

## Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

PUCA

Le PUCA travaille à la question de la maîtrise de l'étalement urbain, depuis le début des années 2000. Ont notamment été menées des études, dont celle de Frédéric Mialet « le renouveau de l'habitat intermédiaire »\*, et des opérations de densification, telles les réalisations d'Europan\*\* et celles du programme « Villa Urbaine Durable ». Cependant, la maîtrise d'ouvrage, face à une demande sociale plébiscitant la maison individuelle avec jardin, franchissait difficilement le pas. Aujourd'hui, la maîtrise de l'étalement urbain, portée par le Grenelle de l'Environnement, est sous les feux de l'actualité. Les travaux fournis, suite à l'appel d'offres du PUCA « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité », constituent des aides à la décision au service des élus, des maîtres d'ouvrages et des maîtres d'œuvre, pour promouvoir une offre différente adaptée et séduisante. Cette recherche « Habitat Pluriel » est la dernière action initiée dans le cadre du programme « Futur de l'habitat », dirigé par Danièle Valabrègue et dont Luc Bousquet a été le chef de projet, Pascal Chombart de Lauwe et Sabri Bendimerad les responsables scientifiques

\*Collection Recherche – Editions Puca / Certu – mai 2006

\*\*Pour en savoir plus : [www.europan-France.org](http://www.europan-France.org) et ouvrage « 20 ans d'Europan en France »



Opération European 5 Mulhouse  
Maître d'ouvrage: Mulhouse Habitat  
Architectes: P. Collin et C. Ott

# La densité en question

Depuis une dizaine d'années, on note une nette volonté politique de se pencher sur la question de l'étalement urbain. Ainsi, l'un des principaux objectifs de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 31 décembre 2000 est de limiter l'étalement urbain et, en parallèle, de redensifier les centres-villes en favorisant le renouvellement urbain. Elle cherche à mieux maîtriser les développements périphériques et incite à proposer une offre d'habitat diversifiée de qualité. La loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 compète la loi SRU, notamment en insistant sur les exigences de développement durable. Plus récemment, les conclusions de la table ronde du Grenelle de l'Environnement sur le thème « urbanisme et gouvernance territoriale » soulignent clairement que l'enjeu est de limiter au maximum l'étalement urbain, de réduire la consommation d'espace, l'artificialisation des terres, la destruction des paysages et, en milieu déjà urbanisé, de favoriser une conception complètement renouvelée des quartiers, dans leur fonctionnalité (logement, transport, commerces, loisirs, lieu de travail ...), pour les rendre à la fois agréables et économes en énergie. La problématique de la densité liée à l'habitat est donc bien qualitative.

## Des questionnements multifacettes

De multiples questions complémentaires, et parfois contradictoires, se posent quand on aborde le sujet de la densité urbaine. En effet, des réflexions doivent être menées, avec les collectivités locales, sur les économies pouvant être apportées par une densité urbaine renforcée, notamment au niveau des coûts de fonctionnement et d'entretien mais aussi des dépenses induites. Par ailleurs, vis-à-vis des futurs habitants, l'image de la densité doit évoluer car elle est encore pour les particuliers, ainsi que pour certains élus, synonyme de l'échec des formes du logement collectif héritées des constructions des années 60-70. Il faut donc approfondir la notion de qualité urbaine et étudier les alternatives à l'habitat individuel diffus pouvant y répondre. Outre les futurs programmes de construction, des moyens adaptés pour densifier des lotissements déjà réalisés sont à rechercher tout en préservant, que ce soit en neuf ou dans l'existant, les notions d'évolutivité et d'adaptabilité sur la durée voire de réversibilité. La densité résidentielle doit

également être abordée sur les possibilités d'établir du lien entre les différents tissus, de faciliter l'accès des espaces et équipements publics au plus grand nombre et de concevoir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Les stratégies et outils à mettre en œuvre doivent être abordés en tenant compte de ces questionnements et encore beaucoup d'autres. C'est le cas notamment des voies alternatives à inventer dans les contextes de basse densité où la recherche d'une plus grande compacité ne constitue pas l'unique solution. Le mouvement de périurbanisation connaît en effet des ressorts puissants et il serait illusoire de prétendre en résoudre les effets négatifs de manière univoque.

## Approfondir l'aspect qualitatif de la densité

L'appel d'offres « habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » avait pour vocation d'orienter en ce sens les recherches sur l'habitat dense. Les réponses devaient chercher à identifier et évaluer les conditions de production et de représentation des différentes formes d'habitat individuel dense, pouvant être proposées pour séduire les futurs occupants. Quant à la forme que pouvait prendre un habitat dense, elle est justement pluriel et c'est ce qui fait son intérêt. D'ailleurs, les opérations relèvent de ratios très variables de 15 à 100 logements par hectare. Aujourd'hui, dans un contexte de développement durable, il faut chercher à définir à quoi correspondent qualitativement et morphologiquement les densités de surface et à partir de quels seuils elles peuvent être acceptées et maîtrisées dans l'habitat individuel. En effet, comme le précisait l'appel d'offres, la question de la perception de la densité est incontournable si on admet au préalable que son caractère durable ne peut être assuré sans que celle-ci ait fait l'objet d'une acceptation. Il est par exemple important de se pencher sur la terminologie et les modes de présentation permettant de qualifier l'habitat dense. Les recherches « habitat pluriel » ont exploré les modèles de programmes d'habitat individuel groupé offrant des qualités variées d'usage, d'espace et de lieux de vie. Elles doivent à terme proposer des lignes directrices pour que l'habitat dense puisse être conciliable avec les notions d'appropriation et d'individualité traditionnellement associées à l'espace domestique.

# Quelles sont les formes urbaines susceptibles d'accueillir un habitat individuel dense ?

L'appel d'offres « habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » avait pour vocation d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, changements de mentalité et modes de vie, qui soutiennent la diversification du parc existant. La dissémination territoriale des habitations, dans des zones rurales de plus en plus reléguées, ne peut être attribuée à un désir « d'isolation temporelle » et sociale des nouveaux propriétaires. L'augmentation encore récente des coûts du foncier y participe lourdement. L'appel d'offres cherchait à savoir quelles sont les formes urbaines les plus susceptibles d'accueillir un habitat individuel dense. Face à une carence programmatique et à un faible nombre d'évaluation de projets récents, l'appel d'offres voulait aussi mieux cerner les clientèles pouvant s'intéresser à ce type d'habitat, selon le statut d'occupation, le cycle de vie et les stratégies résidentielles liées à la structure et à l'activité exercée par les membres du ménage.

L'appel d'offres portait autant sur les logiques d'acteurs, formes d'habitat en relation avec des modes d'habiter, que sur les statuts d'occupation et modes d'appropriation de l'espace résidentiel. Il s'agissait de consolider et de faire partager les pratiques administratives et professionnelles favorables aux formes sociales et urbaines d'un habitat individuel densifié, qu'elles se réfèrent sur le plan architectural à l'habitat en bande, juxtaposé, superposé, aux maisons accolées, mitoyennes, jumelées, adossées, ou à de nouveaux concepts d'aménagement urbain ou paysager en gestation. Les recherches devaient permettre de discerner et d'analyser les qualités architecturales et urbaines qui rencontrent un écho de plus en plus favorable, d'identifier les marqueurs sociaux et les avantages économiques d'opérations exemplaires, inventives mais réalistes, susceptibles de capter l'engouement des Français pour un habitat individualisé et personnalisé qui bénéficie du gain de densité.

## Les axes thématiques prioritaires

Les axes de recherche proposés se déclinaient en six thèmes, auxquels le PUCA tenait à apporter un éclairage particulier ou une nécessaire actualisation des connaissances :

1. La densification par l'habitat : processus planifiés et non planifiés, gain de centralité et de pluralité
2. L'architecture de l'habitat individuel dense : le traitement des espaces de transition, l'affichage identitaire, la variété des types de logement, les potentialités.
3. Logiques d'acteurs et opportunités foncières : acteurs de la construction, gestion-maintenance
4. Morphologie urbaine et densité : morphologie, contexte et densité, forme, temps et mémoire
5. Approches sociologiques : logiques marketing raisonnées, modes de vie
6. Europe et politique locale par l'habitat



© Serge Demailly

Opération Chevalier à Saint-Denis (93)

Maître d'ouvrage : PHILIA

Architectes : Pascal Chombart de Lauwe et Sabri Bendimerad - Tectône

# Les neuf propositions de recherches retenues

Sur les 41 propositions de recherche présentées, 9 ont été retenues. Elles émanent d'équipes différentes dans leurs compositions et leurs approches et sont constituées d'architectes, d'urbanistes, de chercheurs et de sociologues, ainsi que d'un psychanalyste et de spécialistes du marketing.

Deux axes principaux se dégagent de ces recherches : d'un côté, celles qui étudient les perceptions et les représentations de l'habitat individuel dense dans la perspective d'en cerner les spécificités (Ariise, Cresson, Cstb, Interface) ; de l'autre, celles qui prennent parti pour l'habitat individuel dense et étudient concrètement les conditions de production susceptibles de développer ce type de formule (Agir en ville, Caue 47, Ipraus, Host/Renk + Partners). Une dernière recherche, plus transversale, menée par Christian Moley, visait à identifier ce qu'était l'habitat individuel dense à partir d'un corpus d'une centaine d'opérations plus ou moins récentes réalisées dans l'hexagone.

## ● L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter

**Mandataire :** Michel Bonetti, sociologue, directeur de recherche au Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative (LSUG) du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB).

**Équipe :** Barbara Allen, psychosociologue, maître de recherche au LSUG

Patrice Séchet, socio-urbaniste, maître de recherche au LSUG

Jean-Didier Laforgue, architecte urbaniste, chercheur associé au LSUG.

Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines et les modes d'habiter qui s'y déploient, en prenant en compte des enjeux de morphologie urbaine et de densité, notamment ceux de l'économie de la consommation d'espace (voir synthèse p. 8).

## ● Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité - Pratiques néerlandaises

**Mandataire :** Sophie Rousseau, consultante internationale, chercheuse, architecte, enseignante à la Faculté d'architecture de l'Université de Heindoven.

**En équipe avec** Joseph Johannes Antonius Maria Smeets, directeur du laboratoire Interface.

Exploration des paramètres susceptibles d'avoir favorisé la production d'opérations les plus intéressantes en matière d'habitat individuel dense aux Pays-Bas, pays à très forte densité et où près de 70% des Néerlandais habitent une maison individuelle.

## ● Extension raisonnée des bourgs ruraux

**Mandataire :** Paul Vo Van, architecte, directeur du CAUE 47

**Équipe :** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot-et-Garonne - Institut National du Développement Local à Agen.

Expérimentation de solutions innovantes de lotissements, conformes à des objectifs de densité, d'équité et d'équilibre environnemental. Parallèlement, mise en place d'un observatoire des pratiques d'urbanisation en zone rurale et d'une valorisation la méthodologie développée.

## ● Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage

**Mandataire :** Claire Poutaraud, urbaniste, architecte, programmiste et Christine Durosseau-Dugontier, architecte, designer.

**Équipe :** Agir en Ville, architectes urbanistes ; Horizons Paysage, paysagistes ; Pos Architekten, chercheurs, ingénieurs (Vienne-Autriche) ; Arenes, sociologues ; O. Davril, promoteur immobilier.

Approfondissement du concept d'un habitat individuel positivement dense et de son possible développement dans l'espace périurbain. Prise en compte de la question de la morphologie et de la forme urbaine par le biais de la planification et de la programmation (voir synthèse p. 9)

● **Les dimensions émergentes de l'intimité au dehors du chez soi dans les zones d'habitat individuel dense. La notion d'ambiance comme élément permettant de questionner l'intimité**

**Mandataire :** Olivier Balay, architecte, maître-assistant ENSA Grenoble, chercheur au Centre de Recherche sur l'Espace Sonore et l'Environnement Urbain - CRESSON  
**Équipe :** Pascal Amphoux, architecte, professeur ENSA Nantes, CRESSON - Anna Wieczorek, psychologue, enseignante à l'Université de Varsovie - Karine Houdemont, architecte - Magali Paris, ingénieur agronome, paysagiste. Toutes trois doctorantes CRESSON.

Analyse du rapport entre le logement individuel dense et les formes d'intimité qu'il permet de développer, par exemple dans les espaces de transition et ceux à proximité de l'habitation. Identification des qualités de ces lieux auxquelles sont attachés ceux qui les pratiquent.

● **Lotir les lotissements : conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel**

**Mandataire :** Bernard Le Roy, architecte, enseignant, chercheur - Institut Parisien de Recherche, Architecture, Urbanistique, Société (IPRAUS)  
**Équipe :** Guy Desgrandchamps, architecte, enseignant chercheur à l'École nationale supérieure d'architecture de Grenoble - Marylène Ferrand, architecte, enseignant-chercheur à l'IPRAUS - Jean-Michel Léger, sociologue, ingénieur d'études CNRS à l'IPRAUS.

Investigation sur les conditions nécessaires à la densification de lotissements existants, en observant la Communauté de l'agglomération d'Annecy. Prise en compte de la pénurie de terrains, des coûts croissants du foncier, du souci de maîtriser l'étalement urbain et de coordonner le développement des communes entre elles. (voir synthèse p.10)

● **L'habitat individuel dense : émergence d'un nouveau genre d'habitation**

Recherche menée par Christian Moley, architecte, École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette, avec Orianne Champavier, architecte

Analyse de l'émergence d'un nouveau genre d'habitation entre habitat individuel et logement collectif, mais qui ne serait pas l'habitat intermédiaire, par le biais de trois approches typologiques successives : qualité de maison et de groupement, données opérationnelles, situations urbaines. (voir synthèse p.11)

● **Vers une image iconique de l'habitat individuel dense ?**

**Mandataire :** Alain Renk, architecte, designer - Renk+Partners / Host  
**Équipe :** Marc Lefranc, docteur en physique, laboratoire de physique des lasers, CNRS - Stéphane Dieutre, conseil en marketing, Strategic Lab - Jean-Maxence Granier, sémiologue, Think-Out

Application des méthodologies marketing des concepts cars de l'industrie automobile à l'habitat individuel dense ; construction d'un modèle numérique à partir d'une réalisation ; étude exploratoire concentrée sur un cœur de cible ouvert à cette démarche ; exploration des attentes et des représentations associées à ce concept ; formulation de pistes pour sa promotion.

● **L'évolution de l'habiter périurbain et les nouvelles perspectives de l'habitat individuel dense : représentations, stratégies et pratiques des habitants**

**Mandataire :** Manuel Périanéz, sociologue et psychanalyste - Association pour la Recherche et l'Intervention sur l'Inconscient, la Société et l'Environnement (ARIISE)

**Équipe :** Laurent Debrix et Anne Reychman, architectes, BCDE architecture - Anne-Gaëlle Langlet, ethnologue, ARIISE - Dea Koert, scénographe urbaine.

Exploration des stratégies pouvant conduire des ménages à choisir une solution habitat individuel dense. Etude et évaluation des tendances sous-jacentes, des changements de mentalité et modes de vie, comme la bi-localisation, pour encourager leur prise en compte.

# Comment promouvoir l'habitat individuel dense (HID) auprès des Français et des élus locaux ?

Le 27 juin 2008, les équipes retenues suite à l'appel d'offres « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » ont présenté la synthèse de leurs travaux de recherches au cours d'un séminaire. Cette journée était animée par Danièle Valabrègue du PUCA et par les représentants de l'agence Tectône, Pascal Chombart de Lauwe et Sabri Bendimerad. Agnès Fernandez, journaliste indépendante, spécialisée dans les questions d'urbanisme, de culture et d'architecture (1), en a rédigé une synthèse dont voici un résumé.

« Concilier les aspirations du particulier et répondre aux besoins collectifs [...] reste une utopie tant qu'elle ne s'inscrit pas dans une démarche « politique » au sens noble », précisait l'appel d'offres du PUCA. Et en quoi consiste une « démarche politique », si ce n'est à proposer aux gens un projet de société, c'est-à-dire en l'occurrence un habitat où ils se sentent bien et qui soit également un bienfait pour la collectivité. Pour encourager les gens à aller vers ce type de logement, il faut leur faire comprendre ce qu'ils y gagnent par rapport à un appartement ou une maison classique. Or, l'un des avantages majeurs de l'HID est de se rapprocher de la ville pour disposer de services et de commerces.

Plutôt que de compter sur le civisme des habitants, en leur demandant de se plier à l'intérêt général au détriment de leur intérêt particulier, ou sur le courage des élus, on pourrait miser sur le fait que des maires puissent se faire réélire sur de tels projets : des opérations denses mais agréables à vivre, proposant la ville à la campagne ou la campagne à la ville, des logements bien conçus, un environnement apte à créer une sociabilité harmonieuse, la possibilité de ne pas avoir besoin d'une deuxième voiture (chère en essence).

## Les réticences des Français

Le Français plébiscite la maison individuelle avec jardin et garage. Une maison « dont on puisse faire le tour », qui incarne le rêve d'une vie bien à soi, la satisfaction d'un désir de tranquillité familiale à distance des nuisances des voisins, le moyen ostentatoire d'exprimer un certain statut social. La densité fait peur parce qu'elle renvoie à l'idée des tours et barres dont la densité en terme de nombre de logements par hectare est pourtant largement inférieure à des opérations types maisons en bande. D'une manière générale, la mitoyenneté verticale est mal vécue par les habitants ; le voisin du dessus est souvent considéré comme une nuisance. Quant à la

mitoyenneté horizontale des maisons en bande, elle effraie surtout par la monotonie des façades qui peut renvoyer une mauvaise image de soi. Il faut cependant noter que la mitoyenneté n'est pas vécue de façon similaire dans un programme de logement très social (où les habitants n'ont pas choisi de vivre) et dans un programme d'accession à la propriété (où les habitants intègrent de leur plein gré une communauté d'esprit ou au moins d'intérêts). Il est à noter que, généralement, les promoteurs n'utilisent pas le terme « dense » quand ils évoquent une telle opération, mais plutôt celui de « village », voire d'« éco-village », ce qui ne correspond pas à une typologie mais renvoie à l'idée d'une certaine sociabilité, en tout cas d'un destin commun.

## Qu'est-ce qu'un habitat individuel dense ?

La notion d'HID correspond à des types de tissus urbains connus de très longue date : maisons étroites et contiguës de la ville du Moyen-Age, lotissements sous l'Ancien Régime ou dans des faubourgs plus récents, maisons en bande, courées et coronas des cités ouvrières, cités-jardins, « villas » des beaux quartiers, habitat individuel groupé, maisons de ville. L'influence des cultures locales est importante : la longère bretonne, le coron, l'échoppe bordelaise, le mas, la bastide... Les diverses tendances d'HID doivent évidemment être croisées avec les situations urbaines contextuelles : extension de bourgs en milieu rural, alternative aux grands ensembles, etc.

La vraie question est : comment développer sur le terrain de nouvelles formes d'habitat, plus dense et plus compact ? La densification peut s'opérer de quatre façons différentes : en réduisant la taille du jardin ; en créant les moyens de faire accepter la mitoyenneté ; en élevant les immeubles en hauteur ; et en réduisant la voirie. Les réponses peuvent aller de la maison en bande (les plus nombreuses) aux maisons accolées, aux maisons individuelles sans jardin disséminées dans un espace vert collectif, ou encore au principe du patio. Les maisons en bande sont mieux perçues si elles sont identifiables par des couleurs ou des plantations végétales différentes. Ainsi, à Amsterdam, elles ont des façades personnalisées d'une grande richesse architecturale et ce depuis des siècles. De même, les maisons jumelées assemblées par des annexes, type garage ou cellier, sont mieux acceptées car la mitoyenneté est repoussée ce qui diminue le sentiment de promiscuité.

### A lire :

Article de Sabri Bendimerad, paru dans Le Moniteur du 7-11-2008, "La Ville, entre densité, compacité et intimité".

## L'importance d'un jardin privé ou collectif

Les habitants de pavillon aspirent à un jardin privatif où ils puissent être tranquilles. Cependant, si ce jardin n'a pas les qualités attendues (manque d'intimité, vues plongeantes), il suscite des réactions de rejet.

Les habitants multiplient les stratagèmes pour le clore et l'isoler des regards ou des intrusions. De son côté, l'espace vert collectif, à l'intérieur de la résidence, est souvent bien vécu. Le stationnement est alors relégué à l'extérieur, et les espaces piétonniers et végétalisés doivent être entretenus avec soin, pour que les habitants y trouvent une plus-value. Ainsi, dans des opérations de logements sociaux, les habitants, souvent venus de quartiers où la conception et l'entretien de ces espaces laissent à désirer, se sentent soudain valorisés. Car, un espace indéterminé, dans son statut et les pratiques qu'il peut autoriser, ne génère pas d'urbanité...

La présence de l'autre devient vite intrusive. Dans les rapports individuel/collectif, « si l'extérieur disfonctionne, tout disfonctionne »...

La densité n'est pas vue comme une altération de l'individu si elle permet de se différencier et de s'isoler de ses voisins, c'est-à-dire de disposer d'une certaine intimité. Cependant, limiter la taille de la parcelle oblige les architectes à choisir leur camp : construire à la verticale pour permettre l'aménagement d'un jardin (ce qui mène souvent au triplex), ou construire à l'horizontale en occupant la totalité du terrain. Les terrasses sont donc une alternative au jardin très prisée car elles offrent le moyen de disposer d'un espace vert privatif et intime s'il est protégé des vues. Toute la question est donc de déterminer comment on peut articuler un habitat individuel au collectif. Pour produire de l'habitat individuel dense de qualité, il ne faudrait pas raisonner en terme d'habitat individuel en se demandant comment traiter les aspects collectifs liés à la densité mais plutôt composer ces deux dimensions, pour faire en sorte que les qualités de l'une exaltent celles de l'autre. Le but est de trouver une « architecture de conciliation » qui rallie les avantages de l'idéal de la maison individuelle à l'acceptation réaliste de la mise en commun de certaines prestations.

## Construire un argumentaire politique

Tout doit partir d'une volonté politique des élus, mais ceux-ci très souvent ne disposent pas d'études de terrain pour les aider à faire des choix d'implantation et d'orientation paysagère et urbaine. Or, un véritable changement morphologique ne pourra s'opérer que si l'on change les méthodes de travail, si l'on intègre de nouveaux critères et de nouveaux objectifs dès la phase de planification urbaine. Des rencontres, visites et discussions entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvres permettent de réduire les distances, de parler la même langue et de partager une identité culturelle.

Densifier ultérieurement est faisable, mais il faut définir l'échelle de distance qui permet d'insérer de nouvelles maisons tout en préservant la qualité et l'identité des maisons existantes. L'expérience montre de façon surprenante que les réticences des habitants ne concernent pas tant la transformation de leur environnement immédiat que la probable augmentation du trafic automobile et des problèmes de stationnement. Lors de nouvelles opérations de lotissement, il faudrait prévoir l'évolutivité en rendant une densification ultérieure possible.

Par ailleurs, la question de l'ouverture sur le quartier des opérations d'HID doit être prise en compte : les équipements, les espaces publics, les commerces et les locaux d'artisans ou d'artistes... sont des vecteurs de lien social, tout autant que les facilités de transports. Les élus locaux ont par conséquent un rôle fondamental dans le domaine de l'habitat individuel dense. Mais quelle alternative aux lotissements peuvent-ils proposer à leurs administrés ? Il faudrait les aider à trouver les bons arguments et les bons exemples à mettre en avant. Des axes de communications doivent être pensés, des mises en scène de l'HID élaborées, un système de valeurs et un argumentaire définis... Cette valorisation de l'HID devrait être facilitée par la prise de conscience des enjeux du développement durable et des dysfonctionnements dus à l'étalement urbain...

1) Agnès Fernandez travaille également pour le magazine Traits Urbains et le Journal des maires et a longtemps collaboré à Télérama.

## Zoom sur 4 recherches

### L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter

Les interactions entre les formes architecturales et urbaines ont été explorées, ainsi que les modes d'habiter qui s'y déploient. Les enjeux de morphologie urbaine et de densité ont été pris en compte, notamment ceux de l'économie de la consommation d'espace. Pour analyser en profondeur les relations entre formes spatiales et modes d'habiter, l'équipe a mené une démarche pluridisciplinaire associant un architecte-urbaniste, une psychosociologue et des sociologues, et s'est appuyée sur des méthodes largement expérimentées en matière d'analyse socio-urbaine et d'analyse des modes d'habiter. Cinq grands maîtres d'ouvrages sociaux ont été associés à la recherche : Marseille, Saint-Nazaire, Orléans, Toulouse et Melun. Leur contribution a permis d'accéder à de nombreuses informations et d'intégrer leurs points de vue sur la portée opérationnelle de ce type d'habitat. Deux approches complémentaires ont été conduites et articulées. D'une part, la recherche a montré la grande diversité de formes et d'agencements urbains et les problèmes qu'elle soulève. D'autre part, elle a évalué la pertinence de ces formes à l'échelle d'un programme mais aussi et surtout aux plans de l'adaptation au contexte urbain, du traitement des accès, de l'impact sur le voisinage, des combinaisons spécifiques des différents dispositifs spatiaux.

Les interactions entre les formes architecturales et urbaines ont été explorées, ainsi que les modes d'habiter qui s'y déploient. Les enjeux de morphologie urbaine et de densité ont été pris en compte, notamment ceux de l'économie de la consommation d'espace. Le "plaisir d'habiter là" des personnes qui se disent attachées à leur habitat est totalement lié aux espaces donnés par la conception et qui introduisent de nouvelles pratiques, un "univers des possibles" et des relations différenciées avec les autres. » En somme, la densité n'est pas vue comme une altération de l'individu si elle permet de se différencier et de s'isoler de ses voisins, c'est-à-dire de disposer d'une certaine intimité. Toute la question est donc de déterminer comment on peut articuler son habitat individuel au collectif, en investissant par exemple sur le jardin, à la fois pour soi et pour valoriser l'ensemble.



Opération European 5 Reims  
Maîtres d'ouvrages: Effort Rémois et Foyer Rémois  
Architecte : Foundation 5+

Toujours pour Barbara Allen, « c'est la conception qui qualifie et prescrit les espaces collectifs. L'absence de qualification génère une course vers ce qu'on peut faire ou ne pas faire, ce qui produit désagréments et difficultés. » Il suffit de peu de chose dans des espaces pourtant structurants pour que la présence de l'autre soit vécue comme intrusive. Elle remarque aussi que quand les espaces intermédiaires ont été traités avec soin, les habitants y trouvent « une plus valeur de sens ». Là se joue une part importante des interactions sociales avec le voisinage et avec les visiteurs.

L'étude du CSTB précise également que ce ne sont pas les critères qui font l'habitat individuel dense. Le jardin ou l'entrée individuelle peuvent générer le pire comme le meilleur. Aucun critère (accès individuel, espace extérieur, garage, etc.) ne peut être considéré comme un "en soi" suffisant et être traité de manière autonome. Concevoir un habitat individuel dense de qualité revient par conséquent à concilier au mieux les aspects privatifs et les aspects collectifs. Pour conclure, la recherche affirme que « les pratiques que peut générer un logement, l'investissement qu'il peut susciter, sont absolument déterminés par les espaces qui se déploient en dehors de lui ».



## Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage

Face à la production massive de maisons individuelles dans le sud de la France, une alternative à la forme courante des lotissements et une réponse efficace à l'étalement urbain en périphérie des agglomérations ont été étudiées. L'objectif était de démontrer que la dé-densification liée à la profusion d'un certain type d'habitat individuel n'est pas une fatalité et que l'on a d'autres choix que celui d'accompagner les pratiques opportunistes du marché. Les professionnels qui constituaient l'équipe, confrontés au quotidien à cette réalité, ont constaté que les acteurs locaux, souhaitant éviter une production banalisée d'éco-quartiers, ont besoin d'outils scientifiques et culturels. Ils affirment qu'un véritable changement morphologique et architectural ne peut s'opérer que si l'on change les méthodes de travail et si l'on intègre de nouveaux critères et de nouveaux objectifs dès la phase de planification urbaine. L'équipe s'est basée sur le fait que l'urbanisme est maintenant entré dans le champ de la pensée écologique pour associer, à la question de la densité, celle incontournable de l'efficacité énergétique du bâti et celle non moins cruciale de l'identité régionale et sociale. Le postulat de départ était de promouvoir le principe de « densité positive » en cherchant à exploiter tout ce que la densité peut offrir. La démarche s'était imposée trois objectifs, dans cet exercice de planification d'un habitat dense qualitatif et « durable », à appliquer sur un site réel.

1) Le paysage et la trame urbaine du lieu, comme fondement du projet de quartier : en partant du principe qu'un site égale un projet ce qui implique la non-reproductibilité des opérations, l'équipe a choisi de s'appuyer sur un contexte urbain et environnemental réel. Le site choisi pour la simulation est sur la commune de La Bouilladisse, entre Marseille et Aix-en-Provence. Les critères de ce choix ont été sa situation en périphérie immédiate du village, son positionnement stratégique entre les quartiers pavillonnaires existants et le centre ancien, et la proximité de l'ancienne voie ferrée destinée à terme à accueillir un transport collectif. L'équipe a mené une analyse urbaine et paysagère, ainsi qu'une analyse sociale à partir d'enquêtes auprès des habitants.

2) Des typologies d'habitat conçues dans un souci d'efficacité énergétique et d'acceptation du contexte « provençal » : la maison étant la marque d'une identité



Opération European 3 Plérin-sur-Mer  
Maîtres d'ouvrages: Armorique Habitat et Ville de Plérin-sur-Mer  
Architecte : CITArchitecture

régionale, l'équipe a proposé trois maisons-types - une maison mitoyenne comme option de base, une maison vis-à-vis, une maison patio - et s'est interrogée sur les critères qui permettent de faire émerger une dimension provençale contemporaine. Toutes ces maisons sont compactes avec un développé de façade minimum, leur espace extérieur est limité à la fonction repas, leur accès privilégie les piétons, leur architecture est diversifiée et évolutive.

3) Une économie d'espace qui entraîne une plus value dans les modes de vie des habitants : à partir des enquêtes d'auprès des habitants, l'équipe a cherché à répondre, dans son travail sur les figures urbaines, aux besoins identifiés, par une organisation spatiale réfléchie, d'espaces publics et récréatifs de qualité.

La « recherche-simulation » a consisté en une analyse physique et sociale du contexte choisi, en la mise en place des conditions et des principes permettant la programmation d'un quartier « dense », en la simulation de figures urbaines sur le site à partir des trois maisons-type et en l'évaluation énergétique de ces maisons. Une simulation thermodynamique des projets a par exemple permis d'émettre des recommandations pour optimiser le confort d'hiver et d'été.

## **Lotir les lotissements : conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel**

L'élévation des prix du foncier, corrélative à une volonté de maîtriser l'urbanisation diffuse, pose avec acuité la question d'une densification douce des lotissements existants. Celle-ci répond aussi à la préoccupation de faire la ville sur la ville. Le territoire d'observation choisi pour cette recherche est la Communauté de l'agglomération d'Annecy. Le but était de réfléchir aux conditions nécessaires à la densification des lotissements existants, dans une région où la faible densité et le paysage de montagne sont considérés comme des acquis. Cependant, cette demande d'espace et de paysage est confrontée à la pénurie de terrains à bâtir et aux coûts croissants du foncier, ainsi qu'au souci de maîtriser l'étalement urbain et de coordonner le développement des communes entre elles. La recherche a étudié les modalités et les incidences de la densification du lotissement résidentiel individuel. Cet axe de recherche a été retenu pour sa dimension à la fois conflictuelle et pédagogique vis-à-vis des acteurs politiques et institutionnels de l'aménagement local. Les avantages et les inconvénients de la densification sont en effet en permanence discutés au sein de tous les conseils municipaux et chaque commission d'urbanisme est confrontée quotidiennement à cette question.

Au cours du séminaire du 27 juin 2008 présentant la synthèse des travaux de recherches, Bernard Le Roy, dont la recherche s'intitule « Lotir les lotissements », a estimé que « l'hypothèse de densifier est plausible sous réserve de préserver la qualité et l'identité de la maison individuelle en lotissement ». Puisque dans un lotissement, la maison est généralement située en milieu de parcelle, avec une hauteur d'étage et une clôture formée d'écrans végétaux et/ou minéraux, ils ont cherché à élaborer un programme de « densification douce », c'est-à-dire

un lotissement du lotissement, comme une nouvelle couche sur l'existant. Pour ce faire, ils se sont demandés quelle forme de parcelle mettre en place pour établir une « mini-mitoyenneté ». Ils ont cherché à définir l'échelle de distance qui permettrait d'insérer des maisons « au chausse-pied » par un redécoupage des parcelles, ce qui a permis de définir des modèles-types d'emplacement de maisons dans une parcelle donnée et de déterminer les accès et les possibilités volumétriques d'y bâtir une maison. En tenant compte que « faire le tour de sa maison », c'est au minimum pouvoir disposer d'un accès de 1,20 mètre pour laisser passer la tondeuse, différentes hypothèses de redécoupage en lanière des parcelles existantes ont été étudiées. Tout l'art est ensuite d'imbriquer judicieusement les maisons pour assurer à chaque logement ce que le chercheur a appelé la « mitoyenneté diplomatique ».

Pour mener leur recherche, les chercheurs de l'IPRAUS ont fait appel à des élus et aménageurs de la région d'Annecy. A leur grande surprise, ils ont été très bien reçus par les huit communes concernées, alors que l'hypothèse de « lotir les lotissements » n'est pas un argument électoral de premier choix. Il est à noter que la question de l'incertitude juridique liée à la densification est perçue comme un « véritable champ de mines », car comme l'a souligné Jean-Michel Léger « le PLU peut autoriser une densification mais le cahier des charges des lotissements est souvent très strict, interdisant là de construire des annexes, là de redécouper des parcelles. Si les candidats à la découpe obtiendront probablement gain de cause devant le conseil d'Etat, ils vivront un enfer jusqu'au jugement ». Pour Jean-Michel Léger, les lotissements sont comme de grandes familles où les règles sont les mêmes pour tout le monde. Cette capacité de subdiviser risque d'entamer cette égalité fondatrice. Il a reconnu pourtant que des habitants ne sont pas opposés à la densification et que les pistes explorées peuvent donc être creusées.



Ilot de la ZAC Andromède à Blagnac (31) - Maître d'ouvrage : Grand Toulouse - Sem Constellation - Architectes Franzen et Colbroc

## L'habitat individuel dense : émergence d'un nouveau genre d'habitation

La volonté de créer de l'habitat individuel dense renvoie essentiellement à des objectifs de politique foncière et urbaine, partagés par les pouvoirs publics et les collectivités locales. Cependant, elle ne répond pas à une demande bien cernée et les opérations correspondant à cette notion restent encore rares et disparates. Christian Moley se demande dans quelle mesure on assiste actuellement à l'émergence d'un nouveau genre d'habitation, entre habitat individuel et logement collectif, mais distinct de l'habitat intermédiaire.

Cette identification s'est appuyée sur une suite d'approches typologiques (qualités de maison et de groupement, données opérationnelles, situations urbaines) après constitution préalable d'un corpus fichant une centaine d'opérations manifestement soucieuses de l'étalement urbain, récentes pour la plupart et réalisées en France. L'analyse qualitative montre que les opérations privilégient en majorité l'individualisation de l'habitation, variable selon l'importance donnée à ses paramètres (jardin, articulation à l'espace public, spatialité interne, garage et annexes, évolutivité, image extérieure). Peu d'entre elles envisagent la dimension collective à laquelle prête le rapprochement des maisons, si ce n'est parfois en locatif social où existent des cas d'espace vert commun, de venelles piétonnes et de parking à l'écart. La promotion privée préfère plutôt les garages privatifs et la limitation des mitoyennetés. Ces différences selon les acteurs ont été éclairées aussi par l'analyse de leurs discours et argumentaires pour légitimer ou valoriser ce genre d'opération, dont la variété est également fonction de la situation urbaine : tissu existant des bourgs ruraux ou des centres, lotissement dense, renouvellement de grands ensembles ou ZAC de périphérie.

Lors du séminaire du 27 juin 2008, Christian Moley a pointé d'abord l'originalité relative des formes présentées par l'habitat individuel dense. Hormis quelques ensembles de maisons horizontales à patio ou de maisons verticales mono-mitoyennes parfois sur pilotis, la plupart des opérations réinventent et déclinent peu ou prou des typologies perpétuées tout au long de l'histoire des villes, du fait de leur capacité à générer de la densité et des tissus urbains. Il note que l'habitat individuel dense est plus fréquent là où les types traditionnels ont fondé des cultures locales (longère, échoppe, ...), qui semblent alors propices à son développement. Christian Moley a ensuite insisté sur deux questions primordiales pour la densité et souvent liées, celles de la mixité et du stationnement. Les seules maisons groupées améliorent leur densité quand elles sont associées dans la même opération à des immeubles, qui peuvent en outre satisfaire l'objectif de mixité et inciter à mettre en commun leur parking souterrain. Il précise que renoncer aux garages privatifs permet de densifier par réduction de la voirie et apporte du calme aux maisons rapprochées, comme l'ont compris quelques maîtres d'ouvrage.

Enfin, pour Christian Moley, « l'habitat individuel dense, qui a priori ne correspond pas au rêve de maison, ne doit pas apparaître pour autant comme un pis-aller ». Il doit être plutôt compris comme le produit d'une conception qui, selon le programme (locatif/accession, social/libre) et sa localisation, peut offrir quelques uns des attributs habituels de la maison, mais aussi certains des atouts de la situation urbaine (proximité de la nature ou des services de la ville). C'est ce qu'il appelle une « architecture de conciliation ».

**Une synthèse des travaux issus de l'appel d'offres « habitat pluriel : densité, urbanité, intimité » sera publiée début 2009, sous forme d'un ouvrage collectif. Certains de ces travaux feront probablement l'objet d'une publication spécifique.**

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

plan	urbanisme	construction	architecture
► <b>Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun</b>			
Planification sociale de l'urbain et services publics			
Citoyenneté et décision urbaine			
Intercommunalité et métropolisation			
Normes et fabrique du bien commun			
► <b>Le renouveau urbain</b>			
Rénovation urbaine et mixité sociale			
Renouvellement et recomposition des quartiers			
Créativité et attractivité des villes			
► <b>L'avenir des périphéries urbaines</b>			
Territoires urbains et sûreté			
Architecture de la grande échelle			
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité			
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation			
Dynamiques et pratiques résidentielles			
► <b>Comportements résidentiels et défis démographiques</b>			
Viellissement de la population et choix résidentiels			
Habitat et services aux personnes âgées			
Évolutions démographiques et inégalités territoriales			
► <b>Accès au logement</b>			
Trajectoires résidentielles			
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement			
Modes et formes de l'hébergement			
Économie foncière et immobilière			
► <b>L'innovation dans l'architecture et la construction</b>			
Le futur de l'habitat			
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai			
Concept qualité, habitat, énergie			
Observatoire des bâtiments durables			
Palmarès de l'innovation			
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)			
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)			
► <b>Territoires et acteurs économiques</b>			
Espaces urbains et dynamiques économiques			
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services			
Développement économique local et mondialisation			
Économie de l'aménagement			
Attractivité des territoires			
► <b>Vers des villes viables et acceptables</b>			
Politiques territoriales et développement durable			
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux			
Villa urbaine durable			
Quartiers durables			
Aménagement et démarches HQE			
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)			
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)			