

L'habitat intermédiaire

c'est quoi l'Habitat intermédiaire ?



décembre 2004



ADEUS

Le mot du directeur

Le concept «d’habitat intermédiaire» ou d’habitat «à coût abordable» est né, dans les années 70, d’une volonté de donner un habitat personnalisé à tous et d’une meilleure gestion de la consommation de foncier.

En février 2004, à la demande des élus, l’Agence de développement et d’urbanisme de l’agglomération strasbourgeoise (ADEUS), a recherché des exemples significatifs d’habitat intermédiaire sur l’aire du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg¹. Compte tenu de la richesse de ces exemples, l’Agence a décidé d’approfondir la problématique, et de présenter la grande diversité des caractéristiques de cette forme urbaine ainsi qu’un aperçu de sa perception par les résidents et les acteurs de l’habitat intermédiaire.

Ces travaux ont naturellement trouvé leur place dans une publication, qui s’inscrit dans la mission de l’ADEUS de faire partager la culture urbaine de l’agglomération.

Les besoins d’un habitat financièrement abordable, la gestion économe de l’espace restent plus que jamais d’actualité dans la région de Strasbourg.

Le présent document, à travers de nombreux exemples, a pour objectif de familiariser tant les élus et les professionnels que les habitants avec ce concept. Il se veut un outil pratique pour quiconque s’interroge sur la ville et son urbanisation future.

Hervé Leroy,
Directeur de l’ADEUS

1. Adeus, *Habitat intermédiaire dans le Scoters*, juin 2004.

INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE 1 Un concept des années 70 remet au goût du jour.....	7
1.1 Qu'est ce que l'habitat intermédiaire ?	7
1.2 L'histoire de l'habitat intermédiaire.....	8
1.3 Une réponse aux attentes des élus pour construire la ville de demain...	10
1.4 Une réponse aux attentes des professionnels de l'immobilier et des aménageurs ou une réponse économique viable ?	10
1.5 Une réponse aux attentes des habitants.....	11
CHAPITRE 2 Une forme urbaine aux multiples visages	13
2.1 L'individuel dense	13
2.2 Les petits collectifs issus d'une requalification ou de la restructuration d'anciens bâtiments.....	25
2.3 Les petits collectifs.....	33
CHAPITRE 3 L'opinion des résidents et des acteurs concernés.....	41
3.1 Les habitants	41
3.2 La trajectoire résidentielle des habitants.....	42
3.3 Le rapport qu'entretiennent les habitants aux surfaces internes et externes au logement.....	42
3.4 L'environnement immédiat d'un résident de l'habitat intermédiaire	43
3.5 Le sentiment d'urbanité.....	44
3.6 Les avantages et les inconvénients d'un quartier dense	45
3.7 L'opinion des acteurs	45
BIBLIOGRAPHIE	49

Introduction

Au-delà d'une valeur pédagogique, l'objectif de ce document est de démontrer qu'une autre voie est possible quant à l'urbanisation future de notre territoire. Il ne s'agit plus seulement de raisonner en termes de nombre de logements à produire et aux coûts associés. D'autres facteurs sont également à prendre en compte : l'impact de l'évolution de l'urbanisation actuelle sur les générations futures et le cadre de vie offert aux habitants. Un cadre de vie agréable ne veut pas forcément dire maison individuelle, tout comme densité ne rime pas forcément avec habitat collectif.

Si aujourd'hui l'habitat intermédiaire redevient un sujet d'actualité, c'est tout simplement parce que la demande de la population pour ce type de logements est de plus en plus forte. Malheureusement, pour l'instant, peu de promoteurs-constructeurs ou d'investisseurs s'aventurent sur ce terrain. Des procès de non-rentabilité et de mauvaise image de ce type de logements, cachent en réalité l'ancrage profond dans les mentalités de la culture binaire de l'individuel et du collectif. Cette culture a prévalu tout au long de ces quarante dernières années.

L'habitat intermédiaire semble être aujourd'hui le meilleur compromis pour maîtriser le développement urbain tout en prenant en considération les attentes de la population. Néanmoins, ce compromis n'est réalisable qu'à travers une mise en synergie des compétences et volontés de chacun des acteurs concernés : élus, maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, collectivités,...

A travers une vingtaine d'exemples d'habitat intermédiaire de la région de Strasbourg présentés ici, nous constatons qu'il y a de nombreux avantages à réaliser ce type de logements ; et cela pour tous les acteurs, y compris pour les habitants ou futurs habitants. Les avantages indéniables de l'habitat intermédiaire sont : l'appropriation de l'espace, l'individualisation, le cadre de vie agréable, la mixité sociale possible, ses facilités d'insertion urbaine, ainsi que la possibilité de densifier certaines zones urbaines ou rurales. L'habitat intermédiaire est une forme urbaine à réaliser et à vivre.

1

Un concept des années 70 remis au goût du jour

L'habitat intermédiaire n'est pas un concept nouveau, mais sa définition n'en est pas pour autant évidente aujourd'hui. En effet, différencier l'habitat collectif de l'habitat individuel est relativement aisé, ce qui n'est pas le cas en cherchant les différences entre collectif et individuel d'une part et intermédiaire d'autre part.

1.1 Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

Le 9 août 1974, une circulaire de la Direction de la Construction définissait «l'habitat social intermédiaire» par la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages. Toutefois, cette définition n'est pas totalement pertinente.

Il s'agit véritablement d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier que d'aucuns souhaitent réaliser. L'erreur la plus fréquente consiste à l'imaginer comme un mixte entre individuel et collectif. Cet habitat se présente comme une nouvelle forme d'habitat soucieuse d'économiser l'espace naturel, en incitant à l'utilisation de parcelles réduites avec des formes urbaines adaptées.

De nombreuses régions sont aujourd'hui confrontées à cet enjeu de gestion économique de l'espace, dans une problématique de coûts élevés et de pénurie du foncier. Il devient indispensable de ne plus éparpiller l'habitat. Or, celui-ci, sous sa forme individuelle diffuse, est trop gourmand en foncier, et le grand collectif ne s'intègre pas partout (notamment dans les villages). L'habitat intermédiaire est par ailleurs une réponse aux attentes de nature, d'intimité et d'appropriation de l'espace de la population.

Notre définition de l'habitat intermédiaire prend en compte plusieurs critères essentiels :

L'espace

Celui-ci se doit **d'être appropriable par les habitants**, que se soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle. Il doit offrir aux habitants un espace d'individualité.

La densité

Au regard de nos différentes observations, elle est de **20 logements au maximum par unité**. La densité de référence est de 50 logements à l'hectare (soit environ 100 à 150 habitants à l'hectare). Néanmoins, cette densité est à relativiser dans les faits. Nous avons observé, dans de nombreux exemples de la région strasbourgeoise, qu'elle était plutôt comprise dans une large fourchette allant de 20 à 80 logements à l'hectare. Il est donc plus judicieux de raisonner en termes de nombre de logements par unité construite.

Une forte densité peut permettre l'installation de services urbains, publics et privés, mais aussi d'équipements et de transports en commun. Toutefois, il s'agit de trouver «la bonne densité», car si cette dernière est trop importante ou mal répartie, elle engendre un sentiment d'oppression chez les habitants.

La forme urbaine

Elle doit permettre, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de quatre niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménagés), une densification et une bonne intégration de l'opération, tant architecturalement qu'esthétiquement.

Pour que cette intégration soit la meilleure possible, un travail sur les volumes doit être effectué. Ils doivent avoir des proportions similaires à celles des bâtiments environnants. Cette transition en douceur peut aussi être assurée par des aménagements paysagers et des espaces verts entre les différentes formes urbaines présentes.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés (lorsque l'importance ou la proximité d'un centre bourg ou d'un centre urbain le permet). **L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.**

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

Les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande (ce type d'habitat intermédiaire est le plus fréquent).

Les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple.

Les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie, maisons de ville ou villas urbaines.

1.2 L'histoire de l'habitat intermédiaire

La naissance de cette forme urbaine peut être attestée au XIXe siècle. C'est à cette époque qu'une préoccupation nouvelle tend à symboliser l'émergence de l'habitat intermédiaire : la volonté d'associer les avantages du collectif et de l'individuel. Cela se traduit par l'apparition des maisons ouvrières (corons), cités-jardins ou encore de maisons de ville.



Jean-Luc Franchomme

Corons à Wallers Arenberg (59).

La recherche de l'idéal de la maison individuelle ne peut être satisfaite étant donné le coût élevé de construction de ce type d'habitat et de loyer qu'il induit. Le principe d'un habitat intermédiaire, dont l'exemple modèle est la cité ouvrière de Mulhouse (mise en avant lors de l'exposition universelle de 1867), est retenu et appliqué dans d'autres villes comme Clermont-Ferrand (cités Michelin). La recherche de l'idéal individuel assujéti aux impératifs économiques et surtout hygiénistes devient un principe de la construction à la fin du XIX^e siècle, d'après C. Guyon².

Au XX^e siècle, l'habitat intermédiaire est peu à peu oublié, notamment à la suite de la seconde guerre mondiale et de la pénurie de logements qui s'en est suivi. Le «tout collectif» est alors une réponse à la recherche d'une industrialisation de la production de logements et de la recherche d'un certain hygiénisme.



Alphonse Braser/CRDP d'Alsace
Droits réservés Cité ouvrière à Mulhouse (68).

Malgré tout, dans les années 60, tout comme dans les pays d'Europe du nord, on explore en France la voie du «semi-collectif», notamment chez les jeunes architectes mobilisés par le concours d'idées Programme Architecture Nouvelle (PAN). Ce secteur du logement est dit «intermédiaire», c'est à dire à mi-chemin entre le collectif et l'individuel, et donne alors lieu à des réalisations qui font encore aujourd'hui référence (habitat à gradins,...) dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture.



Architectes : M. Andrault et P. Parat
Photo : Archiguide, Guide Architecture Habitat à gradins à Talence (33).

Durant les années 60/70, de nombreuses réflexions d'architectes et d'urbanistes ont permis, en même temps que l'avènement des villes nouvelles, des recherches sur de nouvelles voies : celles du semi-collectif et de l'habitat intermédiaire, ayant pour but principal de rendre appropriable le logement par ses occupants.

Durant les années 80/90, l'habitat intermédiaire, dont la connotation «sociale» dans les esprits est très forte, n'est pratiquement pas utilisé. Cette mauvaise image vient aussi du fait que ces opérations ont très souvent été réalisées à moindres frais et que leur intégration urbaine laissait à désirer. Son renouveau aujourd'hui est essentiellement dû au coût élevé du foncier, au problème de l'étalement urbain et à une demande insatisfaite de la population.

1. L. Labor, *Habitation à bon marché, La construction moderne*, Janvier 1895, cité par C. Molay, *L'immeuble en formation*, Editions Mardaga, Liège, 1991.
2. Claude. Guyon, *L'habitat intermédiaire, une terrasse au soleil*, TPF, septembre 1999.

1.3 Une réponse aux attentes des élus pour construire la ville de demain

De nombreux élus, notamment ceux des communes se situant à proximité d'une grande agglomération, font face à un coût de plus en plus élevé du foncier, dû à la raréfaction de celui-ci.

L'habitat intermédiaire, par l'économie de foncier qu'il induit, tend à répondre à ces différentes attentes. Ces opérations peuvent particulièrement bien s'intégrer dans le tissu existant. De plus, l'habitat intermédiaire répond aussi aux objectifs fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et par les programmes locaux de l'habitat (PLH), notamment en matière de mixité sociale, de lutte contre l'étalement urbain et de nombre de logements à produire. On peut ainsi mélanger, au sein de ces opérations, des propriétés privées, de l'accession à la propriété, des logements aidés et des logements sociaux, plus aisément que dans les lotissements peu denses ou que dans les grands collectifs. Ces opérations s'inscrivent particulièrement bien dans un objectif de renouvellement urbain.

Les opérations d'habitat intermédiaire permettent aux collectivités une optimisation des services et des infrastructures existantes, et cela, essentiellement par la densité importante qu'elles induisent.

Les opérations d'habitat intermédiaire, qu'elles soient publiques ou privées, demandent à être encadrées et suivies par les pouvoirs publics de façon à répondre aux attentes de tous. Elles doivent aussi être réalisées dans un objectif de développement durable, de façon à anticiper l'avenir et à gérer la forte demande en logements actuelle.

1.4 Une réponse aux attentes des professionnels de l'immobilier et des aménageurs ou une réponse économique viable ?

Le souci principal des aménageurs et des professionnels de l'immobilier est d'ordre économique. Une question devient donc essentielle : l'habitat intermédiaire est-il économiquement viable ?

A travers différentes rencontres ou entretiens avec les professionnels de ce secteur, la réponse semble être oui, l'habitat intermédiaire est économiquement viable. Et ce, pour plusieurs raisons que nous allons tenter d'énumérer.

L'habitat intermédiaire permet tout d'abord, comme nous l'avons vu plus haut, de réaliser des économies quant au foncier. Pour cela, il faut bien sûr que la densité produite soit suffisante pour le rentabiliser. Il répond aussi à une demande de diversité dans l'offre immobilière exprimée par la clientèle.



L'habitat intermédiaire apportant des avantages du logement individuel (espaces extérieurs, espaces privatifs...), il répond à la demande d'une partie de la population. Ces opérations permettent aux investisseurs de proposer des logements à des prix attractifs, sans qu'ils soient nécessairement situés dans des immeubles collectifs.

1.5 | Une réponse aux attentes des habitants

L'habitat intermédiaire, en offrant à la fois les avantages de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, serait le garant d'un cadre de vie préservé pour ses habitants. Les possibilités d'individualisation et d'espaces extérieurs appropriables offertes apportent un sentiment d'intimité et d'espace.

Le coût d'un tel logement est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquérir ou de louer un bien ayant les caractéristiques de l'individuel.

Les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être particulièrement intéressés par ce type de biens, car ils permettent l'installation en zone urbaine, à proximité des services, sans toutefois être une charge financière aussi lourde que celle des logements individuels. Ce type de biens réduit aussi la dépendance aux moyens de locomotion et limite l'entretien lié aux espaces extérieurs.

Le citoyen achète un concept, une surface habitable, un espace appropriable et un lieu. Une opération d'habitat intermédiaire bien menée peut satisfaire les éléments essentiels de sa demande.

Localisation des cas référencés dans la région de Strasbourg



23 cas répartis en 3 catégories :

- 10 fiches d'exemples d'individuels denses
 - 7 fiches d'exemples de petits collectifs issus d'une requalification ou de la restructuration d'anciens bâtiments
 - 6 fiches d'exemples de petits collectifs
- les 23 cas sont situés dans les communes nommées sur la carte



2

Une forme urbaine aux multiples visages

A travers les cas proposés, ce chapitre présente «les habitats intermédiaires» et leurs différentes composantes. Il existe une grande diversité de formes d'habitat intermédiaire, qui permet de répondre à plusieurs cas de figure et d'appréhender les contraintes de construction et les règles d'urbanisme.

2.1 | L'individuel dense

Il s'agit de maisons accolées, en bande, jumelées ou bien encore superposées. Très souvent, dans ces opérations, une partie des maisons est construite sur les limites séparatives des terrains.



Maisons en bande à Blaesheim.

Certaines de ces opérations, du fait de leur densité, permettent de donner un «esprit village» à l'ensemble. L'aménagement paysagé y est pour beaucoup. Ces aménagements réussis peuvent être le fait de contraintes bien exploitées.



Une mare et des canaux ont été réalisés pour recueillir les eaux pluviales. Les berges de la mare, au centre du quartier, sont un lieu de rencontre et de jeux pour les enfants dans cette opération située à Erstein.

Ces différentes opérations d'habitat individuel dense permettent de préserver une individualité, qui s'exprime notamment au travers des jardins.



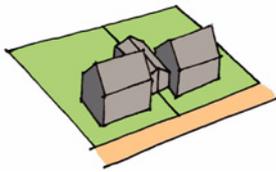
Les vis-à-vis sont réduits au minimum grâce à la forme des parcelles et aux plantations réalisées par les habitants. Ainsi, dans cette opération à Plobsheim, l'intimité des résidents est totalement préservée, malgré une densité d'environ 20 logements à l'hectare.

La création de lotissements denses peut se faire dans une logique de développement durable en cherchant des solutions pour la gestion des déchets, de l'eau ou encore de l'énergie.



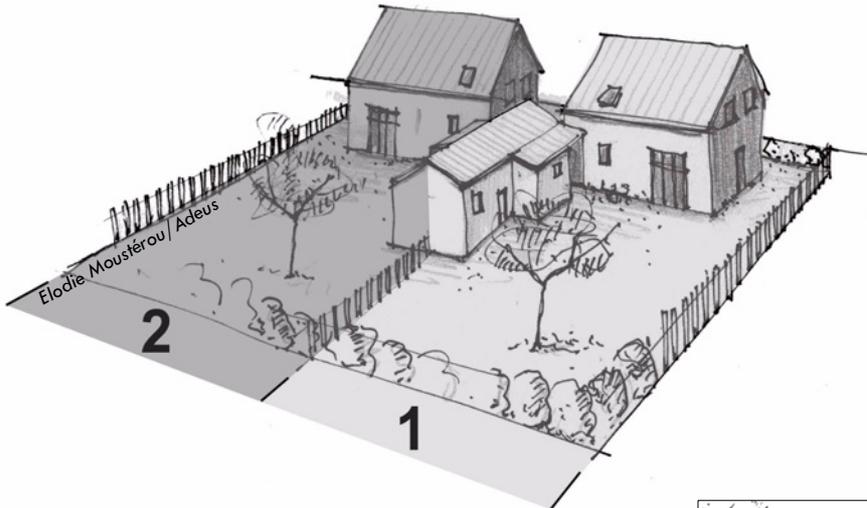
Point de collecte des déchets verts dans un lotissement dense d'Hérouville Saint-Clair (14).

La forme d'habitat intermédiaire observée représente une densité d'environ 20 à 30 logements à l'hectare, contre moins de 15 dans les lotissements individuels «classiques» de la région de Strasbourg.



Benfeld

maisons en bande



Maître d'ouvrage

S.A. H.L.M. Sélestat

Maître d'oeuvre

Philippe Chittier, architecte

Date du permis de construire

Accordé en 2001

Caractéristiques de l'opération

Ces maisons sont accolées par le garage et disposent toutes d'un petit jardin et d'une vue sur la campagne. Il s'agit d'une opération d'habitat social locatif de 6 logements.

Densité

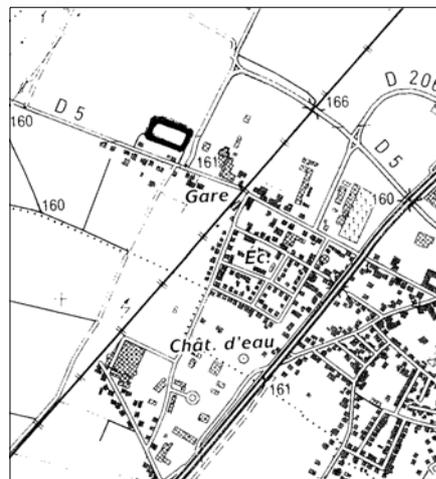
- 22 logements à l'hectare
- 80 habitants à l'hectare

Les habitants

Les logements sont attribués en priorité à des familles ayant fait une demande de logement auprès du bailleur social.

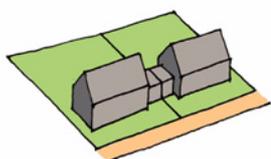
Proximité des services urbains

Le centre de Benfeld est à moins d'un kilomètre et offre une large palette de services.



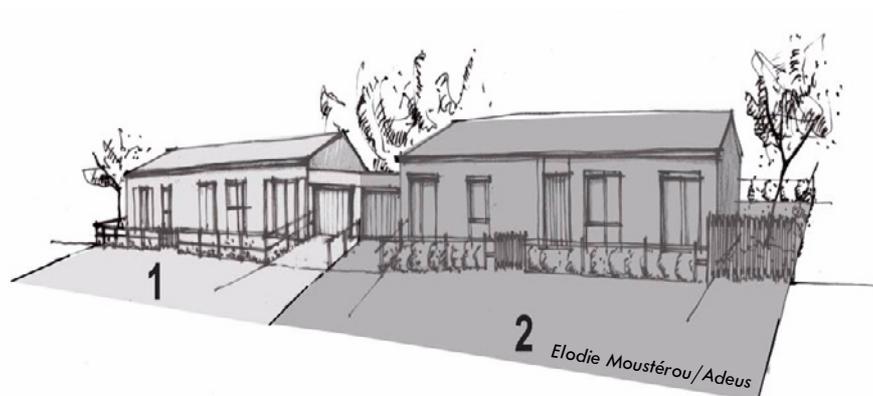
Cet ensemble de maisons en bande se situe près de la gare et de la Départementale 5.





Blaesheim

maisons en bande



Maître d'ouvrage

La Soprex

Date du permis de construire

Décembre 1971

Caractéristiques de l'opération

Ces maisons comportent un petit jardin à l'avant et à l'arrière. Elles sont en recul par rapport à la voirie et sont implantées sur les limites séparatives latérales des parcelles. 30 logements composent cette opération.

Densité

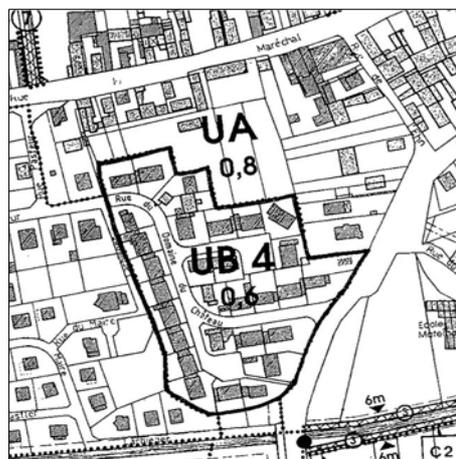
- 20 logements à l'hectare
- 43 habitants à l'hectare

Les habitants

Il s'agit essentiellement de retraités.

Proximité des services urbains

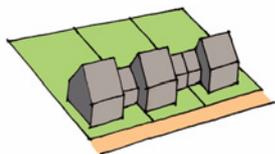
Différents équipements et services publics ou privés se trouvent à proximité immédiate (moins de 5 minutes à pied).



Cet habitat se situe dans le Domaine du Château

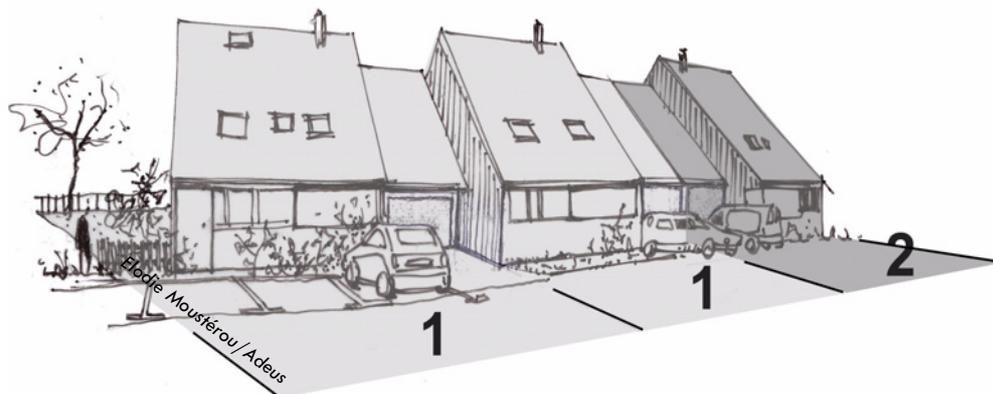


Julien Viel/Adeus



Erstein

maisons accolées et petits collectifs



Maître d'ouvrage

Arical

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architectes
Pierre Moreau

Date du permis de construire

Juin 1983

Caractéristiques de l'opération

Cet ensemble de 54 logements est composé de maisons individuelles accolées par le garage. De petits collectifs d'un étage avec combles aménagés complètent cette opération. Un soin tout particulier a été apporté à l'aménagement de ce lotissement dense.

Densité

- 39 logements à l'hectare
- 90 habitants à l'hectare

Les habitants :

Ce sont essentiellement des familles dont les enfants ont grandi, mais qui vivent toujours avec leurs parents. Ces familles sont issues de la classe moyenne et sont pour la plupart propriétaires de leur logement.

Proximité des services urbains

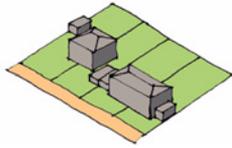
Le centre d'Erstein est à moins de cinq minutes à pied. Erstein, en tant que bourg-centre, offre tous les services dont peuvent avoir besoin les habitants.



Le lotissement «Le Hameau des 3 Rivières» se situe rue des Cygnes et des Foulques.



Julien Viel / Adeus



Fegersheim

maisons jumelées et superposées



Maître d'ouvrage
Habitation Moderne

Maître d'oeuvre
Le cabinet d'architectes associés
Robert Jacob et Maurice Lauber

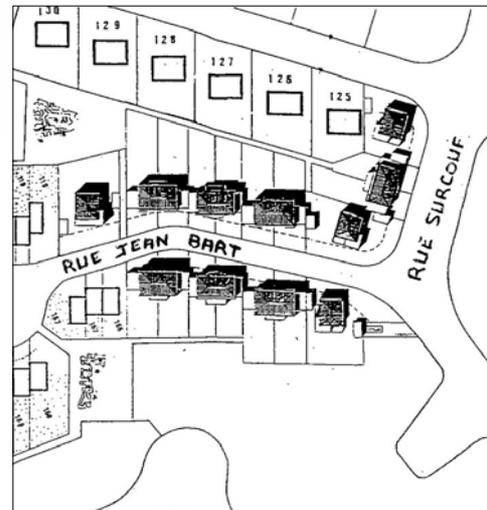
Date du permis de construire
Février 1988

Caractéristiques de l'opération
Ce quartier d'habitat social locatif de 22 logements est composé de maisons jumelées et superposées, en forme de cubes. Chaque logement dispose d'un jardin, d'un garage et d'une entrée privée.

Densité
- 26 logements à l'hectare
- 107 habitants à l'hectare

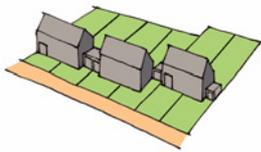
Les habitants
Les habitants, aux revenus modestes, sont tous locataires.

Proximité des services urbains
Les différents services sont situés dans le centre de Fegersheim, à environ un kilomètre du quartier.



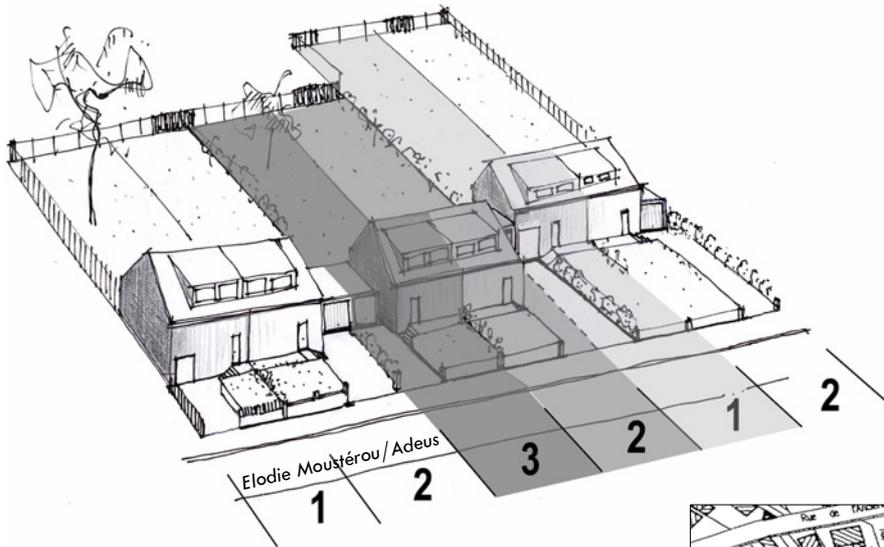
Cet ensemble de maisons se situe dans les rues Jean Bart et Surcouf, au lieu-dit «Kettenaecker», dans le lotissement «Gentil Home».





Gambsheim

maisons jumelées accolées



Maître d'ouvrage

La commune de Gambsheim

Maître d'oeuvre

La société Carpi

Date du permis de construire

Le lotissement a été créé au tout début des années 1970.

Caractéristiques de l'opération

Ce sont des maisons bi-familiales collées les unes aux autres par le garage. Elles comportent un jardin à l'avant et à l'arrière. Un large espace vert, situé au centre du lotissement, est accessible à partir de l'arrière des logements. Le lotissement comprend 40 logements.

Densité

- 20 logements à l'hectare
- 66 habitants à l'hectare

Les habitants

Les ménages sont pour la plupart composés de retraités.

Proximité des services urbains

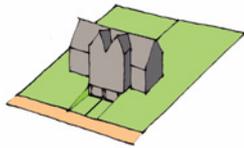
Les services urbains sont facilement accessibles à pied dans Gambsheim.



Cet ensemble de maisons bi-familiales se situe entre les rues de la Haute-Vienne, de Périgueux et de Ladignac, à Gambsheim.

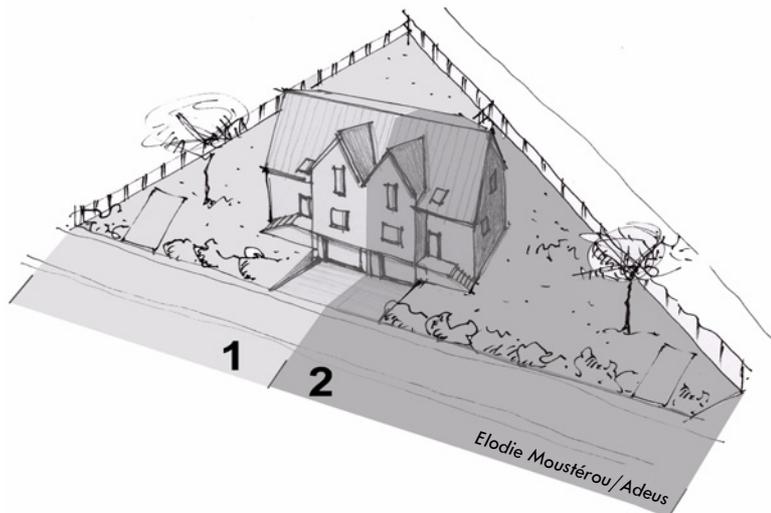


Julien Viel/Adeus



Geudertheim

maison jumelée



Maître d'ouvrage

Privé

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architectes
Technique et Architecture

Date du permis de construire

Juin 2002

Caractéristiques de l'opération

Chacun des deux logements dispose d'une entrée privative, d'un sous-sol, d'un jardin et d'une jolie vue sur la campagne et la Forêt-Noire.

Densité

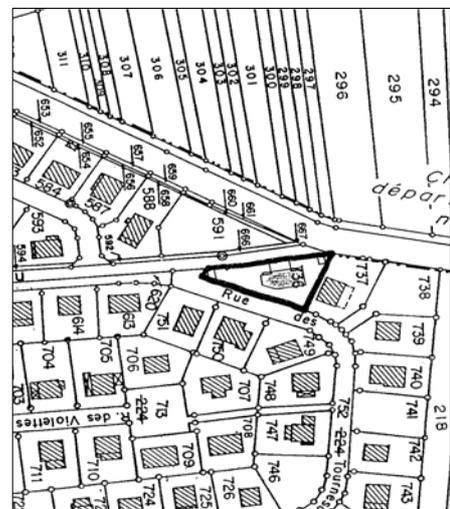
- 30 logements à l'hectare
- 120 habitants à l'hectare

Les habitants

Les deux familles sont propriétaires de leur logement.

Proximité des services urbains

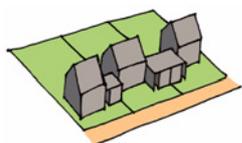
Certains services urbains font défaut et sont disponibles à une distance d'environ quatre kilomètres (à Brumath ou à Hoerdtt).



Cette maison bi-familiale se situe rue du Coteau, dans le lotissement «Coteau du Soleil».

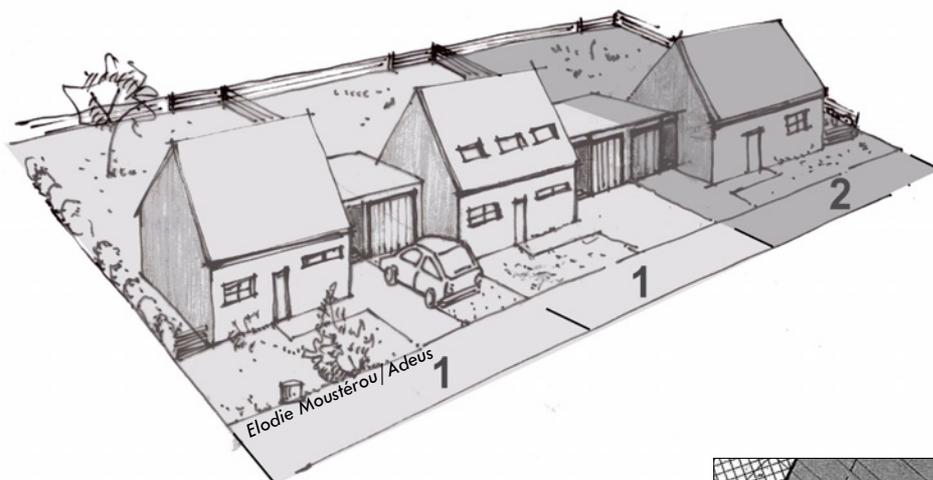


Julien Viel/Adeus



Oberhausbergen

maisons accolées



Maître d'ouvrage

SCI La Vosgienne
(aujourd'hui SCIC Habitat)

Maître d'oeuvre

M. Schweitzer, architecte

Date du permis de construire

Novembre 1985

Caractéristiques de l'opération

Ce sont des maisons accolées par le garage et possédant un habillage des murs en bois. Des jardins sont situés à l'avant et à l'arrière de chacun des 40 logements. L'opération offre des espaces publics de rencontre pour ses habitants. Autrefois habitat locatif, ces maisons sont aujourd'hui habitées par leurs propriétaires.

Densité

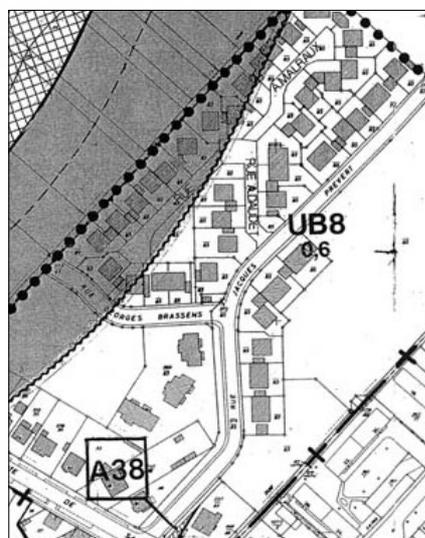
- 17 logements à l'hectare
- 40 habitants à l'hectare

Les habitants

Essentiellement de profession libérale, ces familles sont propriétaires de leur logement.

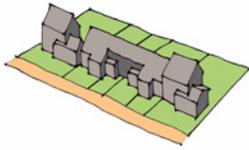
Proximité des services urbains

Les services urbains sont facilement accessibles à pied ou en transports en commun (ceux-ci sont très performants à Oberhausbergen et permettent un déplacement facile sur toute la CUS).



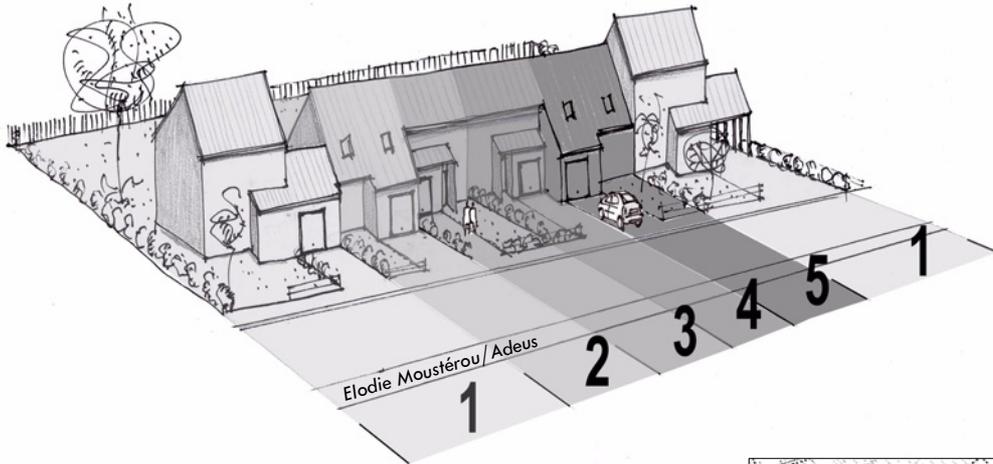
Le lotissement «Le Prévert» se situe au sud-est d'Oberhausbergen, près de la route de Saverne.





Plobsheim

lotissement dense



Maître d'ouvrage
S.A. H.L.M. Carpi

Maître d'oeuvre
La société immobilière Seraco

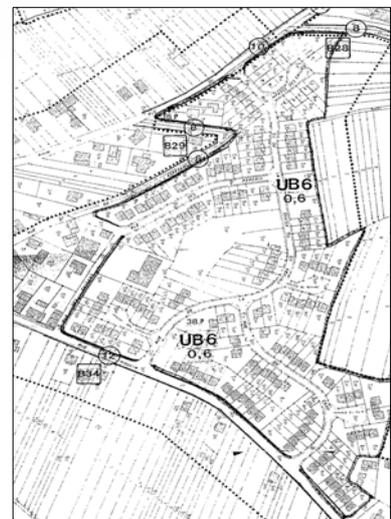
Date du permis de construire
Octobre 1976

Caractéristiques de l'opération
Cette grande opération de 155 logements est essentiellement composée de maisons individuelles accolées. Elles possèdent toutes une entrée privative, un garage et un jardin à l'avant et à l'arrière.

Densité
- 20 logements à l'hectare
- 46 habitants à l'hectare

Les habitants
Les habitants, issus de la classe moyenne, sont pour la plupart propriétaires de leur logements.

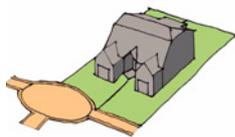
Proximité des services urbains
Une école jouxte l'opération, néanmoins, pour les autres services, leur éloignement incite les habitants à utiliser leur voiture plutôt que des modes doux de déplacements.



Cet habitat se situe dans le lotissement «Le Moulin», à Plobsheim.

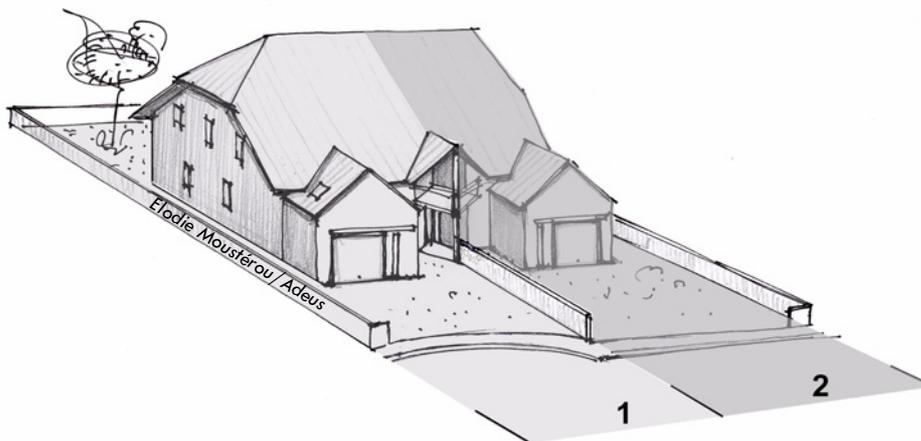


Julien Viel / Adeus



Rhinau

maison jumelée



Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'œuvre

Siegwalt Roland, Architecte

Date du permis de construire

Mai 2003

Caractéristiques de l'opération

La construction de cette maison de deux logements comporte un toit à deux pans principaux. Des garages sont intégrés sur chaque côté et en saillie par rapport au volume principal.

Densité

- 34 logements à l'hectare
- 67 habitants à l'hectare

Les habitants

Deux couples, dont un propriétaire de l'ensemble.

Proximité des services urbains

Le centre de Rhinau est un peu éloigné et par conséquent, les services peu accessibles autrement qu'en voiture.



Cet habitat se situe rue de la Mésange, à Rhinau.



Julien Viel/Adeus



Schwindratzheim

maison jumelée



Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

Jacques Martz, architecte

Date du permis de construire

Mars 1997

Caractéristiques de l'opération

Cette maison bi-familiale comporte 2 logements et se situe dans un lotissement de maisons individuelles. Ces volumes s'intègrent donc parfaitement bien. Chacun des deux logements comporte un sous-sol ou un garage, une entrée privative, ainsi qu'un jardin.

Densité

- 16 logements à l'hectare
- 78 habitants à l'hectare

Les habitants

Les deux familles sont locataires de leur logement.

Proximité des services urbains

Il n'y a que quelques services disponibles à Schwindratzheim. Hochfelden et Mommenheim ne se trouvent qu'à trois kilomètres et en regroupent beaucoup plus.



Ces maisons jumelées se situent au sein du lotissement «Wegweiser», à l'angle des rues des Cerisiers et des Pommiers.



2.2 Les petits collectifs issus d'une requalification ou de la restructuration d'anciens bâtiments

Cette catégorie concerne notamment en Alsace des fermes, des granges ou d'anciens bâtiments industriels transformés en logements, dont les volumes ne sont pas modifiés et n'engendrent pas de changements significatifs dans le paysage, que celui-ci soit urbain ou rural.



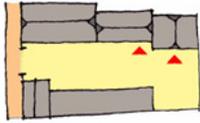
Le respect des volumes préexistants permet à cette opération une intégration parfaite au cœur du village de Fessenheim-Le-Bas.

La conservation de volumes préexistants n'empêche en rien la recherche ou l'audace architecturale. Ainsi, d'anciens bâtiments réhabilités deviennent synonymes de renouveau architectural dans les centres bourgs.



Une ancienne grange rénovée dans le centre de Truchtersheim. Des extensions permettent de bien séparer les logements, sans toutefois changer significativement le volume du bâtiment.

Cette catégorie d'habitat intermédiaire produit une densité moyenne d'environ 50 logements à l'hectare.



Breuschwickersheim

ferme transformée en habitat collectif

1 | 2 | 3 |



Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

M. Bouvret, architecte

Date du permis de construire

Mars 1993

Caractéristiques de l'opération

Il s'agit de la réhabilitation des dépendances d'une ancienne ferme. La forme des bâtiments a été conservée et permet donc le respect de l'esprit architectural villageois alsacien préexistant. Cette opération comprend 6 logements.

Densité

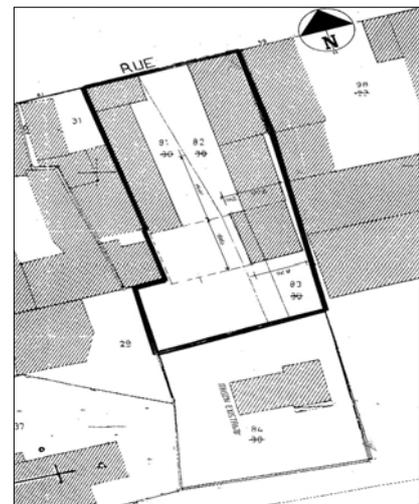
- 45 logements à l'hectare
- 91 habitants à l'hectare

Les habitants

Les habitants sont tous locataires, hormis le couple propriétaire de l'ensemble.

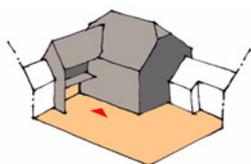
Proximité des services urbains

Différents services urbains sont proches de l'opération. Ils se situent dans le centre de Breuschwickersheim.



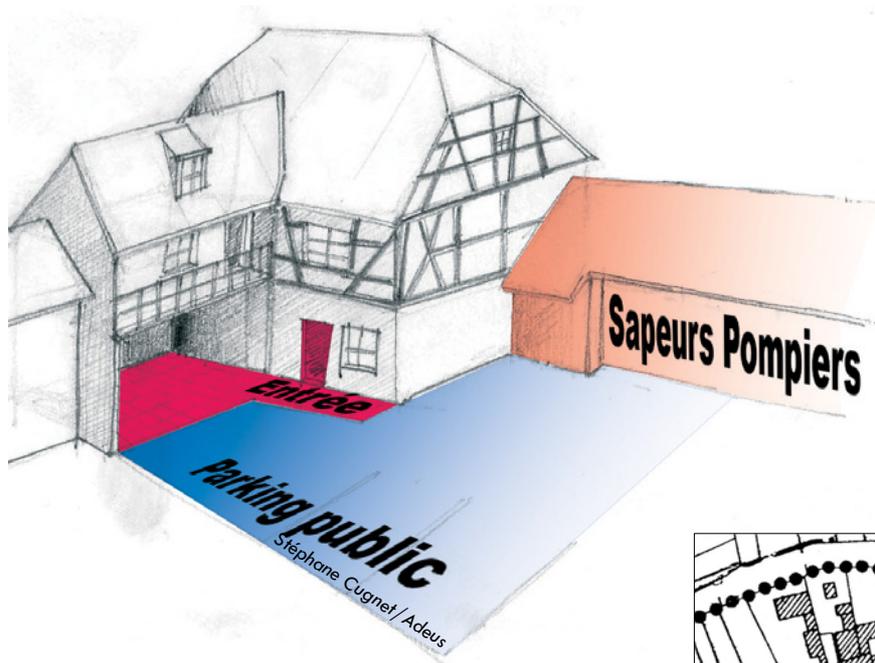
Cette ferme rénovée se situe sur la rue Principale (D45), dans le centre du village de Breuschwickersheim.





Dangolsheim

ferme transformée en habitat collectif



Maître d'ouvrage

La commune de Dangolsheim

Maître d'oeuvre

Le foyer de la Basse Bruche

Date du permis de construire

Avril 1999

Caractéristiques de l'opération

Cette opération a permis la création de cinq logements sociaux, ayant pour but d'aider les jeunes de la commune à continuer à vivre sur place. La cour intérieure est utilisée comme parking.

Densité

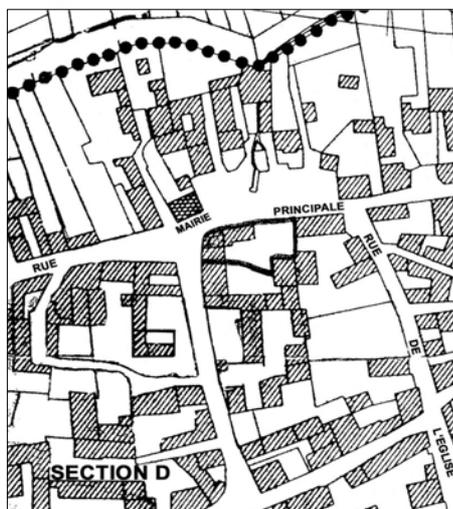
- 65 logements à l'hectare
- 130 habitants à l'hectare

Les habitants

La priorité est donnée aux jeunes de la commune.

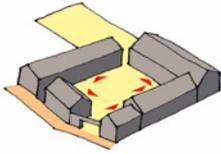
Proximité des services urbains

La ville de Molsheim, distante de six kilomètres, permet de pallier le manque constaté de services urbains.



Cette ferme rénovée se trouve au centre de Dangolsheim, face à la mairie.





Fessenheim-le-Bas

ferme transformée en habitat collectif



Maître d'ouvrage

Iris Promotion

Maître d'oeuvre

M. Pierre Gaab, architecte

Date du permis de construire

Février 1995

Caractéristiques de l'opération

Cette opération comprend 21 logements. La cour centrale est utilisée comme espace d'agrément et de rencontre pour les habitants. Le plan de la ferme en U est respecté, tout comme l'esprit architectural alsacien.

Densité

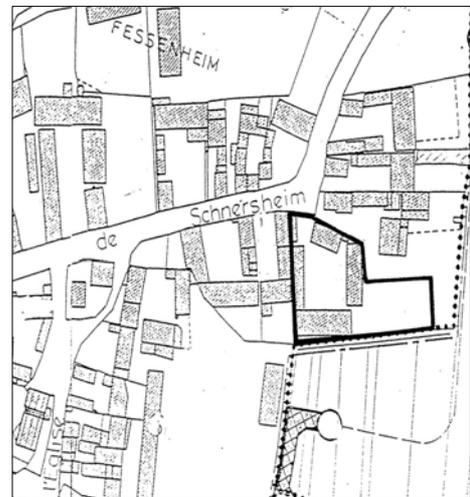
- 64 logements à l'hectare
- 250 habitants à l'hectare

Les habitants

Les habitants sont essentiellement des couples avec enfants, originaires de Strasbourg et propriétaires de leur logement.

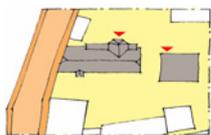
Proximité des services urbains

Peu de services urbains présents à Fessenheim-Le-Bas, mais le village a une forte culture associative.



Cette ferme rénovée se situe sur la D 720, dans le centre du village de Fessenheim-le-Bas.





Furdenheim

ferme transformée en habitat collectif

2



Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architectes Wolfrom

Date du permis de construire

Juillet 2002

Caractéristiques de l'opération

Il s'agit d'une réhabilitation de dépendances de ferme suite à un incendie. Les anciens volumes ont été conservés pour la création de sept logements.

Densité

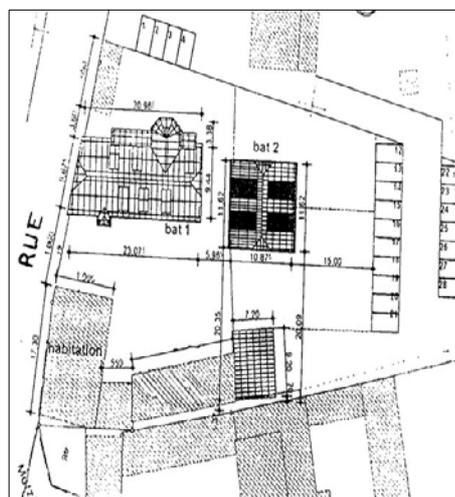
- 8 logements à l'hectare
- 14 habitants à l'hectare

Les habitants

Tous sont locataires, hormis le couple propriétaire de l'exploitation agricole.

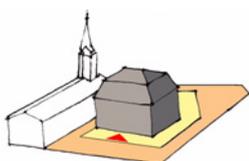
Proximité des services urbains

Seulement quelques commerces de proximité sont présents à Furdenheim.



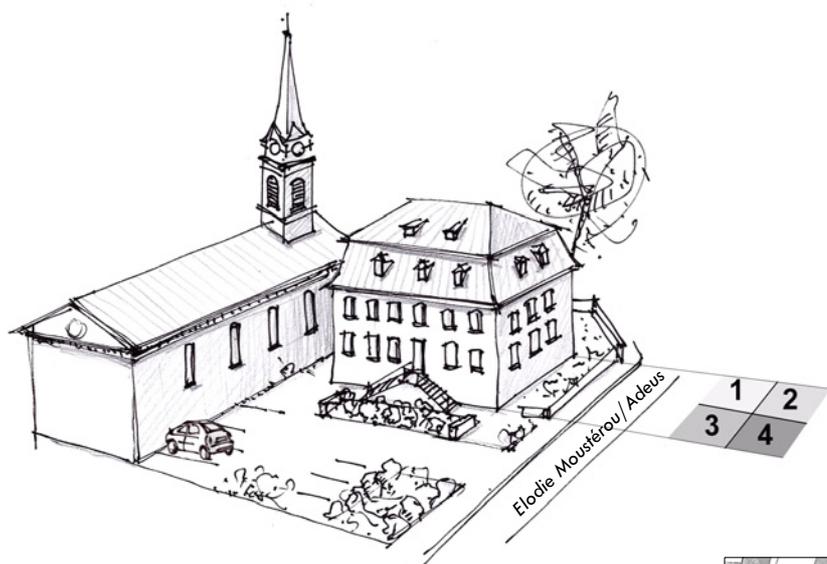
Cette ferme se situe rue de la mairie, dans le centre du village de Furdenheim.





Sermersheim

presbytère rénové



Ce presbytère rénové se situe
rue du 1er décembre,
dans le centre de Sermersheim.

Maître d'ouvrage

Sémical (groupe Domial)

Maître d'oeuvre

Philippe Chittier, architecte

Date du permis de construire

Déclaration de travaux exemptée de permis de construire, datée d'avril 1999.

Caractéristiques de l'opération

Cette opération avait pour but la création de quatre logements sociaux. Les volumes et la façade du presbytère n'ont pas été modifiés.

Densité

- 89 logements à l'hectare
- 133 habitants à l'hectare

Les habitants

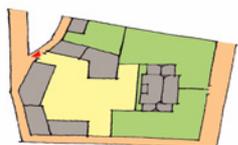
Ce sont tous des locataires ayant fait une demande de logement social.

Proximité des services urbains

Présence de quelques services urbains dans le centre du village, mais en nombre insuffisant.



Julien Viel/Adeus



Stutzheim

ferme rénovée



Elodie Moustérou/Adeus

1

2

Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architectes Wolfrom

Date du permis de construire

Cette opération s'est déroulée en trois temps : 1986, 1991 et 1995

Caractéristiques de l'opération

Cette opération de réhabilitation de la ferme et de ses dépendances en cinq logements fait suite à un incendie. Elle a permis de conserver les volumes et l'esprit architectural de la ferme.

Densité

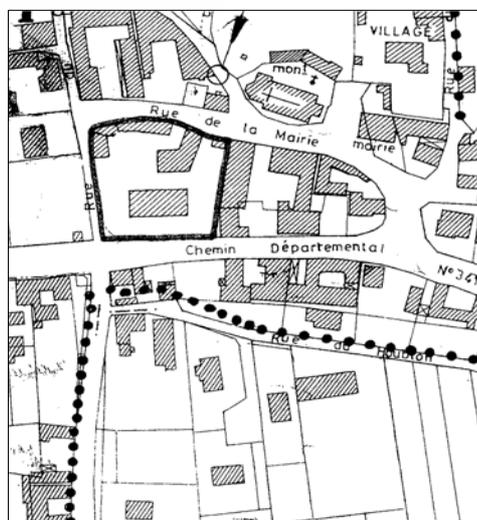
- 19 logements à l'hectare
- 45 habitants à l'hectare

Les habitants

Trois foyers sont propriétaires de leur logement et deux en sont locataires.

Proximité des services urbains

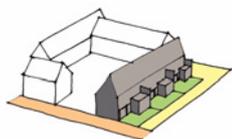
Manque réel constaté de services urbains à Stutzheim-Offenheim. Mais un bon service de transports en commun relie le village à Truchtersheim ou Strasbourg.



Cette ferme rénovée se situe dans le centre de Stutzheim, à Stutzheim-Offenheim.

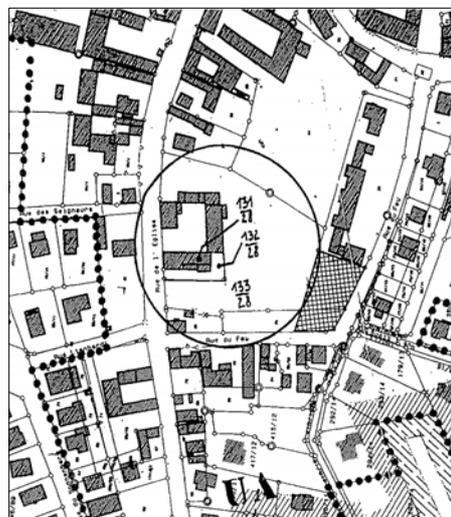


Julien Viel/Adeus



Truchtersheim

grange rénovée



Cette grange rénovée se situe rue de l'Église au n°13, dans le centre de Truchtersheim.

Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

Agence Epoxy

Date du permis de construire

Décembre 2000

Caractéristiques de l'opération

Il s'agit là d'une opération de réhabilitation d'une ancienne grange, à laquelle des extensions ont été ajoutées, de façon à assurer une volumétrie plus importante aux trois logements.

Densité

- 60 logements à l'hectare
- 220 habitants à l'hectare

Les habitants

Ce sont des familles locataires de leur logement.

Proximité des services urbains

Truchtersheim, en tant que bourg-centre du Kochersberg, concentre de nombreux services urbains.



2.3 Les petits collectifs

Cette dernière catégorie comprend les petits collectifs de faible volumétrie n'excédant pas rez-de-chaussée plus deux étages plus combles aménagés. Elle comprend aussi les maisons de ville, ou bien encore les villas urbaines. Ces petits collectifs apportent certains avantages de la maison individuelle tels qu'entrées privées et/ou extérieurs appropriables.



Grâce à des escaliers, ce petit collectif de Brumath offre à tous ses habitants une entrée privée.

L'insertion de ces petits collectifs est plus facile et plus adéquate dans de nombreux centres anciens.



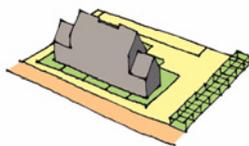
La façade à pignon sur rue est une des caractéristiques du patrimoine bâti des centres bourgs alsaciens. Ici, cette caractéristique est reprise, tout comme les volumes et la présence d'un Schlupf (espace permettant l'écoulement des eaux pluviales) entre ce bâtiment et celui dont il est voisin.

Différents aménagements extérieurs, au sein de ces opérations de petits collectifs, peuvent permettre aux habitants d'avoir un sentiment d'individualité. Et cela, même si l'entrée est collective.



Dans cette opération, située à Illkirch-Graffenstaden, les habitants disposent de terrasses ou de petits jardins disposés en rez-de-chaussée, séparés par des pergolas.

Cette catégorie d'habitat intermédiaire produit une densité moyenne d'environ 65 logements à l'hectare.



Brumath

maisons superposées et accolées



Maître d'ouvrage

Société Immobilière du Bas Rhin (SIBAR)

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architecte AG Mehl

Date du permis de construire

Juin 1999

Caractéristiques de l'opération

Ce petit collectif de huit logements est composé de maisons individuelles superposées et accolées. Toutes possèdent une entrée privative. Ce sont des logements sociaux.

Densité

- 54 logements à l'hectare
- 108 habitants à l'hectare

Les habitants

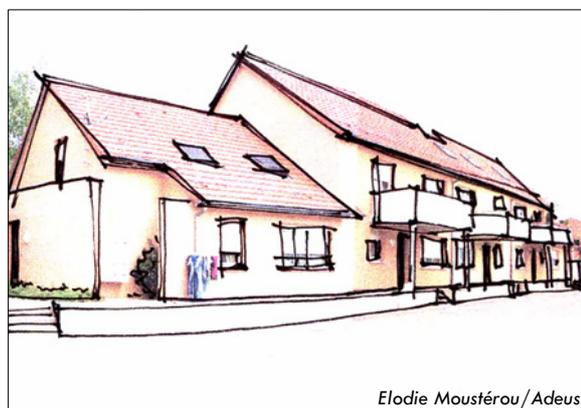
Ce sont tous des retraités, hormis un couple d'artisans. Ils sont tous locataires.

Proximité des services urbains

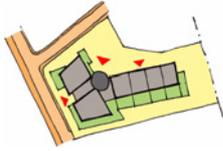
Le centre de Brumath, très proche, concentre de nombreux services urbains dont peuvent avoir besoin les habitants.



Cet habitat se situe rue de l'Abattoir, perpendiculairement à l'avenue de Strasbourg.

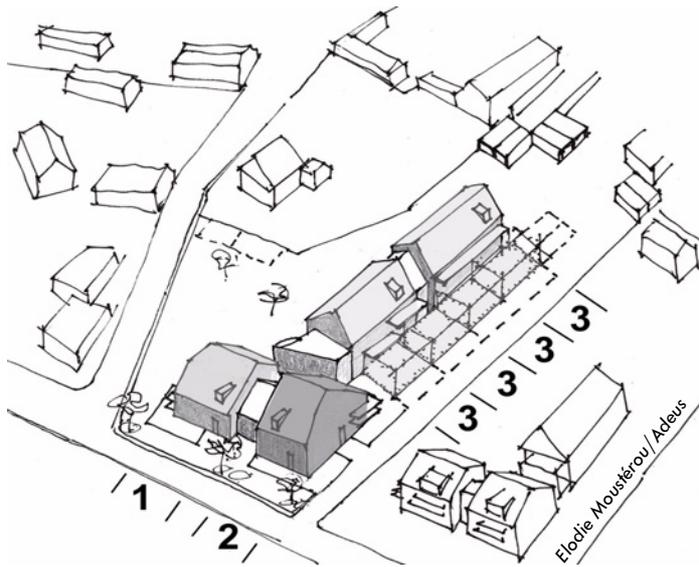


Elodie Moustérou/Adeus



Illkirch- Graffenstaden

petits collectifs, «Villa des Quais»



Maître d'ouvrage

La société Immobilière des Quais

Maître d'oeuvre

Francis Bozzi, architecte

Date du permis de construire

Fin des années 1990

Caractéristiques de l'opération

Ces petits collectifs, comprenant 16 logements, s'intègrent parfaitement dans l'urbanisation traditionnelle du vieil Illkirch. Les logements en rez-de-chaussée sont tous pourvus d'un espace extérieur sous forme de jardin, séparé de celui des voisins par une pergola. Les logements situés aux étages disposent eux de grandes terrasses.

Densité

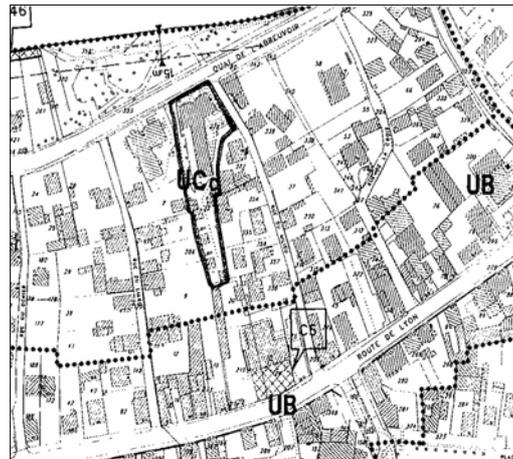
- 51 logements à l'hectare
- 117 habitants à l'hectare

Les habitants

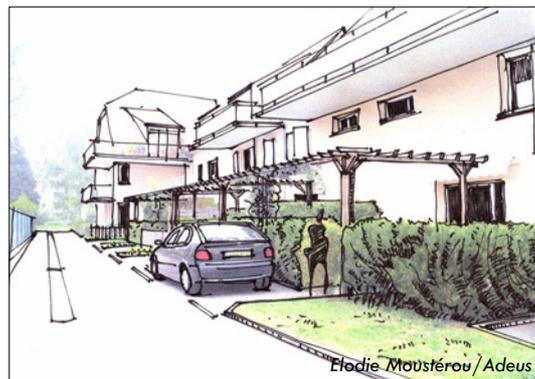
La plupart des habitants sont des familles issues des professions intermédiaires.

Proximité des services urbains

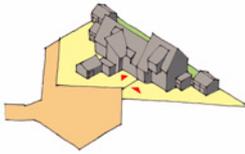
Le centre d'Illkirch-Graffenstaden, à proximité, concentre de nombreux services urbains.



Cet ensemble de petits collectifs se situe quai de l'Abreuvoir, en bordure du vieil Illkirch.

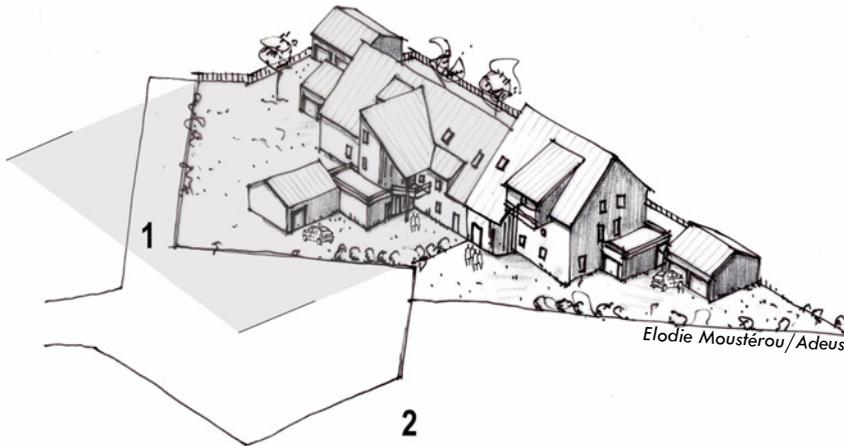


Elodie Moustérou / Adeus



Marlenheim

collectifs et individuels accolés



Maître d'ouvrage

Propriétaire privé

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architecte
Bernard Helburg

Date du permis de construire

Juillet 1996

Caractéristiques de l'opération

L'opération est composée de 8 logements, dont les volumes sont fractionnés et décalés les uns par rapport aux autres, ce qui permet de ne pas donner une impression de masse à l'ensemble. Cela permet aussi une bonne transition entre les collectifs et les maisons individuelles environnantes.

Densité

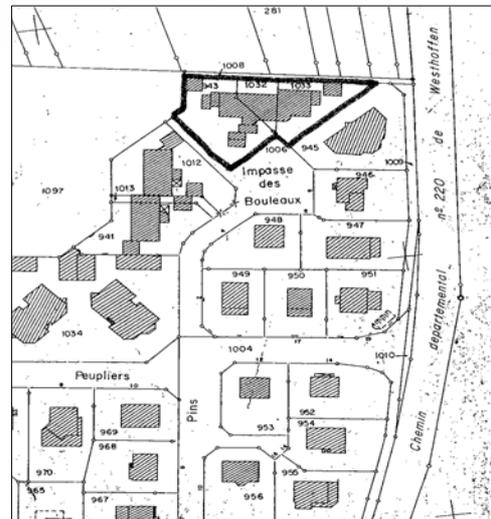
- 67 logements à l'hectare
- 151 habitants à l'hectare

Les habitants

Tous les habitants sont locataires. Il s'agit essentiellement de jeunes couples.

Proximité des services urbains

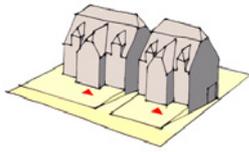
Les différents services urbains dont dispose Marlenheim sont à environ un kilomètre.



Cet habitat se situe
12 et 14 impasse des Bouleaux,
dans le lotissement de «La Peuplraie».



Julien Viel/Adeus



Offenheim

petits collectifs



Elodie Moustérou/Adeus

Maître d'ouvrage

La société Ascott Résidences

Maître d'oeuvre

Philippe Hamman, architecte

Date du permis de construire

Décembre 1998

Caractéristiques de l'opération

Ces trois petits collectifs de huit logements chacun, s'intègrent bien dans l'urbanisation traditionnelle d'Offenheim (notamment d'un point de vue volumétrique) et assurent une bonne transition avec le lotissement de maisons individuelles tout proche.

Densité

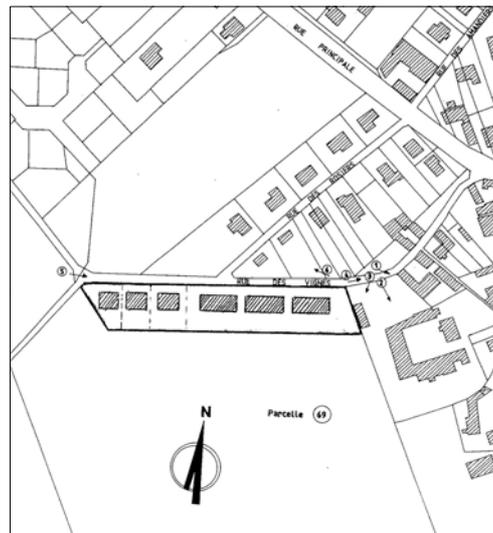
- 66 logements à l'hectare
- 150 habitants à l'hectare

Les habitants

La plupart des habitants sont propriétaires de leur logement, ils sont issus de la classe moyenne. Certains logements sont loués par des investisseurs privés.

Proximité des services urbains

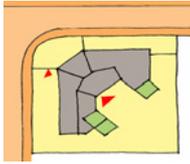
Un réel manque de services urbains est constaté à Stutzheim-Offenheim en matière de commerces de proximité. Néanmoins, l'offre en transports en commun est performante et permet de rejoindre Truchtersheim ou Strasbourg avec facilité.



L'ensemble de petits collectifs, «Les Coteaux du Kochersberg» se situe rue des Vignes, à Stutzheim-Offenheim.



Julien Viel/Adeus



Strasbourg

villa urbaine



Maître d'ouvrage

Copropriété privée

Maître d'oeuvre

Le cabinet d'architectes
«Architecture et Soleil»

Date du permis de construire

Août 1995

Caractéristiques de l'opération

Ce petit collectif de quatre logements offre des terrasses privées, un jardin, une cave et un garage collectifs à ses habitants. Il bénéficie d'une conception bioclimatique et solaire permettant une réduction des coûts de chauffage et d'eau chaude à ses résidents.

Densité

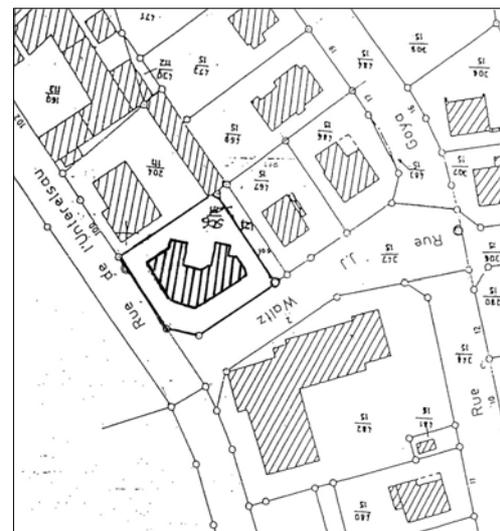
- 51 logements à l'hectare
- 128 habitants à l'hectare

Les habitants :

Les trois familles sont propriétaires de leur logement. Le quatrième logement est un bien collectif leur permettant de recevoir familles et amis. Tout comme les autres parties communes, il est géré en copropriété.

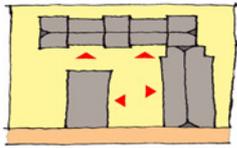
Proximité des services urbains :

Peu nombreux, ils se concentrent autour de la station de tramway «Elsau».



Cette construction se situe dans le quartier de l'Elsau, à l'angle de la rue de l'Unterelsau et de la rue de Waltz.





Wolfisheim

collectif intégré



Maître d'ouvrage

La S.A. Reda

Maître d'oeuvre

Hugues Chalumeau, architecte

Date du permis de construire

Novembre 1994

Caractéristiques de l'opération

La réalisation est respectueuse de l'esprit architectural environnant (pignon sur rue, alignement...) et s'inscrit parfaitement bien dans le centre de Wolfisheim. Certains des dix-neuf logements disposent d'un jardin, les autres de larges balcons.

Densité

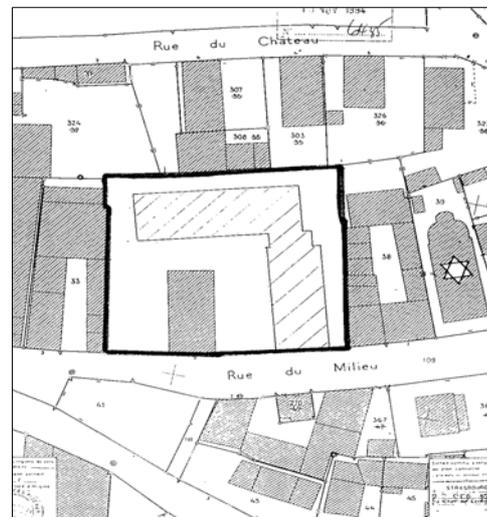
- 101 logements à l'hectare
- 230 habitants à l'hectare

Les habitants

Ils sont, pour la plupart, propriétaires de leur logement.

Proximité des services urbains

Deux cabinets médicaux sont intégrés à l'opération. De plus, de nombreux services urbains sont disponibles à Wolfisheim.



Ce petit collectif se situe rue du milieu aux n° 5, 5a, 5b, et 5c, dans le centre de Wolfisheim.



3

L'opinion des résidents et des acteurs concernés

Quel est le profil des résidents de cette forme d'habitat ? Les réponses qui suivent cherchent, sur la base d'une vingtaine d'entretiens menés dans la région de Strasbourg, à découvrir :

- leur parcours résidentiel, pour mieux connaître les raisons qui les ont poussés à vivre dans ce type spécifique d'habitat;
- les usages et les représentations qu'ils ont de l'intérieur et de l'extérieur de leur logement.

3.1 | Les habitants

Une vingtaine d'entretiens ont été menés avec les habitants afin de mieux comprendre comment ceux-ci vivent l'habitat intermédiaire. En somme, quelles ont été et quelles sont aujourd'hui les motivations qui poussent à choisir ce type spécifique d'habitat ? Cette approche purement qualitative permet de mieux cerner leurs attentes.

Le nombre de familles interviewées n'est pas assez élevé pour être une représentation fidèle d'un exercice scientifique. Toutefois, elles sont de catégories socioprofessionnelles ou d'origines géographiques diverses, et permettent d'identifier un premier profil du rapport que ces familles entretiennent avec leur logement et leur cadre de vie.

Les résidents représentent presque tous les profils socioprofessionnels et catégories d'âges. Nous retrouvons des métiers aussi divers que secrétaire médicale, électricien, assistante maternelle, directeur de laboratoire, infirmière, attaché de clientèle, ingénieur, technicien informatique, agent de communication, agent territorial ou encore professions libérales... nous comptons aussi des actifs à la recherche d'un emploi et quelques retraités.

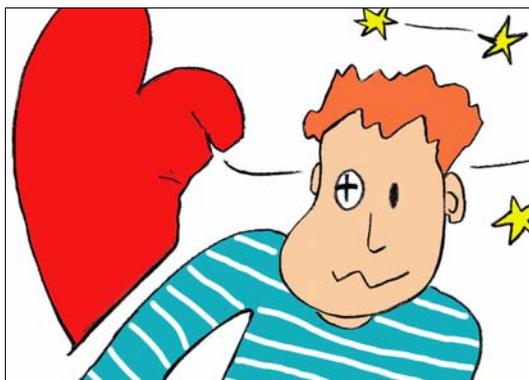
L'habitat intermédiaire n'est donc pas dédié à une catégorie sociale particulière, mais une vraie mixité sociale y est possible. La diversité de ses formes urbaines est probablement un facteur propice à cette mixité.

L'adaptabilité de l'habitat intermédiaire à différentes contraintes et aux diverses structures socioéconomiques familiales, en fait un produit de logement adéquat dans de nombreux cas de figure et/ou trajectoires résidentielles.

3.2 La trajectoire résidentielle des habitants

Dans une grande majorité des cas, les habitants rencontrés ont changé de logement dans le but de quitter le collectif pour l'individuel. Le logement intermédiaire est vécu comme l'accès à l'individualité : **«parce que cela ressemble à une maison»** (femme, Truchtersheim).

Une autre partie des habitants souhaitaient avoir un jardin dont l'entretien ne demandait pas beaucoup de temps : **«on n'a pas trop le temps de s'occuper du jardin, alors ce sont des maisons faciles à vivre, un très bon compromis entre un appartement et le lotissement »** (homme, Erstein), ou tout simplement agrandir leur espace de vie pour l'arrivée d'un nouvel enfant : **«l'opportunité s'est présentée au moment de l'arrivée de notre deuxième enfant»** (femme, Fegersheim).



Enfin, certains n'ayant pas d'envie particulière, ont choisi leur logement par **«coup de cœur»**.

En ce qui concerne les logements sociaux, les habitants voient l'emménagement dans ces logements comme une obligation. Certains sont déçus : **«on est collés aux autres»** (femme Fegersheim), d'autres pas : **«quand j'ai quitté le quartier et que je suis arrivée ici, je me suis tout de suite sentie bien, comme en vacances»** (femme, Fegersheim).

Un point est encore à souligner, tous recherchaient un logement ayant le meilleur rapport qualité/prix possible, et cela, que ce soit dans le secteur privé ou le secteur social, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Tous les habitants rencontrés sont convaincus d'avoir fait une « bonne affaire » : **«par rapport à ce qu'on a vu ailleurs sur Erstein»** (homme, Erstein). Toutefois, deux personnes émettent des doutes sur le choix du chauffage électrique et nuancent donc le fait que leur logement soit d'un bon rapport qualité/prix.

3.3 Le rapport qu'entretiennent les habitants aux surfaces intérieures et extérieures du logement

L'habitat intermédiaire apporte pratiquement toujours un espace extérieur appropriable par ses habitants. Celui-ci est de petite taille et n'excède que très rarement 5 ares. Le jardin, espace extérieur le plus répandu, est parfois remplacé par une terrasse ou un large balcon. L'espace extérieur, quel qu'il soit, est un des arguments poussant d'anciens habitants de logements collectifs vers l'habitat intermédiaire : **«le cadre de vie, le jardin, c'est très important»** (femme, Fegersheim), **«on voulait une maison où les enfants pouvaient jouer à l'extérieur»** (femme, Illkirch-Graffenstaden).

Beaucoup de résidents de l'habitat intermédiaire pensent que cet extérieur leur permet d'avoir un environnement plus rural qu'urbain : **«notre maison est en ville et c'est quand même la campagne»** (femme, Illkirch-Graffenstaden).

Cet espace extérieur, même minime, est synonyme de détente, de jeux et de cadre de vie agréable, sans toutefois avoir un impact lourd en temps d'entretien.

Les entrées individuelles, très courantes dans l'habitat intermédiaire, permettent d'éviter la création d'un syndic pour les surfaces collectives et sont très appréciées dans le sens où elle confèrent une plus grande intimité et/ou individualité aux occupants du logement.

Les logements ont une surface relativement moyenne, dans l'ensemble, aux alentours de 80 à 90 m². Les pièces de vie (notamment le salon ou la salle à manger) sont orientées de façon à éviter les vis-à-vis pour préserver l'intimité des habitants. Le vis-à-vis est un des problèmes majeurs à régler lors de la conception de quartiers d'habitat denses.

Les logements sont assez grands dans les maisons familiales pour que chacun y ait son espace. Ainsi l'intimité de chacun est respectée.

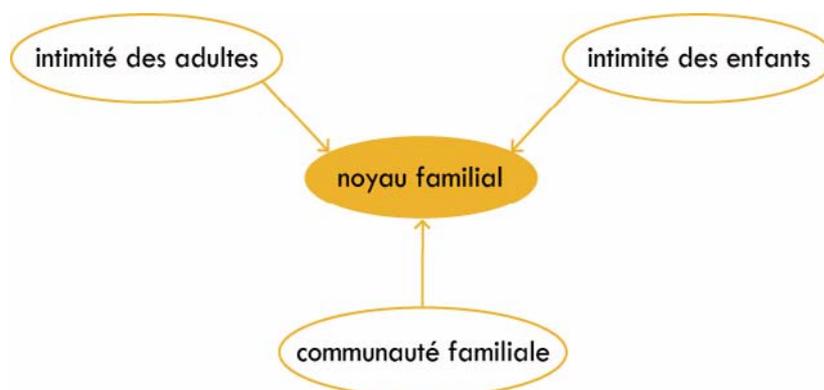


Diagramme de Serge Chermayeff et Christopher Alexander, «Anatomie des domaines urbains», 1963.

Ce diagramme a pour but de mettre en avant la situation socio-spatiale à l'intérieur d'un logement. La situation présentée sur le diagramme est équilibrée ; elle semble l'être aussi dans l'habitat intermédiaire lorsque celui-ci est judicieusement aménagé, ou modulable en fonction de l'arrivée et du départ des enfants : **«l'effet duplex et l'aménagement permet à chacun d'avoir son espace»** (femme, Truchtersheim).

Voici les termes les plus utilisés par les habitants nous ayant décrit leur logement : lumineux, chaleureux, espace, pratique, calme, convivial, fonctionnel, agréable, campagne...

D'autres qualificatifs sont moins élogieux : peu vaste et non fonctionnel (seulement deux sur un total de 25 mots utilisés pour décrire leur logement). Enfin, certains nous ont parlé de «promiscuité» en précisant que cela n'était pas péjoratif et qu'il fallait le comprendre de façon positive. On s'aperçoit, au regard des mots employés pour décrire leur logement, que les habitants s'attachent autant à des considérations internes et externes au logement. L'environnement dans son ensemble est mis ou non en valeur.

3.4 L'environnement immédiat d'un résidant de l'habitat intermédiaire

Les résidants de l'habitat intermédiaire semblent avoir des exigences urbaines, que ce soit en termes de promiscuité avec les voisins, de services urbains publics ou privés ou bien encore en termes de transports en commun.

En ce qui concerne les voisins, même si certains évoquent la grande proximité avec ceux-ci : «*il y a un vis-à-vis*» (homme, Erstein), «*parfois on les entend un peu*» (homme, Fessenheim-Le-Bas) ; beaucoup semblent avoir un seuil de tolérance élevé inhérent à la vie en ville : «*rien de très grave*» (homme, Wolfisheim), «*mais c'est pas une cata, on s'y attendait*» (homme, Fessenheim-Le-Bas). Ce seuil de tolérance élevé s'explique notamment par le fait que beaucoup de ces résidents viennent de quartiers très urbanisés. Mais aussi parce qu'un certain nombre d'entre eux recherchaient une certaine promiscuité ou n'avaient rien contre et en supportent donc plus facilement les conséquences. «*Bonjour/bonsoir*» semble être la formule la plus appropriée pour décrire les relations de voisinage, en dehors des quartiers dont l'aménagement incite aux rencontres : «*on prend parfois l'apéro*» (homme, Erstein). Les relations semblent plus fortes dans les quartiers d'habitat social : «*il y a une véritable solidarité entre les habitants*» (femme, Fegersheim).

Les services urbains se doivent d'être proches des opérations. Une partie des personnes qui se sont exprimées déplorent le fait qu'il faille prendre sa voiture pour y accéder, surtout s'ils jugent qu'ils habitent en zone urbaine. D'autres utilisent leur voiture par souci de rapidité. Mais dans l'ensemble, beaucoup semblent choisir des modes doux de déplacements, quand ils en ont la possibilité, et ont donc choisi une zone géographique spécifique : «*c'est pour ça qu'on recherchait un logement dans Illkirch !*» (femme, Illkirch-Graffenstaden).

Les espaces publics (parcs, stades, aires de jeux, piscines...) semblent être utilisés en complément des espaces extérieurs privés et sont toujours utilisés lorsqu'il y en a : «*c'est agréable pour les enfants*» (femme, Fessenheim-Le-Bas), «*s'il y en avait... on est obligés d'aller à Eschau !*» (femme, Plobsheim). Encore une fois, les besoins d'aménagements urbains sont très importants pour les résidents de l'habitat intermédiaire.

Pour les personnes rencontrées, l'offre en transports en commun est jugée satisfaisante dans les opérations situées en ville. Leur densité élevée permet l'installation d'un arrêt de bus plus «rentable» pour l'exploitant. A l'inverse, dans les communes rurales de la région de Strasbourg, plus on s'éloigne de la ville-centre, moins l'offre, et surtout son cadencement, sont jugés adéquats.

3.5 | Le sentiment d'urbanité

A la question de savoir si les habitants se sentent urbains? Les avis sont très tranchés. Cette hypothèse, sous forme d'affirmation, nous montre à quel point ce sentiment est très partagé suivant de nombreux facteurs. Certains, logeant en banlieue, se déclarent ruraux : «*nous ne sommes pas urbains, il y a des champs juste à côté, nous pouvons nous promener à pied ou à vélo sans être en ville*» (femme, Oberhausbergen). D'autres se sentent urbains «*par la force des choses*» (femme, Illkirch-Graffenstaden), au vu de leur situation géographique (en zone urbaine ou périurbaine). Mais habiter en ville n'est pas la seule raison qui pousse à se décrire «*urbain*». Le mode de vie des habitants permet à ces derniers de se qualifier d'urbains (sorties restaurant, cinéma, théâtre, manifestations sportives ou culturelles...). Ainsi, d'anciens urbains ou des ruraux se sentent urbains, d'autant plus qu'ils habitent dans des opérations relativement denses.

3.6 | Les avantages et les inconvénients d'un quartier dense

Pour beaucoup, le fait d'habiter dans un quartier dense est synonyme de convivialité, tandis que d'autres (une minorité) y voient une image négative donnée à l'extérieur : **«ça ressemble à des HLM en longueur, même si c'est mieux qu'un appart»** (femme, Plobsheim). Certains pensent que leur quartier, du fait de sa densité, est synonyme de logements sociaux pour les habitants de l'extérieur. Cela résulte d'un fait historique : à partir des années 70, l'habitat intermédiaire fut essentiellement utilisé par les bailleurs sociaux.

D'autres pensent que l'habitat intermédiaire est une forme d'urbanisation de la ville à «échelle humaine».

Un des problèmes semble-t-il récurrent dans les quartiers denses, réside dans le fait qu'il n'existe que trop peu de places allouées au stationnement automobile. C'est surtout un problème dans les opérations ayant plus de vingt ans. En effet, les constructeurs prévoient 2 places par logement en moyenne. Mais au bout d'un certain nombre d'années, les enfants ont grandi et eux aussi ont une voiture, d'où des problèmes d'engorgement au niveau des places : **«il y a une économie des surfaces, donc les gens utilisent leur garage comme espace de rangement, mettent leurs voitures à l'extérieur. Et puis les enfants ont grandi et ont une voiture...»** (homme, Erstein).

Les quartiers denses, *a contrario* des lotissements « classiques », facilitent la mise en place de transports en commun. Ce service est jugé très important par les habitants. Tout comme la présence de services urbains publics et privés, qui sont naturellement proches des zones fortement urbanisées : **«tout est là à 5 minutes»** (homme, Wolfisheim). Lorsque ceux-ci ne le sont pas, les habitants ne jugent pas cela «normal» : **«nous sommes obligés de prendre notre voiture, est-ce normal ?»** (femme, Plobsheim). L'importante densité d'un quartier devrait être synonyme de présence de différents services.

3.7 | L'opinion des acteurs : élu, architecte, promoteur immobilier et bailleur social.

Une demande de la population?

L'habitat intermédiaire provoque **«un réel engouement»** chez les potentiels acquéreurs, d'après le bailleur social et le promoteur immobilier, mais cette affirmation est nuancée par l'architecte que nous avons rencontré : **«oui, une demande, ou plutôt une réponse face à la cherté du foncier»**. Ce problème de coût lié au foncier est d'ailleurs soulevé par un élu, cherchant à contourner le manque constaté (de foncier). La demande semble être très forte chez les propriétaires souhaitant investir, et cela notamment dans la rénovation d'anciens corps de fermes.



Une réalité sur le terrain ?

La rénovation d'anciens bâtiments agricoles semble avoir le vent en poupe. En ce qui concerne la création de logements ayant pour finalité l'accession sociale, le constat est tout autre : **«même si la demande est très forte, nous avons choisi de ne plus réaliser de telles opérations»** (bailleur social). Celles-ci deviennent difficile à réaliser à cause de la cherté du foncier et aux surcoûts que cela peut engendrer.

Néanmoins, cette forme d'habitat est à produire car **«on manque de réserves foncières»** et le lotissement classique **«engendre des problèmes de cadre de vie et de déplacements»** (élu), des projets sont donc à l'étude.

Notre promoteur privé semble réellement s'intéresser à cette forme d'habitat, puisqu'il a plusieurs projets en cours, notamment à Strasbourg (parc des Poteries), Sélestat ou bien encore à Schweighouse sur Moder.

Des opérations rentables ?

«Elles le sont si le maître d'ouvrage est déjà propriétaire du terrain, du bâtiment» ou que son investissement **«s'inscrit dans le cadre d'une loi type Robien»** (architecte). Notre promoteur privé pense que ces opérations sont rentables **«lorsqu'elles sont adaptées à un certain type de terrain et à un certain type de clientèle»**. Pour lui, ces opérations sont rentables lorsqu'elles se situent à plus de 35 km de Strasbourg. Sur la Communauté urbaine de Strasbourg, il choisit de mélanger l'habitat intermédiaire avec d'autres formes urbaines (collectives) pour répartir la trop importante charge foncière.

Les moyens à mettre en oeuvre pour réaliser des opérations d'habitat intermédiaire ?

Il faut tout d'abord que le maître d'ouvrage soit **«cohérent dans sa démarche»**, et que celle-ci respecte un certain esprit **«village»** (architecte). Il faut aussi que les communes fassent en sorte de promouvoir ce type d'habitat auprès des propriétaires de parcelles (élus).

A destination de quel public ?

«Cela dépend bien évidemment du type de logement commercialisé» (architecte). Cette affirmation semble faire l'unanimité auprès des personnes que nous avons rencontrées. Le bailleur social nous rappelle que les opérations réalisées le sont prioritairement pour les personnes de leur commune. Notre promoteur privé, quant à lui, privilégie les nouveaux accédants à la propriété et les investisseurs.

Comment promouvoir l'habitat intermédiaire ?

«Il s'agit avant tout de communiquer et de montrer qu'il existe autre chose que l'individuel et le collectif» (promoteur privé). Puis, d'emmener les élus découvrir des opérations d'habitat intermédiaire, pour **«s'appuyer sur l'exemplarité»** parce qu'il y a **«méconnaissance»** et non pas **«réticence»** (élu), tout en les formant à cette thématique. Cette pédagogie est **«nécessaire»** (architecte), de façon à faire **«passer l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel»** (architecte), et doit aussi être faite **«auprès des personnes délivrant les permis de construire»** (architecte). Notre promoteur privé **«veut bien aider les communes à comprendre que l'habitat intermédiaire c'est bien !»**... Mais il propose surtout **«d'adapter les charges foncières au produit»**.

Il existe de réelles carences en termes de promotion de l'habitat intermédiaire. Cette promotion serait essentiellement à faire auprès des élus. Néanmoins, il convient aussi d'effectuer ce travail de promotion auprès des promoteurs privés, des bailleurs sociaux et des professionnels de l'urbanisme.

Ces opérations, bien réelles sur le terrain, souffrent d'un manque de visibilité face à la dichotomie individuel/collectif. Elles sont pourtant, *a priori*, rentables, et elles méritent une place dans le paysage urbanistique français.

Ces opérations, lorsqu'elles sont réalisées, sont recherchées par un public très varié et répondent donc à une véritable demande de la population.

Bibliographie

PUBLICATIONS

Définition et typologie

Giraud S., *Entre les bâtiments collectifs et les maisons individuelles, quelle place reste-t-il pour un habitat intermédiaire à Montchat Lyon 3^{ème}*, Ecole d'architecture de Lyon, mai 2001.

Guyon C., *L'habitat intermédiaire une terrasse au soleil !* Septembre 1999.

Hourdin N., *Meudon, vers un habitat intermédiaire*, Ecole d'architecture de Paris Belleville, 1994.

Jourda F., *La maison de ville, élément constitutif de l'espace urbain*, Ecole d'Architecture de Lyon, 1979.

Métropole Savoie / Parc Naturel Régional du Massif des Bauges / CAUE Savoie / SCP Barbeyer et Dupuis, *Etude action sur l'habitat intermédiaire*, avril 2003.

PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), *L'habitat intermédiaire en France, Controverse autour de l'art de percher une maison sur une autre dans l'enjeu d'une ville durable : vers une densité intermédiaire à mieux partager*, juin 2001.

Histoire

Bellanger F., *Habitat(s), questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*, Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2000.

Cacheux E., *Etat des habitations ouvrières à la fin du XIX^{ème} siècle*, Paris, Baudry et Cie, 1891.

Moley C., *L'immeuble en formation, genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires*, Mardaga, Liège, 1991.

PUCA, *Habitat convivial et qualités urbaines : du renouveau de l'habitat intermédiaire*, enquête sur l'évolution d'une controverse en France, suivie par R. Perrinjaquet et D. Valabrègue, Rapport final, Paris, novembre 2001.

Révillon S., *Habitat intermédiaire : une hypothèse d'évolution vers un habitat du futur*, Ecole d'architecture de Lyon, 1992.

Robert-Planes C., *Comment promouvoir l'habitat intermédiaire ? Une question d'information et de règlement*, mémoire de Dess, septembre 2002.

Concours et conférences

Agence d'urbanisme de la Courly, *L'habitat alternatif à la maison individuelle*, rapport introductif, 1997.

Cimbéton, *Réinventer l'habitat intermédiaire*, Cinquième session, 2000 / 2001.

Concours European3, *Chez soi en ville, urbaniser les quartiers d'habitation*, résultats européens, 1994.

Concours European 4, *Construire la ville sur la ville*, session France, ouvrage réalisé sous la direction d'Alain Pélissier, Les Editions de l'Imprimeur, Besançon, 1997.

Congrès SNAL (n°13), *Le lotissement dense*, intervention de Pascale Poirot, Bordeaux, juin 2001.

PUCA, Journée d'étude « *villa urbaine durable* », présentation de Frédéric Mialet, septembre 2002.

Présentation d'exemples

Agence d'Urbanisme de Lyon, *Nouveaux produits de l'habitat intermédiaire : quelques références dans l'agglomération, en France et en Europe*, G. Sabaterie, juin 2004.

Agence d'Urbanisme de Lyon, *Evolution de 9 opérations d'habitat alternatif dans l'est lyonnais*, décembre 1999.

Adeus, *Habitat intermédiaire dans le Scoters, Présentation d'exemples d'habitats intermédiaires sur l'aire du Scoters pouvant servir d'échange d'expériences entre les élus*, juin 2004.

CAUE 67 (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Bas-Rhin), *l'habitat intermédiaire*, janvier / février 2003.

CAUE 67, *Diversité des formes de l'habitat*, mai 2003.

CAUE 67, *Diversité des formes de l'habitat, Annexes*, mai 2003.

De Leiris R, *La dimension collective de l'habitat individuel : projet d'habitat individuel groupé à Seyssins*, Ecole d'Architecture de Grenoble, TPE, 1999.

Ouvrages faisant référence à l'habitat intermédiaire

Adeus, *Diagnostic, Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg*, octobre 2002.

Audiar, *Diversité, densité et qualité urbaine*, décembre 2000.

Baljon L., Pflug M., *Nieuw Sloten Amsterdam : garden city of today*, TOTH Publishers, Amsterdam, 2001.

Bauer G. et De Lataulade B., *Vers des lotissements denses*, recherche réalisé par et pour le ministère de l'équipement, des transports et du logement, D.G.U.H.C., Plan Urbanisme Construction Architecture, septembre 2000.

Bernfeld D. et Mabardi J.F., *L'habitat groupé autogéré au Benelux et en Europe*, habitat et participation, Louvain la neuve, 1994.

Bradel V., Dieudonné P. et Vigato J.C., *La maison de ville, un savoir faire à la recherche d'une tradition*, PUCA, programme «conception et usage de l'habitat», Collection Recherches, MALTM, Paris, 1990.

Bund Deutscher Architekten, *Architektur in Baden-Württemberg*, Stuttgart, 2003.

Capelle-Fillon Lara, *Relation de voisinage et impacts sur la santé mentale, Mémoire de maîtrise de psychopathologie*, Université Paris V – René Descartes, 2001-2002.

Groupe huit, *Etude de maisons évolutives sur petites parcelles*, Tunis, 1978.

Friedman A., Côté M., *Maisons à coût abordable et communautés viables*, Société d'habitation du Québec, janvier 2003.

L'Atelier 3, *Recherche pour un habitat personnalisé à structures traditionnelles et équipements industrialisés*, Ed. Eyrolles, Paris, 1973.

Maiteno H., *Formes urbaines et habitat social*, construction Architecture, septembre 2000.

Université Marc Bloch, Institut d'urbanisme, Adeus, *Densifier la ville avec nos maisons*, Rapport de stage, Julie Kosman, juin 2003.

REVUES

Agence d'urbanisme de la métropole bordelaise, «densité et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise», *Complex'cité*, n°1, janvier 2002.

ARK, revue finlandaise, «Detached-house», janvier 2001.

Cahiers de l'IAURIF, «Les cités-jardins de la région d'Ile de France», Paris, mai 1978.

Diagonal, «Renouvellement urbain, des maisons pour changer la ville», n°152, 2001.

Davoine Gilles, «Maisons en bande», mars 1996, *AMC* n°69 p 61-85.

Félix F., «Lotissement dense : l'expérience danoise», *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, avril 2002.

Félix F., «Lotissement dense : l'expérience anglaise», *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, avril 2001.

Fouchier V., «Vers des planchers de densité», *Etudes Foncières*, n°81, 1998.

Guervilly J., «Maisons en bande, logements à Plérin», *AMC* n°69, mars 1996.

Joffroy P., «Lotissement dense : l'expérience hollandaise», *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, novembre 2002.

Lemonier M., «Cité-Jardins, une idée centenaire», *Diagonal* n°132, juillet-août 1998

Le courrier des maires, «Comment faire rimer qualité et densité ?», p 34-37, juin 2001.

Mialet F., «Plaine Commune, à la recherche d'un habitat individuel dense», *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, juillet 2003.

Mialet F., «Habitat dense et individualisé au cœur d'une agglomération», *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, novembre 2003.

Marc De Leusse, «L'habitat intermédiaire : après l'expérimentation, la généralisation ?», dans *Habitat et vie sociale*, mars / avril 1976, p 54-55.

Technique et Architecture, «Plein centre, St Jacques de la Lande», n°447, p 46-49, juillet 2001.

Technique et Architecture, «Pays-Bas, la densité ?», n°447, février-mars 2000.

TEXTES DE LOI

Loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

SITES INTERNET

Ces sites font référence à l'habitat intermédiaire ou en donnent des exemples.

http://www.equipement.gouv.fr/recherche/incitatif/puca/accueil_puca.htm

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/index.html>

http://www.sibart.org/pdf/handbook_fr.pdf

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/vr12sommaire.htm>

<http://www.safa.fi/> (site finlandais, mais dont il existe une version anglaise).

<http://www.apabcn.es/sostenible/construccions/buscador/castella/busc3.asp?id=165> (site en espagnol).

<http://www.cg67.fr/tlbr/page.asp?numero=18&i=14>

<http://www.rickmansworthherts.freemove.co.uk/howard1.htm> (lien vers un site en anglais traitant des cités jardin).

<http://www.memoirelocale.com/Suresnes/>

http://crdp.ac-reims.fr/ressources/dossiers/cheminvert/table_ronde1/olot.htm (projet inachevé de cité-jardin de Gaudi).

<http://www.lt-ark.dk/> (site de l'architecte danois Boje Lundgaard où sont présentées certaines de ses réalisations d'habitat intermédiaire).

<http://www.samenhuizen.be/> (site permettant d'accéder à de nombreux liens en anglais sur le cohousing).

<http://droit.org/code/index-CURBANIL.html> (code de l'urbanisme).

http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/amcodu_007.cfm

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/loader.cfm?url=/commonspot/security/getfile.cfm&PageID=68189>

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/loader.cfm?url=/commonspot/security/getfile.cfm&PageID=68186>

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/loader.cfm?url=/commonspot/security/getfile.cfm&PageID=68194>