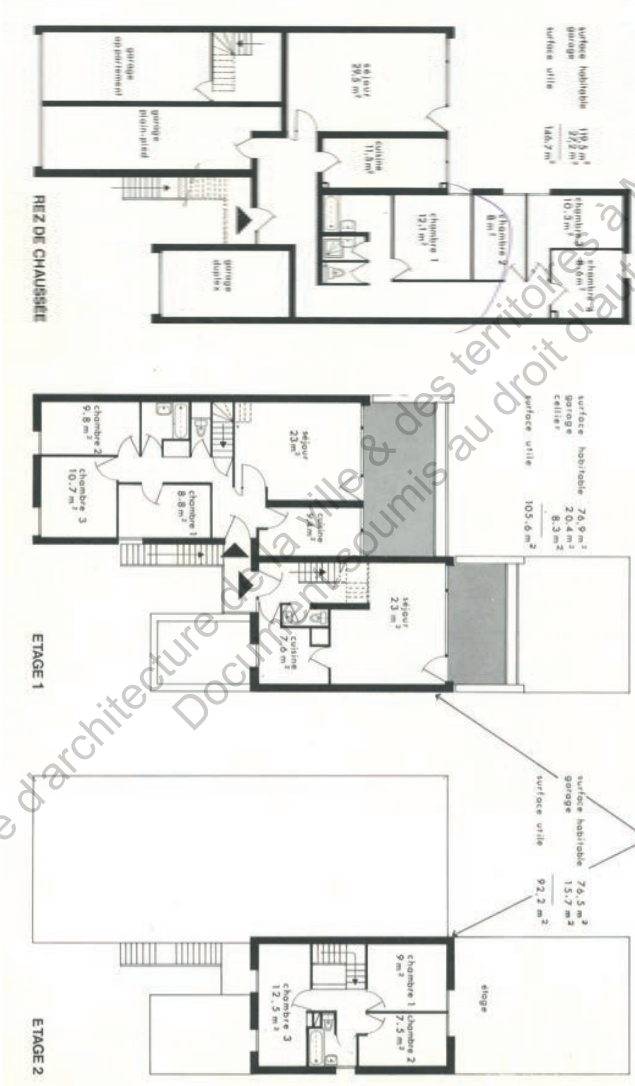
Photo du plot dans l'impasse

35



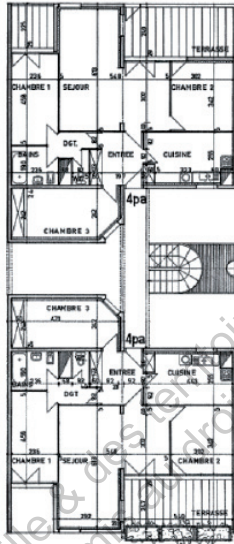
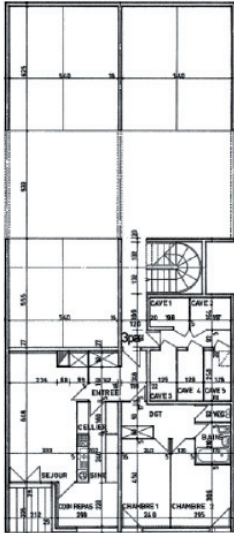
Coupe montrant la superposition d'un simplex avec un duplex

36

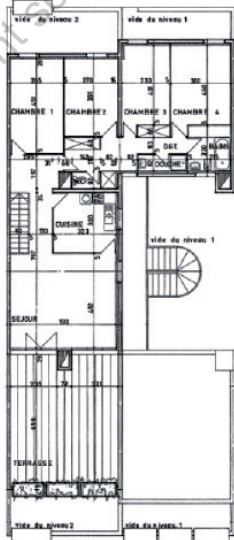
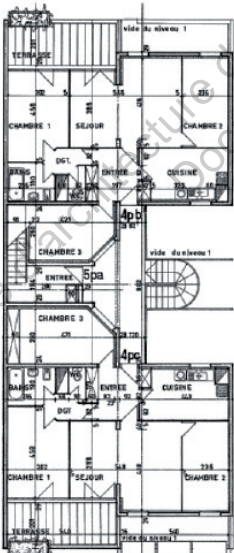


37

Plan des étages



39



Photos de la terrasse et de la cage d'escalier



40



41

38

Plan R+2



Photo de la terrasse

Plan R+1

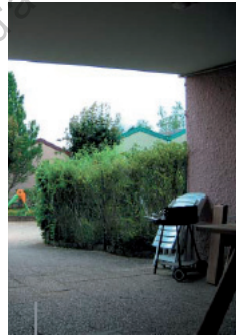
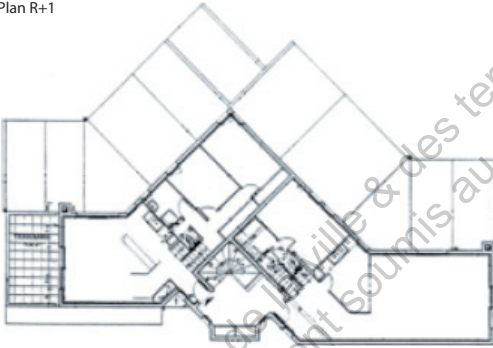


Photo de l'entrée

Plan RdC



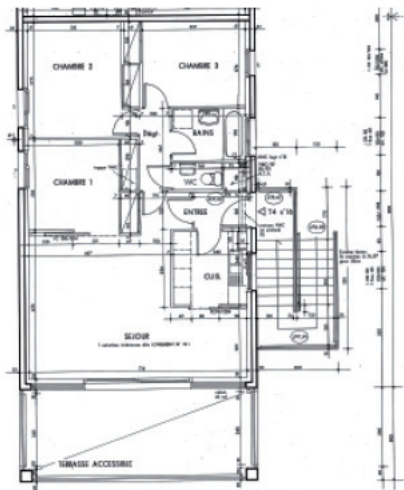
42



Photo d'extérieur :
emboitement des maisons

43

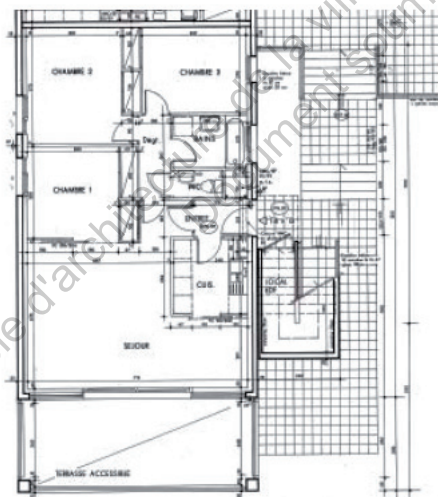
Superposition du même appartement



Plan d'étage d'un logement intermédiaire.

0 1 5m

44



Plan du rez-de-chaussée d'un logement intermédiaire.

0 1 5m



Photo de l'allée piétonne



Photo d'extérieur du plot intermédiaire



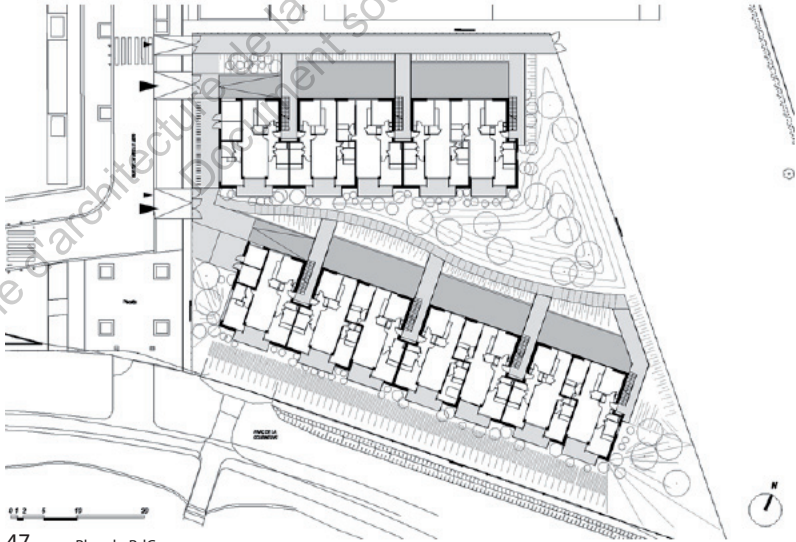
Photo des terrasses du plot intermédiaire

45



Photos d'intérieur

46



47 Plan du RdC



Distribution verticale de la typologie sud



Vue sur les jardins RdC



Photos du filtre d'entrée de la typologie nord

Plan des étages



**«CHEZ SOI, DANS DE L'HABITAT
INTERMÉDIAIRE?»**

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marly-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

Habitabilité

La notion d'habitabilité devient très importante dans notre société d'aujourd'hui. La société s'individualise de plus en plus. Avec l'exode rural, nous avons perdu les rapports de voisinage que l'on avait dans les campagnes. Ni les grands ensembles, ni les marées pavillonnaires n'ont réussi à recréer cette convivialité. L'habitabilité est quelque chose de difficile à mettre en place. Même si le logement est très fonctionnel, lumineux avec un large espace extérieur, si l'aspect extérieur et les espaces communs ne sont pas accueillants, ce lieu de vie ne sera pas considéré comme agréable. C'est souvent le cas pour les logements des grands ensembles. L'incapacité pour la plupart des usagers à se situer dans ces logements de masse, rend ceux-ci non appropriables. De plus, la monotonie des plans des logements, dus à une construction en chemin de grue, ne facilite pas l'appropriation d'un logement.

Le sentiment de bien habiter s'effectue déjà par le ressenti de la forme urbaine. L'idylle de la maison individuelle est si présente que 87% des français aspirent à vivre dans cette typologie d'habitat. Ainsi, beaucoup de réalisations d'habitat intermédiaire, dans les années 1970 essaient par leur forme de dissimuler leurs proportions pour ne pas être catalogué, par l'usager à de l'habitat collectif. Par exemple, le jeu d'imbrication

des volumes de l'opération de Jean-pierre Watel à Villeneuve d'Ascq permet à l'habitant d'appréhender les appartements comme «une grosse maison». Ce subterfuge est également présent dans l'opération La Veuglotte de 1982 de l'Atelier J-C Jacques. L'imbrication des volumes, ayant une toiture à deux pans donne l'impression d'une succession de maisons individuelles car l'image traditionnelle de la maison est assimilée à la maison à deux pans. La perception de la densité n'est pas perceptible, alors que paradoxalement, elle est plus élevée qu'une opération d'habitat collectif classique (grand ensemble). Cette forme d'habitat est un outil d'aménagement efficace sans pour autant, perdre la notion de bien habiter.

«Dans l'habitat intermédiaire superposé, on peut sortir de chez soi par un escalier agréable ou en franchissant un jardinet et en ouvrant un petit portail, cheminer dans une allée bordée de végétation, traverser une placette, longer la haie du jardin d'un voisin en échangeant quelques mots avec lui, franchir le portail de la résidence, avant de se retrouver dans la rue».³⁸

Certaine opération, comme celle de «la Nérac» est même qualifiée par Jacques Bardet comme «un ensemble de maisons individuelles»³⁹. La perception, l'image que l'on se fait de l'habitat est dans le cas de l'habitat intermédiaire, souvent non fondée. La densité réelle est souvent différente de la densité perçue pour cette typologie.

38 Barbara Allen, Michel Bonetti (CSTB) & Jean Werlen (Urbibat), Etude du PUCA, Entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire, juillet 2010, p 53

39 op. cit., p 40

Comme cité précédemment, les français aspirent à vivre dans une maison individuelle. Cependant, la maison individuelle n'est pas forcément la meilleure manière d'habiter surtout en ville. Elle permet peut-être de créer un chez soi, mais isole totalement l'habitant d'une vie sociale et l'éloigne des activités de la ville. L'habitat intermédiaire a une démarche différente. Outre, la densité plus élevée que ce type d'habitat propose et les illusions qu'il peut dégager, son véritable plus est la diversité des espaces qu'il crée. Comme vu précédemment, la notion de seuil est primordiale dans l'appropriation d'un logement. Un seuil pour tous est la distinction majeure avec l'habitat collectif. La forme pyramidale joue avec cela. Les plans de l'opération des Pyramides de Champs sur Marne, nous révèle qu'il y a deux dispositifs de distribution verticale, l'une se situe à l'intérieur de la pyramide et est en relation avec le parking et l'autre se situe à l'extérieur de la pyramide et communique avec les extensions extérieures. Cela permet à chaque habitant de s'approprier leur propre distribution. Même si, les escaliers extérieurs desservent deux appartements, il y a un véritable cheminement de l'espace public (la rue), à l'espace privé (le logement). En faisant un tour d'horizon des constructions d'habitat intermédiaire depuis leur apparition, je constate que le critère de l'entrée individuelle n'est pas toujours respecté. En règle générale, une distribution mène à deux seuils donc à deux logements. Cependant, les séquences de l'entrée sont travaillées. Regardons les deux dernières opérations figurant dans mon corpus : 30 logements construits à Villefranche par Cédric Petitdidier et Vincent Prioux et 41 logements sociaux construits à Stains par l'Atelier du pont. Ces deux opérations de taille similaire mettent en place des éléments d'habitabilité.

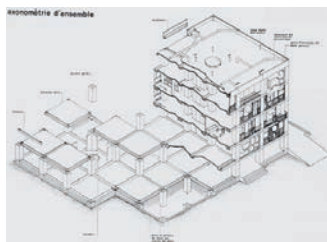
La plupart du temps l'espace de transition entre public/privé est en relation avec l'espace extérieur du logement. Dans l'opération réalisée par Cédric Petitdidier et Vincent Prioux, il faut, tout d'abord, entrer dans l'espace extérieur avant d'accéder à l'appartement (pour les appartements en bandes situés au nord de la parcelle). Dans ce projet, les espaces extérieurs peuvent être assimilés à des loggias-coursives. Ces dernières ont pour fonction d'être des espaces multi-usages: à la fois hall d'entrée, jardin d'hiver, extension des chambres et du séjour, et filtre visuel. Ces espaces sont à la fois des espaces intermédiaires et des espaces de vies.

Ecole d'architecture de la ville & des territoires de Montpellier
Document soumis au droit d'auteur de la ville

Flexibilité des usages: de l'intérieur à l'extérieur

Le thème de la flexibilité n'est pas une préoccupation nouvelle. Des les années 1930, ce thème fut abordé dans les maisons « gadgets ». Il réapparaît à la fin des années 1960. Georges Maurios dans une interview publiée par le Plan Construction en 1982 énonce : «Mon idée était de mettre au point une technologie permettant une mobilité totale».⁴⁰ Le thème de recherche du Plan Construction en 1972 était «Mobilité, flexibilité, obsolescence». A travers celui-ci, le groupe de travail en charge de l'étude devait à la fois dresser un bilan et proposer des solutions. L'objectif était de trouver des solutions pour que l'habitant se sente mieux dans son logement en développant des concepts d'évolutivité, d'élasticité, de flexibilité. La mobilité totale, comme le dit Georges Maurios, étant une des pistes d'étude la plus extrême. Pour cela, le système constructif évolue: plateau libre avec poteau et multiplication des gaines pour diversifier l'agencement intérieur. Le projet de Georges Maurios, au Val d'Yerres en est un parfait exemple.

40 J. Abram, D. Gross, Bilan des réalisations expérimentales en matière de technologie nouvelle, Paris : Plan Construction, 1983



Procédé flexible
116 logements au Val-d'Yerres -
Georges Maurios

Issu d'un rapport du Plan Construction
www.rue-albert.net/boulo/IMG/pdf/frise.pdf

En parallèle, une approche plus nuancée se développe, intitulée : la flexibilité partielle. La flexibilité partielle travaille sur les interactions entre les différents espaces. Un des éléments les plus représentatif ressortant de cette recherche est le plan en L. L'opération des Pyramides de Champs sur Marne fonctionne sur ce principe. Cependant, Andrault et Parat ne proposent pas plusieurs possibilités d'appropriation du logement. Les zones nuits et jours sont clairement identifiées et s'articulent autour des espaces humides (cuisine, salle d'eau).

Les propositions de flexibilité par les cloisons mobiles font également l'objet de propositions dans les années 1970. Si je regarde les possibilités de flexibilité totale, partielle ou par le cloisonnement mobile dans les opérations de mon corpus d'étude, je me rends compte que la flexibilité est très peu mise en avant.

La flexibilité des espaces réside plutôt dans l'espace en plus qui est donné à l'appartement. Cet espace en plus est l'espace extérieur privatif pour chaque logement. Cette dimension a perduré à travers les décennies. Il n'est peut-être pas toujours égal à un quart de la surface du logement, comme le préconisait la circulaire de 1974. Mais il est de taille

suffisante pour avoir un véritable usage. Ce rapport avec l'extérieur est très apprécié par les habitants. Cependant, pour que cet espace soit agréable, il faut éviter les vis à vis induits par la superposition des logements. En opposition avec les logements des grands ensembles, l'habitat intermédiaire ne doit pas recréer le sentiment de promiscuité tant décrié dans le logement collectif.

L'opération des Pyramides respecte la définition officielle de l'habitat intermédiaire (¼ du logement est de l'espace extérieur). Pour cela les appartements viennent s'implanter dans une trame cubique de 5.8 m de coté. L'appartement est composé de 3 cubes pleins pour un cube vide. Il prend une configuration en L. Si l'on superpose les plans, on remarque que les terrasses ne se surplombent pas. Au contraire, elles se situent sur la diagonale du carré inférieur. Ce dispositif permet d'éviter toute vue sur la terrasse inférieure. La terrasse d'une superficie de 32 m² est le véritable « plus » de cette nouvelle machine à habiter. A la différence des balcons ou loggias, présents dans certaines opérations de grands ensembles, cette terrasse ici appelée patio est à ciel ouvert. De plus, l'agencement en L permet à la terrasse de communiquer avec deux des espaces de vie du logement: le séjour et deux chambres. Ainsi, en fonction des usages de chacun, il peut être utilisé comme le prolongement de l'un ou l'autre. Les plans des étages, nous ont permis de voir que l'emboîtement des logements fut l'objet d'une réflexion rigoureuse et astucieuse pour éviter tout vis-à-vis. Ce traitement permet une appropriation totale.

Personnellement et d'après les études déjà effectuées, je pense que ce dispositif répond encore aux modes de vie actuels. Cet espace est considéré comme l'endroit polyvalent de l'appartement. Il peut aussi bien permettre aux enfants de jouer à l'air libre, que de prendre un repas en famille au soleil, à l'abri de regards indiscrets. C'est-à-dire, tout ce que l'on peut effectuer à la campagne à l'abri des regards des voisins. Cet espace simplifie la relation dedans dehors. On accède à l'extérieur sans sortir de chez soi.

En lien avec la notion de flexibilité, un second critère est souvent mis en avant dans les pavillons : le double accès au logement : l'un depuis la rue principale, l'autre depuis le jardin. Ici, le même principe a été utilisé, un accès s'effectue depuis l'intérieur de la pyramide ou depuis son extérieur en accédant à la terrasse privative. Le cheminement depuis l'extérieur a été soigneusement étudié pour éviter d'avoir des vues sur les autres terrasses, en cheminant jusqu'à son logement.

L'espace extérieur est souvent mis en scène comme la continuité du séjour et de temps en temps d'une chambre. L'agencement peut s'effectuer de deux manières différentes. Soit comme dans le projet de Jean Pierre Watel ou de Haton, cet espace est situé en extrémité du logement et ne communique pas avec le dispositif d'entrée. Soit comme dans le projet de Cédric Petitdidier et Vincent Prioux, ou de Andrault et Parat, le dispositif d'entrée s'effectue depuis cet espace extérieur privatif.

L'opération de l'Atelier du Pont à Stains utilise les deux interactions. Les typologies en duplex sont distribuées une fois par l'espace extérieur, une fois par l'espace intérieur.

Sur le thème de l'appropriation, l'espace extérieur est un élément en relation directe avec la perception de son logement depuis l'extérieur. Il permet l'appropriation d'une façade, donc l'identification de son logement dans un ensemble construit.

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

CONCLUSION

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

Les critères définissant l'appellation «habitat intermédiaire» n'ont pas été modifiés depuis son apparition, dans la circulaire du 9 août 1974. Cependant, le Plan Construction, après 40 ans de réalisations, porte encore cette typologie comme un habitat innovant. Mon interrogation a été de comprendre, comment une même typologie peut, 40 ans après sa création, être encore définie comme novatrice et répondre à des enjeux politiques différents?

L'utilisation de cette typologie a beaucoup évolué depuis les années 1970. De forme objet, elle est aujourd'hui utilisée en tant que forme urbaine. En effet, dans les années 1970, le Plan Construction et les architectes constructeurs le définissaient comme un habitat de transition entre les villes et les campagnes. A cette époque, cette habitat du périurbain forma les villes nouvelles. Aujourd'hui, dans un contexte politique tout autre, il est défini par les mêmes corps d'états comme un outil de restructuration et de mixité sociale et d'échelle. L'habitat intermédiaire est capable d'endosser des fins différentes, grâce à la diversité de formes qu'il est capable de prendre. Ensuite, n'étant plus dans une politique d'étalement urbain, mais dans une démarche de centralité, les tailles des opérations se sont réduites. Ainsi, l'habitat intermédiaire intervient aujourd'hui comme élément restructurant le tissu existant. Il permet de rééquilibrer le

tissu en mixant les échelles de construction. De plus, l'habitat intermédiaire n'est plus appréhendé comme un habitat à grande échelle, mais comme un outil permettant de mixer les typologies au sein même d'une opération.

Cependant, les concepts et les attentes des usagers restent les mêmes. Les habitants aspirent toujours à vivre dans du logement individuel. Cette fois si, on n'individualise plus le collectif, mais on collective l'individuel.

L'habitat intermédiaire est apparu dans les années 1970 comme un habitat de qualité. Un habitat réunissant les critères d'habitabilité qui sont: l'appropriation du logement, le sentiment de chez soi et le rapport avec la nature. Aujourd'hui encore, ces critères sont mis en avant et ont un retour d'expérience positif.

En général, les critères de la définition initiale de l'habitat intermédiaire ne sont pas fidèlement respectés. Or le concept est toujours présent. La richesse des seuils et la gradation des espaces du public au privé permettent la création d'une plus grande habitabilité. De plus, le rapport avec l'extérieur est toujours au centre dans les logements intermédiaires, ce qui permet aux usagers d'avoir un rapport direct entre le dedans/dehors. Cette espace extérieur est toujours considéré comme la pièce en plus du logement.

Aujourd'hui, mon interrogation sur cette typologie d'habitat se situe sur les réglementations handicapés. En effet, la richesse qu'apporte l'habitat intermédiaire par sa multitude de seuils, principalement, par la mise en place d'escaliers de distribution, pose problème pour l'accès handicapé. Ainsi,

est-ce que les qualités architecturales que cette famille d'habitat crée, sera suffisante pour perdurer dans un monde de réglementations?

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

BIBLIOGRAPHIE

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

Ouvrage

ANDRAULT Michel, PARAT Pierre. Andrault - Parat architectes, Marc Gaillard, Paris : Dunod, 1981, p196

FARRAUT François, PAOLI Jean-François, RICORDEAU Christian. L'habitat intermédiaire. IDRASS, Paris, 1978, 142 p.

MIALET Frédéric. Le renouveau de l'habitat intermédiaire. CERTU/PUCA, 2006, 391 p.

MOLEY Christian. L'innovation architecturale dans la production de logement social. Plan construction, 1979, 190 p.

Etude menée par le PUCA: disponible sur www.hi.urbitat.com

Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, 118 p.

Urbitat sarl architecture, L'habitat intermédiaire en Centre-Est, mars 2008, 70 p.

ALLEN Barbara, BONETTI Michel (CSTB), WERLEN Jean (Urbitat). Entre individuel et collectif: l'habitat intermédiaire, juillet 2010, 92 p.

Périodique

BARDET Jacques, «Logements collectifs individualisés «la Nérac»», *L'architecture Française*, n°327-328, 1969, p. 43-45

«Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», *L'architecture Française*, n°391, juin 1975, p. 42-59

«Logement en bande», *Le moniteur AMC*, n°69, mars 1996

«L'habitat intermédiaire plébiscité - 'Envie d'y vivre'. Jean Werlen, 'architecturbaniste' - étude.», *Habitat et Société*, n°53. mars 2009, p. 51-56

«Logements PSLA à Villefranche-sur-Saône», *D'Architectures*, n°185, octobre 2009, p. 64-69

«Individuels... mais urbain», *D'Architectures*, n°187, déc 2009, p. 39-45

Hors Série AMC «Logement», 2011, p. 24-56

Ressource internet

www.rue-albert.net/boulo/IMG/pdf/frise.pdf

ICONOGRAPHIE

Ecole d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée
Document soumis au droit d'auteur

1 <http://archiguide.free.fr/PH/FRA/IDF/BoussyLogNeracBa.jpg>

2 <http://archiguide.free.fr/PH/FRA/IDF/psLogPyramidesAnPa.jpg>

3 google earth

4 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 94

5 google earth

6 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p.24

7 Hors Série AMC «Logement», 2011, p. 39

8 «Logements PSLA à Villefranche-sur-Saône», D'Architectures, n°185, octobre 2009, p. 64

9 BARDET Jacques, «Logements collectifs individualisés «la Nérac»», *L'architecture Française*, n°327-328, 1969, p. 43

10 ««Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», *L'architecture Française*, n°391, juin 1975, p. 44

11 et 12 ANDRAULT Michel, PARAT Pierre. Andrault - Parat architectes, Marc Gaillard, Paris : Dunod, 1981, p.190-196

13 Google earth

14 et 15 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», *L'architecture Française*, n°391, juin 1975, p. 46-47

16 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, 118 p.

17, 18 Google Earth

19 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 1

20 google earth

21, 22, 23 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 23-24

24, 25, 26 Hors Série AMC «Logement», 2011, p. 38-40

27 etw 28 «Logements PSLA à Villefranche-sur-Saône», *D'Architectures*, n°185, octobre 2009, p. 64

29 et 30 Photo et Axionométrie de Sophie Bayenay

31 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», *L'architecture Française*, n°391, juin 1975, p. 45

32, 33, 34 ANDRAULT Michel, PARAT Pierre. Andrault - Parat architectes, Marc Gaillard, Paris : Dunod, 1981, p.190-196

35 google earth

36 et 37 «Habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel», *L'architecture Française*, n°391, juin 1975, p. 47-48

38, 39, 40, 41 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 64-68

42 et 43 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 93-95

44 et 45 Urbitat sarl architecture. L'habitat intermédiaire en Centre-Est: Fiche de cas. mars 2008, p. 23-25

46 et 47 Hors Série AMC «Logement», 2011, p. 38-40

48 et 49 «Logements PSLA à Villefranche-sur-Saône», *D'Architectures*, n°185, octobre 2009, p. 64