



SAINT-ETIENNE
métropole

Habitat alternatif

entre maison et immeuble collectif

L'habitat individuel constitue aujourd'hui la majeure partie des logements construits sur le territoire du Sud Loire, comme partout en France. Plus de 2 000 hectares ont été consommés sur ce territoire dans la période 1991-2003, soit une moyenne de 170 hectares par an, essentiellement en habitat individuel traditionnel (88 %) et, de manière marginale, en individuels groupés (4 %).

Cette évolution traduit une tendance lourde : le désir de « ville-nature ».

Parallèlement les logements collectifs sont le plus souvent réservés aux tissus urbains denses.

Il existe aujourd'hui peu de formes intermédiaires entre le pavillon isolé sur sa parcelle et l'immeuble collectif urbain dense.

Pourtant, historiquement, ces formes ont été développées, notamment dans les pays anglo-saxons avec les cités-jardins anglaises, aux Pays-Bas ou encore dans les « Siedlung » des villes allemandes dans la première moitié du XX^{ème} siècle. Certaines villes italiennes offrent un tissu d'immeubles en « plots » ou îlots ouverts favorisant les espaces extérieurs et la végétation. Par ailleurs, des cités ouvrières ont été réalisées sur le concept d'un habitat individuel dense ou de petits collectifs, en particulier en région stéphanoise.



Les traditionnelles "Siedlung" : maisons traditionnelles accolées des années 20 dans un environnement végétal.



Un alignement de maisons de ville aux Pays-Bas.



Un habitat ouvrier développé dans la région stéphanoise et bien réinvesti. Ici, la cité Chavassieux à Saint-Etienne.

A l'heure où il est question de maîtriser l'étalement urbain, d'une part, de diversifier l'habitat, d'autre part, n'y-a-t-il pas nécessité de développer des formes d'habitat qui puissent concilier ce désir d'individualité et en même temps de vie urbaine ou villageoise, en maîtrisant la consommation d'espace et les déplacements engendrés par l'urbanisation pavillonnaire ?

En effet, il apparaît nécessaire de chercher à la fois à :

- « **individualiser** » l'habitat urbain, habituellement composé d'immeubles collectifs, en apportant les qualités attendues du logement individuel pour attirer en ville ou dans les centres-bourgs des ménages qui auraient opté pour une localisation en périphérie. Ce type d'habitat peut, même à densité équivalente, contribuer à aérer le tissu urbain et introduire des éléments de verdure dans la ville.

- **diversifier l'habitat péri-urbain traditionnel** à travers des opérations de logements « intermédiaires » à plus d'un logement par maison, des maisons de ville, des petits collectifs individualisés voire des lotissements denses afin de limiter la consommation d'espace et les déplacements, de mieux s'intégrer au bâti traditionnel des bourgs, d'optimiser le foncier et de réduire les coûts.

Ceci suppose une implication forte de la collectivité pour mobiliser les partenaires dans la mise en œuvre de sa politique d'habitat, comme en témoignent les opérations présentées. Plus largement, ceci nécessite de revoir les processus de mise en œuvre des opérations d'habitat et notamment la répartition des rôles entre les collectivités, les aménageurs ou lotisseurs, les constructeurs, les concepteurs et les gestionnaires.

1 Individualiser l'habitat urbain

La maison en ville

C'est insérer de la maison individuelle dans des tissus destinés habituellement à de l'habitat collectif traditionnel, en respectant le caractère urbain par des constructions ordonnancées le long des rues.

Quai des Étroits à Lyon 5^e : des maisons urbaines dans un tissu continu

Le programme :

- une opération d'ensemble de 4 logements individuels
- une architecture contemporaine avec de larges terrasses et jardinets utilisant la pente et des garages individuels à accès direct.

- un programme de promotion privée en accession libre

. densité : 40 logements à l'hectare

. maître d'ouvrage : SCI Amiral

. architectes : Agence BAC Panet-Soulier-Desseigne, Lyon



Presqu'île Bornéo à Amsterdam : un ensemble de maisons urbaines à l'architecture individualisée

Le programme :

- une opération de renouvellement urbain d'un site portuaire sous forme de lotissement où chaque lot développe une architecture différente tout en gardant une harmonie d'ensemble grâce à un cahier des charges et une coordination des intervenants .
- une réalisation par tranche de 20 logements
- . densité : 100 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : individuel par chaque acquéreur de lot
- . maître d'œuvre : libre au choix de l'acquéreur
- . aménageur : ville d'Amsterdam, Urban Planning service
- . conception urbaine : West 8 /A.Geuze



Cillies Reichardt

Des maisons patios en tissu urbain (Balme-Pinel Lyon 3^{ème})

Le programme :

- Un habitat dense en alignement sur rue préservant une intimité des espaces privés avec patios .
- . densité : 40 logements à l'hectare
 - . maître d'ouvrage : MCP Promotion, Bron
 - . maître d'œuvre : Atelier Thierry Roche, Tassin-la-demi-lune



La reconversion de bâtiments d'activités en logements individuels (Montchat : cours Richard Vitton à Lyon 3^{ème})

- La transformation d'anciens locaux d'activités en deux maisons groupées avec terrasses sur cour.
- . densité : 60 logements à l'hectare



Cillies Reichardt



C. Subatterrie AJDAL



C. Subatterrie AJDAL

Deux programmes « Maisons en ville » en renouvellement urbain à Lille et Tourcoing

Un partenariat public-privé :

- . une initiative de 10 promoteurs regroupés au sein d'un GIE et d'une SCI (« Maisons en ville »)
- . un concours d'idées préalable lancé par le GIE avec l'appui de l'agence d'urbanisme pour proposer de nouveaux concepts de « maisons en ville »
- . deux opérations réalisées à Lille et Tourcoing sur des terrains proposés par les collectivités et maîtrisés par la communauté urbaine, après concours de maîtrise d'œuvre

- . la cession du foncier à un prix symbolique avec un objectif de mixité sociale (quota de 30 % de logements sociaux)
- . la réalisation des logements sociaux vendus en état futur d'achèvement (VEFA) à des bailleurs sociaux (SIA à Lille ; GHI à Tourcoing).
- . un engagement des promoteurs à travailler « à livre ouvert » et à offrir un produit concurrentiel.
- . une commercialisation mutualisée des logements en accession

Lille : L'opération du site Méo dans le quartier Wazemmes

Le programme :

- . 57 maisons de ville réalisées sur une ancienne friche industrielle à proximité du centre-ville dont :
 - 40 logements en accession
 - 17 logements en locatif social
- . Deux types de « produits » :
 - des maisons patios duplex en accession ;
 - des maisons en triplex identiques en accession et en locatif social avec jardin de 40 à 60 m² en cœur d'îlot et garage sur rue ou place
- . Des espaces publics : une place publique et des traverses semi-piétonnes entre les jardins.
- . densité : 76 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : SCI Maisons en ville
- . architectes : Eric Bouillaud et Thierry Donadieu, Paris



D. Leblond/ADUL

Tourcoing : Le quartier Flocon Blanche Porte rue d'Alsace

Le programme :

- . une opération de 34 maisons avec serres, jardins sur rue (45 m²) et en cœur d'îlot (150 à 210 m²) dans un ensemble de 51 maisons de ville dont 30 % de logements locatifs sociaux réalisés sur une ancienne friche
- . des espaces publics : place et parc publics (1 hectare) contribuant à la requalification urbaine du quartier.
- . densité : 44 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : SCI Maisons en ville
- . architecte : Philippe Dubus, Paris



D. Leblond/ADUL



D. Leblond/ADUL

L'habitat intermédiaire en quartier urbain

Il consiste à assembler plusieurs logements dans un même bâtiment, dans le volume d'un petit immeuble collectif en ville, en offrant les qualités de la maison individuelle : accès à chaque logement, jardinets à rez-de-chaussée, larges terrasses pour les logements en étage (souvent en duplex).

Les maisons Grenadines à Villeurbanne :

une opération de renouvellement d'un quartier urbain concurrentielle au péri-urbain

Le programme :

- 34 logements en accession à prix modéré
- un habitat intermédiaire de 2 logements par bâtiment en R+2 :
 - . logement de plain-pied avec jardin privatif et garage individuel ;
 - . logement duplex en étage avec terrasse et accès individuel
- . un terrain maîtrisé par la collectivité et cédé à un opérateur social avec un objectif de plafonnement des prix de vente visant à offrir un produit alternatif à la maison individuelle en lointaine périphérie de Lyon.
- une opération montée dans le cadre d'une démarche globale du Grand Lyon visant la diversification et l'optimisation des produits habitat.
- . densité : 52 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : Rhône Saône habitat - OPAC de Villeurbanne
- . architecte : Thierry Dugelay, Saint-Jean-de-Niost



G. Sribnitierre AUDAL



G. Sribnitierre AUDAL

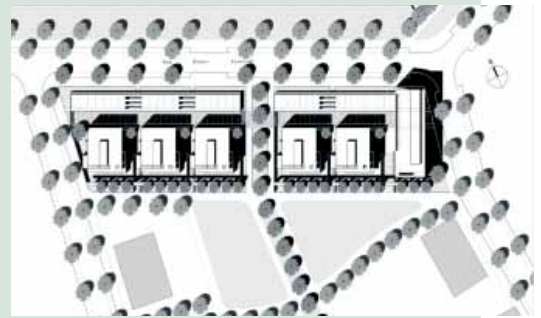
Le collectif individualisé

C'est une manière d'intégrer des éléments d'attrait de l'habitat individuel par des jardinets à rez-de-chaussée et des terrasses en étage, avec des volumes souvent de faible hauteur et individualisés.

Les villas Beaulieu à Caen :

Le programme :

- un projet mixte de 43 logements dont 25 locatifs sociaux, 12 en accession et 6 en location-accession
- une opération retenue dans le cadre de la démarche « Villa urbaine durable » du Ministère de l'Équipement (Plan Urbanisme Construction Architecture).
- . densité moyenne : 86 logements à l'hectare (103/ha pour le locatif ; 70/ha pour l'accession)
- . maître d'ouvrage :
 - . programme locatif : Société caennaise de développement immobilier
 - . programme accession : Investir immobilier-Century 21
- . architectes : Pascal Quéré et Guy Vaughan, Paris



2 Diversifier l'habitat péri-urbain

Il s'agit de rechercher d'autres formes, plus denses que le pavillon traditionnel (dont on peut faire le tour sur les quatre côtés), de nature à s'intégrer au bâti traditionnel des bourgs :

- individuels groupés ou maisons de ville,
- habitat intermédiaire en tissu pavillonnaire,
- tout en sachant que ces formes peuvent être mixées au sein des opérations.

L'habitat individuel dense

C'est mettre en oeuvre des opérations d'habitat individuel groupé ou « maisons de ville » en conservant le principe d'une maison sur sa parcelle avec jardin ou jardinet, selon les densités mises en oeuvre.

Des maisons de village intégrées dans une opération greffe à Saint Romain-au-Mont d'Or (Grand Lyon)

Le programme :

- une opération de 5 logements en accession sur trois niveaux avec garages groupés hors parcelles.
- un programme monté dans le cadre d'une démarche globale du Grand Lyon visant la diversification et l'optimisation des produits habitat

- un terrain maîtrisé par le Grand Lyon en ZAC et cédé avec un objectif de plafonnement des prix de vente

- . densité : 52 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : COPRA
- . architecte : Sud Architectes, Lyon



C. Sabatier AUDAL

Des maisons de ville à Ormesson-sur-Marne (94)

Le programme :

- une opération de 16 logements individuels locatifs sociaux (PLA) en bordure d'un parc boisé

- . densité : 42 logements à l'hectare
- . maître d'ouvrage : OPAC Val-de-Marne Expansiel
- . maître d'œuvre : atelier da'u, Pascal Arsène-Henry



Pauline Tarned



Pauline Tarned

L'habitat intermédiaire

Comme tout habitat intermédiaire, il s'agit de regrouper plusieurs logements dans un même bâtiment, mais dans des formes semblables à celles de l'habitat individuel (R+1+combles par exemple) avec les mêmes caractéristiques : jardins à rez-de-chaussée, logements en étage avec larges terrasses, et accès individualisé.

Un habitat intermédiaire intégré dans un lotissement pavillonnaire : Tremblay-en-France (93)

Le programme :

- un ensemble de 50 logements répartis en 12 maisons de ville de 2 à 6 logements avec entrées communes par escaliers et coursives, jardins à rez-de-chaussée et larges balcons en étage
- des volumes comparables à l'habitat pavillonnaire environnant (R+1+combles) mais traités dans une architecture contemporaine
- une organisation en quatre îlots avec de petites unités de stationnement
- un programme en locatif social (PLUS)

. densité : 60 logements à l'hectare

. maître d'ouvrage : SAGE

. architecte : Patricia Leboucq, Paris

Un programme mixte intégrant des logements intermédiaires en périphérie urbaine : Saint Priest (69), rue Simone de Beauvoir

Le programme :

Une opération de logements intermédiaires de 4 logements par maison dans une opération d'ensemble mixant maisons de ville et collectifs avec différents produits : accession et logement locatif social.

. densité : 60 à 70 logements à l'hectare

. maître d'ouvrage : Marignan Immobilier

. architecte : Atelier Thierry Roche, Tassin-la-Demi-Lune



© Jean-Marie Monthiers



Promouvoir la mixité des formes d'habitat dans les lotissements

Il est possible de mettre en oeuvre des « lotissements urbains » mixant ces différentes formes d'habitat avec des lots affectés à de l'habitat intermédiaire, voire du petit collectif.



Le clos Barlione à Corbas : une opération mixant logements individuels et logements intermédiaires.

Vers des lotissements denses :

On peut aussi rechercher un habitat individuel dense sur des lots libres de faible taille, en permettant la réalisation de maisons mitoyennes avec un ordonnancement recréant des effets de rues de village, ou encore assemblées autour d'une cour commune à la manière de fermes traditionnelles, comme cela se pratique dans d'autres pays européens.

3 ▣ Quels moyens pour favoriser l'habitat alternatif ?

La maîtrise du foncier par la collectivité :

La commune ayant acquis du foncier à l'amiable peut en maîtriser l'usage sans restrictions et imposer lors de sa cession aux constructeurs un programme d'habitat alternatif.

Cela peut être le cas également dans le cadre de ZAC publiques.

La commune peut aussi le faire, suite à l'usage du Droit de Préemption Urbain (DPU), mais dans ce cas pour de l'habitat social uniquement.

Un partenariat entre la collectivité et les promoteurs :

Une fois le foncier acquis, la collectivité peut procéder à des consultations de promoteurs (associant le cas échéant des concepteurs) pour la vente des terrains.

Elle peut de ce fait fixer avec les promoteurs des objectifs de prix de vente afin de rester dans des niveaux comparables au collectif, voire concurrentiels, en agissant sur les coûts de cession du foncier.

Le lancement de consultations de concepteurs :

Des concours de concepteurs peuvent être organisés, une fois les opérateurs désignés, ou des concours promoteurs-concepteurs.

Un PLU incitatif :

• Le règlement du PLU :

Celui-ci peut être incitatif en créant des COS alternatifs : COS de base pour l'habitat individuel, COS majoré pour les constructions comportant deux logements et plus, par exemple.

• L'inscription d'emplacements réservés pour programme de logements au PLU :

Elle permet aussi à la commune de définir le ou les programme(s) de logements à mettre en oeuvre, dans le respect de la mixité sociale, lesquels peuvent favoriser certaines formes d'habitat.

Une coordination des acteurs

Celle-ci s'avère indispensable pour mener à bien ce type d'opération mettant en jeu différents acteurs. Dans certains des exemples de Lille et Tourcoing présentés, c'est l'agence d'urbanisme qui a assuré l'animation et la coordination du dispositif en amont. A Bordeaux, l'association Arcenve a assuré l'animation culturelle de l'opération en lien avec les collectivités. Cela peut être aussi un aménageur qui assure ce rôle d'interface.