

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE, UN LEVIER DE QUALITÉ DES PROJETS POUR LE VOIRONNAIS

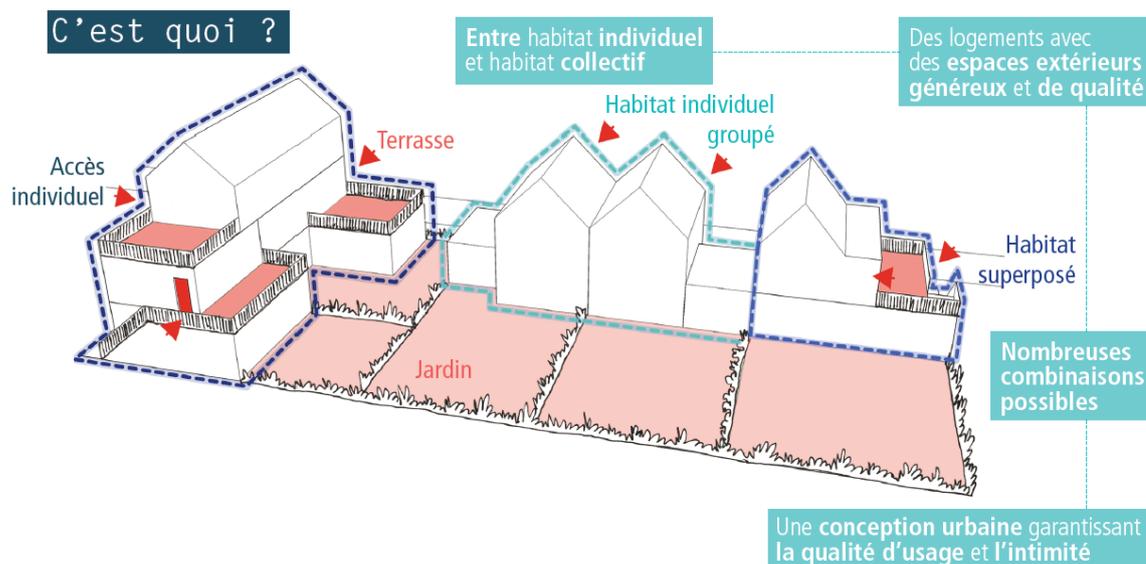
1. UNE AMBITION DU PAYS VOIRONNAIS

La CA du Pays Voironnais a lancé en 2017 une dynamique autour de l'habitat intermédiaire afin de favoriser son développement. L'intercommunalité souhaite en effet faire de cette forme d'habitat un levier pour l'attractivité résidentielle de son territoire et pour la qualité urbaine, paysagère et architecturale des opérations de logements.

Une étude partenariale a tout d'abord été confiée au CAUE et à l'Agence d'urbanisme. Le CAUE a défini les attendus urbains, architecturaux et paysagers de l'habitat intermédiaire dans le Voironnais. À ses côtés, l'Agence a mené une étude de marché visant à qualifier et quantifier le potentiel de marché du Voironnais en matière d'habitat intermédiaire. Une première étape a déjà été retranscrite dans l'entretien avec Manon Sajaloli [\[lien vers entretien\]](#).

La démarche autour de l'habitat intermédiaire s'est poursuivie avec un **atelier du PLH et une visite d'opérations organisée par le CAUE en juin 2018**. La dynamique a abouti lors d'un atelier PLH, le 24 janvier dernier, où élus, promoteurs, constructeurs, architectes, géomètres et les différents services techniques des collectivités ont pu échanger. À cette occasion, une plaquette synthétique sur l'habitat intermédiaire dans le Pays Voironnais a été réalisée ([lien](#)).

2. DÉFINITION ET QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



Ce mode d'habitat n'a aujourd'hui pas de définition réglementaire. Seule une circulaire de la Direction de la Construction datant du 9 août 1974, définissait « l'habitat social intermédiaire » comme un logement avec un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de l'ensemble de R+3. Aujourd'hui, les projets à l'image de cette définition présentent de nombreuses combinaisons possibles allant de l'habitat individuel groupé à l'habitat superposé.

Cette diversité rend ce modèle attractif pour s'intégrer à différents environnements urbains et consommer moins de foncier. Il nécessite en amont des études d'aménagement préalables définissant un programme intégré dans un contexte urbain et paysager. Celui-ci se doit d'anticiper les connexions avec les quartiers voisins autant pour les véhicules que pour les piétons et cycles, en définissant leurs gabarits et la qualité attendue. Une définition des espaces communs, des stationnements, de l'adaptation des nouvelles constructions au site, de la diversité des formes architecturales est aussi attendue comme garante de la qualité d'ensemble du projet.

Afin d'être concurrentiel à l'habitat individuel, cette forme d'habitat se doit de proposer des logements avec des surfaces généreuses et évolutives. La conception architecturale de l'ensemble des logements doit ainsi prévoir une intimité en limitant les vis-à-vis et en proposant des espaces extérieurs confortables et généreux. La qualité d'habiter passe également par une conception bioclimatique et de réduisant l'impact des nuisances environnantes.

3. L'HABITAT INTERMÉDIAIRE : UNE OPPORTUNITÉ EN TERMES DE MARCHÉ

À l'automne 2017, l'Agence a mené une étude de marché sur le Pays Voironnais pour évaluer le potentiel et les conditions de développement de l'habitat intermédiaire. Une douzaine d'entretiens a été effectué auprès de promoteurs immobiliers ayant déjà développé des opérations similaires dans le Voironnais.

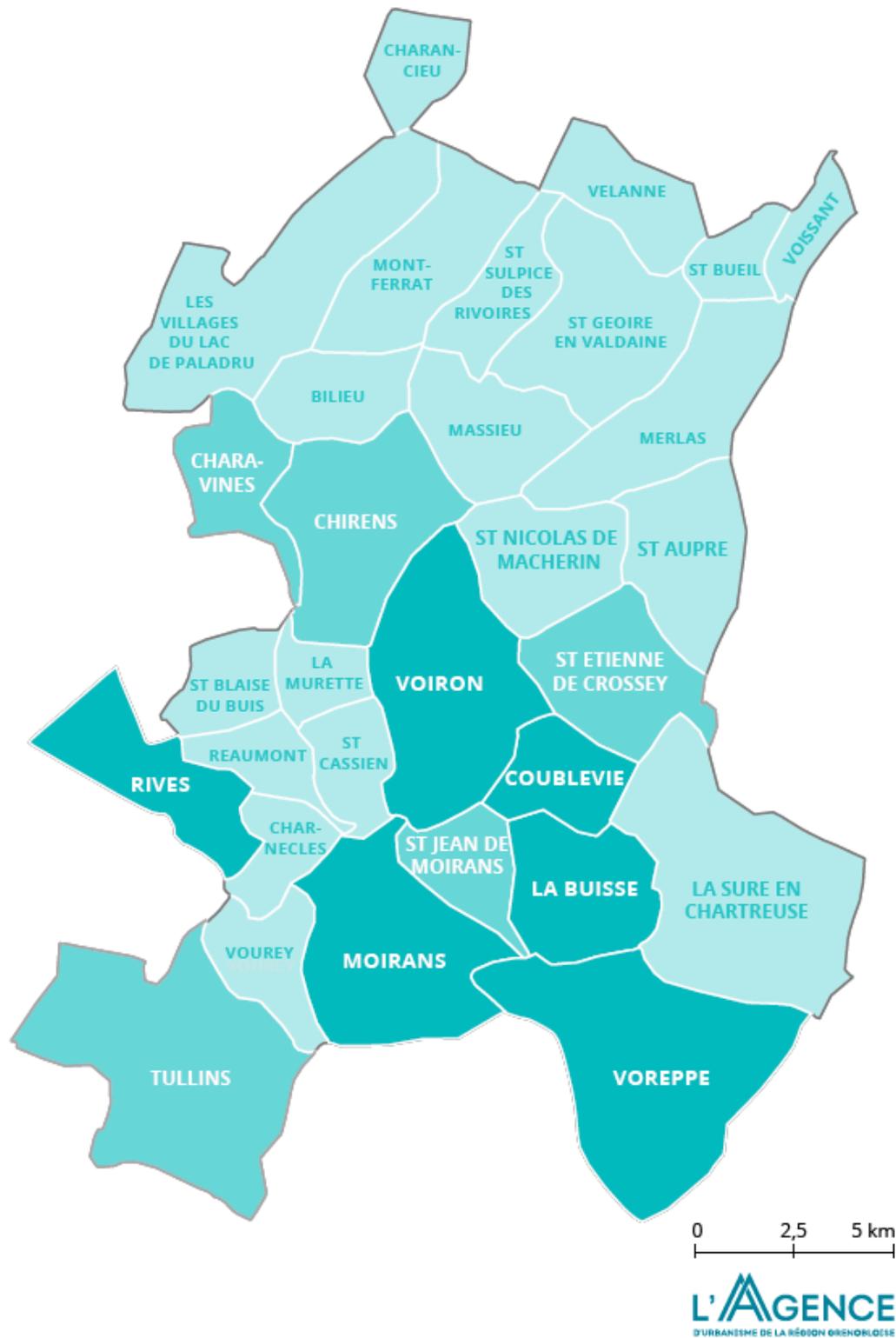
L'objectif est d'identifier les leviers et contraintes à la réalisation d'opérations d'habitat intermédiaire. L'étude a permis de mettre en évidence qu'**à prix équivalent, l'habitat intermédiaire est concurrentiel vis-à-vis du collectif mais pas de l'individuel.**

Ainsi les critères de développement de l'habitat intermédiaire sont les suivants :

- > Indicateurs positifs : un marché collectif dynamique, une couverture par le dispositif Pinel pour attirer les investisseurs et un prix de l'individuel élevé
- > Indicateurs négatifs : un marché de l'individuel dynamique, une absence de collectif ou d'individuel groupé dans la construction neuve.

L'étude du marché réalisée à l'aune de ces critères révèle une **réelle opportunité de développement de l'habitat intermédiaire dans le Voironnais**. Dans le détail, trois sous-marchés ont été identifiés selon le potentiel de développement de l'habitat intermédiaire :

Les 3 sous-marchés de développement de l'habitat intermédiaire dans le Voironnais



Source : AURG, 2018

Pour chacun de ces sous-marchés, des préconisations ont été formulées en termes de clientèle cible, taille des logements, niveau de prix et prestations fournies (voir plaquette).

4. CO-CONSTRUCTION

Les collectivités disposent de trois leviers pour mettre en œuvre leurs ambitions politiques :

- ▶ Adapter les règles des PLU à l'habitat intermédiaire sur des secteurs ciblés (densité, hauteur, CES...).
- ▶ Coconstruire avec les opérateurs un projet qui réponde aux objectifs affichés par la commune
- ▶ Piloter des opérations d'aménagement pour maîtriser la programmation : définir les besoins et la stratégie, élaborer un cahier des charges, définir la programmation résidentielle...

Pour ce faire, les communes peuvent s'appuyer sur leurs partenaires :

- ▶ Les services Aménagement et Habitat du Pays Voironnais : accompagnement technique et mobilisation des différents partenaires.
- ▶ Le CAUE de l'Isère : appui au passage de la planification à la phase opérationnelle.
- ▶ L'Agence d'urbanisme : élaboration des documents d'urbanisme et réalisation d'études urbaines d'aménagement et de programmation.