

Bilan d'appel d'offres  
de recherche  
octobre 2005

**PUCA**

# Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Villes et architecture  
Le futur de l'habitat

**Habitat pluriel :  
densité, urbanité, intimité**

Bilan de l'appel d'offres de recherche

Novembre 2005

## **Composition du jury**

**Claude Prélorenzo**, *Président du jury*

**Pascale Poirot**, *Société d'urbanisme contemporain*

**Fabienne Roquier-Chavanes**, *chef du bureau de la création architecturale, paysage et cadre de vie, Ministère de la Culture et de la Communication*

**Bertrand Mathieu**, *architecte*

**Édouard de Penguilly**, *promoteur, DCF*

**Bernard Duhem**, *PREDIT, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer*

**Pascal Reysset**, *Expertise Urbaine*

Le bilan de l'appel d'offres de recherche *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité* a été rédigé par Sabri Bendimérad, architecte (Tectône), et Luc Bousquet, architecte et urbaniste de l'Etat, chargé de projets au PUCA.

Plan Urbanisme Construction Architecture  
Département « Villes et architecture »  
Directrice de programme : Danièle Valabrègue  
Chargée de communication : Sabine Letendre  
Tél. : 01 40 81 92 88 – Fax : 01 40 81 63 78  
Mél. : sabine.letendre@equipement.gouv.fr

Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer  
Arche de la Défense – Paroi Sud – 92055 La Défense cedex

# Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	p. 7
<b>1 - Les résultats de l'appel d'offres</b> .....	p. 9
1.1 - Rappel des six axes de recherche proposés par l'appel d'offres .....	p. 9
1.2 - Liste des 41 propositions adressées au PUCA à l'issue de la consultation .....	p. 9
1.3 - Définition des objets de recherche proposés et répartition par axes de recherche .....	p. 12
<b>2 - Bilan de l'appel d'offres</b> .....	p. 18
2.1 - Modalités de diffusion de l'appel d'offres .....	p. 18
2.2 - Profil des équipes, ressources et disciplines .....	p. 18
2.3 - Contenus et localisations des propositions .....	p. 19
<b>3 - Les neuf propositions de recherche retenues</b> .....	p. 20
3.1 - L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter .....	p. 20
3.2 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité – Pratiques néerlandaises .....	p. 22
3.3 - Extension raisonnée des bourgs ruraux .....	p. 22
3.4 - Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage .....	p. 23
3.5 - 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 .....	p. 24
3.6 - Lotir les lotissements : conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel .....	p. 26
3.7 - L'habitat individuel dense : émergence d'un nouveau genre d'habitation .....	p. 27
3.8 - Vers une image iconique de l'habitat individuel dense? .....	p. 28
3.9 - L'évolution de l'habiter périurbain et les nouvelles perspectives de l'habitat individuel dense : représentations, stratégies et pratiques des habitants .....	p. 28

## Avant-propos

L'appel d'offres de recherche *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, lancé en février 2005, fait partie du programme finalisé *Le futur de l'habitat*.

**Il s'inscrit en complémentarité de deux autres appels d'offres de recherche faisant partie du même programme :**

- *Maison individuelle, architecture, urbanité*, en cours de valorisation à Paris et à Bordeaux avec l'exposition *Voisins-Voisines* et l'organisation d'un colloque en deux sessions <sup>(1)</sup>;
- *Futur de l'habitat*, dont les recherches sont en cours <sup>(2)</sup>.

Afin de l'accompagner dans sa mission de suivi et de valorisation, le PUCA a confié à l'équipe Tectône, composée des deux architectes Pascal Chombart de Lauwe et Sabri Bendimérad, l'animation et la coordination scientifique du programme de recherche.

**Le bilan présenté ici a pour objectif :**

- de faire état de l'ensemble des propositions remises ;
- d'évaluer l'intérêt des équipes concurrentes pour les six axes de recherche proposés ;
- de constater les manques en terme de réponse, source de futurs questionnements ;
- de présenter l'ensemble des neuf réponses lauréates.

<sup>(1)</sup> L'exposition *Voisins-Voisines, nouvelles formes d'habitat individuel en France* est coproduite par la Cité de l'architecture et du Patrimoine / Institut français d'architecture, Arc en rêve centre d'architecture, en partenariat avec le PUCA. La première session du colloque *Maison individuelle, architecture, urbanité* s'est tenue en juin 2005 à Paris sur les thèmes de l'architecture et de l'urbanité. La seconde session se déroulera le 8 décembre 2005 à Bordeaux sur les modes de vie et usages de la maison et sur les acteurs du marché. Un ouvrage collectif rassemblant les contributions d'une vingtaine de chercheurs sur *Maison individuelle, architecture, urbanité* est paru en octobre 2005 aux Éditions de l'Aube.

<sup>(2)</sup> Le bilan de l'appel d'offres de recherche du programme *Le futur de l'habitat* a été publié en décembre 2003 par le PUCA et peut être communiqué à la demande.

# 1 - Les résultats de l'appel d'offres

## 1.1 - Rappel des six axes de recherche proposés par l'appel d'offres

Les six axes de recherche sont reformulés ci-dessous pour mémoire de manière succincte.

Axe 1 - La densification par l'habitat : l'habitat constitue l'essentiel du cadre bâti. Comment dépasser l'opposition entre habitat individuel et logement collectif ? Existe-t-il des seuils critiques de densité ?

Axe 2 - L'architecture de l'habitat individuel dense : pourquoi l'habitat individuel dense se construit-il si peu aujourd'hui en France ? Quelles sont les qualités intrinsèques de ce type d'habitat ?

Axe 3 - Logiques d'acteurs et opportunités foncières : l'habitat individuel dense fait-il l'objet d'une demande

émergente et, si oui, quelles en sont les caractéristiques ? Existe-t-il une offre significative aujourd'hui pour répondre à cette demande ? Quels sont les promoteurs qui se saisissent de cette problématique et pour quelles raisons ?

Axe 4 - Morphologie urbaine et densité : quels sont les enjeux de la densité ? Où et comment ces habitats peuvent-ils s'insérer au mieux dans le tissu urbain ?

Axe 5 - Approches sociologiques : qui veut vivre dans un habitat individuel dense ? A quel moment de la vie ? Son appropriation par les habitants présente-t-elle des spécificités ?

Axe 6 - Europe et politique locale par l'habitat : peut-on trouver des références dans les autres pays européens afin d'enrichir et d'améliorer nos savoir-faire ? Jusqu'à quel point et sur quels plans peut-on opérer des transferts de compétence ou de connaissance ?

## 1.2 - Liste des 41 propositions adressées au PUCA à l'issue de la consultation

Ces 41 propositions ont fait l'objet d'une expertise avant d'être présentées au jury qui s'est tenu en juin 2005 au PUCA.

N°	Mandataire - Structure	Titre du projet de recherche
1	Claudète SEZE CRIIS - Centre de Recherche sur l'Innovation Industrielle et Sociale	20 ans après : évaluation de 3 quartiers d'habitat individuel dense d'une ville située en périurbain francilien. Approche sociologique intensive et vidéographique.
2	Michel BONETTI CSTB - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment	L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter.
3	Sophie ROUSSEAU Laboratoire de Recherches Interface Université Technique de Eindhoven	Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité - Pratiques néerlandaises.
4	Raymond GILI GRAIN - Groupe de Recherche d'Aménagement et d'Interventions Nouvelles	Pour un habitat individuel dense, global et intense.
5	Anne-Marie GIFFO-LEVASSEUR GERS - Groupe d'Étude et de Recherche Sociales	Choix et contrainte dans l'habitat individuel dense : le dehors.
6	Paul VO VAN CAUE 47 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot et Garonne	Extension raisonnée des bourgs ruraux.
7	Christina MAZZONI Valérie LEBOIS ACS - Architecture Culture Société - École nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais	Maisons sur cour. La métropole et ses territoires en question.
8	Claire POUTARAUD Christine DUROUSSEAU AGIR en Ville	Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage.
9	Anne FAURE ARCH'URBA & O'ZONE	Densité et qualité urbaine : le rôle de la norme de stationnement dans la consommation de sol et la morphologie urbaine.
10	Mathilde KEMPF Armelle LAGADEC	Vous vous étalez ? Et bien, densifiez maintenant ! Typologie, appropriation et outils.

<b>11</b>	Christa AUE Bruno JARRY & Associés	Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité.
<b>12</b>	Christian HARZO OSL - Observatoire Social de Lyon	L'habitat individuel dense, réponse à une demande de logement complexe et multiple ? Analyse des représentations et pratiques autour du logement.
<b>13</b>	Chantal CALLAIS GEVR - Groupe d'Étude sur la Ville Régulière École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux	L'habitat individuel. Formes et pratiques de la densité. Le cas de l'Aquitaine.
<b>14</b>	Nicole MARCHAND-ZANARTU Association « Le mouvement des choses »	L'habitat individuel dense vu sous l'angle de la protection. Une expérience urbaine d'une société des semblables ?
<b>15</b>	Olivier BALAY CRESSON - Centre de Recherche sur l'Espace Sonore et l'Environnement Urbain - École nationale supérieure d'architecture de Grenoble	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.
<b>16</b>	Chris YOUNES GERPHAU - Groupe d'Étude et de Recherche Philosophie Architecture Urbain École nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand	Nouvelles figures de l'habitat individuel et « ville intermédiaire » durable.
<b>17</b>	Bernard LE ROY IPRAUS - Institut Parisien de Recherche, Architecture, Urbanistique, Société - École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville	Lotir les lotissements. Conditions architecturales urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel.
<b>18</b>	Elsa RAMOS CERLIS - Centre de Recherche sur les Liens Sociaux - Centre Universitaire des Saints-Pères	L'habitat individuel dense à Paris et en banlieue : l'expérimentation d'un certain mode de vie ?
<b>19</b>	Christian MOLEY École nationale supérieure d'architecture de Paris-la-Villette	L'habitat individuel dense : émergence d'un nouveau genre d'habitation.
<b>20</b>	Armel HUET, André SAUVAGE LARES / RESO - Association Rennaise d'Études Sociologiques - Université de Rennes	Densités physiques, densités vécues... Évaluations et expérimentations de densifications acceptables dans le logement individuel dense.
<b>21</b>	Alain RENK RENK&PARTNERS/HOST	Vers une image iconique de l'habitat individuel dense ?
<b>22</b>	Philippe DEHAN Divergent - Université technologique de Compiègne (UTC)	Urbanisme interstitiel, lotissement dense et sentiment de densité.
<b>23</b>	Patrick CHEDAL - ANGLAY	Habitat individuel citoyen. Une alternative au lotissement.
<b>24</b>	Dominique GROLEAU CERMA - Centre d'Étude et de Recherche Méthodologiques d'Architecture - École nationale supérieure d'architecture de Nantes LEMA - Laboratoire d'Études Méthodologiques d'Architecture - Université de Liège	Impact des paramètres d'ambiances dans l'acceptabilité de l'habitat individuel dense : recherche d'indicateurs et proposition instrumentale.
<b>25</b>	Anne SISTEL PVP - Production de la Ville et Patrimoine - Écoles nationales supérieures d'architecture de Montpellier, de Toulouse et de Bordeaux	De la villa individuelle à la « villa urbaine », vers une densification diversifiée et acceptée.

<b>26</b>	Philippe SIMON ACS - Architecture Culture Société - École nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais	Au « creux » ou « l'envers » de la densité.
<b>27</b>	Jean-Michel LEGER IPRAUS - Institut Parisien de Recherche, Architecture, Urbanistique, Société - École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville	Mitoyenneté architecturale, cooptation sociale. Les habitants face aux alternatives à la maison conventionnelle.
<b>28</b>	Michel TEULE, Sylvie RAGENEAU CERFISE - Centre d'Études, de Recherche et de Formation Institutionnelle du Sud-Est	Avec qui et comment faire de l'habitat individuel dense ? Analyse des conditions sociales et stratégiques de l'habitat individuel dense.
<b>29</b>	Faubourg 234	Densité urbaine et développement rural : l'habitat individuel dense dans le cadre d'opérations d'aménagement en milieu périurbain.
<b>30</b>	Jean-Louis IZARD Laboratoire ABC - Architecture Bio-climatique et Construction para-sismique - École nationale supérieure d'architecture de Marseille	Promouvoir des opérations de logements individuels groupés de qualité dans le midi méditerranéen.
<b>31</b>	O'ZONE Architectures	Processus de densification : morphologie en contexte.
<b>32</b>	Manuel PERIANEZ ARIISE - Association pour la Recherche et l'Intervention sur l'Inconscient, la Société et l'Environnement	L'évolution de l'habiter péri-urbain et les nouvelles perspectives de l'habitat individuel dense : représentations, stratégies et pratiques des habitants.
<b>33</b>	AEXURB Association d'Expertise Urbaine	Le lotissement individuel dense entre le logement et la ville : de l'intimité à l'urbanité.
<b>34</b>	Bendicht WEBER INSA de Strasbourg - École nationale supérieure d'architecture de Strasbourg Faculté de géographie de Strasbourg	Innovation typologique et morphologique de l'habitat dans l'espace du Rhin Supérieur.
<b>35</b>	Attitudes urbaines	Une aspiration vers le logement individuel dense ? Attentes et acteurs dans un processus d'optimisation.
<b>36</b>	Philippe PANERAI	Recueil et parallèle des formes d'habités, densité/densification, appréhensions et alternatives.
<b>37</b>	Sabine GUTH IPRAUS - Institut Parisien de Recherche, Architecture, Urbanistique, Société - École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville	Un jardin dans la cour. Réalités sensibles et habitants-promoteurs des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense en situation suburbaine.
<b>38</b>	François DELHAY LABO-SKOP	La conception architecturale du logement et la densité : opportunités intellectuelles et méthodologiques.
<b>39</b>	Jacques RIPAULT	Habitat 2007
<b>40</b>	Jean-Marie SEITE	Densité, urbanité, intimité : une approche par l'analyse des « causes et motifs » de la densité.
<b>41</b>	Jean-Michel THIBAUT CAUE 17 - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime	Recherche-action pour un habitat à densité maîtrisée. La juste densité - Application territoriale en Charente-Maritime.

### 1.3 - Définition des objets de recherche proposés et répartition par axes de recherche

Sont présentées ici de manière succincte l'ensemble des propositions reçues. La référence à un ou plusieurs axes de recherche proposés par l'appel d'offres est le fait soit des équipes, soit des experts missionnés par le PUCA pour analyser les candidatures.

N°	Mandataire	Titre du projet	Axes						Contenu résumé du projet
			1	2	3	4	5	6	
1	Claudète SEZE CRIIS	20 ans après : évaluation de 3 quartiers d'habitat individuel dense d'une ville située en périurbain francilien. Approche sociologique intensive et vidéographique					5		Retour « vingt ans après » sur 3 quartiers à Evry (ville nouvelle) pour en évaluer l'acceptabilité et la durabilité par l'analyse sociologique et l'observation de formes architecturales. Seul un quartier est inscrit en politique de la ville. Les occupants sont propriétaires et locataires.
2	Michel BONETTI CSTB	L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter		2				5	Analyse des formes architecturales et urbaines de 20 opérations réparties en France et analyse des modes d'habiter en fonction de la double référence « individuel et collectif ». L'équipe de sciences sociales renforcée par un architecte désigne 6 maîtres d'ouvrage « associés » pour clarifier les enjeux et choisir parmi leurs réalisations celles à évaluer.
3	Sophie ROUSSEAU Interface	Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité - Pratiques néerlandaises						6	Explication des conditions politiques, culturelles, sociales, économiques de la production de l'habitat individuel dense aux Pays-Bas. Possibilité de transfert de ces pratiques.
4	Raymond GILI GRAIN	Pour un habitat individuel dense, global et intense	1		3			6	Analyse d'habitats individuels denses particuliers (habitat bioclimatique, habitat communautaire coopératif) sous l'angle des pratiques habitantes, permettant d'identifier des bonnes pratiques susceptibles de servir de modèle pour de nouvelles productions.
5	Anne-Marie GIFFO-LEVASSEUR GERS	Choix et contrainte dans l'habitat individuel dense : le dehors						5	Évaluation des espaces « du dehors » aux statuts juridiques et règles d'utilisation mal définis et générés à profusion par les configurations d'habitat pluriel à Nantes. L'équipe de sociologues renforcée par un architecte prévoit l'analyse approfondie de trois sites choisis en collaboration avec les professionnels de services de la ville, de l'agglomération, ainsi que des bailleurs.
6	Paul VO VAN CAUE 47	Extension raisonnée des bourgs ruraux		2			4		Mise en place des conditions d'émergence de projet d'habitat individuel dense en contiguïté immédiate des bourgs ruraux. Analyse des conditions de reproductibilité, comparaison des situations entre le Sud-ouest français et le Nord espagnol.
7	Christina MAZZONI Valérie LEBOIS ACS	Maisons sur cour. La métropole et ses territoires en question						5	En partant de l'hypothèse que la maison sur cour participe à des tissus novateurs sur les trois grands territoires de la métropole (ville centre, première et deuxième couronnes), le projet propose : - d'analyser comment l'habitat individuel dense s'inscrit dans les projets de ville depuis ces 10 dernières années ; - d'analyser la qualité des modèles spatiaux produits (notamment perception et pratique des habitants) ; - de participer à l'élaboration d'une commande sur le secteur 4 de Marne-la-Vallée, site stratégique, présentant un déficit de débat entre production et recherche.

<b>8</b>	Claire OUTARAUD AGIR en Ville	Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage			<b>4</b>	Exploration du concept d'un habitat individuel « positivement dense » et de son possible développement dans le contexte banal de l'espace périurbain, visant ainsi à le diversifier et le transformer. Application à une situation concrète en région Provence-Alpes Côte-d'Azur.
<b>9</b>	Anne FAURE ARCH'URBA & O'ZONE	Densité et qualité urbaine : le rôle de la norme de stationnement dans la consommation de sol et la morphologie urbaine			<b>4</b>	Analyse de projet d'habitat individuel dense ou la place de la voiture a été réduite, permettant de simuler et d'évaluer des alternatives qui favoriserait l'évolution des idées et des normes en matière de stationnement, et l'émergence de nouvelles formes urbaines.
<b>10</b>	Mathilde KEMPF Armelle LAGADEC	Vous vous étalez ? Et bien, densifiez maintenant ! Typologie, appropriation et outils			<b>4</b>	Approche des enjeux soulevés par l'habitat dense (définitions, caractéristiques, contraintes de production), se fondant sur une grille d'analyse d'exemples, à partir de critères mesurables, puis d'une enquête qualitative.
<b>11</b>	Christa AUE, Bruno JARRY & Associés	Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité			<b>4</b>	Évaluation large de l'image de l'habitat individuel dense aujourd'hui (aspirations des usagers, types de supports médiatiques, interfaces entre architecture et transition urbaine, degré de perméabilité intérieur-extérieur) visant à la production d'un support médiatique susceptible d'encourager le développement de ce type d'habitat.
<b>12</b>	Christian HARZO OSL	L'habitat individuel dense, réponse à une demande de logement complexe et multiple ? Analyse des représentations et pratiques autour du logement			<b>5</b>	Analyse des freins à la réalisation de l'habitat individuel dense, se focalisant sur des critères et facteurs objectifs de l'habitat (cadre bâti, rapports entre pleins et vides, formes d'habitat et composition urbaine). Il est question de comportements pathologiques, de stress urbain, de sentiment d'entassement au regard des données objectives des individus (âge, statut, position sociale) et de leurs pratiques et relations de voisinage.
<b>13</b>	Chantal CALLAIS GEVR	L'habitat individuel. Formes et pratiques de la densité. Le cas de l'Aquitaine		<b>2</b>		Analyse architecturale, urbaine et sociologique, d'habitat individuel dense en région Aquitaine en vue de constituer un outil scientifique de connaissance, également opérationnel pour les maîtres d'ouvrage.
<b>14</b>	Nicole MARCHAND Le mouvement des choses	L'habitat individuel dense vu sous l'angle de la protection. Une expérience urbaine d'une société des semblables ?		<b>3</b>	<b>5</b>	L'habitat individuel dense invente une forme nouvelle de protection qui s'organise autour du logement. Peut-on associer de nouvelles protections à des situations caractérisées par l'hypermobilité, la flexibilité, des formes nouvelles de travail, des pollutions multiformes, des risques grandissants ? L'analyse de deux habitats individuels denses réalisés à Ivry-sur-Seine par les Usines Bertheau, dans leur rapport à la notion de protection, permettra de saisir à quelles demandes répond la réussite de cette offre. L'observation montrera aux acteurs du logement (industriels, prestataires, architectes, bailleurs...) comment il est possible d'innover. L'étude aboutira à un cahier d'aide à la programmation de futurs projets d'habitat individuel dense.

<b>15</b>	Olivier BALAY CRESSON	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	2	4	5	Exploration du rapport entre l'habitat individuel dense et les formes d'intimité qu'il permet de développer. L'intimité questionnée ici est celle qui peut prendre place dans les espaces de transition, les lieux extérieurs à proximité immédiate de l'habitation. Observation pluridisciplinaire de tels lieux, pour relever des indices spatio-temporels, les « marqueurs », permettant d'identifier les qualités particulières attachées aux lieux par ceux qui les pratiquent. L'objectif est d'aider les aménageurs à penser conjointement la conception spatiale et le sentiment d'intimité.		
<b>16</b>	Chris YOUNES GERPHAU	Nouvelles figures de l'habitat individuel et « ville intermédiaire » durable	1	4		Etablissement de quatre figures archétypales d'agencement des habitats individuels denses, qui seraient ensuite testées auprès de groupes représentatifs classés en quatre catégories. L'objectif serait de produire une offre nouvelle pour les zones à densité moyenne.		
<b>17</b>	Bernard LE ROY IPRAUS	Lotir les lotissements. Conditions architecturales urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel	1	4		Evaluation des potentialités de densification de lotissements récents situés dans la Communauté d'agglomération d'Annecy. Production des outils et des réponses qui la permettraient concrètement.		
<b>18</b>	Elsa RAMOS CERLIS	L'habitat individuel dense à Paris et en banlieue : l'expérimentation d'un certain mode de vie ?			5	Comparaison Paris / Banlieue par l'investigation de l'articulation entre sociologie de la famille, sociologie urbaine et sociologie de l'individu. Interrogation sur la dimension « habitat charnière » de l'habitat individuel dense.		
<b>19</b>	Christian MOLEY EAPLV	L'habitat individuel dense : émergence d'un nouveau genre d'habitation	2			Assiste-t-on à l'émergence d'un nouveau genre d'habitation ? Sur un corpus national d'opérations présentant une densité supérieure à 30 logements par hectare, trois approches typologiques seront conduites : analyse architecturale des qualités d'habiter, analyse des conditions opérationnelles qui ont fait choisir cette formule, analyse urbaine du rapport de ces opérations avec leur contexte local.		
<b>20</b>	Armel HUET André SAUVAGE LARES / RESO	Densités physiques, densités vécues ... Evaluations et expérimentations de densifications acceptables dans le logement individuel dense	1	2	3	4	5	Analyses morphologique, sociale et économique de cinq opérations d'habitat intermédiaire et de maisons en bande, afin d'évaluer les décalages entre densités objectives et densités vécues.
<b>21</b>	Alain RENK RENK&PARTNERS/ HOST	Vers une image iconique de l'habitat individuel dense ?	2			5	Quelles sont les attentes concrètes et les représentations imaginaires que se font les usagers du concept d'habitat individuel dense ? Pour approcher cette question, il sera fait appel aux technologies de simulations numériques et aux méthodologies de marketing de développement.	

<b>22</b>	Philippe DEHAN Divergent	Urbanisme interstitiel, lotissement dense et sentiment de densité	1	2	3	4	Analyse du développement de la densité qualifiée (concept introduit par des urbanistes allemands dans les années 1990), mise en place d'une enquête sociologique sur les facteurs contributifs au sentiment de densité. Conception pré-opérationnelle permettant le développement de typologies de maisons à croissance programmée, pour ensuite les intégrer dans des scénarios de densification interstitielle conçus à partir de lotissements denses.
<b>23</b>	Patrick CHEDAL ANGLAY	Habitat individuel citadin. Une alternative au lotissement			3		Recherche-action à l'occasion de la réalisation d'opérations et à visée promotionnelle. Comment saisir et valoriser les qualités de l'habitat individuel dense en analysant et dépassant ses difficultés opérationnelles ?
<b>24</b>	Dominique GROLEAU CERMA / LEMA	Impact des paramètres d'ambiances dans l'acceptabilité de l'habitat individuel dense : recherche d'indicateurs et proposition instrumentale			3	4	Application d'un outil d'analyse (indicateurs de densité appropriée, enquêtes et simulation) sur une opération réelle de construction en synergie avec le travail des architectes.
<b>25</b>	Anne SISTEL PVP	De la villa individuelle à la « villa urbaine », vers une densification diversifiée et acceptée	1				Analyse des « agrandissements transformation » de maisons en périphéries de Toulouse et de Montpellier, permettant la fabrication d'un catalogue de modèles de villas urbaines plurifamiliales, inspirées des palazzines des quartiers Nord de Rome, susceptibles d'être adaptées aux tissus périphériques pour favoriser densité et mixité.
<b>26</b>	Philippe SIMON ACS	Au « creux » ou « l'envers » de la densité		2		4	Analyse des espaces en creux dans des opérations d'habitat individuel dense anciennes et récentes afin de produire des fiches synthétiques facilitant la compréhension des possibilités de densification.
<b>27</b>	Jean-Michel LEGER IPRAUS	Mitoyenneté architecturale, cooptation sociale. Les habitants face aux alternatives à la maison conventionnelle				5	Evaluation de quatre réalisations significatives du point de vue de la mitoyenneté et du rôle de la dynamique sociale. Les 4 terrains contrastés doivent répondre à des hypothèses précises sur l'entrave que représente ce type d'habitat par rapport au modèle de maison conventionnelle.
<b>28</b>	Michel TEULE Sylvie RAGENEAU CERFISE	Avec qui et comment faire de l'habitat individuel dense ? Analyse des conditions sociales et stratégiques de l'habitat individuel dense			3	5	Mise en évidence des processus de réalisation des opérations d'habitat dense à partir de cas réalisés ou en cours et d'entretiens avec les acteurs locaux. Approche d'ordre sociologique sous l'angle de la sociologie des stratégies d'urbanisme et des jeux d'acteurs qui les sous-tendent.
<b>29</b>	Faubourg 234	Densité urbaine et développement rural : l'habitat individuel dense dans le cadre d'opérations d'aménagement en milieu périurbain	1				Analyse d'une dizaine d'opérations d'ensembles mixant diverses typologies et où la promotion privée occupe une part significative, dans des communes françaises de moins de 10 000 habitants, sous les angles suivants : cadre juridique et administratif, acteurs, contexte, procédures et financement, contenu des programmes.

<b>30</b>	Jean-Louis IZARD ABC	Promouvoir des opérations de logements individuels groupés de qualité dans le midi méditerranéen				<b>4</b>		Analyse d'opération du point de vue écologique, ainsi que sous l'angle des habitants dans des opérations réalisées par le promoteur Georges V, afin de lui soumettre de nouvelles idées pour ses projets futurs.	
<b>31</b>	O'ZONE Architectures	Processus de densification : morphologie en contexte	<b>1</b>	<b>2</b>				Analyse des phénomènes existants de densification essentiellement réalisés par les habitants. Formulation d'outils qui permettent de favoriser de façon progressive ces processus d'évolution. Simulation des effets induits par ces processus.	
<b>32</b>	Manuel PERIANEZ ARIISE	L'évolution de l'habiter périurbain et les nouvelles perspectives de l'habitat individuel dense : représentations, stratégies et pratiques des habitants				<b>5</b>		Investigation cognitive et affective permettant de vérifier la propension des habitants à habiter un habitat individuel dense, en fonction de leur biographie résidentielle, leur statut social et leur capital culturel. Méthode visant à désigner le profil des clientèles susceptibles de s'intéresser aux gains de densités de ce type d'habitat. Comparaison des comportements observés en France avec ceux observables dans un quartier en Hollande.	
<b>33</b>	AEXURB	Le lotissement individuel dense entre le logement et la ville : de l'intimité à l'urbanité				<b>5</b>		En partant de l'hypothèse que l'appréciation de la densité dépend du type d'environnement, analyse de l'acceptabilité de la densité par des habitants de différents ensembles pavillonnaires denses dans l'agglomération toulousaine.	
<b>34</b>	Bendicht WEBER	Innovation typologique et morphologique de l'habitat dans l'espace du Rhin Supérieur	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	Analyse des démarches d'innovation et des prises d'initiatives dans l'habitat innovant. Inscription de ce travail dans un projet de création d'un observatoire transfrontalier.
<b>35</b>	Attitudes urbaines	Une aspiration vers le logement individuel dense ? Attentes et acteurs dans un processus d'optimisation				<b>5</b>		Audit interdisciplinaire de 4 opérations d'habitat individuel densifié avec une identification de quelques-unes des expériences européennes les plus intéressantes dans le but de dégager de bonnes pratiques.	
<b>36</b>	Philippe PANERAI	Recueil et parallèle des formes d'habités, densité/densification, appréhensions et alternatives	<b>1</b>				<b>4</b>	Réflexion sur la constitution des tissus urbains afin de comprendre les mécanismes et les critères nécessaires à leur densification.	
<b>37</b>	Sabine GUTH IPRAUS	Un jardin dans la cour. Réalités sensibles et habitants-promoteurs des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense en situation suburbaine		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	Observation des transformations d'espaces extérieurs contigus aux logements dans des tissus suburbains soumis à pression immobilière et foncière, contribuant à leur mutation.	
<b>38</b>	François DELHAY LABO-SKOP	La conception architecturale du logement et la densité : opportunités intellectuelles et méthodologiques	<b>2</b>					Remise en cause des schémas programmatisques habituels et proposition de nouvelles configurations en terme d'habitat, par l'utilisation de nouveaux outils de conception informatisés.	

<b>39</b>	Jacques RIPAULT	Habitat 2007	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	Réflexion sur l'habitat individuel dense, permettant : - d'associer des pratiques professionnelles souvent isolées ; - de faire un bilan et d'engager une large diffusion des acquis ; - de réinterpréter les caractères de l'habitat individuel en réexaminant les pratiques et les usages, mais aussi l'idée que le public se fait de la maison ; - de proposer des alternatives à l'étalement ; - de reconsidérer l'organisation de la famille et de ses rythmes ; - d'envisager les questions de l'habitat sous l'angle du développement durable comme facteur d'innovation ; - de configurer les structures spatiales, les systèmes d'implantation et leurs corollaires.
<b>40</b>	Jean-Marie SEITE	Densité, urbanité, intimité : une approche par l'analyse des « causes et motifs » de la densité	<b>1</b>					Essai d'analyse de la densification par une séparation de ses causes et de ses motifs.
<b>41</b>	Jean-Michel THIBAULT CAUE 17	Recherche action pour un habitat à densité maîtrisée. La juste densité - Application territoriale en Charente-Maritime			<b>3</b>			Prolongation d'une démarche engagée en 2003 par le CAUE de Charente Maritime, visant à aider collectivement les acteurs à produire une offre renouvelée en matière d'habitat péri-urbain, incluant la question de la juste densité et mesurant sa pertinence dans les processus de la phase conception des opérations suivies. Enquête sur les attentes d'habitants promis au pavillonnaire et analyse des tropismes du marché local. Etablissement de référentiels sur lesquels 3 à 5 projets expérimentaux seront élaborés puis soumis à bilan.

Les 9 propositions finalement retenues par le jury (équipes n° 2, 3, 6, 8, 15, 17, 19, 21 et 32) font l'objet d'une présentation dans la dernière partie de ce document.

Au préalable, les rédacteurs ont souhaité établir le bilan de l'appel d'offres sur l'ensemble des propositions reçues.

## 2 - Bilan de l'appel d'offres

Les 41 propositions reçues montrent-elles l'intérêt partagé de la communauté des chercheurs ou des acteurs du cadre bâti pour la densité, l'habitat individuel et l'intimité ? Pour répondre à cette question, rappelons brièvement les modalités de diffusion de l'appel d'offres.

### 2.1 - Modalités de diffusion de l'appel d'offres

L'appel d'offres de recherche *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité* a fait l'objet d'une publicité sur sites internet<sup>(1)</sup> ainsi que d'une diffusion électronique<sup>(2)</sup> et d'une diffusion papier<sup>(3)</sup>.

### 2.2 - Profil des équipes, ressources et disciplines

L'analyse du profil des équipes postulantes (retenues ou non) et des membres qui les composent peut-elle aider à mieux situer l'état de veille ou l'intérêt des différents acteurs de production de l'espace vis-à-vis de la problématique de la densité et de l'habitat ?

Dans la mesure ou rien dans le contenu ou les critères de sélection de l'appel d'offres ne permettait de cibler une catégorie de professionnels ou de métier(s) en particulier, il est intéressant de relever :

- les métiers les plus représentés parmi les professionnels ;
- la proportion d'équipes pluridisciplinaires : le carac-

tere pluridisciplinaire a été retenu ici dès lors qu'apparaissent au moins trois métiers différents au sein de l'équipe ou du partenariat constitué ;

- les différents types de partenariat entre membres d'une même équipe, ainsi que la proportion d'équipes en provenance de laboratoires, de centres de recherche institutionnels, ou d'associations libres de professionnels.

#### 2.2.1 - Pluridisciplinarité des équipes

La mesure d'un critère important de sélection des équipes telle que la pluridisciplinarité n'est pas immédiate. Distinguons formation, profil et métier. Dans le cas des architectes, la pluridisciplinarité peut être effective lorsque ces professionnels revendiquent une deuxième compétence. Certaines équipes constituées uniquement d'architectes ont donc été considérées comme pluridisciplinaires après un examen plus approfondi du profil de chacun de leurs membres.

D'une manière générale, les équipes pluridisciplinaires sont largement majoritaires (36 sur 41, non compris les équipes composées de moins de 3 membres). Les résultats traduisent une conscience partagée que l'objet de l'appel d'offres relevait nécessairement du croisement des approches disciplinaires, quels que soient les axes d'études privilégiés.

#### 2.2.2 - Types de partenariat

On peut globalement distinguer trois grands types de partenariat :

- les partenariats fondés sur un croisement cumulé des approches disciplinaires. Le partage du travail est effectif et a pour objet de produire un savoir global et organisé sur un sujet donné. Tel est le cas de l'équipe n° 21 qui aborde la question de l'image de l'habitat individuel dense en croisant des approches fondées sur la mercatique, la sémiologie et la technique de simulation numérique ;
- les partenariats dont l'objet se fabrique à partir d'un échange. Échange de compétences et de données, comme l'envisage l'équipe n° 8 qui engage une réflexion sur la densification des lotissements avec le concours du service Aménagement d'une communauté d'agglomération ;
- les partenariats dont l'objet se construit par l'analyse conjointe et comparative. C'est le cas de l'équipe n° 6 qui réunit autour d'un même objet de recherche trois Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement différents (Landes, Lot-et-Garonne, Pyrénées-Atlantiques).

#### 2.2.3 - Répartition des équipes suivant leurs statuts

L'implication des chercheurs est très importante. Sur les quarante et une équipes, vingt sont composées de membres de centres de recherche institutionnels (équipes n° 1, 2, 3, 5, 7, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 37).

<sup>(1)</sup> Site du Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ; Site du PUCA ; Site archi.fr du ministère de la culture et de la communication ; Site du GIS Socio-économie de l'habitat ; Site de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction.

<sup>(2)</sup> Sous forme d'un fichier au format PDF adressé par messagerie aux « destinataires relais », susceptibles de diffuser à leur tour l'information dans leurs réseaux : Membres du comité d'orientation du PUCA ; Membres du conseil scientifique du PUCA ; Correspondants des PREDAT ; Équipes primées des sessions EUROPLAN ; Directions Régionales de l'Équipement (DRE) ; Directions Départementales de l'Équipement (DDE) ; Centre d'Étude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques (CERTU) ; Direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI) ; Direction de la Recherche et des Affaires Scientifiques et Techniques (DRAST) ; Directeurs des Écoles nationales supérieures d'architecture ; Enseignants, chercheurs et doctorants du réseau des Écoles nationales supérieures d'architecture ; Directeurs des Maisons de l'Architecture ; Directeurs des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ; Presse professionnelle : 15 revues dont Diagonal, Urbapresse, Archiscopie, Actu-Archi, Le Moniteur, La Gazette des Communes.

<sup>(3)</sup> 1300 exemplaires du cahier des charges diffusés sur un total de 1500 exemplaires imprimés aux destinataires suivants : Acteurs des actions de recherche Futur de l'habitat et Échelles et temporalités des projets urbains (437 noms extraits du fichier général du PUCA) ; Acteurs du Groupement d'Intérêt Scientifique en Socio-économie de l'habitat (620 noms) ; Réseau de l'équipe Tectone, responsable scientifique de l'appel d'offres (une soixantaine d'adresses) ; Réponses à des demandes ponctuelles (trente environ).

Parmi celles-ci, on notera la forte proportion d'équipes directement constituées autour des institutions auxquelles elles appartiennent (universités, écoles d'architecture, IUT) : équipes n° 3, 7, 13, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 30, 34, 37.

Aucune agence d'urbanisme n'a présenté de propositions.

En revanche, deux CAUE (équipes n° 6 et 41) ont présenté un projet. Cette faible représentation traduit-elle pour ces derniers une difficulté structurelle à articuler un travail de recherche sur un thème spécifique avec leur mission « organique », qui est de conseiller, de sensibiliser et d'informer tous les publics au sein de leur département ?

Douze équipes sont organisées à partir d'associations libres (équipes n° 8, 9, 14, 20, 23, 29, 33, 35, 36, 38, 39, 40). On constate ainsi que l'implication ou l'intérêt pour le sujet dépasse le milieu de la recherche institutionnelle bien qu'une majorité de ces associations intègre des professionnels qui se présentent aussi comme chercheurs, à titre occasionnel ou parfois statutairement déclaré.

## 2.2.4 - Nationalité des équipes

Une seule proposition émane d'une équipe basée hors de France : celle de l'Université Technique d'Eindhoven, aux Pays-Bas (équipe n° 3).

On notera également la présence dans six équipes (n° 6, 8, 32, 34, 36, 38) d'un partenaire étranger. Dans le cas de l'équipe n° 8, les membres autrichiens sont totalement intégrés à l'équipe et prennent en charge un segment entier du travail de recherche. Dans les autres cas, l'objectif principal est de pouvoir effectuer un travail comparatif. Notons aussi la candidature de l'équipe n° 34, basée en Alsace et rassemblant des chercheurs français, allemands et suisses, dont la proposition s'est structurée autour de l'espace transfrontalier du Rhin Supérieur.

La faible représentation d'équipes multinationales et la présence d'une seule équipe mandataire étrangère tiennent probablement à plusieurs facteurs, qui, pour certains, restent encore des interrogations :

- la question posée recouvrait-elle un caractère spécifiquement français ? Ou du moins, la façon de la poser ne pouvait-elle être comprise que par des professionnels au fait de nos pratiques nationales ?
- la recherche urbaine et architecturale étant encore trop peu structurée au niveau européen, faut-il s'étonner des difficultés à monter des partenariats scientifiques stables et pérennes sur ces sujets ?
- le contenu de l'appel d'offres lui-même, en s'attachant à dépister les processus plutôt que les typologies, impliquait-il une connaissance poussée des jeux d'acteurs ? D'où la difficulté de les traiter dans plusieurs pays à la fois. Sur ce point, la proposition de l'équipe n° 3 nous apportera peut-être un éclairage.
- peut-on attendre des propositions de l'étranger alors que la publicité de l'appel d'offres a été faite uniquement à travers des canaux français et en une seule langue ?

## 2.2.5 - Répartition par discipline

Près de 200 professionnels ont été recensés dans les équipes ayant rendu une proposition.

La moyenne s'établit à 5 personnes par équipe, mais compte tenu de la diversité des compositions d'équipes, cette moyenne n'est peut-être pas significative. C'est pourquoi l'intérêt s'est porté nominativement sur le profil de chacun des participants.

Soixante-neuf d'entre eux sont architectes. Ils représentent, loin devant les autres, le premier métier des postulants. Viennent ensuite les sociologues, avec 24 personnes se définissant comme tels, puis les urbanistes avec un contingent assez restreint de 7 individus. Il faut toutefois tempérer la faiblesse de ce chiffre, dans le sens où de nombreux professionnels ont indiqué cette compétence en urbanisme, en complément de leur premier métier. Partant de là, il est difficile de dénombrer exactement les personnes pouvant se définir pleinement comme urbaniste.

Ensuite, les singularités se répartissent comme suit : deux ethnologues et anthropologues, deux paysagistes, un géomètre, un politologue, un éco-conseiller, une vidéaste, un graphiste, un historien, un expert en marketing.

Certaines équipes intègrent un ou plusieurs maîtres d'ouvrage, dans une logique de partenariat plutôt que de réelle association.

La présence majoritaire des architectes n'est pas surprenante si l'on considère la diversité des profils (chercheurs, praticiens, consultants...). Notons également que seules 3 équipes ne présentent aucun architecte (n° 12, 32, 41).

D'une manière générale, les acteurs de l'urbanisme opérationnel ont peu répondu. Il faut par ailleurs noter la faible présence de certains métiers particulièrement impliqués dans le processus de production de l'espace, tels que les géomètres par exemple, ainsi que l'absence des professions juridiques (notaires, juristes de l'aménagement ou de l'environnement).

Ces deux derniers points doivent interroger les maîtres d'ouvrage de l'appel d'offres quant aux modalités de sa diffusion et à la formulation des questions posées.

## 2.3 - Contenus et localisations des propositions

### 2.3.1 - Types de territoires d'étude proposés

Plus de la moitié des équipes postulantes (23 sur 41) ont proposé de situer au préalable leur corpus d'étude. Au simple stade de la candidature, la disparité d'échelle et de qualification de ces sites rend les comparaisons difficiles.

Certaines équipes ont inscrit leur site dans un territoire géographique déterminé, une collectivité territoriale (équipe n° 17, dans la Communauté d'agglomération d'Annecy), un département (équipe n° 41, en Charente-Maritime), une région (équipe n° 13, en région Aquitaine, équipe n° 3, dans trois régions des Pays-Bas).

D'autres propositions s'attachent plus aux comparaisons d'échelles et font état de réalisations existantes qui

n'appartiennent pas toutes au même territoire géographique ou administratif : équipe n° 19, opérations d'habitat individuel dense aux abords de grandes agglomérations françaises ; équipe n° 4, opérations localisées en France, en Allemagne et en Grande-Bretagne.

Un quart des équipes (10 sur 41) propose que le choix des sites se fasse au cours de la première phase de leur recherche.

### 2.3.2 - Situation géographique des territoires d'étude proposés

Les territoires d'étude proposés sont relativement diversifiés mais ne recouvrent pas tous les grands ensembles géographiques français.

L'absence de la région Nord a été soulignée par le jury. Faut-il s'interroger sur les présupposés mis en relief par cette absence alors que l'habitat individuel dense y est très présent, constituant incontestablement une référence urbaine et paysagère. Une grande part de l'urbanisation aristocratique et bourgeoise des villes du Nord s'est organisée sur le modèle de la maison de ville, principalement en bande, et a connu des prolongements à travers l'urbanisation minière des coronas. Aucune équipe n'a proposé d'examiner ces logiques d'urbanisation sous l'angle de leur qualité de compacité.

L'absence des départements et territoires d'Outre-mer peut, elle aussi, être regrettée car elle aurait permis d'étudier la problématique de la densité dans un cadre territorial et géographique particulièrement contraint.

Notons par ailleurs le cas singulier de l'équipe n° 34 qui propose comme site d'étude l'espace du Rhin Supérieur (Alsace, Bade-Wurtemberg et canton de Bâle).

Enfin, soulignons que dans la quasi-totalité des propositions, les terrains d'étude sont situés dans les territoires « métropolisés ». Les situations les plus fréquemment choisies se localisent dans la « ville périurbaine », avec une marge d'interprétation relativement vaste dans sa définition. Dans une moindre mesure, plusieurs équipes souhaitent concentrer leurs travaux dans les premières couronnes de la ville dense, en situation d'ex-faubourgs.

### 2.3.3 - Échelles des territoires d'étude

Pour les propositions situées, les réalisations analysées relèvent d'échelles très diverses. Il peut s'agir de lotissements (équipe n° 17 : lotissements autour du lac d'Annecy), d'ensembles de bâtiments (équipe n° 14 : usines Bertheau à Ivry-sur-Seine), ou d'ensembles urbains dont l'échelle est variable (équipe n° 13 : analyse de 5 familles de groupements en Aquitaine).

### 2.3.4 - Les propositions non situées

#### **On distinguera 3 types de propositions non situées :**

- celles qui font du choix du site une étape particulière de la recherche ;
- celles qui s'attachent à étudier la question de l'image et des représentations culturelles (équipes n° 12 et 21) ;
- celles qui font de l'élaboration des outils de conception l'objet-même de leur recherche (équipe n° 38).

Par ailleurs, l'étude spécifique de trajectoires résidentielles d'habitants (ne s'appliquant donc pas à la reconnaissance de sites prédéterminés) n'a fait l'objet d'aucune proposition, alors qu'elle avait explicitement été évoquée dans l'appel d'offres. En partie corrélée à la précédente remarque, une autre absence significative concerne l'étude sur les temporalités dans le logement.

### 2.3.5 - Typologie de corpus

Nous ne nous attacherons pas ici à décrire dans le détail les différents choix opérés, mais il est apparu des différences sensibles dans les corpus proposés.

#### **Deux points sont à souligner à ce stade :**

- La nature des objets proposés est bien évidemment dépendante des modes d'investigation choisis. Il en va ainsi différemment de l'équipe n° 2, identifiant ses objets d'études par le maître d'ouvrage qui les a produit, ou de l'équipe n° 39 proposant, quant à elle, un corpus issu d'une sélection d'articles parus dans la presse spécialisée en architecture.

- Plusieurs équipes ont défini des segments historiques de production, comme l'équipe n° 19 qui constitue son corpus à partir de réalisations architecturales récemment publiées dans la presse professionnelle pour leurs qualités, ou comme l'équipe n° 26, qui veut comparer deux « populations » : des réalisations emblématiques des années 1960-1970 et des projets contemporains.

Plusieurs équipes ont évoqué dans leur réponse le fait que l'habitat individuel dense faisait écho aux réflexions sur l'habitat intermédiaire, sans toujours définir précisément ce que cette dernière notion recouvrirait. L'équipe n° 19 a abordé la question de front, en proposant de s'interroger sur la réelle « nouveauté » du concept d'habitat individuel dense. Elle y voit plutôt une variante du vaste groupe constitué par l'habitat intermédiaire qui, n'étant ni de la maison individuelle, ni du logement collectif, se définirait plutôt par défaut.

## **3 - Les neuf propositions de recherche retenues**

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

#### **3.1.1 - Coordonnées de l'équipe n° 2**

**Mandataire :** Michel BONETTI, sociologue, directeur de recherche au LSUG

**Organisme :** Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative (LSUG) du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Adresse : 84 avenue Jean Jaurès BP 02 Champs-sur-Marne 77421 Marne-la-Vallée cedex 2

**Courriel :** bonetti@cstb.fr

**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

### 3.1.2 - Résumé du projet

Ce projet de recherche vise à explorer les 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, et notamment ceux de l'économie de la consommation d'espace.

L'équipe propose une démarche pluridisciplinaire associant un architecte-urbaniste, une psychosociologue et des sociologues, condition nécessaire pour une analyse approfondie des relations entre formes spatiales et modes d'habiter. Elle s'appuie sur des méthodes largement expérimentées en matière d'analyse socio-urbaine et d'analyse des modes d'habiter<sup>(3)</sup>.

La démarche associe également cinq grands maîtres d'ouvrage sociaux à Marseille, Saint-Nazaire, Orléans, Toulouse et Melun. Leur contribution permettra d'accéder à de nombreuses informations et d'intégrer leurs points de vue sur la portée opérationnelle de ce type d'habitat. Le travail articulera deux approches complémentaires :

- d'une part montrer la grande diversité de formes et d'agencements urbains, et les problèmes qu'elle soulève ;
- d'autre part évaluer 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.

#### **Approche des formes architecturales et urbaines**

Le travail procèdera d'une analyse de l'environnement large puis d'un examen de l'environnement immédiat avant de s'intéresser aux projets d'habitat proprement dits et aux dispositifs spatiaux qui les composent.

Deux entrées problématiques sont retenues :

- L'intégration des projets dans leur environnement urbain et leur contribution à une urbanité plus large. Cette contribution à l'urbanité peut être de nature très diverse. Il sera proposé plusieurs catégories d'urbanité : d'animation, paysagère, résidentielle, de bourg, de village, de centralité.

- L'individuation du logement et la symbolique associée à la maison individuelle. Il semble que l'habitat individuel dense doit tenir compte des dimensions symboliques liées au modèle « traditionnel » de la maison individuelle. Trois domaines de « métonymies-relais » seront examinés : interaction et identification du volume « privé » ; mise à disposition et agencement d'espaces annexes ; organisation des accès et des seuils.

<sup>(3)</sup> L'équipe a récemment procédé à l'analyse de ces interactions dans le cadre d'une recherche sur neuf quartiers de villes nouvelles, pour le Comité national d'évaluation des villes nouvelles.

De façon plus large, l'analyse des interactions entre ces deux axes sera développée, en soulignant tout ce qui concerne la composition d'ensemble et le traitement des espaces de transition. Bien que la question de la maîtrise de la densité ne soit pas centrale dans le projet, on tentera de dégager un indicateur urbain de densité des opérations d'habitat individuel dense.

Enfin, il faudra aussi analyser les problèmes de gestion spécifiquement induits par ce type de programme, en liaison avec les partenaires bailleurs.

#### **Approche des modes d'habiter**

Cette partie du travail s'intéresse à la formation des identités socio-spatiales, à l'usage et au sens des espaces, aux modes de cohabitation en un lieu. L'habitat et l'environnement sont à ce titre considérés comme un exemple de ressources pratiques, sociales et identitaires, qui sera développé en cinq thèmes.

- Le rapport et le sens donné à l'habitat : l'analyse des modes d'habiter essaiera de dégager comment se nouent les rapports aux différents espaces et aux différentes échelles urbaines. Les habitants assimilent-ils leur habitat à une maison individuelle ou à un ensemble collectif ? Cette assimilation est-elle liée à des questions de trajectoire résidentielle ?

- Relation entre habitat occupé, groupe d'habitat, environnement urbain : les habitants apprécient-ils les relations d'urbanité avec leur environnement, développent-ils des pratiques plus larges, plus diversifiées ?

- Repérage et analyse des aménagements et des signes d'appropriation : les aménagements réalisés par les habitants témoignent de leurs pratiques d'appropriation. On en fera donc une description et une analyse serrée.

- Les relations sociales de voisinage et dans l'environnement urbain : c'est toute une combinatoire de signes déployés dans l'espace, des embellissements, des conventions d'usages instaurées qui est ici à analyser.

- Sens donné par les habitants à l'organisation urbaine : explorant le sens conféré par les habitants, les chercheurs s'attacheront à préciser les différents espaces qui semblent importants dans ce type d'habitat : traitement des accès et des seuils, agencement des espaces annexes, espaces intermédiaires, interactions avec l'espace urbain.

### 3.1.3 - Déroulement de la recherche

#### **Six phases de travail seront mises en œuvre, recouvrant divers aspects méthodologiques.**

- Constitution d'une bibliothèque de l'habitat individuel dense : examen de travaux de recherche sur le sujet, analyse des projets publiés, repérage d'opérations. Mise en place d'une typologie d'opérations (en fonction des modes de regroupement, des environnements urbains, des dispositifs spatiaux et des densités identifiables).

- Analyse socio-urbaine et architecturale d'un échantillon de quatorze opérations (analyse des plans de l'environnement de l'opération, évaluation des densités, diagnostic sur place, reportage photographique analytique, échange avec les habitants et les bailleurs quand cela est possible).

- Enquête approfondie auprès des habitants sur 8 sites choisis en accord avec le PUCA, parmi les quatorze sélectionnés. Les thèmes explorés lors de ces entretiens mettront en perspective les analyses socio-urbaines précédentes.

- Mise en perspective des deux analyses précédentes, orientant la dernière phase d'analyse.

- Analyse transversale des thématiques dégagant des enseignements comparatifs sur les modes de conception et de traitement des espaces (formes d'intégration urbaine et développement de l'urbanité de l'environnement, mode de regroupement des différentes unités, mode de traitement des interactions avec l'espace urbain proche, mode d'agencement des espaces annexes, mode de traitement des accès et des seuils, formes de maîtrise de la densité).

- Exploitation de la banque de données photographiques (100 à 200 clichés par site) afin de visualiser les caractéristiques urbaines et architecturales des différents sites. Il sera possible ensuite de regrouper les photos des différents sites par thèmes afin de faire des comparaisons terme à terme.

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

### 3.2.1 - Coordonnées de l'équipe n° 3

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

**Organisme :** Laboratoire Interface – Université de Heindoven

**Adresse :** Technische Universiteit - Postbus 513 Vertigo 8.30 - 5600 MB Heindoven – Pays-Bas

**Courriel :** helwigro@tiscali.nl

**Membres :** Joseph Johannes Antonius Maria Smeets, directeur du laboratoire Interface.

### 3.2.2 - Résumé du projet

En matière d'habitat individuel dense, les Néerlandais ont produit quelques-unes des expérimentations les plus intéressantes. Cependant, il n'existe aucune étude explicite sur les conditions culturelles, politiques, sociales et économiques qui ont permis leurs réalisations.

Bien que les Pays-Bas aient l'une des densités de population les plus fortes au monde, près de 70% des Néerlandais habitent une maison individuelle. C'est au cœur de ce paradoxe que la production d'habitat individuel dense trouve ses origines.

Cette recherche se propose d'investiguer les paramètres susceptibles d'avoir favorisé cette production.

### 3.2.3 - Déroulement de la recherche

La recherche s'articulera en deux phases : une étude de base complétée par des études de cas. Ce découpage

clair, entre données de base et études de cas, permettra de resituer les projets étudiés dans leur contexte en évitant les répétitions. Dans l'avenir, l'étude de base pourra offrir une grille de lecture analytique pour des projets non traités par cette recherche. Grâce aux différentes études de cas proposées, il sera possible d'entrer plus en profondeur dans les subtilités de l'approche particulièrement décentralisée de la production urbaine de nos voisins bataves.

### Une étude de base

La production du logement individuel dense se situe à la croisée d'un faisceau d'influences. L'étude de base se propose donc d'analyser les facteurs d'échecs et de succès de huit paramètres différents :

- les contextes culturels ;
- les politiques du logement ;
- les politiques d'aménagement du territoire ;
- les cadres législatifs et réglementaires ;
- les modes d'exploitation fonciers et immobiliers ;
- les jeux d'acteurs ;
- les marchés du logement ;
- les modes de gestion.

### Trois études de cas

Étant donné le mode opératoire fortement décentralisé de la société néerlandaise, l'étude de base sera complétée par des études de cas afin d'en étayer et d'en approfondir les conclusions.

Seront étudiés les projets de :

- Ypenburg dans la banlieue de La Haye ;
- Borneo-Sporenburg à Amsterdam ;
- Brandevoort à Helmond.

## 3.3 - Extension raisonnée des bourgs ruraux

### 3.3.1 - Coordonnées de l'équipe n° 6

**Mandataire :** Paul VO VAN, architecte, directeur du CAUE 47

**Organisme :** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot-et-Garonne

**Adresse :** 9, rue Étienne Dolet – 47000 AGEN

**Courriel :** caue47@free.fr

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

**Partenaires :** Claude Sorbets, directeur de recherche CNRS, responsable du CERVEL – Bordeaux  
Etienne Jouzien, directeur de l'UMR Mutation des territoires et organisation des zones rurales, Université de Clermont-Ferrand

Chantal Callais, Groupe d'Etude sur la Ville Régulière, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux

Laurent Lelli, chercheur à l'UMR Metafor, Toulouse

Union Régionale des CAUE d'Aquitaine

Conférence permanente Aquitaine – Euskadi – Navarre

### 3.3.2 - Résumé du projet

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot-et-Garonne (CAUE 47) est engagé depuis deux ans dans une démarche de sensibilisation des acteurs publics aux enjeux liés au nécessaire développement d'un habitat plus durable dans un contexte rural.

Il a mené en 2003-2004 un concours d'urbanisme pour étudiants et jeunes professionnels intitulé *La ville à la campagne*, qui lui a permis d'approcher les élus locaux sur cette thématique. L'étape suivante consiste à inscrire la démarche au plan opérationnel dans une perspective à long terme.

Il s'agit, sur la base de sites faisant l'objet d'une mobilisation d'acteurs aux profils variés, d'expérimenter des solutions innovantes de lotissements, dont les principes de conception seront conformes à des critères de développement durable. Il conviendra d'entrer en contact avec des maîtres d'ouvrage intéressés par la démarche et de proposer de les assister pour la mise en place de consultation de professionnels de l'urbanisme et de l'architecture, dont le cahier des charges serait conforme à des objectifs de densité, d'équité et d'équilibre environnemental. Ce type d'intervention fait partie intégrante des missions dévolues à un CAUE.

Parallèlement à cette expérimentation, il sera mis en place un observatoire des pratiques d'urbanisation en zone rurale, avec comme objectif d'analyser les expériences répertoriées non seulement en Aquitaine, mais aussi au Pays Basque espagnol. Cet observatoire permettra :

- d'évaluer la qualité et la reproductibilité des opérations ;
- de réactiver la réflexion sur la base du référentiel constitué dans ce cadre.

Enfin, un travail de valorisation sera mis en œuvre pour faire connaître et rendre accessible la méthodologie développée dans le cadre de l'expérimentation.

### 3.3.3 - Déroulement de la recherche

#### **Phase d'expérimentation**

Sur les sites retenus (au moins deux ou trois), il s'agira de mettre en place un concours combinant les échelles architecturale et urbaine et définissant explicitement la vocation expérimentale des opérations.

Les objectifs qualitatifs seront comparables à ceux précisés dans le précédent concours d'idée, tout en intégrant dans les objectifs de programmation les préoccupations évoquées dans l'appel d'offres de recherche, notamment celles concernant la réactualisation de la demande, les combinaisons de programme favorisant la mixité générationnelle, les modes de gestion hybrides, les nouveaux montages juridiques à créer, les réflexions formelles sur l'imbrication et la superposition des logements.

#### **Phase d'observation**

La démarche de concours sera accompagnée d'un suivi scientifique et technique permettant d'engager une évaluation critique de l'expérimentation et d'alimenter un référentiel.

L'objectif sera d'analyser :

- les facteurs qui favorisent la recherche de solution de qualité ;
- le degré de reproductibilité des solutions ;
- les méthodologies qui permettent de faire émerger des innovations ;
- les jeux d'acteurs qui se développent à l'occasion de ces expériences ;
- les potentialités et les difficultés liées à la participation des habitants ;
- les paramètres sur lesquels la vigilance des acteurs doit être appelée.

#### **Le référentiel sera constitué à partir :**

- des opérations issues de l'expérimentation ;
- les opérations identifiées au niveau régional (Aquitaine) et transfrontalier (Pays Basque espagnol). A cette fin, le CAUE s'appuiera sur les compétences de l'Union régionale du CAUE Aquitaine, et de la Conférence permanente Aquitaine – Euskadi – Navarre ;
- des opérations repérées dans le cadre de recherches bibliographiques.

Ce référentiel sera exploité pour développer une branche de l'outil de connaissance et de formation mis en place par l'Institut National du Développement Local d'Agen (INDL) : la base de données Développement rural.

#### **Phase de valorisation**

En complément de cette valorisation directe par l'INDL, le CAUE 47 organisera avec ses partenaires :

- l'alimentation régulière et la diffusion de la base de données sur ces expériences innovantes ;
- l'animation d'un dispositif créatif d'échange de pratiques ;
- l'expérimentation de supports de formation coopérative.

Ces travaux feront l'objet de publications et de communications, si possible à l'échelle transfrontalière, afin de susciter le renouvellement des pratiques d'urbanisation en zones rurales.

## 3.4 - Une nouvelle stratégie pour habiter le paysage

### 3.4.1 - Coordonnées de l'équipe n° 8

**Mandataires :** Claire POUTARAUD, urbaniste, architecte, programmiste ; Christine DUROUSSEAU-DUGONTIER, architecte, designer

**Organisme :** AGIR en Ville

**Adresse :** 350, rue d'Endoume – 13007 Marseille

**Courriel :** agirenvillem@wanadoo.fr

**Équipe :** POS ARKITECTEN :

Fritz Ötli, chercheur architecte enseignant

Ursula Schneider, chercheur architecte

HORIZON sarl :

Jérôme Mazas, paysagiste

ARENES :

Vincent Baggioni, sociologue, environnementaliste

Anne Leguillou, sociologue, environnementaliste  
COPAG sarl :  
Patrick Faucher, enseignant à l'Institut d'Aménagement  
Régional d'Aix-en-Provence,  
Floriane Combray, urbaniste, chargé de développement.

### 3.4.2 - Résumé du projet

Le projet de recherche se propose d'explorer le concept d'un habitat individuel positivement dense et d'envisager son possible développement dans le contexte banal et répandu de l'espace périurbain, visant ainsi à le diversifier et le transformer.

La question de la morphologie et de la forme urbaine sera abordée par le biais de deux volets habituellement placés en amont ou en aval de cette question :

- celui de la planification et de la programmation urbaine ;
- celui de la programmation architecturale et technique de l'habitat dense.

Les contraintes et les données prises en compte lors de la programmation urbaine sont généralement issues d'une réflexion d'ordre global liée aux aspects organisationnels, fonctionnels ou socio-économiques urbains et territoriaux.

Inversement les questions liées à la programmation architecturale, dont dépendent le confort ou la représentation du logement, interviennent en bout de chaîne.

Au regard des questions ouvertes exprimées par l'appel d'offres, l'équipe estime devoir remettre en cause ce principe d'enchaînement habituel : planification – urbanisation – architecture.

De ce point de vue, la recherche n'est pertinente que si on imagine les moyens de perturber la chaîne de la production urbaine. Le point de départ consiste donc à bousculer l'ordre habituel des choses et à ne pas se soumettre à un processus dont l'ordre est lié aux notions d'échelle et aux jeux des acteurs.

La morphologie est donc envisagée comme une résultante. L'hypothèse ainsi formulée est qu'un véritable changement morphologique ne pourra s'opérer que si de nouveaux critères et de nouveaux objectifs sont intégrés dès la phase de planification urbaine.

La notion de densité est à la fois très précise, en terme statistique, et très complexe dans les représentations sociales qu'elle engendre. Lorsque la question de la densité est évoquée, elle révèle souvent une confusion entre les phénomènes de concentration et de densité. La densité du bâti, surtout lorsqu'elle s'exprime en verticalité, apparaît plus impressionnante que la densité de population, qui a moins d'impact visuel.

Dans le cadre de cette recherche, l'idée même de la densité sera abordée avec prudence, en orientant la réflexion vers le concept d'un habitat individuel, positivement dense.

A cet effet, il sera nécessaire de clarifier et de développer certains termes comme :

- la densité réelle, qui correspond à des mesures quantitatives objectives ;
- la densité négative, qui correspond à une morphologie

urbaine de l'habitat, perçue négativement et dénigrée pour des raisons multiples, se traduisant par à un refus ou par une peur de toutes les formes d'habitat d'ordre collectif ou social ;

- la densité positive, qui correspond à une morphologie urbaine de l'habitat appréciée et perçue positivement. Le sentiment évoqué peut s'assimiler aux plaisirs et aux besoins d'urbanité.

Le terme d'habitat individuel évoque immédiatement dans l'imaginaire collectif une morphologie non dense et, le plus souvent, des formes standard de maisons chacun pour soi, séparées les unes des autres. Les notions d'habitat individuel et de densité paraissent donc paradoxales pour la majorité des gens.

Aujourd'hui, l'expression architecturale de l'habitat individuel est figée et prisonnière de règles et de normes convenues. De plus, l'absence de réflexion et de culture encourage le recours systématique à des styles néo-régionaux ou à des éco-symboles. Les exemples d'habitat individuel dense sont rares et même lorsqu'ils offrent des caractéristiques architecturales de qualité, ils sous-exploitent les fortes potentialités relatives à la compacité (proximité, optimisation des coûts constructifs et des dépenses énergétiques, cohésion sociale...).

La dédensification liée à la profusion d'un certain type d'habitat individuel n'est pas une fatalité, mais plutôt une facilité. A ce titre, l'urbanisme doit entrer plus avant dans le champ de la pensée écologique.

### 3.4.3 - Déroulement de la recherche

#### **Le travail se déroulera en quatre phases :**

Phase 1 : analyse : perception sociale de la densité, analyse critique d'opérations existantes.

Phase 2 : constituée de deux volets parallèles :

- volet A (programmation urbaine dense) : réflexion sur la manière de repenser l'enchaînement habituel planification/urbanisation/architecture ;
- volet B (programmation architecturale) : évaluation des paramètres scientifiques permettant de fabriquer un habitat « positivement dense ».

Phase 3 : confrontation des deux approches, synthèse.

Phase 4 : faisabilité : dans une situation urbaine existante, définition d'une stratégie à appliquer et vérification des paramètres qualitatifs des habitats proposés.

## 3.5 - 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

### 3.5.1 - Coordonnées de l'équipe n° 15

**Mandataire :** Olivier BALAY, architecte, maître-assistant  
ENSA Grenoble, chercheur CRESSON

**Organisme :** Centre de Recherche sur l'Espace Sonore et l'Environnement Urbain - CRESSON

**Adresse :** École nationale supérieure d'architecture de

Grenoble 60 avenue de Constantine - BP 2636 - 38036  
Grenoble cedex 02

**Courriel** : cresson@grenoble.archi.fr

**Équipe** : Pascal Amphoux, architecte, professeur ENSA  
Nantes, CRESSON

Anna Wiczorek, psychologue, enseignante à l'Université  
de Varsovie, doctorante CRESSON

Karine Houdemont, architecte, doctorante CRESSON  
Magali Paris, ingénieur agronome, paysagiste, doctorante  
CRESSON

**Partenaires** : Henry Torgue, sociologue, compositeur,  
ingénieur CNRS, CRESSON

Chris Younès, philosophe, ingénieur CNRS, directrice  
du laboratoire GERPHAU

Ger De Vries, sociologue, professeur à l'Université de  
Delft, V&L Consultants

### 3.5.2 - Résumé du projet

Le projet se propose d'explorer le rapport entre logement individuel dense et les formes d'intimité qu'il permet de développer. L'intimité questionnée ici est celle qui peut prendre place dans les espaces de transition, les lieux extérieurs à proximité immédiate de l'habitation.

Le travail proprement dit consistera à observer ces lieux au travers d'une approche pluridisciplinaire consistant à relever des indices spatio-temporels permettant d'identifier les qualités particulières attachées aux lieux par ceux qui les pratiquent.

Dans un contexte d'habitat individuel dense, l'espace architecturé contraint l'habitant, lui impose des modèles et des normes, mais la distribution et la partition spatiale lui permettent aussi de disposer d'un potentiel de gestion et de mise en circulation des flux sensibles dans le logement. L'usager se réapproprie le milieu sensible qui l'entoure, non pas seulement d'une manière passive, pour s'abriter ou se protéger des agressions extérieures de l'environnement, mais aussi d'une manière active, pour s'inventer un confort, une intimité, une culture domestique.

Sur la base de ce constat, l'équipe se pose la simple question suivante : quelles sont les formes d'intimité possibles et à inventer dans les zones d'habitat individuel dense ?

L'intimité, questionnée ici, n'est pas celle qui est cantonnée à l'espace privé du logement, mais celle qui se développe au niveau des espaces de transition dans l'habitat individuel dense. Dans ces lieux extérieurs, on se demandera comment se construit l'intimité et ce qu'elle produit dans les espaces de transition. Supposer que ces espaces accueillent de l'intimité incite à s'interroger sur la manière de l'observer alors qu'elle n'est pas a priori observable. Cette recherche part du postulat qu'il est possible de l'approcher à partir d'indices qui permettent à l'habitant de montrer aux autres les limites de son intimité et/ou les moments qui participent de sa fabrication. Ces indices observables sont des composantes de l'ambiance des lieux. Ils sont d'ordre spatial, sensible et social. Leurs effets sur la production d'espaces de qualité particulière dans le domaine public ou semi-public, s'ils étaient avérés, seraient de première importance pour

les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Ces indices spatio-temporels pourraient aider les aménageurs à penser conjointement le sentiment d'intimité et la production spatiale. L'objet est de s'approcher au plus près de l'expérience des usagers pour intégrer aux méthodes de conception la préoccupation des indices d'intimité potentiels.

La spécificité de l'approche méthodologique est d'employer des méthodes pluridisciplinaires in situ qui croisent des données physiques, sensibles et sociales et qui sont testées et éprouvées depuis plusieurs années au laboratoire CRESSON. Ces méthodes sont construites à partir du recueil des paroles d'habitants et de l'observation de leurs pratiques. Elles s'appuient sur le postulat que l'habitant possède une réelle compétence pour exprimer les qualités du lieu à travers son vécu.

Les différents apports théoriques et méthodologiques de cette recherche tenteront de faire avancer les connaissances sur les ambiances intimes afin d'apporter des éclairages nouveaux sur les usages touchant aux délimitations spatiales au sein de l'habitat individuel dense. Ces connaissances pourraient permettre de développer un outil d'aide à la conception des espaces de transition. La typologie de marqueurs mise en place pourra servir à nommer et qualifier les espaces de l'intimité. Elle préfigure l'esquisse d'un outil exploitable en fonction des contextes urbains, pour tenter de réaliser des aménagements plus en adéquation avec des pratiques relevant de l'intime ou des espaces permettant potentiellement d'abriter de l'intimité.

### 3.5.3 - Déroulement de la recherche

#### **Le travail se déroulera en cinq phases :**

- Phase préparatoire : avancement de la problématique, choix des terrains d'étude, analyse des sites.

Le choix des terrains d'étude fera suite à une recherche bibliographique à travers, notamment, la consultation des ouvrages qui traitent de la typomorphologie de l'habitat individuel dense et la relecture des études sur l'habitat qui ont été réalisées au CRESSON.

Les critères de choix seront rédigés et proposés à l'ensemble de l'équipe du CRESSON.

- Phase d'enquête I : Entretiens exploratoires avec les habitants et les concepteurs, analyse du corpus recueilli, premier séminaire interdisciplinaire d'analyse des résultats obtenus.

Le choix des terrains sera affiné par une enquête téléphonique ou postale auprès de personnes ressources. Nous recueillerons auprès de ces personnes leur connaissance sur les terrains dans les thématiques qui nous intéressent : architecture, paysage, vécu, etc. Celles-ci pourront guider notre choix en pondérant l'intérêt des terrains choisis en fonction des thématiques qui les préoccupent. Enfin, nous soumettrons à discussion nos choix de terrains lors du premier séminaire organisé par le comité scientifique de l'appel d'offres de recherche *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*.

- Phase d'enquête II : Observations ethnographiques, finalisation des entretiens avec les habitants et les concepteurs, deuxième séminaire interdisciplinaire

présentant les premiers résultats obtenus. Enquêtes complémentaires si nécessaire.

- Phase d'analyse et de capitalisation des retours critiques.
- Phase de synthèse et de rédaction du rapport final.

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

#### 3.6.1 - Coordonnées de l'équipe n° 17

**Mandataire :** Bernard LE ROY, architecte, enseignant-chercheur

**Organisme :** Institut Parisien de Recherche, Architecture, Urbanistique, Société (IPRAUS)

**Adresse :** École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville - 78 rue Rébéval - 75019 Paris

**Courriel :** fflarchitecte@club-internet.fr

**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

**Partenaires :** Philippe Labouré, service aménagement, Communauté d'Agglomération d'Annecy

#### 3.6.2 - Résumé du projet

L'évolution des lotissements de maisons individuelles est une question qui concerne toutes les périphéries urbaines françaises. 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, qui répond, elle 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 (C2A), partenaire institutionnel du projet. Il vise à réfléchir sur les conditions nécessaires à la densification des lotissements existants, dans une région où la faible densité et les avantages du 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 pour les populations concernées ;
- au souci de maîtriser l'étalement urbain et de coordonner le développement des communes entre elles pour les responsables publics.

#### 3.6.3 - Déroulement de la recherche

##### **Contexte territorial du projet de recherche**

Les échanges menés dans le cadre du Livre blanc de 1978 concernant le territoire de la recherche ont permis de définir les orientations suivantes :

- optimiser l'espace, bien le plus rare et le plus précieux du bassin annecien, de façon à accueillir la croissance démographique dans un espace de qualité contraint par la géographie ;
- initier un processus d'apprentissage et de sensibilisation des acteurs. En multipliant les échanges (entre élus, chefs d'entreprise, responsables associatifs, techniciens...), l'information sera mieux diffusée et appropriée. Les questions transversales de l'habitat et de l'affectation du sol seront mieux prises en compte. Cela permettra la fabrication d'une nouvelle expertise, plus apte à répondre aux problèmes actuels et futurs ;
- se doter de nouveaux outils pour mieux appréhender l'organisation de l'espace à toutes les échelles territoriales : outils cartographiques, évaluation des PLU, audit des biens fonciers et immobiliers des collectivités, SCOT, mise en cohérence des outils communaux existants de gestion de l'espace, stratégie foncière, réflexion commune entre collectivités et monde agricole pour mieux définir, à long terme, les vocations des différents espaces, outil de modélisation du développement et des déplacements.

C'est dans ce contexte particulier que prend place cette proposition de recherche. Celle-ci est basée sur deux objectifs clairement énoncés par les collectivités et notamment la C2A, partenaire institutionnel associé à cette recherche :

- en matière de logement, le bassin annecien doit élaborer des stratégies de densification douces et acceptables pour la population ;
- il est nécessaire d'engager un travail de communication sur les types d'habitat et la densité compte tenu des enjeux conflictuels et du déficit d'initiative en ce domaine.

##### **Orientations de la recherche**

Parmi différentes entrées en matière possible, deux orientations de recherche peuvent être envisagées.

L'absence symptomatique de formes d'habitat individuel dense dans l'aire urbaine concernée constitue d'emblée l'enjeu de la réflexion. Compte tenu du voisinage géographique et morphologique avec des secteurs de Suisse développant un type d'habitat dense, la notion de comparaison (densité, formes bâties, proximités sociologiques) avec ces contextes voisins ne sera pas écartée en raison de son intérêt méthodologique, mais ne sera pas développée outre mesure. Cependant, une autre attitude consiste à prendre pour objet une structure récurrente de l'urbanisation du secteur, le lotissement résidentiel individuel et à examiner les modalités et les incidences de sa densification.

Après discussion et évaluation avec la C2A, c'est cette proposition qui est retenue pour sa dimension à la fois conflictuelle et pédagogique vis-à-vis des acteurs politiques et institutionnels de l'aménagement local : c'est un terrain connu et débattu, dont les avantages et les inconvénients sont en permanence discutés au sein de tous les conseils municipaux.

Par ailleurs, au niveau pratique, chaque commission d'urbanisme est confrontée quotidiennement à la

question de la densité gérée par déclarations de travaux interposées au cœur de tout lotissement, questions dont la réalité et l'acuité se vérifient par le travail de consultance architecturale mené dans le cadre des missions du CAUE ou d'architecte-conseil auprès des DDE.

La densification des lotissements peut alors être abordée à partir des entrées suivantes :

#### **La forme**

- potentialités spatiales au regard d'une possible typologie des lotissements (cas d'études en cours de détermination dans le territoire de la C2A) ;
- subdivisions parcellaires, angles, fonds, bandes, lanières ;
- épaisseur architecturale de la mitoyenneté en tant qu'enveloppe entre soi et/avec les autres, ou comment réinvestir la constructibilité en limite de parcelle ;
- mixité végétale, densité bâtie et urbanisme horizontal ou vertical (surélévation) ;
- durabilité du lotissement.

#### **La règle**

- contraintes réglementaires, gestion des statuts spatiaux, formes architecturales : densité et opportunités formelles de la parcelle de lotissement ;
- règlements de copropriété et/ou cahiers des charges : droit privé, limites, modifications, statut respectifs et durée/caducité ;
- occupation/utilisation/gestion/statut des terrains non bâtis au titre d'une utilisation collective ;
- définition des registres, formes et degrés de la propriété privée : individuelle, collective, associative, institutionnelle ;
- loi SRU et prescriptions volumétriques dans les lotissements.

#### **L'usage**

- le lotissement, forme choisie ou forme subie ?
- quelle liberté de faire ?
- quelle demande d'extension du bâti ?

#### **Méthodologie, état des connaissances**

##### **La méthode abordera trois types de questions :**

- Les contradictions institutionnelles et réglementaires : ce sont elles qui favorisent les lotissements de maisons détachées, selon une forme ni rurale ni urbaine, jugée coûteuse par tous les acteurs... y compris par les habitants, qui adoptent le lotissement davantage par habitude que par choix. Seront d'abord analysées la naissance et la croissance d'une vingtaine de lotissements dans le périmètre de l'agglomération annecienne, de manière à restituer la dynamique de la construction des lotissements dans cette agglomération depuis les vingt dernières années : évolution de la taille des lotissements, des parcelles, des maisons ; évolution des prix des terrains et des maisons ; évolution de la réglementation et de la morphologie des lotissements. Des élus et des fonctionnaires (maires ou adjoints à l'urbanisme, DDE...) seront aussi interviewés sur la problématique de la densification et sur leur perception de l'évolution des lotissements.

- Les pratiques de la densification, entre construction autorisée et extension abusive : il sera procédé, dans

la mesure du possible, au relevé de tout le bâti existant dans trois lotissements sélectionnés en fonction de leur statut social différent et qui feront l'objet de l'étude approfondie (3<sup>e</sup> phase). La moitié des ménages de ces trois lotissements sera interrogée par questionnaire (en évitant le terme, redouté, de « densification ») sur leurs pratiques et attentes vis-à-vis de l'évolution du lotissement.

- L'exploration des attentes et des résistances vis-à-vis de la densification. Cette résistance est double : résistance face à la densification de la parcelle d'une part ; résistance face à la densification du lotissement d'autre part. Pour analyser ces résistances, un échantillon de sept habitants par lotissement sera interviewé de manière approfondie sur les parcours résidentiels, la construction de la maison, les ajouts éventuels, les manières d'habiter, la sociabilité de voisinage, les projets de vie, les arbitrages, les attentes. Des simulations graphiques seront proposées de manière à aider les habitants à visualiser des subdivisions parcellaires et des modes d'extension possible du bâti.

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

#### **3.7.1 - Coordonnées de l'équipe n° 19**

**Mandataire** : Christian MOLEY, architecte. École nationale supérieure d'architecture de Paris-La-Villette  
**Adresse** : 3 rue Ernest & Henri Rousselle, 75013 Paris  
**Courriel** : chrmoley@aol.com

**Équipe** : Oriane Champavier, architecte

#### **3.7.2 - Résumé du projet**

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, ce n'est pas une offre répondant à une demande sociale bien identifiée et les opérations correspondant à cette notion restent encore rares et disparates.

Toutefois, n'assiste-t-on à l'émergence d'un nouveau genre d'habitation, entre habitat individuel et logement collectif, qui ne serait pas l'habitat intermédiaire, dont la définition même s'inscrit par défaut entre les deux autres ?

La recherche s'attachera à répondre à cette question par le biais de trois approches typologiques successives :

- qualité de maison et de groupement ;
- données opérationnelles ;
- situations urbaines.

#### **3.7.3 - Déroulement de la recherche**

##### **Le travail comportera cinq phases :**

- Constitution d'un premier corpus de réalisations publiées récemment dans la presse professionnelle pour leurs qualités ; sélection de cas significatifs.

- Analyse architecturale de leurs qualités de maison (déficits et apports nouveaux par rapport au pavillon

traditionnel selon six critères : entrée, jardin, spatialité interne, annexes, évolutivité, image) et d'ensemble résidentiel (locaux communs et espaces collectifs éventuels). Première ébauche de typologie.

- Analyse des conditions opérationnelles de réalisation du corpus (expérimentales/ordinaires ; conditions foncières ; maîtrise d'œuvre sociale/promotion privée ; location/ accession sociale ou non/investissement locatif avec défiscalisation ; programme). Analyse du discours et de l'argumentaire des acteurs pour légitimer ou valoriser ce genre d'opération. Le corpus sera élargi à des opérations de promotion privée à partir de cas recherchés dans des publications commerciales et par enquête auprès d'acteurs. Premières conclusions sur les logiques et conditions préférentielles prédisposant à tel ou tel type.

- Analyse des opérations du corpus selon leurs situations urbaines, en distinguant insertion en tissu existant et création de toute pièce, ainsi qu'opérations ponctuelles et opérations entrant dans la composition d'ensembles mixtes, notamment en ZAC de périphérie. Une étude de cas significatif (ZAC Malbosc à Montpellier) permettra d'illustrer de façon plus fine la question de la relativisation des analyses typologiques en fonction des dimensions locales.

- Élaboration de conclusions d'ensemble et rédaction du rapport final.

### 3.8 - Vers une image iconique de l'habitat individuel dense ?

#### 3.8.1 - Coordonnées de l'équipe n° 21

**Mandataire :** Alain RENK, architecte, designer

**Organisme :** RENK+PARTNERS / HOST

**Adresse :** 2, rue Marcelin Berthelot – 93100 Montreuil

**Courriel :** alain.renk@wanadoo.fr

**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

#### 3.8.2 - Résumé du projet

L'objectif du projet est de rechercher quelles sont les attentes concrètes et les représentations imaginaires que se font les usagers du concept d'habitat urbain dense. Pour approcher cette question, il sera fait appel aux technologies de simulations numériques et aux méthodologies de marketing de développement.

Les investigations s'articulent autour de cinq parti-pris :

- appliquer les méthodologies marketing de développement des concepts cars de l'industrie automobile au développement de l'habitat individuel dense ;
- construire un modèle numérique à partir d'un projet d'habitat individuel dense réalisé ;
- concentrer l'étude exploratoire sur un cœur de cible ouvert à une démarche d'habitation individuelle dense ;
- explorer à la fois les attentes concrètes et les représentations imaginaires associées au concept d'habitat individuel dense développé ;

- formuler des pistes de discours pour la promotion du concept (nom, argumentation et imaginaire) auprès des cibles visées et des relais d'opinions concernés.

#### 3.8.3 - Déroulement de la recherche

La méthode se décompose en quatre modules :

- test exploratoire auprès d'un groupe représentatif d'une population cible avancée ;
- mise au point d'un concept d'habitat individuel dense (modèle numérique évolutif, planche et discours de présentation) ;
- tests et enrichissements du concept proposé par deux groupes cible avancée favorable et cible avancée ouverte ;
- synthèse des études et recommandation d'un concept d'habitat individuel dense (image, descriptif et discours associé).

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

#### 3.9.1 - Coordonnées de l'équipe n° 32

**Mandataire :** Manuel PÉRIANEZ, sociologue et psychanalyste

**Organisme :** Association pour la Recherche et l'Intervention sur l'Inconscient, la Société et l'Environnement (ARIISE)

**Adresse :** 37 quai de la Seine, 75019 Paris

**Courriel :** ariise@noos.fr

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

#### 3.9.2 - Résumé du projet

L'équipe souhaite centrer son travail sur le système de l'habiter afin de situer les stratégies d'habitat pouvant conduire des ménages à choisir une solution d'habitat individuel dense (HID). En effet, l'HID, n'est pas seulement en concurrence avec le logement collectif et le pavillon individuel mais aussi avec l'habitat bi-local, selon deux modes au moins :

- le système classique qui consiste à accepter de vivre en ville grâce à des retrouvailles avec la campagne lors des fins de semaine en résidence secondaire, système extrêmement prisé des Français ;
- le système apparu avec la démultiplication des moyens de communication matériel et immatériel (TGV et Internet), permettant de découpler lieu de résidence et lieu de travail.

Autrement dit, les systèmes de l'habiter continuent à primer sur les formes architecturales de l'habitat, entrant par ailleurs en concurrence avec d'autres investissements personnels (le travail, le couple, les loisirs, la culture ou

même la vie psychique). Sur la base de ses expériences passées, l'équipe propose une double problématique, architecturale et sociologique, étant à même 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.

### 3.9.3 - Déroulement de la recherche

Le volet architectural, porté par l'équipe de l'atelier BCDE, se situe dans une perspective qui privilégie l'ensemble des problèmes liés à l'accession à la propriété. La démarche abordera :

- l'étude morphologique des principaux archétypes connus de HID : l'habitat en bande, juxtaposé, superposé, aux maisons accolées, mitoyennes, jumelées, adossées, et surtout de nouveaux concepts d'aménagement urbain ou paysager, récents et en gestation ;
- la formulation des innovations typologiques éventuelles intégrant les variables spatiales qu'envisage l'appel d'offres.

Les enquêtes et lectures montrent qu'une partie de la population conserve pour l'habitat individuel une vision liée au capital (à la capitalisation), et se satisfait des modèles proposés. Pour le candidat à l'acquisition d'une maison individuelle, l'image primordiale est celle de la représentation d'une accession sociale alimentée par la politique de la pensée unique :

- un investissement économique patrimonial ;
- une localisation dans un quartier calme ;
- la facilité d'accès et de stationnement ;
- le « culturellement correct » ...

Mais une autre catégorie de population émerge avec des idées de gestion commune et solidaire de leur territoire liée à un bon usage de l'environnement. Par rapport à leurs occupations professionnelles très organisées, ils souhaitent participer à des actions collectives dans leur cadre de vie et dans leur habitat. Ces désirs témoignent d'un intérêt pour une meilleure intégration à la vie collective et parfois même conduisent à la participation active d'échange de savoirs, d'expériences communes, d'entraides pour améliorer le cadre de vie.

Les critères de choix liés à cette aspiration pour une nouvelle qualité de vie portent sur :

- la gestion maîtrisée des dépenses d'énergie, de consommation et d'entretien ;
- l'équilibre entre la vie familiale et la vie de quartier ;
- l'harmonie avec l'environnement naturel ;
- la recherche d'un confort sensoriel vécu.

Cette position n'exige-t-elle pas d'associer intimité, autonomie et densité pour répondre aux demandes contradictoires de gestion individuelle et d'espaces partagés (dimensions économique, énergétique, sociale, culturelle et environnementale) ?

La recherche d'autonomie, l'authenticité, l'affichage identitaire, le rapport à la nature, la notion d'espace privé, la composition des espaces extérieurs et intérieurs, l'accès au logement, le stationnement de la voiture, etc.

ne sont pas en contradiction avec l'HID, car ils peuvent constituer un thème fédérateur ou un élément identitaire pour rassembler quelques familles ensemble sous un même toit. L'image architecturale et environnementale de cet habitat est à développer dans :

- l'aménagement des espaces extérieurs et les accès aux logements ;
- les vues et prospects ;
- les matériaux employés ;
- l'implantation des bâtiments ;
- l'intégration dans le site existant ;
- la circulation, la mobilité et les moyens de transport ;
- le stationnement.

Le volet architectural se concrétisera par un texte théorique illustré, et son articulation avec le volet sociologique sera assurée par la définition d'un jeu de fiches décrivant la typologie morphologique des archétypes de HID et de ses innovations éventuelles. Ces fiches, compréhensibles par le grand public, seront montrées aux familles interviewées lors des enquêtes semi-directives conduites dans le cadre du volet sociologique de cette recherche.

#### **Le volet sociologique comprendra trois phases :**

- Une phase quantitative, avec un sondage portant sur 500 à 700 personnes, pour moitié habitant des HID (anciens et actuels), et pour moitié habitant en collectif ou en pavillon (échantillon témoin). Les sites d'enquête, ventilés également selon la densité urbaine, seront choisis en fonction des expérimentations HID en cours, et en accord avec le groupe de pilotage de cet appel d'offres. L'analyse factorielle en composantes principales à travers laquelle seront exploités les résultats de ce sondage dressera une typologie de ces postures permettant de choisir les personnes à interviewer lors de la phase qualitative.

- Une phase qualitative, au cours de laquelle seront interviewées une demi-douzaine de familles (avec en moyenne trois personnes entendues dans chaque famille), pour chaque type d'attitude psychosociologique précédemment dégagée par l'analyse factorielle (sans doute au nombre de 5 à 8 ; entre 30 et 50 familles). Ce sont donc ici les problématiques personnelles et intrafamiliales dominantes ayant présidé aux choix réels aussi bien qu'à des évaluations subjectives de l'imaginaire lié aux diverses solutions d'HID qui constituent l'enjeu de la recherche. Les attitudes manifestes et latentes envers les HID et son imaginaire actuel, une fois évaluées, seront comparées à quelques mécanismes psychosociologiques plus importants et plus classiques.

- Une phase transculturelle, au cours de laquelle les HID novateurs français seront montrés aux habitants des nouveaux HID hollandais à Amsterdam. L'idée n'est pas de comparer l'accueil fait par les deux populations aux diverses solutions architecturales, mais de montrer les HID récents français à une population d'habitants experts en HID, sachant que dans la culture hollandaise de l'habiter, la formule HID est beaucoup plus facilement acceptée qu'en France. Ces entretiens reprendront les fiches du volet architectural et les résultats psychosociologiques

obtenus en France dans la phase précédente sous forme d'un guide d'entretiens spécifique. Plus largement, les résultats de cette confrontation seront comparés au reste des situations en Europe par l'analyse secondaire des monographies disponibles sur les HID les plus innovants et, si possible, l'histoire de leur appropriation par les habitants.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'Emploi,  
de la Cohésion  
sociale et  
du Logement

ministère  
des Transports  
de l'Équipement  
du Tourisme et  
de la Mer

direction générale  
de l'Urbanisme  
de l'Habitat et de  
la Construction

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 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 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 finalisée autour de plusieurs programmes : La ville pour tous | Se loger, habiter | L'Europe et la recherche urbaine | Organiser les territoires | Le renouvellement urbain | Energie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs, décideurs publics ou représentants des milieux professionnels, ainsi que des programmes d'appui : • actions régionales pour lesquelles le PUCA a suscité l'émergence de pôles régionaux d'échange sur le développement et l'aménagement des territoires • actions internationales dont European, programme européen de concours d'idées entre jeunes architectes • actions vers les professionnels • actions de valorisation et de diffusion-communication des résultats de ses travaux.

plan | urbanisme | construction | architecture

#### ► Sociétés urbaines et habitat

La ville pour tous  
Cultures urbaines et espaces publics  
Défis de la citoyenneté urbaine  
Emploi, insertion, discriminations  
Mobilités et territoires urbains  
Polarisation sociale de l'urbain et services publics  
Rénovation urbaine et mixité sociale

#### Se loger, habiter

Accès au logement  
Habitat et vie urbaine  
Patrimoine et retraites  
Socio-économie de l'habitat  
Trajectoires résidentielles

#### L'Europe et la recherche urbaine

#### ► Territoires et aménagement

Organiser les territoires  
Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques  
Politiques territoriales et développement durable  
Plate-forme internationale d'échanges sur les territoires  
Ville et aménagement

#### Le renouvellement urbain

Démolition et recomposition des quartiers  
Insécurité et violences urbaines  
Renouvellement urbain et environnement  
Rénovation urbaine et stationnement

#### ► Villes et architecture

#### Le futur de l'habitat

Activités d'experts et coopérations interprofessionnelles  
Échelle et temporalités des projets urbains  
Futur de l'habitat

#### Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Innovations urbaines  
Maison individuelle, architecture, urbanité  
Métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre  
Quartiers durables

#### ► Technologies et construction

Innover pour construire ensemble  
Chantiers rapides CQFD  
Nouvelles technologies et construction  
Observatoire de la démarche HQE  
Palmarès de l'innovation  
Villas urbaines durables  
Énergie dans le bâtiment : PREBAT  
Bâtiment 2010  
Concevoir et construire pour l'existant