

Habitat pluriel :  
densité, urbanité, intimité  
Appel d'offres de recherche

FÉVRIER 2005

# Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Appel d'offres de recherche

Février 2005

## Comité de pilotage

- M. Patrick Alary, *directeur Bouygues Immobilier*
- M. Michel Allex, *maire de Chalon-sur-Saône*
- M. Gérard Bauer, *architecte*
- M. Guy Clapot, *architecte, urbaniste*
- M. Bernard Duhem, *secrétaire permanent du programme de recherche et d'innovation dans les transports terrestres*
- M. Bertrand Mathieu, *architecte, membre du conseil scientifique du Plan Urbanisme Construction Architecture*
- M. Edouard de Penguilly, *promoteur, DCF*
- Mme Christine Piqueras, *sous-directrice de l'architecture, direction de l'architecture et du patrimoine*
- Mme Pascale Poirot, *Société d'urbanisme contemporain*
- M. Claude Prelorenzo, *professeur à l'école d'architecture de Versailles, membre du conseil scientifique du Plan Urbanisme Construction Architecture*
- M. Pascal Reysset, *Expertise Urbaine*
- M. Guy Urban, *Communauté Urbaine de Lyon*

Cet appel d'offres de recherche a été élaboré par Sabri Bendimérad, architecte DPLG (Tectône), enseignant à l'École d'architecture de Paris-Malaquais et Pascal Chombart de Lauwe, architecte DPLG (Tectône), anthropologue, enseignant à l'École d'architecture de la Ville et des Territoires de Marne-La-Vallée, sous la direction de Roger Perrinjaquet, sociologue.

## Plan Urbanisme Construction Architecture

Directrice de la publication : Michèle Tilmont, Secrétaire Permanente du PUCA  
Directrice de programme : Danièle Valabregue  
Mél. : [daniele.valabregue@equipement.gouv.fr](mailto:daniele.valabregue@equipement.gouv.fr)

Chargée de communication : Sabine Letendre  
Tél. : 01 40 81 92 88 - Fax : 01 40 81 63 78  
Mél. : [sabine.letendre@equipement.gouv.fr](mailto:sabine.letendre@equipement.gouv.fr)

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

## SOMMAIRE

|  |       |
|--|-------|
| Introduction .....                                       | p. 4  |
| I - Problématique : la densité en question .....         | p. 6  |
| II - Axes thématiques prioritaires.....                  | p. 9  |
| 1. La densification par l'habitat                        |       |
| 2. L'architecture de l'habitat individuel dense          |       |
| 3. Logiques d'acteurs et opportunités foncières          |       |
| 4. Morphologie urbaine et densité                        |       |
| 5. Approches sociologiques                               |       |
| 6. Europe et politique locale par l'habitat              |       |
| III - Modalités pratiques .....                          | p. 17 |
| 1. Dispositif général de déroulement de l'appel d'offres |       |
| 2. Modalités de réponse des équipes                      |       |
| Bibliographie .....                                      | p. 19 |

## INTRODUCTION

Plus de deux Français sur quatre occupent déjà une maison avec jardin en qualité de propriétaire ou de locataire, et un troisième quart aspire à un logement individuel. Face à cette attente qui suppose des réponses adaptées à des contextes variés, la question de la maîtrise de la densité se pose.

Les projets d'habitat individuel doivent intégrer de nouvelles exigences environnementales, économiques et sociales, notamment :

- une diversité typologique pour les grands ensembles (cf. recommandations de l'ANRU<sup>1</sup>) ;
- une variété de formes pour la ville constituée (requalification des faubourgs) ;
- le regroupement des habitations dans les bourgs pour préserver le patrimoine naturel<sup>2</sup> ;
- la nécessaire maîtrise de la concentration des activités, des équipements, des transports, et donc des échanges sociaux.

Une troisième voie entre l'individuel et le collectif, qualifié ici d'*habitat individuel à densité maîtrisée*, a déjà fait l'objet de réalisations exemplaires, parfois expérimentales dont certaines sont en cours. Ces dernières ont été largement relayées par différentes recherches initiées notamment par le PUCA. Les réponses au présent appel d'offres devront, en s'appuyant en partie sur ces travaux, identifier, qualifier et promouvoir l'*habitat individuel à densité maîtrisée*.

### De l'habitat intermédiaire...

L'étude exploratoire « Le renouveau de l'habitat intermédiaire »<sup>3</sup> effectuée par Frédéric Mialet pour le compte du PUCA<sup>4</sup> témoigne de l'intérêt renouvelé des acteurs de la construction pour des unités résidentielles aux caractéristiques urbaines en adéquation avec des modes et situations de vie diversifiés.

Cet « habitat intermédiaire » fait généralement référence à une organisation et à un fonctionnement de logements « collectifs », dont le gabarit est limité à R+3/4, offrant une échelle domestique.

<sup>1</sup>Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

<sup>2</sup>art. L. 123-4 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup>Mialet, F., Le renouveau de l'habitat intermédiaire. Paris/ Lyon : PUCA/CERTU, 2005. A paraître.

<sup>4</sup>Plan Urbanisme Construction Architecture.

### ... à l'habitat individuel dense

*A contrario*, le présent appel d'offres a pour objet de comprendre, d'explicitier, de promouvoir les formes les plus denses de l'habitat individuel.

Un accès indépendant depuis le rez-de-chaussée public ou privé qualifiera cette catégorie.

Des maisons superposées, des parkings collectifs de plein pied ou en sous-sol, des cours communes, des jardins partagés peuvent répondre à cette définition.

Les résultats de la consultation du PUCA « Maison individuelle »<sup>5</sup> montrent que la logique de l'offre de maisons sur catalogue implantées dans des zones mal desservies a fait place à une logique de la demande plus qualitative, mieux intégrée et bénéficiant de localisations plus avantageuses conduisant à des modes d'organisation de l'espace plus compacts.

### La loi SRU

Le marché de l'individuel est divisé en un secteur diffus, qui représente environ 80% de la construction, et un secteur groupé, qui se partage les 20% restants. La nouvelle loi SRU<sup>6</sup> devrait faciliter le rééquilibrage opérationnel et qualitatif vers un *habitat individuel à densité maîtrisée*.

Cette loi a pour vocation d'inscrire la production du bâti dans une démarche environnementale partagée par les différents acteurs.

Les anciennes règles d'urbanisme laissaient peu de marge à des projets différenciés capables de faire concurrence à la villa ou à la maison-icône isolée. La diversité n'apparaissait qu'à l'occasion de projets considérés comme expérimentaux où l'architecte trouvait une opportunité d'expression plus souvent formelle que conceptuelle.

Les nouveaux instruments d'urbanisme tel que le PLU<sup>7</sup> peuvent faire disparaître certains obstacles qui bridaient l'*habitat individuel dense* : l'interdiction de la mitoyenneté, les règles d'inconstructibilité par rapport aux limites séparatives, ainsi que les contraintes de règles densitaires telles que le COS<sup>8</sup> ou la taille minimale des parcelles constructibles.

L'exemple de la démarche environnementale, analytique et transversale, menée en Seine-Saint-Denis ces trois dernières années<sup>9</sup>, montre que l'implication de tous les acteurs concernés lors de l'élaboration du projet permet

<sup>5</sup>« Maison individuelle, architecture, urbanité » est un appel d'offres de recherche et d'expérimentation lancé par le PUCA en janvier 1999.

<sup>6</sup>Solidarité et Renouvellement Urbains.

<sup>7</sup>Plan Local d'Urbanisme.

<sup>8</sup>Coefficient d'Occupation du Sol.

<sup>9</sup>Démarche visant à promouvoir, coordonner et évaluer sept projets d'habitat individuel denses sur le territoire de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis. La coordination de cette démarche est assurée par Pascal Chombart de Lauwe avec le soutien du PUCA.

de promouvoir des solutions alternatives et innovantes en terme d'*habitat individuel dense*.

La reconstruction hors site de logements sociaux ou les opérations de démolition-substitution, qui font partie des méthodes privilégiées par l'ANRU pour introduire de la mixité sociale, posent également la question de *l'habitat individuel dense*.

Du point de vue économique cette question intéresse à la fois les promoteurs et les municipalités, dans la mesure où ce type d'habitat réconcilie la demande sociale et la réalité des coûts fonciers et permet de conserver du collectif la compacité des formes et, de l'individuel, la réduction des espaces communs. Soit un double facteur de maîtrise des coûts de construction et des charges.

### L'appel d'offres

Cet appel d'offres a pour vocation d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, changements de mentalité et modes de vie qui soutiennent la diversification du parc existant.

Vivre dans une maison individuelle n'est plus synonyme de sédentarité ou d'ostentation, c'est aussi une étape dans un parcours résidentiel et patrimonial.

La dissémination territoriale des habitations dans des zones rurales de plus en plus reléguées ne peut être attribuée à un désir « d'isolation temporelle » et sociale des nouveaux propriétaires. L'augmentation encore récente des coûts du foncier y participe lourdement. L'optimisation des lots et parcelles encore disponibles dans des secteurs disposant d'un niveau d'équipement et de service appréciable peut-elle apporter une réponse ?

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

Face à une carence programmatique et à un faible nombre d'évaluation de projets récents, comment mieux cerner les clientèles pouvant s'intéresser à ce type d'habi-

tat, selon le statut d'occupation, le cycle de vie et les stratégies résidentielles liées à la structure et à l'activité exercée par les membres du ménage ?

Comment faire connaître les propositions architecturales et gammes d'opérations immobilières pouvant répondre à ces attentes en milieu urbain ou rural ?

L'appel d'offres portera autant sur les logiques d'acteurs, formes d'habitat en relation avec des modes d'habiter, que sur les statuts d'occupation et modes d'appropriation de l'espace résidentiel. Il s'agit de consolider et de faire partager les pratiques administratives et professionnelles favorables aux formes sociales et urbaines d'un habitat individuel densifié, qu'elles se réfèrent sur le plan architectural à l'habitat en bande, juxtaposé, superposé, aux maisons accolées, mitoyennes, jumelées, adossées, ou à de nouveaux concepts d'aménagement urbain ou paysager en gestation.

Cette recherche doit permettre de discerner et d'analyser les qualités architecturales et urbaines qui rencontrent un écho de plus en plus favorable, d'identifier les marqueurs sociaux et les avantages économiques d'opérations exemplaires, inventives mais réalistes, susceptibles de capter l'engouement des Français pour un habitat individualisé et personnalisé qui bénéficie du gain de densité.

Concilier les aspirations du particulier et répondre aux besoins collectifs, tentatives souvent renouvelées par des architectes, des maîtres d'ouvrage ou des élus (immeubles villas et maisons de villes) reste une utopie tant qu'elle ne s'inscrit pas dans une démarche « politique » au sens noble. Cette « gestion de la cité » suppose un investissement des acteurs dès le stade de la recherche impliquant aussi bien le juriste, le philosophe, l'anthropologue, que l'élu, le maître d'ouvrage, l'architecte et l'urbaniste au sein d'équipes pluridisciplinaires. Ceci, afin de réfléchir à ce que pourrait être une densité acceptée, négociée, nécessairement maîtrisée et pourquoi pas désirée.

## I - PROBLEMATIQUE : LA DENSITE EN QUESTION

Qu'elle renvoie à un concept ou une mesure, à une figure ou un outil, à un rapport ou une valeur, la densité divise les acteurs et usagers de l'espace. Depuis la fin des années 80, des expositions, des colloques, ou des communications dans des revues professionnelles lui sont régulièrement consacrés. L'Italie, confrontée à la réalité de *La città diffusa* s'interroge<sup>10</sup>. Aux Pays-Bas, sont réalisés des programmes d'habitat individuel groupé de grande densité. En Suisse, un rapport du Conseil Fédéral, daté de 1987, recommande implicitement la densification des périmètres déjà construits. Tandis qu'en France, la forme et la superficie du territoire, sa structuration, son histoire et son maillage, retardent les effets de la crise à venir et cantonnent à un rôle expérimental les quelques programmes d'habitats individuels denses. L'étalement du territoire y est aussi visible que dans certaines régions d'Europe, mais son impact semble, du fait de la superficie considérée, plus limité.

Si la densité divise, c'est parce qu'en France, elle renvoie à des notions aussi diverses et multiples qu'il y a d'usagers et d'acteurs de l'espace. Défaut pour les uns ou qualité pour les autres, les densités (au pluriel) constituent néanmoins des modes de représentation opératoires à questionner. Acceptée, désirée, refusée, la densité semble inconciliable avec les notions d'appropriation et d'individualité traditionnellement associées à l'espace domestique<sup>11</sup>. Toutefois, les modèles d'habitat existent qui permettent de conjuguer celles-ci à partir du dépassement du constat d'échec du collectif des années 60 et de l'individuel des années 70-80.

Ces modèles permettraient de canaliser le phénomène de l'étalement urbain, mais aussi, en proposant des réponses médianes ou alternatives à la forte demande sociale qui caractérise la maison individuelle, ils construiraient une pluralité et une synergie d'échelles qui auraient pour effet d'enrichir des paysages urbains menacés dans leur renouvellement tout en offrant des qualités variées d'usage, d'espace et ...d'habitats.

<sup>10</sup>Cf. Bernardo Secchi et *La città diffusa* di Francesco Erbani, Repubblica, 24 juillet 2002.

<sup>11</sup>Cette généralité ne doit pas nous faire oublier certains « contre-exemples » : le Port-Grimaud de F. Spoerry ou les corons du Nord.

Quelles sont alors les conditions qui permettraient de passer de quelques réalisations expérimentales à une production d'échelle significative ?

### *Constats sur la situation du logement*

Pour répondre à la question posée plus haut, il faut en premier lieu dresser un constat de la situation du logement aujourd'hui. En effet,

- les politiques d'aménagement sont plus que jamais confrontées aux conséquences économiques, sociales et environnementales de l'étalement urbain ;

- la production de l'habitat individuel est majoritaire : environ 300 000 logements sont construits chaque année dont, depuis 1999, plus des deux tiers en habitat individuel ;

- entre 1998 et 2001, le parc locatif est constitué pour un tiers par des logements individuels ;

- l'habitat individuel est majoritairement associé, sur le territoire français, à un objet isolé sans mitoyenneté habitée ;

- le recul relatif de l'offre organisée dans le secteur de l'habitat individuel, conjugué à la hausse moyenne des surfaces de terrains à bâtir par maison, entraîne une inadéquation des lotissements où l'absence de mixité sociale est patente (alors que celle-ci est un objectif majeur de la loi SRU). Dans ce contexte d'attraction pour la nouvelle ruralité, y-a-t-il un avenir pour un habitat dense intermédiaire ? Mais avant toute chose, à quoi renvoie le mot de densité et quelles en sont les définitions recensées et courantes ?

### *Quelques définitions de densité*

La définition de la densité est multiple selon le point de vue adopté, l'échelle que l'on considère, l'outil qu'elle constitue, et bien entendu, l'objet mesuré, qu'il soit réglementaire ou analytique.

### *Les densités entre outils, règles et représentations disciplinaires*

Au niveau réglementaire, la densité parcellaire se mesure selon deux outils principaux : le COS, qui constitue un rapport entre surface construite et surface au sol (par fonction), et l'emprise constructible au sol qui relève à la fois du niveau réglementaire et analytique.

A l'échelle géographique humaine, la notion de densité urbaine évoque un rapport entre une population et une aire. Mais elle est aussi un « concept opératoire pour les constructions théoriques du lien social, lorsqu'elle est associée à la question de la densité sociale et à l'anonymat des grandes villes »<sup>12</sup>. La détection des zones urbaines et périurbaines par l'analyse des images satellisables se fait également en utilisant le concept de densité<sup>13</sup>. Enfin, la climatologie urbaine, dont le savoir est essentiel au développement de la ville durable, utilise aussi la densité associée à la notion de rugosité pour décrire un état ou relief de la ville<sup>14</sup>.

D'autres densités peuvent être mesurées pour rendre compte du fait urbain. Il en va ainsi de la « densité du vécu et d'interactions », qui par unité de surface, associent une quantité d'événements<sup>15</sup>, ainsi que de la densité morphologique, qui rend compte de la complexité du paysage urbain.

### *La densité, du contrôle à la qualité urbaine*

L'élaboration des PLU, qui inscrivent le mode de production de l'espace physique et urbain dans un contexte de développement durable, permet aujourd'hui la mise entre parenthèses des COS. Ceci rend donc nécessaire de définir à quoi correspondent qualitativement et morphologiquement les densités de surface et à partir de quels seuils précisément elles peuvent être acceptées et maîtrisées dans l'habitat individuel.

### *Figures de densité*

L'évolution de la règle permet de reposer la question de la forme urbaine et architecturale. Mais la forme se définit-elle uniquement par le plein, par un effet de saturation ? A partir de quelle densité construit-elle en creux une figure opératoire dans la transformation et la sédimentation de l'espace de la ville ? La question se pose notamment pour les cœurs d'îlot dont on sait, que dans le tissu diffus, les règles morphologiques actuelles sont infiniment plus contraignantes que les règles densitaires.

La question de la densité se heurte à d'autres difficultés, d'une part aux présupposés idéologiques et culturels auxquels elle est associée, d'autre part à la délicate question des perceptions.

<sup>12</sup>Comme le notent Amphoux, P., Grosjean, G., Salomon, J., 2001. La densité urbaine : du programme au projet urbain. Rapport de recherche n° 142, Lausanne : IREC-Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, 165 p.

<sup>13</sup>Voir à ce propos la méthode du CNES (Centre National d'Etudes Spatiales) sur l'extraction des agglomérations dans les images de télédétection grâce à l'utilisation de différents types d'opérateurs. Travail présenté sur le web notamment.

<sup>14</sup>Peneau, J.P. Des densités aux rugosités : les modalités instrumentales d'une transposition, p. 128-134. *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 67.

<sup>15</sup>Voir p. 33, Hoelsli, Stöckli, J.-P., Barras, O., Christe, R., Hofer, M., Richter, D., Secci, C., Weber, B. (1992) Verdichtetes Bauen / Le Bati Densifié. Cahiers thématiques du LEA n° 1, Herausberger, Lausanne.

### *Présupposés idéologiques et culturels*

La densité est, pour certains élus et usagers, toujours synonyme de l'échec des formes du logement collectif des années 60-70 dont l'expression la plus brutale est le plan masse tours-barres caractéristique des cités périphériques.

D'autres, et notamment ceux qui tentent de stigmatiser l'habitat individuel à faible densité avancent les arguments suivants :

a - l'habitat individuel génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité (entretien de voirie et de réseaux divers, dessertes en transports collectifs, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, distribution du courrier... pour n'en citer que quelques-uns) ;

b - l'habitat individuel favorise les stratégies de sociabilité sélective. Il ne permet pas de construire des mixités générationnelles ou sociales ;

c - l'habitat individuel constitue par sa consommation d'espace une entrave aux efforts du développement durable. Il est, en tant que forme urbaine, plus consommateur d'énergie et d'espace que l'habitat collectif. Il concourt à l'imperméabilisation des sols et participe en milieu rural à canaliser les afflux d'eau par des mouvements de terrain et des emprises au sol inconsidérés. Les modes de construction peuvent, en diffus, répondre à des critères de haute qualité environnementale, ou faire appel aux ressources d'énergie renouvelable, mais les critères techniques du bâti n'épuisent pas le sujet. Les logiques d'implantation aléatoires empêchent de tirer parti des microclimats, orientations préférentielles par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement ;

d - l'habitat individuel augmente de manière substantielle la mobilité contrainte. Dans le contexte américain, Newman et Kenworthy (1989) ont aussi montré que la densité urbaine (nombre d'hab./ha) décroît de manière inversement proportionnelle avec la consommation de carburant.

### *Perceptions de la densité*

La question de la perception de la densité est incontournable si on admet au préalable que son caractère durable ne peut être assuré sans que celle-ci ait fait l'objet d'une « acceptation ». Il nous paraît important de faire le constat que seule l'association des densités modifie considérablement cette perception. V. Fouchier et N. Cadiou<sup>16</sup> ont ainsi montré dans quelle mesure la densité végétale rendait acceptable la densité surfacique. Il est vrai que les exemples de stratégie de projet où le végétal permet « de faire passer » le bâti, sont de plus en plus courants. Le suc-

<sup>16</sup>Fouchier, V., Cadiou, N., (1997), Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles, Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles. Recherche issue d'un appel d'offres du Plan Urbain "La ville, la densité, la nature".

cès relatif de certaines réalisations de l'architecte Edouard François qui ont recours aux images de cabanes primitives<sup>17</sup> perchées dans les arbres, nous montre à quel point la perception est, elle-même, un construit socioculturel dont les fondements renvoient à un désir enfoui au plus profond de nos mémoires collectives. Or, de l'acceptation au désir, la densité n'est précisément pas étrangère.

### *Densité et mobilité*

La densité résidentielle est au cœur de l'enjeu majeur que constitue en terme de développement durable l'interaction ville-transport. Les défenseurs des transports collectifs notent que celle-ci influe sur les choix modaux de déplacement et que « seul le développement des transports collectifs et des liaisons douces est susceptible d'aller dans le sens d'une ville plus démocratique et plus solidaire »<sup>18</sup>. Ces arguments sont, bien entendu, repris par la très active FNAUT<sup>19</sup>. Dans un texte introductif à un colloque qui s'est tenu en 2002, les organisateurs notent que cette densité ayant « paradoxalement » une mauvaise image auprès du grand public, il convient de s'orienter vers une « ville plus compacte », une « ville des courtes distances » ou sur la manière de « construire la ville sur la ville ».

### *La densité comme enjeu politique*

Dans la capitale, une étude de l'ADEF<sup>20</sup> a montré que la « Campagne à Paris »<sup>21</sup> est plus dense que le quartier des

tours de Tolbiac<sup>22</sup>. « L'exploitation » de ces « résultats » est toutefois passée inaperçue alors que dans le débat lancé par la ville en 2004 sur la relance de l'offre de logements, certains élus ou architectes penchaient vers des propositions de déplafonnement des hauteurs<sup>23</sup>. Propositions qui ont rapidement trouvés leur limites lorsque les résultats du questionnaire adressé aux habitants dans le cadre de l'adoption du PLU ont été connus et que par ailleurs il avait été suffisamment rappelé par certains que « *les Parisiens* » gardaient « *un souvenir détestable des tours* »<sup>24</sup> ... Cet épisode récent du débat sur l'avenir de la ville montre la difficulté à engager une réflexion sur l'habitat et la densité à partir d'une vision systémique et partagée de l'espace urbain entre élus, professionnels et usagers

Enfin, qu'en est-il du terme « maîtrisée » associé à densité et habitat : maîtrisée par qui ? à partir de quel point ? Sous quelles formes ? et à quelles conditions ?

La maîtrise de la densité ne questionne-t-elle pas les processus même de production de l'espace. Ne conduit-elle pas à la négociation, à la participation ? Revient-il aux seuls politiques de fixer les seuils de densité « acceptable » ainsi que l'affirmait récemment Jean Nouvel afin d'anticiper les critiques de sa proposition pour le réaménagement du quartier des Halles ?

<sup>17</sup>Au sens de Laugier.

<sup>18</sup>Jean-Paul Bailly (PDG de la RATP).

<sup>19</sup>Fédération Nationale des Acteurs et Usagers des Transports.

<sup>20</sup>Association des Etudes Foncières.

<sup>21</sup>Lotissement de maisons situé à proximité de la Porte de Bagnolet dans le XXe arrondissement de Paris.

<sup>22</sup>Les résultats de cette étude ont été rapportés par Isabelle Rey-Lefèvre dans son article « La maison n'est pas anti-urbaine », *Le Monde* du 14 Mai 2001, supplément Monde Argent, p. IV.

<sup>23</sup>Pourtant il est avéré que le réexamen des règles d'urbanisme aux fonds de parcelles permettrait, à COS inchangé, d'aménager des ensembles d'habitat individuel sur la profondeur de l'îlot comme nous l'avons montré dans l'étude que nous avons menée pour le Bureau des Règlements Parisien en 2001.

<sup>24</sup>Titre d'un article de Frédéric Edelmann et Emmanuel de Roux dans *Le Monde* du 18-19 janvier 2004, p. 13.

## II - AXES THEMATIQUES PRIORITAIRES

*Les axes de recherche proposés se déclinent en six thèmes. Chacun de ces thèmes est susceptible de croiser les cinq autres mais souligne un ancrage ou un questionnement auquel le PUCA tient à apporter un éclairage particulier ou une nécessaire actualisation des connaissances. Ces entrées thématiques n'épuisent pas l'éventail des questionnements et il ne s'agit pas de rejeter des objets d'études particuliers ou des approches monodisciplinaires. C'est la pertinence des réponses par rapport au thème général de l'appel d'offres et l'intérêt scientifique ou expérimental des objets d'études qui décideront de l'arbitrage du jury.*

### 1. La densification par l'habitat

En milieu périurbain, les habitations représentent la majeure partie du cadre bâti. Elles constituent dorénavant le principal vecteur d'une densification qualifiée. Avec la sectorisation du territoire et la dissémination des maisons individuelles, les collectivités locales en grande banlieue, en périphérie des villes moyennes et en zone rurale ont pris conscience de l'enjeu structurant de l'habitat individuel. Une analyse de la situation actuelle, des mécanismes administratifs en place, des potentialités foncières et juridiques des PLU, devrait mettre à jour les processus et les formes urbaines susceptibles de re-façonner l'aire périurbaine.

Il s'agit notamment de vérifier la pertinence des instruments, procédures et origines formelles, hérités du temps de l'extension massive des villes et du développement démographique. Rendre compte des logiques d'acteurs, logiques de projets et du morcellement de la décision, ne peut se réduire à la notion d'étalement urbain couramment utilisée.

Devant la banalisation de la maison individuelle, certains élus et maîtres d'ouvrage ont d'ores et déjà adapté leurs stratégies d'équipement et de développement de l'habitat en s'appuyant sur l'exploitation de centralités déjà existantes (bourgs, nœuds de circulation, centres commerciaux, secteurs franchisés...).

D'autres stratégies consistent à recomposer des tissus résidentiels et nappes pavillonnaires pour les faire bénéficier d'un gain de densité. La volonté politique actuelle de rompre l'opposition entre logements collectifs et logements individuels au moyen de projets urbains proposant démolitions sélectives et reconstruction procède d'une stratégie qui conduit également à privilégier une forme d'*habitat individuel dense*.

L'éventail des initiatives publiques et privées observées depuis quelques années se résume à créer des effets de synergie pour atteindre des seuils critiques de densité événementielle, densité d'équipement, densité sociale et

densité d'interaction susceptibles de réaliser les économies d'échelle correspondantes. Il en résulte que l'aménagement du territoire et la planification privilégient, sous cet angle, une logique de projet à une logique de quadrillage ou d'équilibrage territorial.

Cette logique de projet s'affiche de manière plus identitaire, plus concurrentielle, car l'uniformisation et la « sectorisation franchisée » guettent la périurbanisation et les moyennes agglomérations, peut-être d'avantage que ne le faisaient les immeubles collectifs dans les couronnes des grandes villes. La demande de qualité de l'environnement, de proximité de services et la minimisation des temps de transport sont toujours à l'ordre du jour, même si les échelles se modifient au gré des mobilités multiples. La structure de décision reste encore généralement limitée à un niveau communal. En matière d'habitation, elle définit ainsi les échelles d'intervention et les niveaux de lecture. Elle se limite parfois à une juste appréciation des potentialités et ressources à l'origine des dynamiques suburbaines. L'incidence de ce dispositif de fragmentation des pouvoirs sur une prise de décision isolée et autonome peut être atténuée par des coopérations et syndicats intercommunaux pour les équipements, mais reste souvent ancrée dans la décision communale pour l'habitat et les commodités quotidiennes.

Les potentialités d'un *habitat individuel dense* avec gain de densité portées par les dynamiques suburbaines déclarées se heurtent à ces pesanteurs politico-administratives.

Il est vrai que seulement 20%<sup>25</sup> du territoire français est couvert de zones définies comme urbaines, ce qui, avec la perforation des tissus urbains existants et le déclin démographique des villes moyennes, ne facilite pas la comparaison avec des programmes d'habitat densifié aux Pays-Bas ou en Suisse.

Malgré une envolée récente des prix du foncier, plus marquée dans les régions que dans la grande agglomération parisienne, le prix d'un terrain viabilisé ou interstitiel reste relativement faible par rapport au coût de construction. Le coût du foncier est encore trois à quatre fois inférieur aux prix pratiqués en Allemagne, ce qui dépend évidemment de la politique de l'offre foncière, autrement dit, de la superficie des zones constructibles en attente.

Les facteurs structurels, qui ont entraîné la dissémination de la maison individuelle en France et qui ont entravé la diversification du parc de logement existant, méritent d'être analysés afin d'en mesurer les potentialités et les contraintes et de mieux comprendre les conditions favorables à la création de gains de densité.

#### *Processus planifiés et non planifiés*

La recomposition du territoire se fait autant en fonction de processus planifiés du domaine de l'urbanisme et de

<sup>25</sup>Données INSEE 2004.

l'aménagement du territoire, que de processus non planifiés. L'agriculture et, notamment, la viticulture freinent dans plusieurs régions françaises, une expansion périurbaine et favorisent en revanche des innovations en matière d'habitat (Reims) ou le développement de lotissements en continuité aux bourgs anciens (Hérault, Aquitaine). Les AOC<sup>26</sup> ont un effet aussi structurant sur l'aménagement du territoire que la protection de sites naturels ou les périmètres de protection autour du patrimoine construit. La géographie et les reliefs ainsi que les réseaux de transport restent, avec la parcellisation agricole, les facteurs explicatifs d'une organisation territoriale. Les données topographiques servent parfois de prétexte à créer de l'habitat superposé en terrasses ou à densifier des quartiers résidentiels cossus bien exposés (Gênes, Sète, Lausanne). Les contingences topographiques contribuent avec les planifications polycentriques ou multipolaires à façonner des rubans d'urbanisation ou des agrégations suburbaines qui échappent à la logique du mitage et à la dissémination. Il n'empêche que l'habitat individuel et la « ville sans bornes »<sup>27</sup> se diluent dans le territoire. La mobilité accrue et les moyens de locomotion et de communication mobilisés pour répondre à cet étalement en renforcent les effets.

### *Gain de centralité et de pluralité*

Les obstacles à la réalisation d'un parc d'habitation individuel moins éparpillé sont en partie dus à des réglementations urbaines et des plans d'occupation des sols dichotomiques. La nouvelle loi SRU encourage les communes et collectivités locales à lever certaines de ces contraintes. Quels sont aujourd'hui les effets tangibles de la loi SRU sur la constitution d'une nouvelle couronne suburbaine d'un point de vue morphologique ? Quels sont ses effets sur les densités ou sur les coutures entre zones résidentielles qui produiraient des ruptures de densité ? Quels en sont les effets sur les discontinuités de la perforation des tissus urbains par des friches d'origine multiple ?

Certaines villes moyennes et couronnes urbaines se « rétrécissent » ou se diluent à force de perdre des fonctions et des habitants. Des entités et enclaves urbaines, auparavant constitutives du tissu urbain, se transforment en friches industrielles, ferroviaires ou portuaires. La démolition sélective de grands ensembles participe de cette perforation de tissus sociaux, économiques et identitaires.

Les stratégies de redensification peuvent-elles considérer dans ce cas, exclusivement le cadre bâti ou l'habitat comme moyens de recréer une unité formelle et sociale menacée ?

La formation de polarités et centralités nouvelles à toutes les échelles du territoire constitue sous cet angle une réponse à une dédensification généralisée. Des agrégations d'habitats individuels sont-elles en mesure de se transformer en instruments de planification ? Y-a-t-il des corrélations entre gains de densité et formation des centralités, structuration ou polarisation du paysage urbain ? Quel rapport entre la densité et la situation urbaine ou suburbaine ?

## 2. L'architecture de l'habitat individuel dense

Les modèles du pavillon ou de la villa captent depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité, en qualité de propriétaire ou de locataire, se résume à privilégier cette forme d'habitat. Mais les motivations et modes d'habiter sont plus complexes et diversifiés, c'est aussi « par défaut » que cette quintessence de fonctions et significations bénéficie à l'attrait renouvelé de la maison isolée.

Nombreux sont pourtant les dispositifs architecturaux qui semblent pouvoir répondre aux traits saillants de la demande et de son évolution. L'autonomie, l'authenticité, l'affichage identitaire et le rapport à la nature figurent avec la notion d'espace privé parmi les composants principaux de la demande. Pour tout programme d'habitat individuel dense, il convient d'y prêter attention.

Certes, l'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, mais celle-ci tient aussi à l'aspect décisionnel du contrôle d'accès ou à l'arbitrage quant à la localisation du lot ou du terrain à construire.

Avec la rareté et le prix élevé des terrains bien situés, l'importance du marché de maisons anciennes et le pragmatisme qui dicte les modes d'appropriation des maisons, il est probable qu'un habitat individuel dense puisse répondre avec pertinence à une demande réactualisée, respectueuse des pratiques et aux attentes d'une large proportion d'acquéreurs ou de locataires.

### *Le traitement des espaces de transition*

Du point de vue de l'agencement et de la composition des espaces extérieurs et intérieurs, l'accès au logement et le stationnement de la voiture nécessitent par exemple des réponses appropriées. Celles-ci ne se réduisent pas à singulariser la porte d'entrée mais intègrent le traitement des seuils, une gradation des échelles, des composants matériels et végétaux qui différencient les zones de transition.

Ces espaces entre le domaine public et la sphère privée signifient des fonctions de limites et de contrôle d'accès et d'hospitalité urbaine. Ils relèvent de dispositifs qui méritent un relevé et une analyse approfondie. Ils peuvent aussi mettre en jeu des qualités d'ambiances sonore et tactile, et servir de filtres entre ce qui est exposé à la pluie et

<sup>26</sup>Appellation d'Origine Contrôlée.

<sup>27</sup>Cf. séminaire PUCA « Mobilités et territoires urbains », 2004.

au vent et les espaces protégés. Le rapport à la nature ne se réduit pas à la concentration de végétaux, il réside aussi dans l'expérience sensorielle, immédiate et tangible du milieu naturel.

Le contrôle d'accès visuel et les barrières matérielles ont perdu de leur importance avec les moyens électroniques de dissuasion et d'observation. La protection de l'espace privé est moins tributaire d'une conception territoriale de la propriété, même si le sentiment d'insécurité croissant constitue une nouvelle donne qui pèse sur le succès de la maison individuelle en solitaire.

Les notions de sphère privée et d'appartenance locale au sens d'adresse et de domicile se déplacent, le contrôle de l'accès est aujourd'hui aussi décisionnel que spatial. Chaque membre d'une famille gère des relations multiples et complexes avec les autres. Les interdépendances sont croissantes, et il faut non seulement considérer les lieux mais aussi les moyens techniques grâce auxquels les individus s'isolent ou communiquent.

La gradation des espaces de transition change dans ce contexte de nature en faisant d'avantage appel à des savoir-faire sensibles et esthétiques à la portée des architectes. Il s'agit non seulement de gérer les rapports de voisinage, les vis-à-vis, les contiguïtés et les nuisances mais aussi de maîtriser un plus grand éventail de densités sensibles et sensorielles.

### **L'affichage identitaire**

La conception et la programmation d'un *habitat individuel dense* réunissant plusieurs ménages sous un même toit ont pour vocation de réussir un traitement différencié des volumétries ou de gérer une accentuation de la sérialité en faveur d'une unité de traitement. Une conception attentive à ces questions identitaires ou formelles suppose une gestion de la promiscuité réelle ou supposée.

La solution ne se trouvera pas d'emblée, dans un décor bavard, un « façadisme », qui traitera de manière plus ou moins subtile l'individualité par une expression des trames verticales ou par les toitures. Le lieu de stationnement des voitures ou l'emplacement des boîtes à lettres fournissent des exemples parlants pour accentuer le caractère plus ou moins pluriel ou collectif d'une unité résidentielle. Ces « outils » permettent de contrecarrer les tentatives visant à gérer la densité par les enveloppes construites. Les marqueurs sociaux de la proximité sociale sont multiples et interfèrent avec les modes de contiguïté choisis, les hauteurs et épannelages.

La voiture garée devant la maison individuelle participe de l'affichage identitaire et de la représentation sociale. A l'inverse, les aires de stationnement regroupées d'habitat en bande ou superposé, au même titre que les espaces semi-publics phagocytés par les voitures, suscitent la désapprobation.

Les configurations du stationnement, le coût social et économique des solutions respectives, le pour et le contre des stationnements groupés méritent la réalisation d'études comparatives, analytiques ou qualitatives, car ils constituent un casse-tête pour les promoteurs et architectes qui, par ailleurs, sont confrontés aux règlements transposés de l'habitat collectif.

A cette relation entre les marqueurs sociaux de la pluralité et la morphologie architecturale d'un ensemble d'habitation, il convient d'apporter des réponses interdisciplinaires.

### **Variété des types de logement**

Entre 3.8 m et 6 m, voire 7.2 m, d'entraxe, la gamme des typologies de logement de l'*habitat individuel dense* est infiniment large. Du « compartiment chinois » avec ou sans patio, à l'archétype de la maison de centre-bourg, les exemples ne manquent pas. La souplesse relative des réglementations applicables en matière d'accessibilité, mais aussi de lutte contre l'incendie, lorsque le bâti est assimilé à un ensemble d'habitations individuelles de 1<sup>re</sup> et 2<sup>de</sup> famille<sup>28</sup>, autorise une grande variété de logements et de combinaisons. Du point de vue de la réglementation thermique (RT 2000), la masse critique du bâti à chauffer peut également entrer en compte. Ce qui n'est pas ou plus possible avec la maison isolée devient envisageable avec l'*habitat individuel dense* en ce qui concerne les petits logements (jusqu'au 2 pièces). A Pont-l'Évêque (Oise), l'architecte Vincent Brossy a ainsi montré comment tirer partie de parcelles en longueur afin de construire une nappe de maisons basses de 2 pièces pour personnes âgées<sup>29</sup>. Dans le sens inverse, ce qui, en terme de dimension, est exceptionnel dans l'habitat collectif peut aisément être décliné dans l'*habitat individuel dense* avec des surfaces qui pourraient se rapprocher de la moyenne actuelle des maisons individuelles (114 m<sup>2</sup>). Mais la variété des types de logement ne réside pas seulement dans les tailles ou les partitions intérieures. Celle-ci procède également des possibilités de prolongement et d'usage de pièces complémentaires qui ne sont pas nécessairement couvertes. Dans certaines configurations, le jardin arrière par exemple ou le patio des « maisons-tunnel » devient précisément cette pièce complémentaire.

### **Potentialités**

La superposition et l'imbrication de l'*habitat individuel dense* permettent d'élargir les combinaisons de programme et d'occupation générationnelle (des grands-parents aux adolescents, familles recomposées).

Elles permettent également une plus grande évolutivité, une meilleure appropriation d'espaces (par exemple, le garage devient atelier de bricolage) et des possibilités d'ex-

<sup>28</sup>Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

<sup>29</sup>Voir AMC, n° 69, mars 1996, p. 69.

tension ou de requalification d'espaces annexes à moindre coût. Notons que dans le secteur social, le cellier est maintenant partiellement pris en compte dans le calcul de la surface utile.

Comme précédemment évoqué, *l'habitat individuel dense* offre en outre des typologies (2 ou 3 pièces) que la maison individuelle n'offre pas.

### 3. Logiques d'acteurs et opportunités foncières

Le logement individuel est généralement associé à l'idée d'accès à la propriété alors que 21 % des ménages occupent des maisons individuelles en qualité de locataires. Les maisons individuelles représentent un tiers des logements locatifs construits entre 1998 et 2001. La petite propriété reste aussi associée à la sédentarité mais des recherches qualitatives révèlent un marché très actif de la maison de seconde main avec une part importante du capital propre dans ces acquisitions montrant à quel point la maison est adaptée à plusieurs étapes du cycle de vie.

Les logiques d'acteurs professionnels semblent en retard sur les effets de la banalisation de la maison individuelle qui exprime « en creux » une demande toujours réactualisée. La diffusion de l'habitat pavillonnaire et la propriété du logement ont modifié le sens et le statut de la propriété privée. Le jardin constitutif de la maison a, lui aussi, changé de signification. Il est reconsidéré dans ses fonctions, davantage apprécié comme pièce supplémentaire, et toujours plébiscité comme un lieu garantissant un rapport privilégié à la nature.

Les principaux obstacles réglementaires à la généralisation de *l'habitat individuel dense* franchis, il importe de combler les carences programmatiques liées à des représentations erronées qui témoignent d'un déficit de données empiriques actualisées tenant compte des modes de vie en habitat individuel.

*L'habitat individuel dense*, considéré comme une étape dans une trajectoire résidentielle et s'adressant à des ménages qui privilégient l'autonomie, l'appropriation d'espaces privatifs et l'affichage identitaire, dispose de plusieurs atouts dans la reformulation de la demande. Lors de certaines étapes du cycle de vie, *l'habitat individuel dense* peut servir de tremplin au marché immobilier, comme il peut intéresser des seniors accédants. Les primo-accédants peuvent trouver une réponse à leurs projets de vie et concilier des attentes contradictoires. Les seniors accédants, qui ne souhaitent plus assumer une mobilité élevée ou l'entretien d'une maison individuelle et de son jardin d'apparat, peuvent y trouver une alternative sans renoncer à certaines habitudes, ni abandonner leur autonomie, tout en gagnant des avantages de localisation, des services de proximité ou un environnement plus sécurisant.

Ces logiques d'acteurs individuels, de maîtres d'ouvrage occasionnels croisent les logiques de maîtres d'ouvrage professionnels et institutionnels. Pour ces derniers, *l'habi-*

*tat individuel dense* offre un surcroît de possibilités pour élargir l'éventail des statuts d'occupation. Cette offre qui s'adresse à des exigences plurielles, correspond à la multiplication de situations transitoires ou répond par exemple au phénomène de multi-résidence, toujours sous-estimé sur le marché immobilier.

Dans le secteur social, les unités résidentielles de petite taille, compartimentées en plusieurs accès, facilitent la réalisation d'une diversité de typologies - du studio au 5/6 pièces - parfois nécessaire à l'équilibre des programmes. Là réside un avantage certain par rapport à des opérations groupées de maisons individuelles aux volumétries et superficies analogues. La mixité des financements au sein d'une même opération, facilitée par la loi SRU, devient envisageable, même s'il s'agit de petits projets.

Les contraintes (de taille et de forme d'un terrain) nécessaires à l'équilibre financier d'une opération de logements collectifs disparaissent. Des terrains exigus, étroits, informes, peuvent alors accueillir un habitat individualisé au bénéfice de situations urbaines ingrates en leur redonnant valeur et qualité d'usage. Dans un passé encore récent, l'inadéquation entre l'échelle des terrains et les coûts fonciers semble avoir constitué un des rares leviers en faveur de la réalisation d'habitats intermédiaires.

A l'instar des exemples de requalification de petites manufactures, les coopératives d'habitants semblent bien outillées pour trouver des opportunités intéressantes dans le cadre d'opérations de moins de 10 logements. Il conviendrait de vérifier si *l'habitat individuel dense*, offrant des produits logements peu standardisés, est plus adapté à des montages qui favorisent le développement de coopératives d'habitants.

Ces réponses, favorisant la mixité et susceptibles d'intéresser à la fois des investisseurs et des ménages privés, correspondent aussi à des efforts déployés par certaines municipalités. Dans la mesure où ce type d'habitat concilie une demande sociale (espaces ouverts, immeubles à échelle humaine) et une réalité (le coût du foncier, frein à l'expansion urbaine), il devrait rencontrer un écho favorable. Du point de vue économique, il est l'occasion de conserver du collectif la compacité des formes et, de l'individuel, l'absence d'espace commun, soit un double facteur de maîtrise des coûts de construction et des charges.

#### *Acteurs de la construction*

Quel peut être le profil des acteurs potentiels pour le développement d'opérations d'*habitat individuel dense* ? Privés ou institutionnels, bailleurs sociaux, promoteurs ou constructeurs ?

L'intérêt aujourd'hui accordé au renouvellement urbain et à la rénovation signifie qu'il s'agit d'intervenir en priorité sur les milieux habités.

La reconquête des grands ensembles s'appuie sur la création de petits immeubles susceptibles d'améliorer les

conditions de vie d'un quartier tout en revalorisant le stock existant. Les méthodes développées en faveur de la création et de la conquête de nouveaux espaces à urbaniser sont mises à l'épreuve, tout comme le partage des charges entre collectivités locales et acteurs privés.

Un souci d'optimisation de l'offre déjà existante pourrait répondre avec beaucoup d'efficacité à des programmes d'*habitat individuel dense* sans provoquer de lourdes interventions. La conception et la programmation à l'intérieur d'entités urbaines existantes soulèvent cette question : comment exploiter les potentialités des interstices, les espaces en prolongement des immeubles pour accueillir des fonctions et des demandes nouvelles (services, équipement) à l'échelle du quartier ?

En milieu périurbain ou rural, ces gammes d'opérations immobilières et propositions architecturales répondent à des attentes assez semblables, sauf que la notion d'urbanité prend un autre sens. Par leur caractère plus massif et, grâce à l'unité de traitement des espaces extérieurs, les volumétries d'un *habitat individuel dense* peuvent, dans un contexte pavillonnaire, jouer un rôle de composition. Ces opérations, situées dans des carrefours ou des angles de lotissement, permettent par une densification ponctuelle d'affirmer un caractère plus urbain à des ensembles résidentiels épars.

Les exemples réalisés qui se conforment ou se rapprochent de la définition proposée gagnent à se faire connaître et à se frayer une reconnaissance auprès des élus et acteurs immobiliers professionnels. Ces réalisations se distinguent notamment par un agencement de l'espace résidentiel, garant d'une quête d'individualité qui contribue néanmoins à faire société.

Les investisseurs privés ne sont en rien condamnés à se référer aux formes insulaires de la propriété ou à promouvoir la copropriété par étage. De même que les maîtres d'ouvrage du secteur social ne sont pas tenus de construire de l'habitat collectif. Les lois en faveur de l'investissement privé (Besson, De Robien) ne se sont néanmoins guère traduites en programmes d'*habitat individuel dense*. La réalisation de terrasses ne pouvant être vendues au coût réel décourage la promotion privée de l'innovation, manquant ainsi un objectif de diversification du parc de logement existant, qui se trouve de surcroît en concurrence avec des programmes classiques d'habitat locatif.

Les maîtres d'ouvrage et promoteurs qui inscrivent leurs programmes dans cette logique n'ont peut-être pas les mêmes raisons de se cantonner à une conception de logement uniforme et sans caractère, selon qu'ils s'adressent à des investisseurs privés ou à des propriétaires-accédants. Le principe de neutralité de l'architecture prôné pour garantir aux acquéreurs d'un bien immobilier l'assurance de pouvoir le louer ne tient pas suffisamment compte de la plus-value escomptée lors de la revente.

L'absence d'esprit d'innovation en matière de program-

mation architecturale tient probablement à la nouveauté des procédures mais aussi certainement à la difficulté d'intégrer conjointement l'aspect fiscal et la dynamique patrimoniale des produits immobiliers. Il serait intéressant de procéder à des évaluations de logique marketing afin de développer et faire connaître des scénarios alternatifs.

De nombreux exemples étrangers font plutôt état de la plus-value ajoutée lors de la revente dans ce type d'unités résidentielles. Avec le temps, celles-ci sont dotées de personnalisations croisées qui expriment un art de vivre et un mode de cohabitation consolidé. Il paraît difficile de croire que les cycles de consolidation des usages d'un *habitat individuel dense* sont incompatibles avec la dynamique patrimoniale incitée par les lois Besson et De Robien.

### *Gestion-maintenance*

Du point de vue de la gestion et de la maintenance, l'habitat intermédiaire réalisé par des maîtres d'ouvrage sociaux dans les années 70 n'avait pas bonne réputation. Ce sont, notamment, des terrasses mal isolées, associées à des modes de construction industriels qui ont suscité des problèmes d'étanchéité et des malfaçons.

Pourtant, une comparaison analytique à densité égale des coûts de construction/maintenance entre collectif et individuel (coût total des travaux, intégrant VRD<sup>30</sup> privatifs et impacts sur le domaine public ; frais d'études et de suivi ; commercialisation) semble *a priori* favoriser les unités résidentielles.

Le rapport et les écarts entre le coût d'investissement et de fonctionnement, entre logement collectif, individuel pur et individuel groupé, mériteraient une comparaison similaire.

Les modalités de gestion entre parties strictement privées et parties communes gérées en copropriété sont très variées, y compris dans les lotissements de maisons individuelles. Une évaluation de ces formes de gestion hybrides, comparées à des logiques de gestion plus classiques, permettrait de clarifier les avantages et les inconvénients ainsi que les montages juridiques des différentes options.

Une pareille connaissance des modes de gestion est susceptible d'enrichir les programmes et cahiers de charges rédigés initialement à l'intention des architectes, mais qui intéressent aussi les investisseurs privés ou les propriétaires. A ce titre, l'avis de ces derniers gagne à être pris en compte pour modifier une logique de l'offre encore omniprésente dans les milieux de la construction afin de la transformer en logique de services rendus.

## 4. Morphologie urbaine et densité

Comment et par quels supports médiatiques se fabriquent l'image et la représentation de l'*habitat individuel dense* ?

<sup>30</sup>Voirie et réseaux divers.

Peut-on dire d'une forme urbaine qu'elle est plus ou moins dense ? Une approche quantitative de l'*habitat individuel dense* n'a de sens que si elle est confrontée à une analyse sensible des formes, de leur représentation et de leur perception. Le travail d'Urbis Eco<sup>31</sup> sur l'analyse de l'environnement urbain à partir de l'exemple de la commune de Meudon, montre « qu'une approche quantitative masque quelques phénomènes et laisse de côté certains paramètres naturels (...) tels que le climat, la topographie, l'exposition au soleil » ainsi que « d'autres artificiels tels que la foule des passants ».

Toutefois la question du choix ou de la pertinence de tel ou tel ratio permettant de mesurer et d'exprimer les formes de densité ainsi que la densité des formes se pose.

- Quelle est l'importance de la répétitivité, de la sérialité, de la verticalité, de la hauteur des épannelages et de la morphologie dans la perception de la densité ?

- Qu'en est-il des modes de contiguïté, de la présence quantifiée de la végétation, du rapport à la rue et des transitions vers l'espace public ?

- Quel rôle jouent le contexte physique et urbain, la végétation régionale, les risques naturels et la topographie ?

- La forme urbaine peut-elle être décrite en dehors de son contexte ?

C'est pourquoi il peut également être utile de connaître quels sont les ratios d'équipement et d'infrastructure rapportés à un ensemble d'*habitat individuel dense* et d'observer si la mixité et le mélange des programmes permettent d'augmenter les densités de manière satisfaisante et acceptée.

### **Morphologie, contexte et densité**

Comme il a déjà été évoqué, certaines formes d'habitat individuel groupé paraissent moins denses que des ensembles d'immeubles collectifs répartis sur un plus grand territoire, alors qu'en réalité, les densités surfaciques sont inversées. La topographie, mais aussi la végétation des jardins, les terrasses plantées, les murs couverts de clématite, lierre, glycine ou les balcons fleuris, jouent un rôle important dans ces perceptions. L'image de certaines cités-jardins compactes perçues comme peu denses est l'exemple même de la complexité du rapport entre densité et morphologie urbaine.

### **Forme, temps et mémoire**

On peut également penser à la manière (spectaculaire) dont ont évolué les lotissements d'habitation Halen et Thalmatt (canton de Berne, Suisse) livrés en 1962 et 1974 par l'Atelier 5. Les constructions monolithiques en béton

brut sont aujourd'hui presque recouvertes par la végétation des jardins patios et terrasses.

Halen, qui est construit dans la pente, semble être aujourd'hui totalement intégré à la forêt qui l'entoure. La perception de la morphologie compacte (accentuée par la répétitivité des types de logement) de ces ensembles a été entièrement transformée par le temps, la nature et une appropriation réussie. On peut constater que c'est ici la conjugaison des densités (de vécu, de bâti, de végétal) qui transforme la perception d'un ensemble urbain dans un contexte plus large.

Plus généralement, on peut supposer que le temps et ses effets participent au renouvellement de la perception de la forme urbaine dans la mémoire collective.

## **5. Approches sociologiques**

Une meilleure appréciation des catégories d'habitants et de leurs modes de vie devrait aider à remédier à la carence programmatique qui affecte actuellement le développement d'un *habitat individuel dense*. L'incertitude sur le type de clientèle auquel s'adresse cette gamme d'opérations persiste. Les rares réalisations d'*habitat individuel dense*, comparées au grand nombre de maisons individuelles qui ont vu le jour, répondent partiellement à une demande latente multiforme qui ne permet pas une déduction monocausale de l'intérêt suscité ou rencontré. Les quelques opérations expérimentales sorties des sentiers battus n'ont pas eu de mal à trouver une clientèle, mais les évaluations circonstanciées et les observations directes manquent à l'heure actuelle.

Dans ces conditions, la méthode d'approche marketing peine à cibler les caractéristiques et les attentes de ces clientèles. Les études sociologiques sur le logement et les modes de vie avaient surtout pour objet l'habitat collectif et ne peuvent pallier ce déficit de connaissances. Toutefois, le programme d'étude « Maison individuelle » du PUCA, les études sur la mobilité et le développement périurbain, l'actualité du débat sur les démolitions-substitutions sont en mesure de fournir des données intéressantes sur l'actualisation de pratiques qui définissent « en creux » la demande renouvelée pour la maison individuelle.

Une exploitation secondaire de ces données devrait, en l'état actuel des connaissances, contribuer à combler un pan entier de la carence programmatique qui entretient l'opposition entre individuel et collectif.

Il serait aussi enrichissant de suivre les pistes sur le rôle « d'habitat charnière » auquel semble répondre l'*habitat individuel dense*.

De la même manière, il serait intéressant de suivre les biographies résidentielles des habitants qui ont élu domicile dans un habitat superposé. La banalisation de la maison individuelle ne produit pas les mêmes effets sur les jeunes générations que sur les générations qui tenaient l'accès à la maison individuelle pour une promotion sociale ou qui,

<sup>31</sup>P.66, cité par Amphoux P., Grosjean, G., Salomon, J. (2001). La densité urbaine - du programme au projet urbain . 165 p. IREC-Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Lausanne.

en temps d'inflation et de dévaluation, optaient pour un placement « pierre ». Les jeunes générations qui ont vécu leur vie de citadin relégué en milieu périurbain ou rural ne reproduisent pas forcément la « passion résidentielle » de leurs aînés.

### *Logiques marketing raisonnées*

L'analyse sur la distinction sociale et les genres de vie souffre, comme les études de marketing, d'une approche statique et fixiste qui gomme les cycles et les temporalités inhérentes à l'environnement construit et à son appropriation.

Une attention particulière pourrait néanmoins être portée à des publics qui introduisent une rupture avec la logique mono-clientèle qui distingue les ménages en tant que bénéficiaires de tel ou tel mode de financement ou mode d'occupation.

Les jeunes ménages, primo-accédants, familles à géométrie variable, senior accédants ou multi-résidents disposant de plusieurs domiciles, géographiquement dispersés, constituent peut-être un « public cible ». Quels peuvent être les dénominateurs communs de leurs attentes et modes de vie susceptibles de générer des programmes alternatifs aux petits immeubles locatifs en copropriété et aux lotissements de maisons individuelles ?

Le scénario qui tient lieu de référence pour les couches moyennes est celui du jeune couple qui désire plus d'espace pour élever ses enfants dans un environnement « sain » avec un substitut de jardin privatif et un espace de jeux semi-public. Est-il cohérent avec l'offre architecturale, urbaine et symbolique d'un *habitat individuel dense* ?

Il convient de mieux cerner les motivations et pratiques des bénéficiaires du nouveau prêt à taux zéro, qui ont accès au marché des maisons de seconde main, mais qui, avec les prix de terrains pratiqués, se trouvent contraints de construire en troisième couronne.

Faut-il au contraire s'intéresser aux styles de vie de micro-clientèles hors normes qui, pour habiter à des endroits atypiques, peuvent partager « un certain art de vivre » : des niveaux de confort qui tiennent du loft, des appropriations partagées de bâtiments annexes non chauffés, des espaces d'accès de type cour ou jardin commun ?

Peut-on de la même manière cerner les attentes de jeunes ménages qui préfèrent quitter les immeubles collectifs des cités sans trop s'éloigner de leur proche parenté, de leurs cercles relationnels, voire tout simplement de leurs habitudes ? Est-il souhaitable de définir de cette manière ces programmes d'*habitat individuel dense* de substitution dont les promoteurs ou maîtres d'ouvrage sociaux présumant la faisabilité assurée dans un rayon de 500 mètres à partir du domicile d'origine des futurs occupants ?

Pour chaque cas, les acteurs du processus de production de l'espace se réfèrent à des modèles types figés, issus d'*a priori* programmatiques et formels qui ne reflètent pas la complexité croissante de la demande. Une aide à la programmation des projets paraît dans ce contexte de plus en plus nécessaire.

### *Modes de vie*

L'approche sociologique qui distingue les modes d'habiter des pratiques et représentations des ménages, et qui les différencie en fonction des membres d'une même famille, semble pouvoir apporter des éclairages intéressants.

Prendre en compte la division du travail des ménages (travail professionnel, travaux ménagers et éducation des enfants), et une habitation mieux située, à proximité des écoles et des services constitue un atout appréciable par rapport à des lotissements individuels disséminés en deuxième ou troisième couronne.

Le modèle pavillonnaire en périphérie des villes date d'une époque où les familles nucléaires faisaient état d'une division sexuée du travail qui assignait la femme et mère de famille à domicile.

La coordination des déplacements et des tâches se trouve simplifiée par l'utilisation massive du portable et de la messagerie internet, mais il reste que l'inégalité d'accès à la voiture (aux voitures) est une réalité qui touche encore certaines catégories d'adultes et d'adolescents.

Si l'habitat individuel se définit par son jardin, les modes d'habiter correspondants se définissent par l'utilisation fréquente de la voiture. Sous cet angle, il serait intéressant de porter un regard sur les catégories d'habitants à mobilité restreinte et sur les avantages que peut procurer un *habitat individuel dense* qui offrirait de meilleures dessertes.

Sur un autre plan, l'*habitat individuel dense* peut comprendre des logements destinés à une clientèle du marché de la maison secondaire. Compte tenu de la dispersion des agglomérations le long du littoral ou dans des zones rurales, la « gentrification » des périphéries pourrait se mesurer au taux de résidences secondaires et favoriser des opérations mixtes.

La très grande majorité des maisons construites en France se limite aux 4, 5 et parfois 6 pièces, situation exacerbée dans les lotissements. La diversité (*a priori* souhaitable) tant au niveau de l'image que des populations, se trouve, de fait, limitée. L'*habitat individuel dense* apporte la multiplicité de types et de formes permettant de répondre à une demande qu'il serait intéressant d'analyser.

## 6. Europe et politique locale par l'habitat

Les milieux d'architectes font souvent référence aux réalisations dans des pays voisins, dès qu'il s'agit d'habitat individuel superposé, en bande ou de « Siedlungen ». Il ne

fait pas de doute que ce type de construction est plus fréquent hors de France, et que ces programmes aboutissent souvent à des résultats formels et morphologiques intéressants et très variés. Pour cet appel d'offres, le PUCA ne souhaite toutefois pas susciter des études typo-morphologiques ou comparatives de réalisations étrangères. *L'habitat individuel dense*, tel que nous le définissons, ne se diffusera en France ni par des modèles étrangers, ni par une innovation formelle. En revanche, il serait intéressant de mieux connaître les instruments de gouvernance locale, les avantages fiscaux et les statuts professionnels (juridiques, financiers) des acteurs de ce type de construction.

- Comment s'opèrent et se constituent chez nos voisins les réserves foncières des communes ou les échanges de terrain pour capter des clientèles solvables dans le périmètre communal et offrir des terrains en faveur d'opérations à haute densité acceptée ?

- Quelles sont les incitations fiscales ou subventions qui favorisent à l'étranger la construction des maisons mitoyennes ou jumelées ?

- En quoi les instruments et procédures de planification récents ou l'équivalent de « projets urbains » répondent-ils à des stratégies de polarisation qualitatives ?

- De quelle manière se réalise la viabilisation de friches urbaines, industrielles, portuaires pour offrir des lots à construire à la portée des petits opérateurs, voire, des coopératives d'habitants ?

- Comment se réalise dans ce contexte un échange de « bonnes pratiques » (*best practices*) entre les collectivités locales ? Par quels canaux ? Par quels apports de connaissances, de conceptualisation et d'évaluation ? Quels sont les organismes ou structures publiques impliqués ?

Pareilles conditions de production et de diffusion au sens large profitent à la généralisation de ce type d'habitat et pourraient expliquer les pesanteurs qui contribuent à reproduire l'opposition entre individuel et collectif en France.

Les règles d'urbanisme, le droit civil, la fiscalité, la division du travail et les règles professionnelles facilitent ou empêchent, à des niveaux très différents, des logiques de densification et de dé-densification en matière d'habitat. Il serait intéressant d'apprécier l'action et les représentations des voyers, notaires, actuaires, juristes français, ainsi que les limites de l'action des aménageurs, développeurs, lotisseurs, promoteurs et constructeurs qui interviennent sur le marché potentiel de *l'habitat individuel dense* ou, par défaut, sur des lotissements individuels ou opérations groupées.

Cette interrogation sur les conditions de production de *l'habitat individuel dense* à l'étranger vaut aussi pour les mesures d'aménagement urbain qui tendent à éviter un étalement indifférencié et aléatoire.

- La concurrence locale des taux d'imposition (fiscalité des ménages fixée par les communes) favorise-t-elle des effets d'agglomération ainsi qu'une politique d'aménagement de la densification ? Quel est l'impact des coopérations de communes sur la répartition de ces opérations ?

- A quelle législation spécifique sont renvoyés les différents acteurs de la construction en fonction de leur statut professionnel (lotisseurs, aménageurs, promoteurs, architectes) pour intervenir sur ce marché de l'individuel et monter des opérations de taille moyenne (capitalisation, publicité) ?

### III - MODALITES PRATIQUES

#### 1. Dispositif général de déroulement de l'appel d'offres

##### *Composition des équipes*

Le présent appel d'offres s'adresse de préférence à des équipes pluridisciplinaires qui intègrent aussi bien des chercheurs que des professionnels inscrivant leur approche dans une volonté de décloisonnement. Ces équipes peuvent être composées de chercheurs de formation variée (architectes, urbanistes, sociologues, ingénieurs, juristes, historiens, etc.), de spécialistes des domaines concernés, de maîtres d'œuvre, de maîtres d'ouvrage et d'acteurs divers. Chaque équipe sera conduite par un mandataire qui sera l'interlocuteur du PUCA. Le rôle de chacun des acteurs dans la recherche devra être clairement défini dans le dossier. Il sera porté une attention particulière à la représentation équilibrée homme/femme des équipes.

##### *Approches méthodologiques*

Les équipes de recherche pourront se positionner par rapport à un des six thèmes de l'appel d'offres. Le découpage thématique n'exclut pas les analyses transversales. Les recherches et expérimentations en cours, dont certaines initiées par le PUCA (*habitat individuel dense* pour Plaine Commune en Seine-Saint-Denis, *villas urbaines durables*, REX appel d'offres *maison individuelle, architecture, urbanité*), peuvent constituer un des supports de cet appel d'offres.

En revanche, compte tenu de la réactualisation des procédures et de l'évolution des motivations d'achat et de construction, il ne paraît pas pertinent de faire l'historique de l'habitat intermédiaire. Les références bibliographiques très complètes suffisent à éclairer ce domaine. L'analyse des modes d'appropriation d'unités résidentielles récentes (dans le parc neuf et existant) peut apporter des éclairages partiels intéressants sur les densités qualifiantes (volumétries, variété des types, interactions sociales, densités sensorielles, etc.). Les éventuelles comparaisons entre pays européens sur l'existence d'une telle offre se limiteront aux instruments et outils de gouvernance, aux montages financiers, aux conditions de production ou à la dynamique patrimoniale du parc. Une comparaison des formes architecturales ou des modes d'habiter ne paraît pas apporter des connais-

sances pertinentes pour consolider et identifier les percées françaises.

Les travaux monographiques devront être replacés dans le cadre d'une perspective plus globale permettant de faire apparaître leur exemplarité.

Les approches pluridisciplinaires et les comparaisons avec l'étranger seront appréciées. La présence de chercheurs issus de pays de la communauté européenne au sein des équipes peut être envisagée.

##### *Critères de jugement des équipes*

L'ensemble des propositions sera analysé par une commission technique constituée d'experts spécialistes et de membres du PUCA dans les différents champs de l'appel d'offres avant d'être présenté au jury. Ce dernier, s'appuyant sur cette analyse, sélectionnera les propositions en fonction des critères suivants :

- la pertinence de l'approche au regard du rapport entre habitat et densité ;
- la qualité scientifique du projet ;
- la cohérence globale et la qualité des équipes pluridisciplinaires ainsi que leurs capacités à gérer cette recherche sur le moyen et le long terme avec les autres partenaires ;
- l'intérêt des démarches expérimentales.

##### *Coordination de l'action*

Des séminaires d'échange et de valorisation seront organisés par le PUCA et les pilotes de l'action afin de coordonner les différentes recherches ou expérimentations, de mettre en relation les équipes retenues et de faire connaître leurs méthodes et leurs travaux. Ce séminaire comprendra des séances réparties au cours des années 2006 et 2007.

Les équipes retenues s'engagent à participer à ces réunions.

Un premier séminaire réunira les équipes à l'issue des résultats de l'appel d'offres afin de présenter les problématiques et les méthodes choisies. Tout en respectant l'originalité des choix de chaque équipe, l'objectif est de mettre en contact les équipes et d'assurer la cohérence scientifique du programme.

Deux ou trois autres séminaires intermédiaires portant sur des thèmes spécifiques feront le point sur l'avancée des travaux.

Un colloque de capitalisation clôturera le programme et donnera lieu à une publication.

## Calendrier

Lancement de l'appel d'offres : février 2005  
Remise des propositions (le cachet de la poste faisant foi) :  
9 mai 2005  
Expertise : mai 2005  
Jury : juin 2005  
Études et séminaires de recherche : 2006-2007  
Valorisation des recherches : 2008

## 2. Modalités de réponse des équipes

### Dossier de candidature

Les équipes intéressées par cet appel d'offres devront faire parvenir leur dossier en *15 exemplaires* à l'adresse suivante :

METATTM/PUCA  
Appel d'offres «Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité »  
A l'attention de Madame Isabelle Lejeune  
Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 LA DEFENSE CEDEX

Les dossiers rédigés en français comprendront quatre parties :

- **Présentation de la recherche**  
(*10 pages maximum*)
  - Présentation de la problématique

- Résultats escomptés
- Positionnement de la recherche par rapport aux thèmes de l'appel d'offres
- Méthodologie, état des connaissances
- Durée de la recherche (*24 mois maximum*)

- **Présentation de l'équipe**

- Statut et composition de l'équipe, noms et coordonnées (e-mail compris) du mandataire et de chacun des membres
- Raison sociale, statut juridique, n° siren et n° siret
- Présentation résumée des compétences de chacun des membres
- Présentation du rôle et du temps passé à la recherche par chacun des membres
- Annexe avec les CV détaillés des membres de l'équipe

- **Devis** (*1 page*)

Détail des montants TTC et catégories de dépenses et de la rémunération des catégories de chercheurs impliqués.

- **Fiche résumé** (*1 page*)

- Cette fiche de format A4 récapitulera les éléments suivants :
- Titre de la recherche
  - Nom et coordonnées du mandataire
  - Composition de l'équipe (noms et titres)
  - Résumé de la problématique
  - Durée de la recherche
  - Montant TTC du devis

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

- Amphoux, P., Grosjean, G., Salomon, J. (2001). La densité urbaine - du programme au projet urbain . 165 p. IREC-Institut de Recherche sur l'Environnement Construit, Lausanne.
- Bellanger, F. (1999). Hypothèses sur l'habitat de demain ou des évolutions possibles de l'habitat à travers les modes de consommation. 179 p. TRANSIT, Paris.
- Bellanger, F. (2000). Habitat(s), Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat, Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues.
- Bourdeau, L. (1996). Europe et construction. Recherches en cours et innovations inattendues. 55 p., CSTB, Sophia Antipolis.
- Bourdin, A., Masboungi, A. (2004). Un urbanisme des modes de vie, Ed. du Moniteur, Paris.
- Dehan, P. (2000-2001). CIMbéton :Thème, sujet, règlement du concours «Bétons, matière d'architecture», cinquième session, «Réinventer l'habitat intermédiaire».
- Elias, N. (2004). La société des individus, Pocket, Paris.
- Fouchier, V., Cadiou, N., (1997). Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, Ed. du SGVN Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, Paris.
- Fouchier, V. (2000). Les densités de la Ville Nouvelle d'Evry. Du projet au concret, Ed. Anthropos, Paris.
- Hoesli, Stöckli, J.-P., Barras, O., Christe, R., Hofer, M., Richter, D., Secci, C., Weber, B. (1992) Verdichtetes Bauen / Le Bati densifié. Cahiers thématiques du LEA n° 1, Herausberger, Lausanne.
- Kaufmann, J.C. (2004). L'invention de soi - une théorie de identité, Armand Colin, Paris
- Lacaze, J.P. (1996). Le logement au péril du territoire, Ed. de l'Aube, la Tour d'Aigues.
- Lacaze, J.P. (1996). Le logement en question, Ed de l'Aube, La Tour d'Aigues.
- Mialet, F., (2005). Le renouveau de l'habitat intermédiaire, PUCA/ CERTU, Paris/ Lyon. *A paraître*.
- Mangin, D. (2004). La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine, Ed. de la Villette, Paris.
- MVRDV, (1998). Farmax, Excursion on Density, 010 Publishers, Rotterdam, - Rogers, R. et Gumuchdijan, P., Des villes pour une petite planète, Ed. du Moniteur, Paris, 2000.
- Segaud, M., Bonvalet, C., Brun, J., (sous la direction) (1998). Logement et habitat, l'état des savoirs. Paris, La Découverte, 412 p.

- Singly (De), F. (2003). Les uns avec les autres, Armand Colin, Paris.

- Vicari, J. et *al.*, (1986). Morphologie urbaine - Indicateurs quantitatifs de 59 formes urbaines choisies dans les villes suisses. Centre d'études techniques pour l'aménagement du territoire (CETAT-UNIGE), volumes 1 et 2, Georg, Genève.

- Wellhoff, F. (2004). Les effets du prêt à taux zéro sur le développement des territoires périurbains et ruraux, rapport du Conseil général des Ponts et Chaussées, Paris.

### Texte de loi

- Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

### Articles

- «Detachedhouse» (01/2001), Helsinki (Finlande), ARK.
- Würmli, P., Bessenich, B., Dürr, D., Höbschle, J., (1998). Entre logement locatif et propriété individuelle, Formes juridiques et réglementations possibles, Volume 66, Granges. *Bulletin du logement de l'Office fédéral du Logement de Berne*.
- «Urbanisme et sécurité, vers un projet urbain? (2001). Nouvelles définitions de l'espace, nouvelles formes de contrôle», *Les Cahiers de la sécurité intérieure IHESI*, n° 43.
- «La banlieue, mieux utiliser le tissu pavillonnaire». *Les Cahiers de l'IAURIF* (juin 1985).
- Chombart de Lauwe, P., (2002) « Expérience en cours sur sept projets d'habitat individuel denses pour Plaine Commune en Seine-Saint-Denis, p. 240-244 in *L'archipel métropolitain*, Picard Editeur.
- Bendimérad, S., (2004) « Densité, morphologie et réglementation : comment (mieux) habiter les cœurs d'îlots ?, p.127-130 in *Le Paris des Maisons*, Picard Editeur.
- Marques, M. (1997). «Une écriture géométrique, Saint-Quay-Portrieux et Plérin, Maisons». *Construction Moderne*, n° 91.
- Sauvez, M. (2002). «Les coûts cachés de l'étalement urbain». *Études foncières*, n° 95.
- «Aménagement urbain 2001 ». *Le Moniteur du BTP*, numéro spécial.
- Véran, C. (2004) « Le renouvellement urbain : moins coûteux que l'extension urbaine ? », p.13. *Le Moniteur du BTP*, 31 décembre 2004.
- J.L., «Des villas urbaines évolutives », p. 26. *Le Moniteur du BTP*, 31 décembre 2004.
- «Les Français inquiets pour l'avenir des villes». *Le Moniteur du BTP*, 8 octobre 2004.
- Davoine, G., (1996), Dossier «Logements en bande». *Le Moniteur AMC*, n° 69.

- Magrou, R., (1999). «Imbrications», numéro consacré au thème de la densité. *Techniques & Architecture*, n° 446.
- Loriers, M.C, (2000). «Sur le port d'Amsterdam, Hyperdensité à Borneo Sporenburg». *Techniques & Architecture*, n° 447.
- Barattucci, C, (2003) «Du périurbain aux urbanisations dispersées». *Urbanisme*, n° 329.
- Dossier « Enclaves résidentielles » (juillet-août 2004.) *Urbanisme*, n°337.
- M2, Densidad, A+T/19-22.

#### **Publications du ministère de l'Équipement**

- Guenguant, A., Josselin, J.-M., Rocaboy, Y. (1995). «Densités et finances locales». *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 67.
- Berroir, S., Cattan, N., Saint-Julien, T., (1995). «Densité, concentration et polarisation : densités et espacements». *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 67.
- «L'immeuble», *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n° 22 (1988). Editions Parenthèses, Marseille.
- European 7 « Challenge suburbain, intensités et diversités résidentielles», Paris. European. 2004, p. 332.
- Tapie Guy, Privatopia (Futur de l'habitat) PUCA. *En cours*.
- Biriotti, R., (2004). Sur la réhabilitation des pavillonnaires en région parisienne pour le PUCA.
- Pattou M. (1998). Entre normes et usages. Prendre en compte les pratiques des habitants dans la conception du logement, analyse de plans. 67p., PCA, Paris-La-Défense.

- Arch'urba (2000). L'habitant, l'Etat et le logement social : évolution du concept de qualité d'usage dans les opérations expérimentales, Ministère de l'Équipement, Plan Urbanisme Construction Architecture, Paris.
- Bradel, V., Dieudonné, P., Vigato, J.-C. (1999). La maison de ville, un savoir-faire à la recherche d'une tradition, Plan Construction et Architecture, Programme - «Conception et Usage de l'Habitat », Collection Recherches, MELTM, Paris.
- Debouverie, J., Laburthe, Y. (1990). Habitat 2000 et produits du futur : Rapport n° 3. 45 p., PCA, Paris-La Défense.
- Urbis Eco, (1996). Densité urbaine - Analyse de l'environnement urbain - "Commune de Meudon", Gouvernement français - Ministère de l'équipement - Secrétariat Permanent du Plan Urbain (Recherche préparatoire à l'appel d'offres du Plan Urbain «La ville, la densité, la nature»).

#### **Sites Internet**

- PUCA :  
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>
- PUCA (Programmer Concevoir) :  
[www.archi.fr/PUCA](http://www.archi.fr/PUCA)
- European France :  
[www.european-france.org](http://www.european-france.org)
- Loi SRU :  
[www.sru.fr](http://www.sru.fr)
- CERTU :  
[www.certu.fr](http://www.certu.fr)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'Emploi,  
du Travail  
et de la  
Cohésion  
socialeministère  
de l'Équipement  
des Transports  
de l'Aménagement  
du Tourisme et  
de la MerDirection générale  
de l'urbanisme  
de l'habitat et  
de la construction

## Pôle concevoir | construire | habiter

## Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

## Appel d'offres de recherche

Alors que près de deux Français sur quatre occupent déjà une maison avec jardin (57%) et que le troisième aspire à les rejoindre dans une aire périurbaine, l'habitat individuel dense, dont la réalisation est facilitée par la loi SRU, diversifie le parc existant marqué par l'opposition entre individuel et collectif. La banalisation de la maison individuelle comme le nombre de ménages qui occupent ce type d'habitat en qualité de locataires (21%) changent la donne. Des unités d'habitations résidentielles bénéficiant d'un gain de densité voient le jour en greffe de bourg, rural ou périurbain. Ces unités témoignent d'un nouvel intérêt dans la programmation et la requalification de grands ensembles et à l'intérieur d'entités urbaines diffuses.

Les résultats de la consultation du PUCA « Maison individuelle, architecture, urbanité » montrent, que dans ce secteur, une logique de l'offre, caractérisée par des maisons sur catalogue implantées dans des zones mal desservies, a fait place à une logique de la demande, plus qualitative et mieux intégrée à la ville. À défaut d'alternatives identifiables par le grand public, cette affirmation d'une demande qualitative se réalise de manière encore très circonstancielle en faveur d'unités résidentielles offrant les avantages d'une densité maîtrisée. Face à une concurrence du marché de la maison « de seconde main » généralisée, et compte tenu de l'éloignement des opportunités foncières, s'affirment des modes d'organisation de l'espace plus compacts au bénéfice de localisations plus avantageuses.

Le présent appel d'offres de recherche a pour vocation d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, et changements de mentalité et modes de vie qui soutiennent la diversification du parc existant. Face à une carence programmatique et à un faible nombre d'évaluation de projets récents, cet appel d'offres donnera l'occasion de mieux cerner les clientèles pouvant s'intéresser à ce type d'habitat, selon le statut d'occupation, le cycle de vie et les stratégies résidentielles liées à la structure et à l'activité exercée par les membres du ménage.

L'appel d'offres portera tant sur les logiques d'acteurs, formes d'habitat en relation avec des modes d'habiter, que sur les statuts d'occupation et modes d'appropriation de l'espace résidentiel. Il s'agit de consolider et de faire partager les pratiques administratives et professionnelles favorables aux formes sociales et urbaines d'un habitat individuel densifié, qu'elles se réfèrent sur le plan architectural à l'habitat en bande, juxtaposé, superposé, aux maisons accolées, mitoyennes, jumelées, adossées, ou à de nouveaux concepts d'aménagement urbain ou paysager en gestation.

Date limite de remise des propositions : lundi 9 mai 2005

Cet appel d'offres est consultable sur le site internet du PUCA : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

## plan urbanisme construction architecture

## ► Sociétés urbaines, habitat et territoires

## La ville pour tous

Cultures urbaines et espaces publics

Emploi, insertion, discriminations

Ville et hospitalité

Personnes sans domicile fixe et espaces publics

Déplacements et inégalités

Vieillesse de la population

Polarisation sociale de l'urbain et services publics

## Se loger, habiter

Accès au logement

Habitat et vie urbaine

Socio-économie de l'habitat

## ► Dynamiques spatiales et aménagement

## Organiser les territoires

Mobilités et territoires urbains

Services, emploi, territoires

Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques

Politiques territoriales et développement durable

Club ville et aménagement

## Le renouvellement urbain

Moderniser pour l'habitant

Renouvellement urbain et environnement

Démolition – substitution

Rénovation urbaine et stationnement

## ► Concevoir, construire, habiter

## Le futur de l'habitat

Maison individuelle, architecture, urbanité

Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité

Concevoir pour l'existant

Futur de l'habitat

Atelier Qualité d'usage

Qualités architecturales et urbaines

Échelle et temporalités des projets urbains

Pratiques de projet et ingénieries

Les métiers de la maîtrise d'ouvrage

Activités d'experts et coopérations interprofessionnelles

## Innover pour construire durable

Construire demain

Construire avec les sons

Nouvelles technologies et construction

Villas urbaines durables

Bâtiment 2010

Le palmarès de l'innovation

PUCA  
plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense

Paroi Sud

92055 La Défense cedex

tél. 01 40 81 24 72

[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/)