



Entre maison et appartement :

L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat souvent original dans sa conception semble répondre aux attentes d'individualisation du logement.

Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

Logements semi-collectifs, maisons superposées, maisons ou villas-appartements, ces formules sont parfois employées pour désigner l'habitat intermédiaire. Bien qu'aucune définition précise ne s'impose, l'habitat intermédiaire reste une forme d'habitat collectif.

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.



Entre maison et appartement. Acigné

Les enjeux de l'habitat intermédiaire

Un habitat expérimental du début du siècle

D'un point de vue théorique, le concept d'habitat intermédiaire est apparu dès le début du XX^{ème} siècle. Les industriels souhaitaient alors offrir aux ouvriers des logements décentes et peu coûteux. Pour cela, ils s'adressèrent aux architectes afin qu'ils imaginent des maisons collectives permettant l'indépendance de chaque famille tout en favorisant les relations sociales. Par la suite, les cités jardins ont offert de petites maisons individuelles à bas prix. Après la période de la reconstruction, la critique des grands ensembles a de nouveau, poussé les architectes à expérimenter. Il ont alors été amenés à inventer des formes nouvelles d'habitat répondant à une population désireuse de logements à échelle humaine. Les immeubles en gradins, dont il existe un exemple sur la commune de Saint-Grégoire (35), apparaissent comme une architecture emblématique de cette époque.

Les avantages d'une densité plus élevée

Au regard de la loi Solidarité et renouvellement urbains, l'habitat individuel, auquel aspire une majorité de français, est confronté aujourd'hui aux objectifs

d'économie d'espace.

Les secteurs péri urbains directement concernés par ces questions ont parfois du mal à proposer un habitat dense qui réponde aux attentes d'individualisation des habitants. Dans ce cadre, des réponses architecturales et urbaines innovantes doivent être proposées aux élus. L'objectif de limiter l'étalement urbain doit être associé à la volonté de favoriser une mixité de typologies de logements.

L'habitat intermédiaire semble aujourd'hui adapté à ces objectifs traduits localement dans le Programme local de l'habitat (PLH).

Les avantages d'un habitat individualisé

Un accès individualisé, un espace extérieur privatif et un nombre de logements limités, voici les principales caractéristiques qui font du logement intermédiaire une typologie spécifique. Cet habitat s'inscrit dans des structures bâties aux volumes réduits qui rassemblent en moyenne 5 à 20 logements. L'attrait majeur de ces logements réside principalement dans leur individualisation. S'ajoute à cela une architecture originale offrant des qualités d'usages proches de l'habitat individuel.

Un outil pour modeler la ville : une meilleure insertion urbaine

« Quant à ses qualités urbaines, elles sont évidentes. Voyez l'exemple de l'opération en semi-collectif que j'ai réalisée à Plérin ! ... N'ayant pas de toit, cette construction fait la même taille que les maisons traditionnelles bretonnes »

J. Guervilly. Architecte.

Extrait «Le renouveau de l'habitat intermédiaire», Frédéric Mialet. Collection recherche. PUCA/CERTU. 2006.



Dans un secteur d'immeubles collectifs. Betton



Dans un secteur d'extension. Le Rheu



L'accès au logement s'effectue depuis une coursive extérieure. Pacé

Un rôle de «couture» urbaine

L'habitat intermédiaire permet des transitions en douceur entre différents quartiers. Par la diversité des formes qu'il peut proposer, l'habitat intermédiaire à vocation à s'insérer dans de nombreux contextes bâtis.

La superposition de deux logements est assez fréquente dans l'habitat intermédiaire ce qui induit une hauteur globale faible. On trouve ainsi des projets en R + 1 proches de la volumétrie d'une maison individuelle. Lorsque deux logements duplex sont associés, la hauteur est alors plus importante, soit du R + 3.

Selon le contexte dans lequel on vient d'implanter ce type de logements, une réflexion préalable devra être menée sur la forme urbaine que l'on souhaite produire. À proximité d'un quartier d'habitat pavillonnaire ou dans un centre-bourg, la volumétrie et la hauteur des logements pourront s'inspirer de l'habitat traditionnel. Dans un quartier d'extension urbaine, l'habitat intermédiaire pourra s'apparenter à un petit collectif et proposer une volumétrie plus contemporaine.

L'implantation du bâti déterminée par le stationnement

L'implantation est souvent liée à la manière dont est géré le stationnement des véhicules.

On observe trois cas de figures concernant l'implantation des ensembles d'habitat intermédiaire par rapport aux voies d'accès :

- lorsque celui-ci fonctionne comme dans une maison individuelle, le garage est intégré au bâtiment à proximité de chaque logement et une place de stationnement est réservée à l'avant. L'implantation du bâti s'effectue alors avec un retrait de 5 à 7 m ;
- lorsque le stationnement est mutualisé dans une partie du bâtiment ou bien qu'il est réalisé en sous-sol. L'implantation à l'alignement de la voie peut s'effectuer ;
- la nécessité de positionner un escalier à l'avant de la façade peut également générer un retrait du bâti par rapport à la voie.

Quelles que soient leurs volumétries,

ces ensembles bâtis créent des fronts de rues continus à la manière des petits immeubles collectifs et de maisons individuelles en bande.

Des îlots composés de bâtiments différents

Les ensembles de logements intermédiaires sont souvent composés de plusieurs bâtiments qui constituent à eux seuls un îlot. Ils sont parfois implantés au pourtour de celui-ci afin de réserver, au centre, des espaces libres, aires de jeux, squares ou promenades sur lesquels sont orientés les jardins et terrasses privatives.

Une forme urbaine appropriable

Plusieurs critères de l'habitat intermédiaire peuvent attirer les personnes à la recherche d'une individualisation de leur logement. Tout d'abord, l'accès individuel et la différenciation physique du logement, à travers des volumes ou des matériaux différents, permettent aux habitants de repérer leur propre logement. La possibilité de s'approprier un espace extérieur, jardin ou terrasse, permet certaines activités dans l'espace privatif que l'on ne fait pas dans un espace public. Pour finir, la possibilité d'avoir un garage fermé attenant ou non au logement est vu comme un atout.

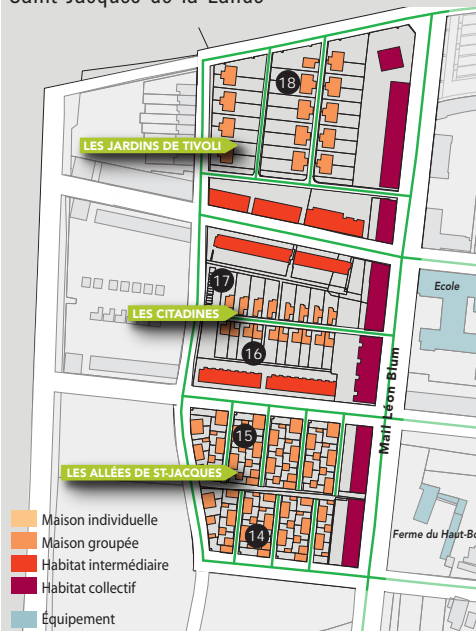
Face à des maisons individuelles. La Chapelle-des-Fougeretz



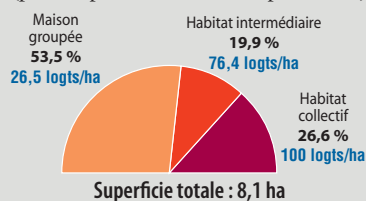
Chaque logement est repérable par une couleur d'enduit différente. Pacé



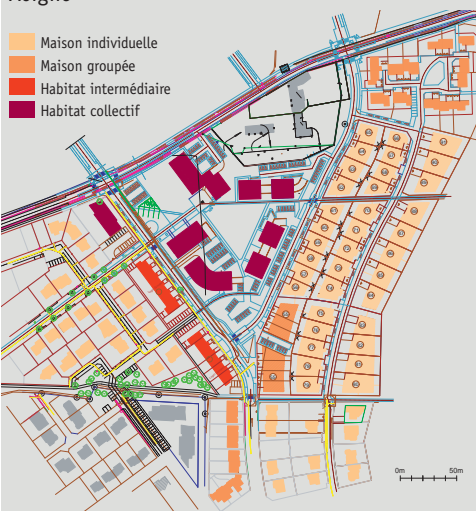
ZAC de la Morinais Saint-Jacques-de-la-Lande



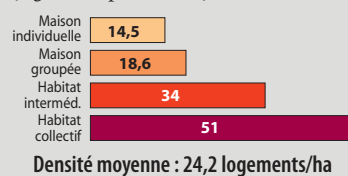
Surfaces consommées par secteur d'habitat
(parcelle privée + voirie + espaces verts)



ZAC de la Timonière Acigné



Densité par secteur d'habitat
(logements par hectare)



Une densité plus forte

L'habitat intermédiaire superpose les logements à la manière de l'habitat collectif tout en proposant des configurations proches de l'habitat individuel.

Ce type d'habitat permet d'offrir une alternative au tout individuel en limitant l'étalement urbain qu'induit l'habitat pavillonnaire classique. En effet, la surface nécessaire à la réalisation de logements intermédiaire (50 à 60 logements à l'hectare) est trois fois inférieure à un lotissement classique comportant des parcelles de 500 m². Cela est rendu possible par la mutualisation de certaines surfaces, notamment les aires de stationnement, les espaces verts, les jardins privatifs. Les densités obtenues seront alors supérieures à celles d'un quartier d'habitat pavillonnaire et s'approchent de celles du collectif selon l'architecture des projets.



Les stationnements sont mutualisés.
Acigné

Exemples de densités dans des quartiers comportant de l'habitat intermédiaire :

- **La Croix Jeannette.** Ville de Bougenais (44) 1977. Jacques Dulieu - Le Home Atlantique. Nombre de logements : 116 Densité de logements : 62 logts/ha
- **Le Forban.** Ville de Plérin/Mer (22). 2001. CITArchitecture - Armorique Habitat. Nombre de logements : 28 intermédiaires pour 40 logts Densité de logements : 70 logts/ha.
- **Zac de la Morinais** - îlots 14 à 18. Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande (35). Nombre de logements : 123 intermédiaires pour 455 logts Densité de logements : 76,4 logts/ha
- **Zac de la Timonière.** Ville d'Acigné (35) Plein Sud, 2003. Laurence Crosland - SECIB. Nombre de logements : 18 Densité de logements : 49 logts/ha
- **Les jardins d'Armorique.** Ville de Betton (35) - Atelier du Canal - COOP de Construction. Nombre de logements : 46 intermédiaires pour 52 Densité de logements : 43 logts/ha



Un espace vert commun aux logements. Betton

Des typologies plus variées

L'habitat intermédiaire s'adapte à des contextes variés. Il pourra ainsi s'implanter sur un même îlot à proximité d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles et compléter la gamme de logements présents dans les autres programmes de l'opération.

En complément d'un ensemble de logements individuels composés de Type 4 ou Type 5, l'habitat intermédiaire pourra proposer des logements plus petits.

Il apparaît en effet difficile d'offrir à travers l'habitat individuel, des logements de Type 1, 2 ou 3.

L'intérêt de l'habitat intermédiaire réside alors dans sa capacité à offrir de petits logements. Il propose aussi des

appartements différents, organisés parfois en duplex, comportant des grandes terrasses ou des jardinets ce qu'offrent moins couramment les appartements des immeubles collectifs classiques.



Habitat intermédiaire attenant à un immeuble collectif. La Chapelle-des-Fougeretz

Une architecture particulière

Les coûts de l'habitat intermédiaire

Coût de construction

Dans les petits immeubles collectifs les coûts liés à la structure du bâti notamment les fondations ont un impact plus important sur chaque logements. Le nombre de logements étant limité dans l'habitat intermédiaire, leurs prix peuvent augmenter rapidement. Ainsi, les parkings en sous-sol sont à éviter dans l'habitat intermédiaire.

Une mutualisation des stationnements au sein d'un îlot pourra être envisagée avec des immeubles collectifs.

Frais de gestion

Le principal avantage de l'habitat intermédiaire réside dans la réduction des parties communes. Cela permet de diminuer les charges collectives qui pèsent sur les occupants. C'est notamment important pour les programmes en accession destinés à des ménages aux revenus modestes.



Les Angéliques. Thorigné Fouillard, projet en cours de réalisation

Chaque logement possède un garage attenant comportant un cellier.
Les T3 possèdent un balcon de 6,50 m² en plus d'un jardin ;
les T4 possèdent une salle d'eau et une salle de bain ainsi que deux WC.
Surface d'un T3 : 74,55 m²
Surface d'un T4 : 88,65 m²

Des logements plus confortables

Des pièces plus spacieuses et des rangements nombreux

À première vue, un logement en habitat intermédiaire semble plus cher. Or le coût au m² n'est pas forcément plus élevé. En réalité, les prestations ne sont pas comparables à celles que l'on trouve généralement dans l'habitat collectif. En effet, l'habitat intermédiaire induit souvent des surfaces plus grandes et un agencement plus original des pièces entre elles. Ainsi les T2, T3, T4 proposés peuvent être plus grands que ceux rencontrés dans les immeubles collectifs plus classiques. Les pièces annexes souvent absentes des appartements actuels (cellier, arrière-cuisine, dressing) apparaissent de nouveaux. Un T3 en semi-collectif aura parfois une surface supérieure de 10 à 15 m², (70 à 75 m² au lieu des 55 à 60 m² habituellement rencontrés). De la même manière, l'architecture proposée sera différente : un accès privatif, un logement en duplex, une terrasse au lieu d'un balcon voire un jardin.

Des distributions sur plusieurs niveaux

Les logements sont parfois disposés sur deux niveaux, en duplex, ce qui induit un mode de vie proche de l'habitat individuel. Cela crée également des volumes plus spacieux, pouvant comporter des doubles hauteurs, des mezzanines, etc.

Le garage : une vraie pièce en plus

Lorsque la population ciblée est celle qui habituellement s'oriente vers la maison individuelle, la proximité du garage au logement est importante. Les espaces de rangement étant rares dans les appartements, le garage peut alors servir de pièce supplémentaire permettant de gérer le stockage temporaire (mobiliers de jardin, jeux d'enfants, vélos, outils, matériel de pêche...) en plus du stationnement de la voiture.

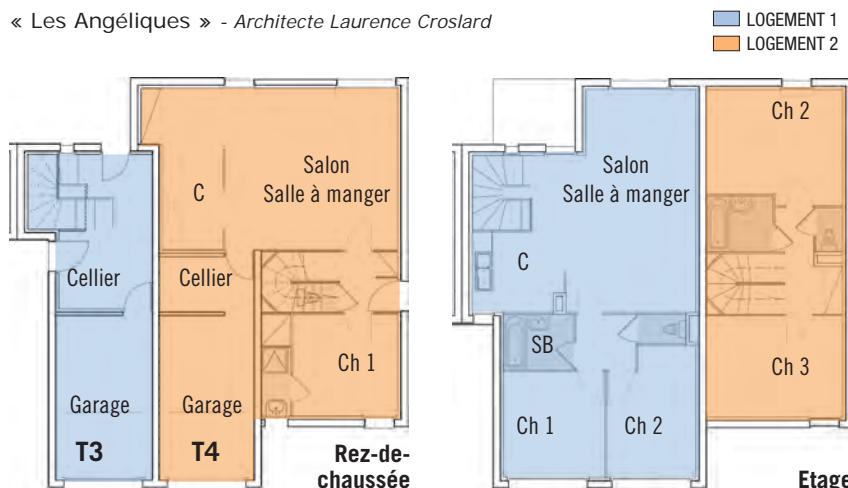
Des logements qui peuvent évoluer

Dans leurs projets, certains architectes offrent la possibilité de faire évoluer le logement. Cela permet aux habitants d'envisager l'agrandissement du logement au fur et à mesure de leur besoin, sans être contraint de déménager.

On peut ainsi imaginer d'aménager les combles pour les résidents du dernier niveau. Les toitures terrasses peuvent accepter des pièces supplémentaires à condition que la structure ait été dimensionnée à cet effet. On peut enfin envisager la réalisation de petites extensions en rez-de-chaussée lorsque les espaces extérieurs le permettent.

Afin qu'elles soient réalisables, ces extensions doivent être anticipées dès l'origine par les concepteurs. Elles seront alors prises en compte par le règlement de copropriété et connues par les résidents dès leur arrivée.

« Les Angéliques » - Architecte Laurence Crosland



Des logements avec des volumes originaux

Réglementation de l'habitat intermédiaire

Au regard de la réglementation, l'habitat intermédiaire n'existe pas. Seules deux catégories existent : l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Le code de l'habitation et de la construction considère la superposition de plus de 2 logements (avec ou sans partie commune) comme une caractéristique de l'habitat collectif, on applique alors la réglementation des immeubles collectifs aux logements intermédiaires.

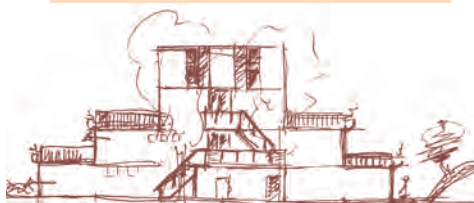


Fig. 1. Immeuble en gradins. R+3

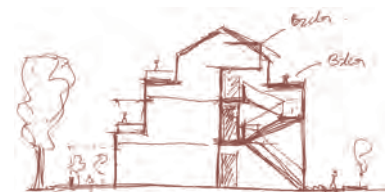


Fig. 2. Petit collectif. R+2+C

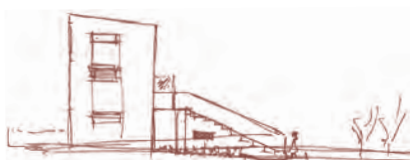


Fig. 3. Petit collectif. R+2



Fig. 4. Maison-appartement. R+1+C

De l'habitat semi-collectif à la « maison-appartement »

Dans les années 80, une forme originale d'habitat collectif est apparue sous la forme de gradin (Figure 1). Cette configuration permettait de créer de grandes terrasses sur les toitures des logements inférieurs. Les stationnements étaient réunis au centre des bâtiments. Des escaliers extérieurs permettaient d'accéder soit aux logements soit aux terrasses depuis les espaces verts communs. Il s'agissait alors d'un habitat dit semi-collectif présentant les caractéristiques de ce que l'on nomme aujourd'hui « habitat intermédiaire ».

De nombreux projets ont été réalisés depuis. Leurs volumétries sont variées. Ces projets s'apparentent parfois à de petits collectifs ou encore à des maisons individuelles imbriquées les unes dans les autres.

Plusieurs catégories se dégagent :

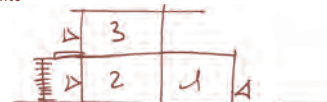
- **le petit collectif.** Il est caractérisé par un volume global dans lequel s'insèrent plusieurs logements en simplex ou duplex. La hauteur du bâti : R + 1 à R + 3 (Figures 2 et 3) ;
- **la maison appartement.** Les volumes sont individualisés et permettent de distinguer les différents logements. Lorsqu'on isole chaque volume, la similitude à l'habitat individuel apparaît. La hauteur du bâti : R + 1 à R + 3 (Figure 4) ;
- **les grandes maisons.** Leur volume est souvent proche des maisons bourgeoises du 18 ou 19^{ème} siècle. Elle présentent souvent des façades ouvertes de tous les côtés. À l'intérieur, le volume est divisé en plusieurs logements. La hauteur du bâti : R + 1 à R + 1 + C ;
- **la longère.** Un volume global apparaît, il reprend les caractéristiques

de l'habitat traditionnel. À la manière des anciens corps de fermes qui auraient été divisés en plusieurs logements. Les petits logements sont réalisés sous les combles. La hauteur du bâti : R + 1 + C.

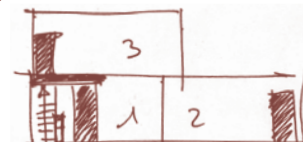
Des possibilités d'imbrications nombreuses

De nombreuses superpositions et imbrications peuvent être imaginées dans l'habitat intermédiaire. Il n'y a pas de règle concernant le nombre de logements assemblés et c'est pour cela que chaque projet est différent et peut s'adapter au contexte.

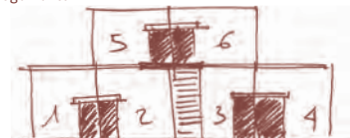
3 logements



3 logements



6 logements



6 logements



Immeuble en gradins. Saint-Grégoire



Un petit collectif. Betton



La longère. Mordelles





Les espaces extérieurs de qualité

L'avantage d'un appartement avec « jardin »

L'atout majeur de l'habitat « intermédiaire » réside dans son offre en espaces extérieurs privatifs. Ces espaces répondent à la forte envie d'avoir un jardin attenant à son logement, ce qui constitue alors une alternative au coût élevé du m² de jardin en secteur urbain ou péri-urbain.

Des espaces privatifs multiples

Certains logements possèdent plusieurs espaces extérieurs privatifs.

On voit ainsi la combinaison d'un jardin et d'une terrasse, d'un balcon et d'une terrasse, de plusieurs terrasses, de plusieurs balcons, d'un balcon et d'une loggia. Chaque espace propose un degré d'intimité différent.

Selon que l'on possède un jardin en pied d'immeuble ou une grande terrasse, l'utilisation qui est faite de ces espaces est différente. Ils proposent chacun une relation spécifique avec une ou plusieurs pièces du logement. Dans le prolongement d'une cuisine, la terrasse permettra de prendre les repas à l'extérieur, tandis qu'un balcon attenant à une chambre sera un lieu de lecture ou un espace de jeu.

L'attrait de ces espaces extérieurs réside dans la variété des usages qu'ils proposent du fait de leur taille plus importante que dans un immeuble collectif commun.

Une intimité préservée

Selon la façade sur laquelle ils sont disposés, les balcons et les terrasses peuvent soit être à la vue de tous, soit ménager l'intimité des habitants au même titre que le patio d'une maison. De la même manière, les jardins positionnés en pied d'immeuble seront moins visibles s'ils ne font pas face à la rue. Mais la conception doit prendre en compte l'intimité du logement du dessous.

Des espaces communs à valoriser

Les résidents doivent pouvoir s'approprier les espaces extérieurs communs qui accompagnent les opérations. Pour cela, ceux-ci doivent être facilement accessibles depuis les logements.

Afin que ces espaces deviennent des lieux du quotidien, l'intimité des usagers doit être respectée. Ainsi, ils seront placés de préférence en cœur d'îlot plutôt qu'à l'avant du bâti ou le long des axes de circulation.

Réglementation et accessibilité des terrasses et balcons

Actuellement, les terrasses réalisées sur le toit des logements inférieurs sont souvent surélevées d'environ 35 cm par rapport au sol du logement. Au regard de la loi sur l'accessibilité* le sol de l'appartement et le sol de la terrasse/balcon devront être au même niveau. Cela implique de proposer dès le début de la conception, une solution technique adaptée.

*Loi 2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits, des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ».



Une terrasse à l'abri des regards.
Betton



Un aménagement de cœur d'îlot face aux terrasses. Chantepie



Un balcon et une loggia. Le Rheu



Des balcons superposés. Le Rheu



Cet espace vert est situé en cœur d'îlot côté jardin.
Betton.

Des facilités pour stationner

De nombreuses solutions sont proposées pour le stationnement des véhicules :

- le stationnement en sous-sol est une solution assez onéreuse qui doit être mutualisée avec d'autres immeubles ;
- des box peuvent être prévus dans le prolongement du bâti ou bien de manière indépendante ;
- les garages peuvent être intégrés au bâti comme dans une maison individuelle. Ils seront alors accolés au logement ou bien situés en dessous. Dans ce cas, l'accès au logement pourra s'effectuer directement depuis le garage ou bien par un sas dans lequel l'escalier va s'insérer.

La plupart des projets prévoit en général une partie du stationnement en aérien. Il peut être positionné à l'avant des habitations ou bien réparti dans l'îlot.

Des accès personnalisés

L'accès individualisé au logement est une spécificité de l'habitat intermédiaire. Celui-ci donne aux habitants le sentiment d'entrer dans une maison. Plusieurs cas de figures se présentent :

- **des escaliers extérieurs** : leur traitement s'intègre dans la composition de la façade. On peut y adjoindre d'autres usages comme des espaces



La main courante de l'escalier et le garde corps donne de la qualité à la façade.
Le Rheu

de rangements ou le support de plantations ;

- **des escaliers intégrés au bâti** : cette solution permet de ménager l'intimité des résidents dès l'accès à l'escalier. Il peut aussi protéger des vents ou de la pluie et permettre une meilleure intégration architecturale ;
- **des coursives et perrons** : on trouve parfois des coursives ou perrons aménagés desservant plusieurs logements. Ces espaces tampons permettent de ne pas sortir directement sur la rue depuis son logement ;

- **des accès directs** depuis le rez-de-chaussée sont parfois positionnés dans un renforcement ou bien sous un escalier ou la coursive des autres logements. Cette disposition permet de dissimuler en partie l'entrée et ménage l'intimité des habitants lorsqu'ils sortent de chez eux ;
- dans certains projets les **entrées** sont disposées **à l'opposé** les unes des autres afin d'éviter les vis-à-vis.



Mutualisation des garages de chaque côté du bâtiment. Le Rheu

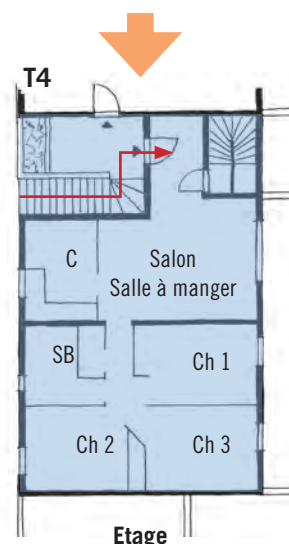
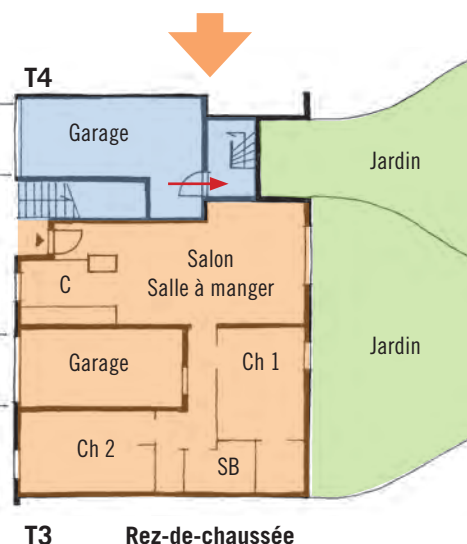


La coursive crée un auvent pour les entrées situées au-dessous. Le Rheu

« Les Ancolis ». Gévezé. T. Dupeux. Espacil

Le garage communique directement avec l'intérieur de l'appartement.

L'appartement situé à l'étage est accessible soit depuis un escalier extérieur accédant au palier, soit depuis le garage. Cet appartement possède un jardin et un balcon.





L'habitat intermédiaire : un enjeu de mixité



« Plein Sud », ZAC de la Timonière.
Acigné. Laurence Croslard - Architecte

Date de réalisation : 2003

Programme : 9 logements en accession libre (8 en habitat intermédiaire + une maison individuelle). Ces logements ont été commercialisés en 3 mois. 90% des acheteurs étaient des primo-accédants, la population ciblée par le promoteur. Spécificité : les logements comportent des terrasses ou jardinets. Une maison individuelle est accolée à l'ensemble côté ouest.

« Ces logements sont souvent achetés soit par des jeunes ménages souhaitant des espaces extérieurs pour les enfants, soit par des familles, soit par des personnes se retrouvant seules après avoir habité une grande maison qu'ils ne peuvent plus entretenir ». L. Croslard

Diversité sociale

Certains promoteurs ont la volonté de créer une mixité générationnelle au sein des immeubles. Pour cela, ils proposent pour les personnes âgées des T2 et des T3 ayant des surfaces généreuses et situés en rez-de-chaussée.

Des T1, T1 bis et des T2 sont disposés dans les étages et s'adressent aux célibataires et aux jeunes couples. Ces logements plus petits correspondent à des budgets plus réduits.

Il s'agit, dans ces programmes, de loger les deux extrémités de la « chaîne de vie », les jeunes ménages avec peu de moyens et les personnes âgées suffisamment autonomes pour vivre dans un logement indépendant.

D'une manière générale, les immeubles d'habitat intermédiaire sont composés de typologies très variées. Il en résulte alors une hétérogénéité des résidents au niveau de la structure des ménages.

Mixité urbaine

L'habitat intermédiaire peut s'adapter à des contextes urbains variés. Il faut cependant prendre en compte les attentes des résidents qui font le choix d'un logement plus petit. En effet, cela

s'accompagne souvent de la volonté de vivre en centre ville/bourg ou du moins dans un quartier situé à proximité de commerces, services et équipements.

Afin de répondre à ces attentes, ces logements devront être implantés à proximité du pôle de vie de la commune. Les opérations d'urbanisme devront également être bien desservies en transports en commun.

Qui sont les acheteurs ?

Ce sont principalement des propriétaires occupants et notamment des jeunes ménages.

En effet, les caractéristiques architecturales de ces logements répondent souvent aux envies des populations qui cherchent à acheter leur propre logement.

Les investisseurs sont souvent minoritaires parmi les acheteurs car ces logements atypiques et souvent plus grands induisent des loyers plus élevés.

L'intérêt de l'habitat intermédiaire est qu'il peut répondre à la fois au désir d'individualisation et au besoin d'urbanité. Les jeunes ménages s'orientent vers ce type de produit bénéficiant de certaines caractéristiques de la maison mais à proximité du centre-ville.

On trouve également des célibataires, des couples sans enfants, des familles monoparentales ainsi que des seniors. Pour cette dernière catégorie, il s'agit de choisir un logement plus adapté au vieillissement, mais permettant d'accueillir ponctuellement enfants et petits enfants.



Cet immeuble mélange les caractéristiques du collectif et de l'intermédiaire. Certains accès sont individualisés mais il existe un ascenseur. Quelques duplex avec jardin sont intégrés à l'ensemble des logements. Pacé

Le logement intermédiaire dans l'agglomération

Afin de répondre aux enjeux du PLH et d'anticiper l'accroissement de leur population les communes de l'agglomération doivent réaliser un certain nombre de nouveaux logements, notamment en collectif.

Dans ce cadre, la réalisation de logements de types intermédiaires semble une solution appropriée à diverses communes.

Certaines catégories de populations souhaitent en effet vivre dans les centres bourgs et sont en attente de logements de petites tailles. Les immeubles collectifs classiques ne correspondent pas toujours à l'image qu'ils se font d'un logement en péri urbain. L'habitat intermédiaire offre une solution originale qui peut séduire ces nouveaux habitants.

Remerciements aux personnes interrogées :

- **architectes** : Laurence Croslard, Thierry Dupeux, Sophie Laisné (Atelier du Canal)
- **promoteurs immobiliers** : Pierre Lemesle (Aiguillon construction), Messieurs Loury et Rogensky (Espaceil)

AUDIAR

(Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise)
4 avenue Henri Fréville
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

Contact : Anne LE THIEC

02 99 01 85 11 www.audiar.org

METROPOLE
Rennes
vivre en intelligence

