



Pommiers (69)- résidence « Les Passerelles »  
Habitat Beaujolais Val de Saône -TAO Architectes

# Développer l'habitat intermédiaire

dans le



ACTION 4 DU PLH 2019-2024

## Pour qui ?



Les primo-accédants  
Les jeunes



Les ménages  
modestes



Les familles



Les ménages  
extérieurs



Les séniors

Renforcer l'attractivité résidentielle du Pays Voironnais  
auprès d'une diversité de ménages



Coulevie (38) - Le Carré vert - EDIFIM

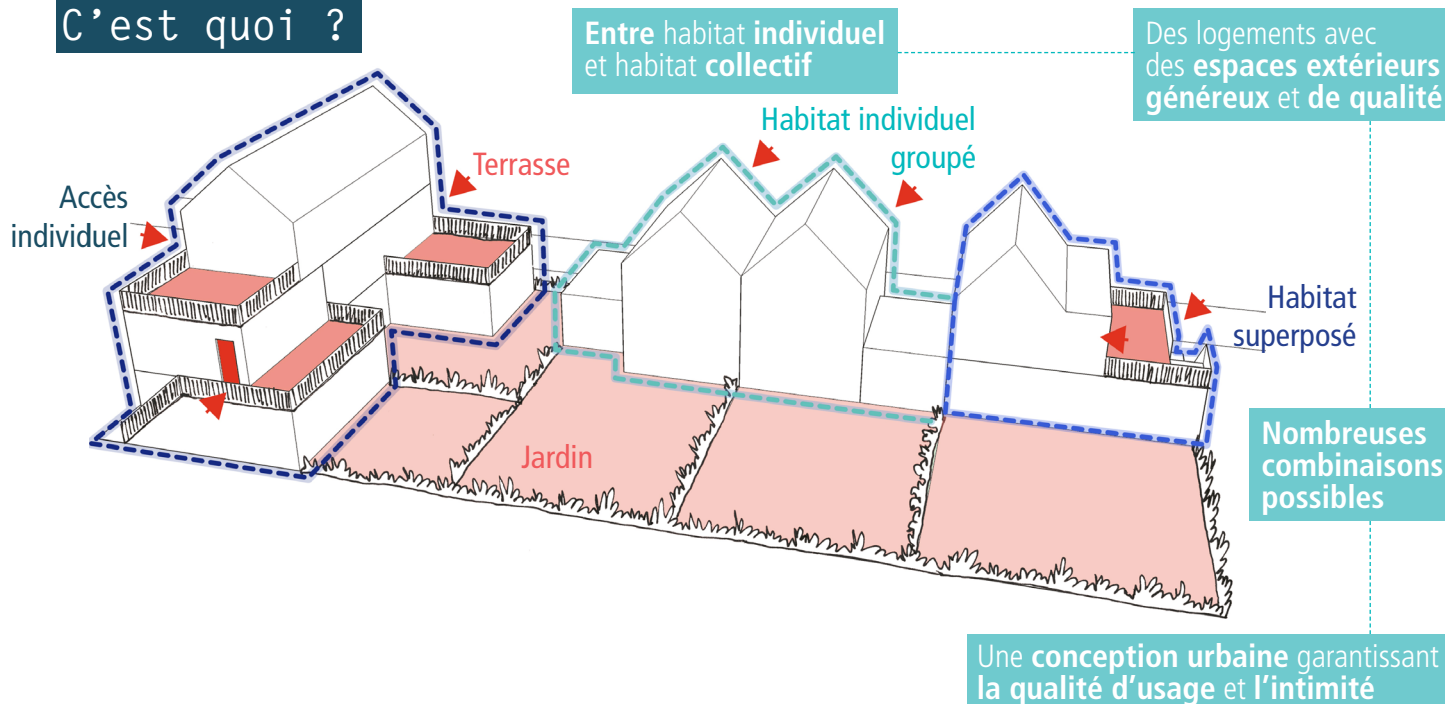


Corbas (69) - Domaine des Tournesols  
OPAC du Rhône \_ Architecte : P.Vurpas&Associés



Saint-Théoffrey (38) - Arcane / SEMCODA

## C'est quoi ?

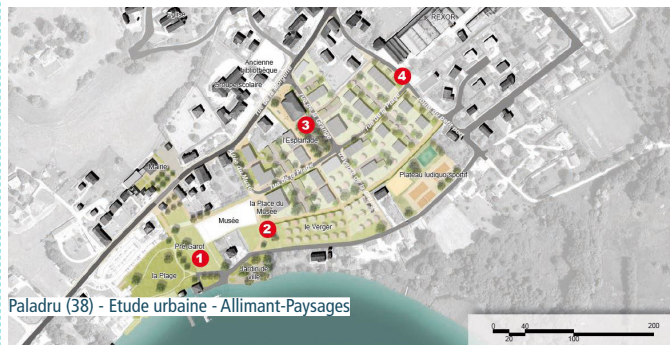


# 3 clés de réussite pour

## 1 Qualité urbaine

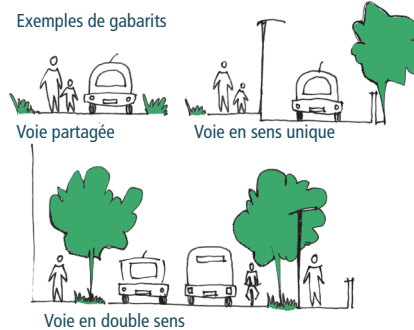
Un programme intégré dans son contexte urbain et paysager

Prise en compte ou réalisation d'études préalables d'aménagement.



Des voiries structurantes et paysagées

- > Connexion avec les quartiers voisins.
- > Diversité des gabarits des voies et des traitements de surface.



Des circulations piétonnes et cyclables attractives

- > Accès facilité à l'environnement urbain proche (équipements et services).
- > Choix des matériaux et végétation de qualité.
- > Largeurs suffisantes et sans gêne pour le déplacement de tous.



Des espaces communs qualitatifs

Limites séparatives / squares / places publiques / parcs / ...

- > Diversité d'espaces de transition (surface, matériau,...) entre l'espace privatif et l'espace public.
- > Importance de la végétalisation pour favoriser le confort climatique et l'intimité.



Intégration des stationnements

- > Complémentaire à l'implantation du bâti et à la qualité d'usage (matériaux, végétation).
- > De multiples solutions envisageables.



Prise en compte de la configuration originelle du site

- > Adaptation des constructions à la pente pour limiter les terrassements.



Diversité et qualité des formes architecturales

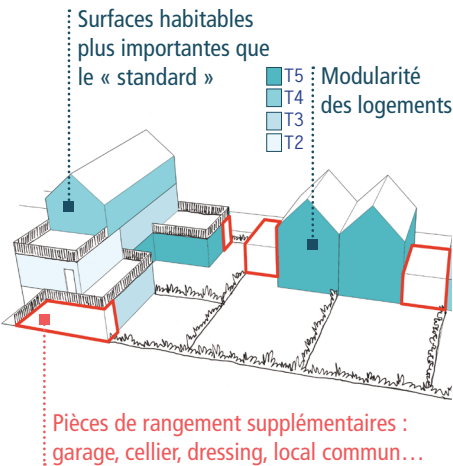
- > Au bénéfice des usages et des espaces communs.



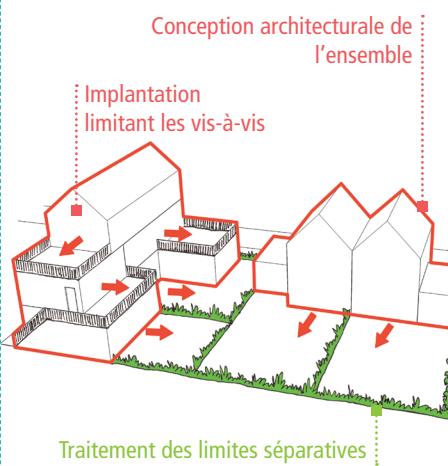
# 1'habitat intermédiaire

## 2 Qualité architecturale et paysagère

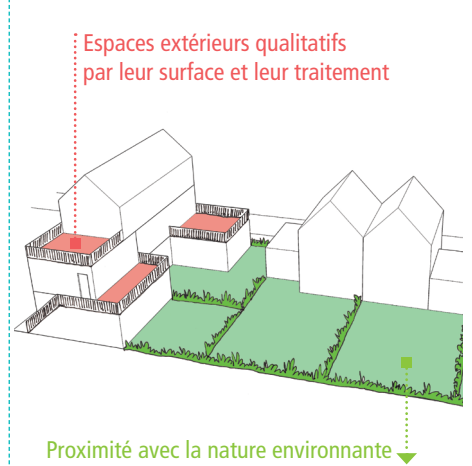
### Générosité et évolutivité de la surface habitable



### Intimité des logements et des espaces privés

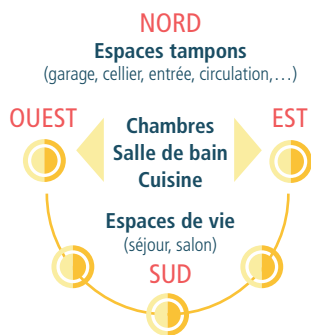


### Qualité des espaces extérieurs

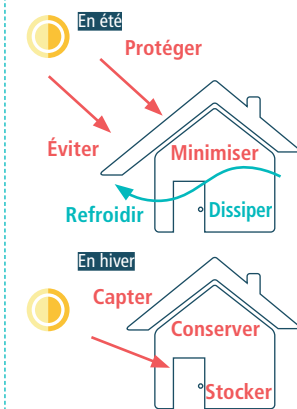


### Performance bioclimatique et environnementale

#### > Organisation judicieuse du bâti.

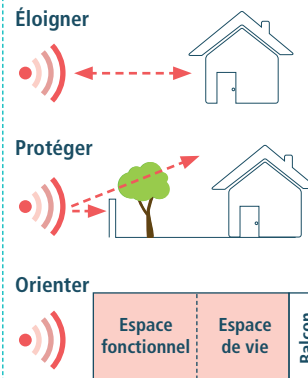


#### > Protection solaire et ventilation naturelle.

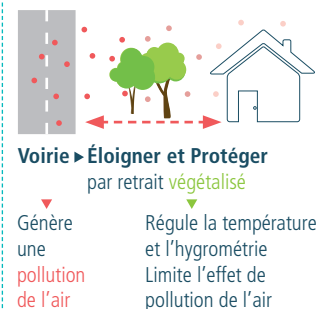


### Réduction des nuisances

#### > Sonores.



#### > Atmosphériques.



+ Pour aller plus loin : performance énergétique renforcée des bâtiments, matériaux de construction de qualité supérieure, bio-sourcés...

## 3 Co-construction des projets avec les collectivités

### Développer des projets d'habitat intermédiaire

#### 3 LEVIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LES AMBITIONS POLITIQUES DES COLLECTIVITÉS :

- > Adapter les règles des PLU à l'habitat intermédiaire.
- > Co-construire 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...

### Aider les collectivités à mener le projet

#### LES PARTENAIRES DES COMMUNES :

- > 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.

# Des modèles différenciés adaptés aux marchés

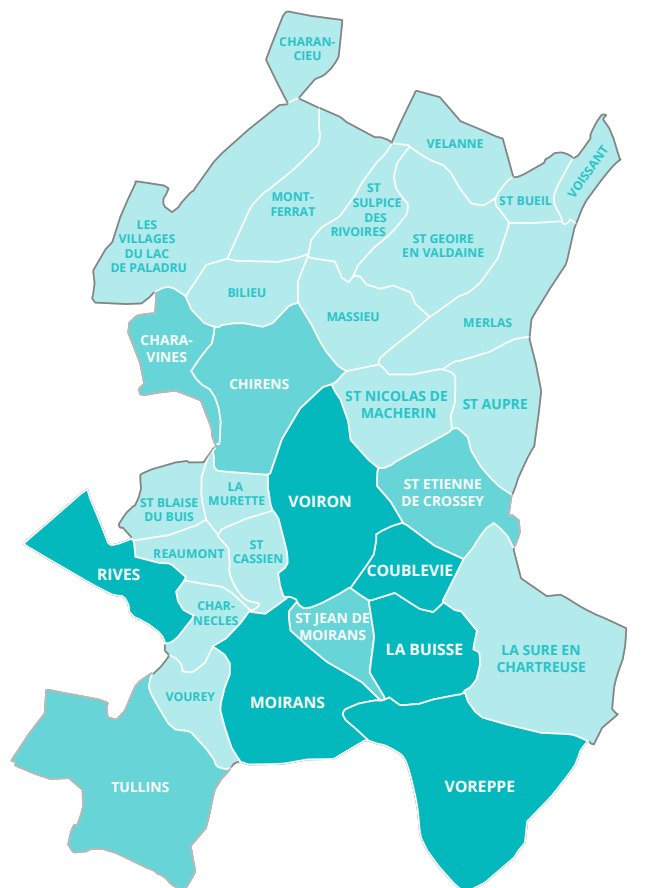
Résultats de l'étude de marché de l'Agence (2017)

## Critères de construction de l'habitat intermédiaire

À prix équivalent, l'habitat intermédiaire est concurrentiel vis-à-vis du collectif mais pas de l'individuel.

## Identification de sous-marchés au sein de la CAPV

À partir des indicateurs ci-dessous, 3 sous-marchés ont été identifiés selon le potentiel de développement de l'habitat intermédiaire.



**INDICATEURS POSITIFS**

- Un marché du collectif dynamique
- La couverture par le dispositif Pinel
- Un prix de l'individuel élevé

**INDICATEURS NÉGATIFS**

- Un marché de l'individuel dynamique
- Pas de collectif dans la construction neuve

## Préconisations par sous-marchés

- Territoires très favorables**  
Clientèles cibles : familles, jeunes, ménages aisés et investisseurs.  
Prix : 2 800 à 3 200 €/m<sup>2</sup>
- Territoires favorables**  
Clientèles cibles : familles, jeunes, ménages aisés et investisseurs.  
Prix : 2 700 à 3 100 €/m<sup>2</sup>
- Territoires favorables avec un prix attractif**  
Clientèles cibles : familles et jeunes.  
Prix : 2 600 à 2 800 €/m<sup>2</sup>

## Pour aller plus loin

> Accompagnement et outils du CAUE d'aide à la rédaction d'un cahier des charges, à adapter à chaque commune.

> Contacter le service Aménagement :  
04 76 32 74 47



A. Moreau, A. Motte et J. Barbieri en visite de l'opération Corbas (69) - 28.06.2018



Elus du Voironnais en visite de l'opération Pommiers (69) - 28.06.2018