

**Programme de recherche du PUCA
2005-2006**

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

Représentation et image archétypale de l'habitat individuel dense

Equipe de recherche :

Alain Renk

Renk + Partners / Host

Stéphane Dieutre
Strategic Lab

Jean-Maxence Granier
Think-Out

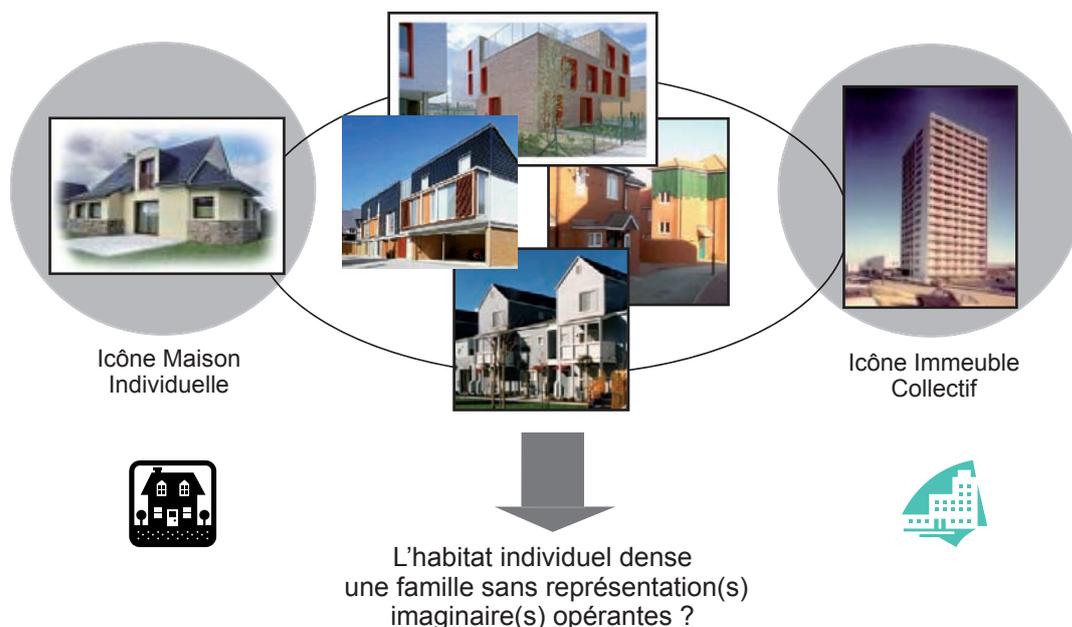
Positionnement du problème et descriptif du processus adopté

Habitat Individuel Dense : définitions

La définition: Selon la définition donnée par le PUCA, l'habitat individuel dense réunit différentes familles d'habitat intermédiaire qui ont pour caractéristique commune l'accès individuel privatif depuis un espace extérieur privé ou public.

Un univers inimaginable...

- Ce type d'habitat est mal connu de la population. Son développement semble se heurter à l'absence d'un vocabulaire et de représentation(s) imaginaire(s) partagés de ce type d'habitat.
- Son caractère hybride et l'extraordinaire richesse des formes architecturales qu'il a suscité semble en faire une famille illisible.
- Son image serait écrasée par deux icônes de l'imaginaire collectif : celui de l'immeuble d'un côté et celui de la maison individuelle de l'autre.
- Seules quelques traces imaginaires laissés par le passé (comme le village, le hameau, le coron) restent dans les mémoires et ouvrent la possibilité d'une représentation de l'habitat individuel dense. Mais elles ne semblent pouvoir rendre compte ni de sa modernité, ni de sa spécificité.



Le problème posé

- Est-il possible de rendre plus lisible et désirable l'habitat individuel dense ?
 - Peut-on faire émerger une représentation imaginaire distincte des deux icônes que constituent la petite maison ou l'immeuble ?
 - Cette famille complexe peut-elle être appréhendée dans sa globalité et représentée de façon unique? Ou au contraire ne peut-elle être saisie qu'à travers une typologie distinguant deux ou plusieurs archétypes ?
- Quelles pourraient être la (ou les) représentation(s) archétypale(s) de l'habitat individuel dense ?
- Quels mots et quelles images peuvent cristalliser les représentations de la famille (ou d'une des familles) de l'habitat individuel dense ?
- Quelles caractéristiques morphologiques («signes» donnés par l'architecture de l'habitat) sont susceptibles de rendre la / les représentation(s) archétypale(s) opérantes et attractives ?
- A quoi ressemblerait l'habitat individuel dense «idéalisé» ? Et si plusieurs archétypes émergent, à quoi ressembleraient-ils ?
- Quels sont les caractéristiques morphologiques et les signes qui en favoriseraient la compréhension, l'appropriation ?
- «HID : une ou des catégories ?» Faute d'être identifié et compris comme une catégorie, cette proposition d'habitat ne peut susciter l'attractivité nécessaire à son développement à grande échelle (face à l'immeuble et en alternative au pavillon).

La démarche de travail

L'effet de contexte de l'implantation de l'habitat sera neutralisé

- Pour réduire la complexité du problème posé, nous devons fixer un environnement d'implantation de l'habitat individuel dense le plus courant et le plus neutre possible.
- Nous allons donc pour simplifier cette première phase d'étude utiliser un contexte unique dans la lecture de cet habitat et la formation des représentations.
- On fixera donc auprès de la population interrogée sur ses représentations de l'habitat individuel dense, un contexte d'implantation a priori favorable : de densité moyenne, en périphérie immédiate d'une grande ville, bien équipé en école, commerces de proximité et transports en commun, avec un environnement sociologique neutre / stable.

La question du prix et du budget sera neutralisée

- Pour réduire la complexité, nous devons fixer également la variable du prix et du budget global d'habitation et de transport d'une famille.
- Nous induirons donc auprès de la population interrogée que le budget global d'habitation / transport (à taille égale de l'espace habitable) est équivalent entre maison individuelle à distance de la ville et un habitat individuel dense plus proche du centre-ville, mieux desservi et permettant notamment à une famille de se passer d'une deuxième voiture (cf. Les enjeux d'une densification de l'habitat - DDE du Bas-Rhin / service habitat et construction).

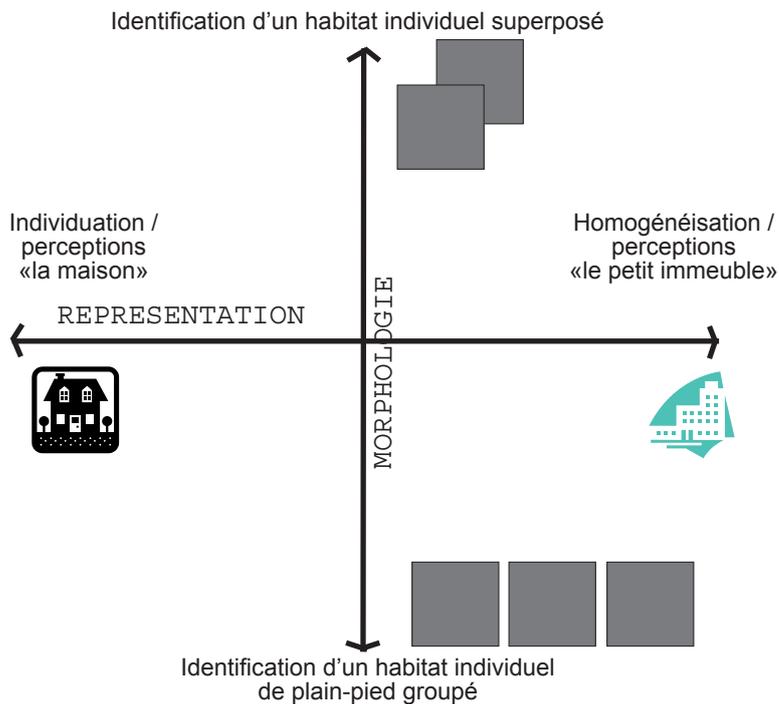
Les hypothèses de travail

Un premier travail d'analyse des représentations de la grande famille de l'habitat individuel dense nous a conduit à formuler différentes hypothèses.

Hypothèse 1

Le système de «lecture» de l'habitat individuel dense pourrait s'organiser selon deux axes principaux:

- L'identification d'habitats de plain-pied groupés ou au contraire superposés (morphologie).
- La perception d'une «maison» ou d'un «petit immeuble» (imaginaire).



Axe 1 (vertical) : plain-pied-groupé / superposé

Le premier axe oppose l'identification de deux morphologies bien distinctes d'habitat individuel dense: l'habitat individuel de plain-pied et groupé ou bien habitat individuel superposé.

On suppose ici que cette première distinction est a priori immédiatement saisissable et déterminante dans le système de lecture du public (vs d'autres critères morphologiques comme l'îlot ou la bande). Cette hypothèse est à valider auprès du public.

Axe 2 (horizontal) : maison / immeuble

Le second axe oppose deux univers de représentation imaginaire : celui du «petit immeuble» (une conception architecturale homogénéisante qui accumule plutôt les signes d'un habitat collectif) ou celui de la «maison» (une conception architecturale différenciée qui accumule plutôt les signes d'un habitat individualisé).

On suppose ici que la grille de lecture du public est organisée autour de ces deux icônes centrales de l'imaginaire de l'habitat (maison / immeuble).

Cette deuxième opposition relève d'avantage d'un ensemble varié de signes architecturaux qui habillent de manière différenciée les structures HID et orientent leur interprétation. Elle fonctionne de manière plus continue et moins discrète et est donc plus sujette à interprétation.

Habitats individuels superposés



Individuation / perceptions «la maison»



Homogénéisation / perceptions «le petit immeuble»



Habitats individuels plain-pied / groupés



Hypothèse 2

La «**maison de ville**» pourrait être un modèle prototypique dominant du système de représentation de l'habitat individuel dense.

• Cet univers de l'habitat individuel dense pourrait être traversé par une figure de représentation relativement connue et identifiée par le public : la «**maison de ville**». Mais alors quels sont les contours d'une telle figure ? Où commence-t-elle et où finit-elle ?

• Si tel était le cas, la difficulté serait alors de faire émerger une ou plusieurs autres **figures archétypales d'un habitat individuel dense plus collectif**... Lesquelles ? Sous quelles conditions de représentations ?



Quelques pistes pour un vocabulaire de l'habitat individuel dense

Classement possible selon 4 grands types de configurations :

Maison accolée	30 à 35 logt/ha parcelles de 3 à 4 acres	Groupe de deux maisons accolées 2 à 2 Parcelle mono propriété	Retrait sur rue possible. Possibilité de passer de l'avant à l'arrière des parcelles sans passer par le logement
Maison en bande	35 à 445 logt/ha parcelles de 2 ou 3 acres	Maisons sont accolées Parcelle mono propriété	Retrait sur rue possible Passage avant / arrière par le logement
Maison de ville	60/70 logt/ha parcelles de taille réduite (1,5 à 2 acres maxi)	L'ensemble de maisons sont accolées Parcelle mono propriété	Implantation bâtie sur alignement public (pas de retrait possible ou presque)
Villa bi-famille	70/80 logt/ha parcelles de taille réduite (1,5 à 2 acres maxi)	Maisons accolées (R+1) 2 logements superposés Parcelle en bi-propriété	Pas de retrait possible logement du bas jouit du jardin logement du haut: terrasse arrière

Extrait du rapport «Les enjeux d'une densification de l'habitat»
Auteurs : DDE du Bas-Rhin / service habitat et construction)

Hypothèse 3

Nous formons l'hypothèses que **certains signaux forts** sont, plus que tout autres, susceptibles de **marquer le système de représentation et de peser sur l'attractivité** de la proposition d'un habitat individuel dense. Nous en privilégions six d'entre eux dans cette première étude :

1) Individualisation forte ou faible de la façade de l'habitat individuel

- L'individualisation de la façade est un signal fort et peut favoriser bien évidemment l'appropriation du «chez moi».

- Il faut donc en saisir l'impact sur une proposition d'habitat individuel dense.



Forte individualisation de la façade



Homogénéisation de la façade

2) Style classique ou style moderne

- Bien que difficile à manipuler, tant ce critère est subjectif. Il appartiendra à l'étude d'explorer les associations liées à ces deux termes.
- Qu'est ce qu'une proposition classique et moderne ?
- En quoi constituent-elles des freins ou des leviers d'attractivité ?

3) Importance et taille des jardins et terrasses privatifs

- La terrasse et le jardin privatifs sont très souvent associés à la proposition d'un habitat individuel dense.
- Sont-ils déterminants ? Dans quelle mesure ? Sous quelles conditions de taille ?

4) Renforcement ou non des signes de naturalité / écologie

- Avec la montée d'une sensibilité écologique, et son impact croissant sur les choix de consommation, ce critère semble pertinent.
- Quels signes de naturalité et d'une sensibilité écologique ont-ils un impact significatif sur l'attractivité d'une proposition ?
 - Naturalité des matériaux
 - Place du végétal
 - Autres

5) Parking individuel intégré ou non à l'habitat individuel dense

- On sait l'importance du parking intégré dans le choix d'une maison individuelle mais quel est son impact sur l'attractivité de la proposition d'un habitat individuel dense ?
- La montée d'une conscience écologique produit-elle une remise en cause de l'importance du garage ?

6) Accès par la rue ou par un espace collectif privé

- Deux logiques s'affrontent ici : le «chez moi» ou le «chez nous».
- A quelle condition l'îlot et la «villa» deviennent-ils un «plus» sécurisant et statutaire ?
- A l'opposé, l'accès sur la rue ne permet-il pas d'accéder au statut de vraie «maison» et de sortir du collectif vécu parfois comme pesant et contraignant ?

Les informations complémentaires

... généralement non lisibles sur les images du logement et susceptibles de faire varier les représentations

- N'ayant pas la possibilité d'une étude exhaustive de toutes les caractéristiques, notre étude privilégiera l'étude de l'impact des quatre autres caractéristiques suivantes en tant qu'elles font signes ou enrichissent la proposition :
 - Accès aux commerces, écoles, loisirs sans voiture
 - Modularité et évolutivité de l'espace habitable
 - Proposition de services commun (garages partagés, local à vélos, chauffage, recyclage...)
 - Propositions d'activités communes (jardins partagés, tennis partagé, espaces de jeux d'enfants)

Vers une typologie d'habitats individuels denses ?

- L'étude pourrait nous permettre d'identifier des segments (ou groupes d'individus homogènes dans leurs attentes) susceptibles d'adhérer à une proposition très spécifique d'habitat individuel dense qui réponde à leurs besoins et aspirations.
- Chaque segment serait caractérisé par :
 - Un système de représentation de l'habitat spécifique
 - Une préférence sur la morphologie
 - Un style préféré (classique, contemporain, naturel...)
 - Des aspirations (devenir urbain, devenir naturel, vivre ensemble, vivre chez soi...)
 - Des attentes spécifiques de fonctionnalités

Quelques pistes de ce que pourrait faire apparaître une segmentation...

Aspirations et attentes:

- **«Maison de ville créative »**
 - Rêve d'une maison de ville «branchée», créative et contemporaine
 - Audace architecturale
 - Diversité
 - Liberté
 - Expression de soi
 - Mutations
 - Urbanité
- **«Ma maison»**
 - Rêve de «Ma maison»
 - Classique
 - "Droit du sol"
 - Extension possible
 - Autonomie
 - Sécurité
 - Praticité
- **«Village naturel urbain»**
 - Rêve de village
 - Moderne, simple, naturel
 - Partage
 - Optimisation
 - Lien
 - Ensemble
 - Économie
 - Éco-sensibilité
 - Règles de vie commune
- **« Village loft»**
 - Le dispositif d'étude proposé rêve du loft, duplex
 - Contemporain
 - Urbanité réinventée
 - Ordonnancement,
 - Appartenance
 - Expression collective

Le dispositif d'étude proposé

1) Explorer les représentations attachées au HDI face aux autres formes d'habitat

- Perception actuelle du HDI ? Quelles difficultés pour le public à nommer et à se représenter l'habitat individuel dense ?
- Freins associés ?
- Perception étroite et plus contextuelle (quartier, environnement)
- Est-ce qu'il y a un prototype du HDI ? Une classe homogène ou une collection de modèles différenciés ? Est-ce ou non une catégorie ?

2) Faire émerger les attentes formelles en matière de HDI

→ Quels sont les critères objectifs d'acceptabilité du HDI du point de vue des usagers?

- Façade individualisée ou non
- Niveaux (nombre: R+2, R+3)
- Entrée directe sur rue ou non
- Accès à pied ou en voiture
- Jardin, terrasse, présence de la verdure en balcon
- Parking et voiture
- Espaces communs
- Les différents styles: moderne ou traditionnel
- Les différentes logiques: en rue, en bloc
- Contexte large, paysage: proximité à des centres (commerce), variété des habitats en contexte

3) Dégager des axes de communication pour le HDI (dimension cognitive et évaluative)

- Parvenir à dégager une mise en scène du HDI, tant du dehors que du dedans de l'espace habité
- Définir le système de valeurs sur lequel asseoir un argumentaire
- Tester les pistes de ce discours de valorisation (dimension évaluative)

- **Définir une alternative au pavillon, sur le plan des représentations (prototype) et sur le plan des critères**

Schéma du terrain d'enquête



Organisation du terrain

L'étude qualitative s'organisera en deux temps :

1) Pour **cerner les attentes et les représentations** :

- 2 groupes assez larges de 6/8 personnes (maison de ville, HDI de différents types, petits immeubles) avec des trajectoires d'habitats diversifiés.

2) Pour **tester les modèles dégagés** lors de la première phase :

- 1 groupe de 6/8 personnes, constitué de résidents urbains en affinité potentielle avec la proposition HDI.

Critères de recrutement globaux

• Critères de recrutement à prendre en compte

Pour tous :

- Banlieue parisienne, péri-urbain
- Trajectoire d'habitats variés (en maison de ville, en pavillon, en petit immeuble (intermédiaire), en HDI)
- Familiaux
- Capital économique moyen

Pour le groupe 3 :

- Une population ouverte sur l'innovation en ce domaine

• Stimuli

• Nous constituerons une banque de visuels à injecter dans les groupes pour cerner les images associables au HDI (habillés ou non d'images de synthèse).

- Les différents types (cf. les axes)
- Les différents paramètres qui font signes

• On s'appuiera aussi sur un modèle numérique modifiable

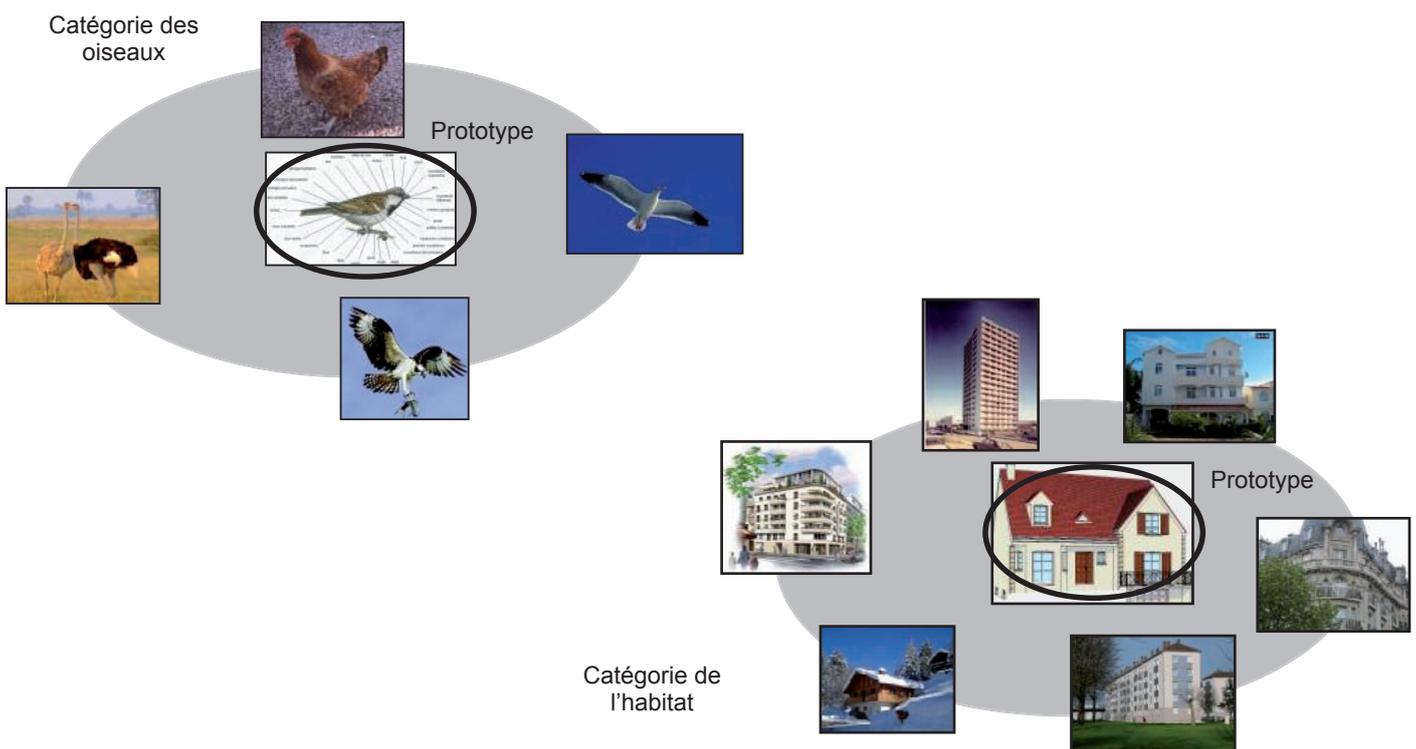
Annexes

Annexe 1

Catégorie et notion de prototype appliqué à l'habitat

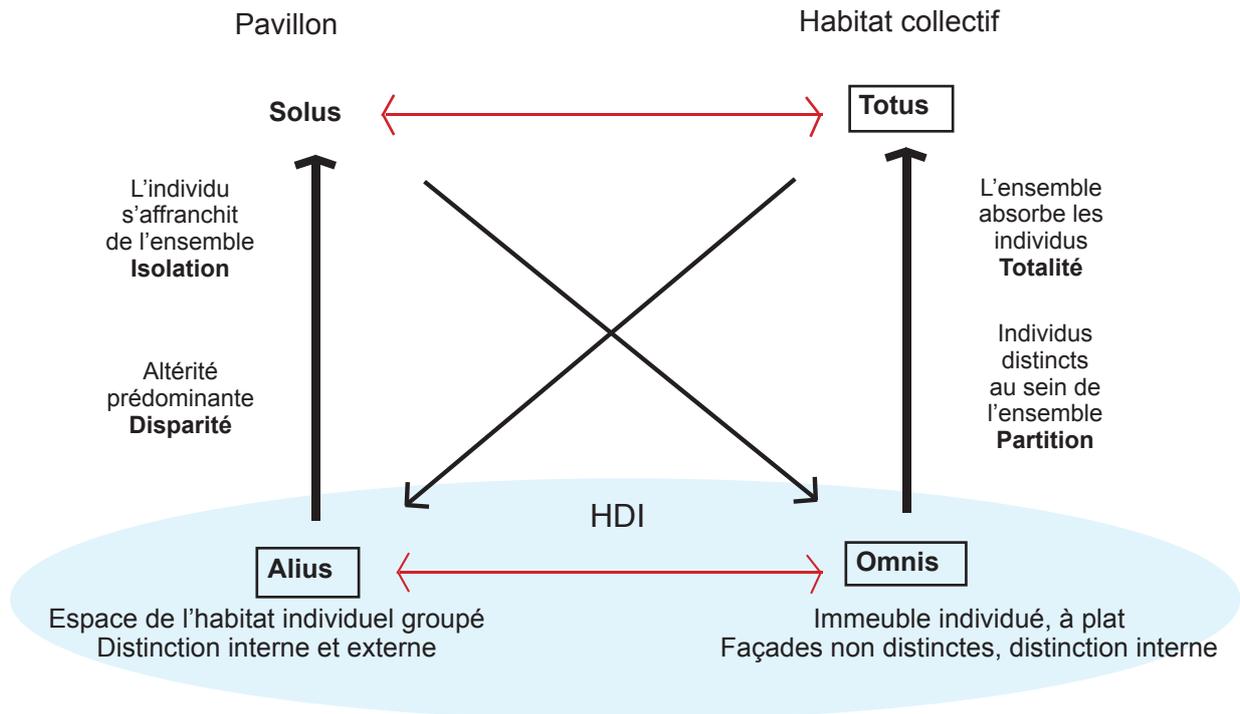
Qu'est-ce qu'une catégorie ?

- La catégorisation est essentielle car elle permet de donner sens à nos expériences. Deux définitions possibles :
 - Une catégorie se définit (Aristote) :
 - En intention : par le partage d'un certain nombre de traits communs à tous les individus de la catégorie.
 - En extension : par l'ensemble des individus appartenant à la classe (sur la base de l'intention qui est première).
 - Dans la sémantique du **prototype** (G. Kleiber)
 - Une catégorie se définit par la plus ou moins grande proximité des ses individus avec un «prototype», conçu comme meilleur exemplaire communément associé à cette catégorie.
 - Le prototype se définit comme l'exemplaire qui condense les propriétés les plus saillantes de la catégorie. Il instaure un système de ressemblance plus ou moins marqué au sein de la catégorie.
 - Exemple sur la catégorie «oiseau»
 - Catégorie définie en intention : à des ailes, un plumage pond des œufs, etc.
 - Prototype : le pigeon ou le merle sont plus prototypiques de la catégorie que l'aigle ou l'autruche.
 - Le pavillon fonctionne comme le prototype de l'habitat privé
 - Cognitivement, c'est lui qui est d'abord présent à l'esprit.
 - Axiologiquement (sur l'échelle des valeurs), c'est lui qui est valorisé (62 % des français aspirent à un pavillon, Fnaïm 2006).
 - Cette prototype du pavillon constitue un obstacle au développement du HDI.



Annexe 2

Habitat intermédiaire, individualité et collectivité



Le territoire de l'habitat privé

	Individuel	Collectif
Dense Urbain	ALIUS Maison de ville Espace couvert non-partagé	OMNIS Immeuble de ville Espace couvert partagé
Non-dense Urbain	Pavillon Espace couvert et espace découvert non partagés SOLUS	Immeuble (résidence, HLM) Espace couvert et espace découvert partagés TOTUS

Radicalisation

Annexe 3

BoKlok, une marque européenne de l'habitat individuel dense

BoKlok : émergence d'une marque européenne d'habitat d'individuel dense et collectif..

- Skanska teamed up with IKEA to develop BoKlok. Their goal is to give more people a chance to live in a new home. And their solution is to lower housing costs by building houses in a smarter way – without compromising on quality and character.

- BoKlok aims to be affordable to the majority of people on average or slightly less than average incomes. Our customers will be:

- Small households
- Working people with average household earnings of around £12,500-30,000 per annum
- People who cannot access social housing
- First time buyers
- People who are currently priced out of the owner-occupied market or market rented sector in their chosen location

«A better living»

- Each BoKlok project has a traditional village atmosphere. The neighborhood often includes four or five houses, seven at the most, and each block has an inner courtyard with fruit trees and a garden. There is no traffic between the houses, but parking lots are within walking distance.

- The apartments are efficiently designed with all the necessary functions included. They are also easy to furnish and IKEA offers a number of helpful suggestions. The open floor plans, high ceilings and big windows give a feeling of space and roominess to the compact apartments. Plus, each apartment has a private balcony or a veranda.

- As interest in BoKlok has spread throughout Sweden, Norway, Finland and Denmark, six products have been developed according to the BoKlok concept. All are two floor buildings with five or six apartments characterized by Scandinavian design.



L'habitat individuel dense (HID) : représentations et attentes

Objectifs de l'étude

- Comprendre comment la catégorie des HID est perçue du grand public:
 - Son degré d'identification (notamment par rapport aux grandes catégories existantes de l'appartement et du pavillon).
 - Les grands freins / moteurs que suscitent ce type d'habitat.
- Mettre à jour les éléments à valoriser, sur lesquels axer la communication pour promouvoir les HID.

Méthodologie

- Deux groupes de 3 h :
 - Hommes et femmes âgés de 30 à 50 ans, tous familiaux et CSP moyenne.
 - Tous habitent en zone péri-urbaine, dans des habitats variés (appartements dans résidence ou immeuble, pavillons, petites maisons individuelles).
 - Tous ouverts à l'innovation dans le domaine de l'habitat.

Perception des types d'habitat (hors HID)

Les formes de logement identifiées

Deux grandes familles d'habitats :

La maison

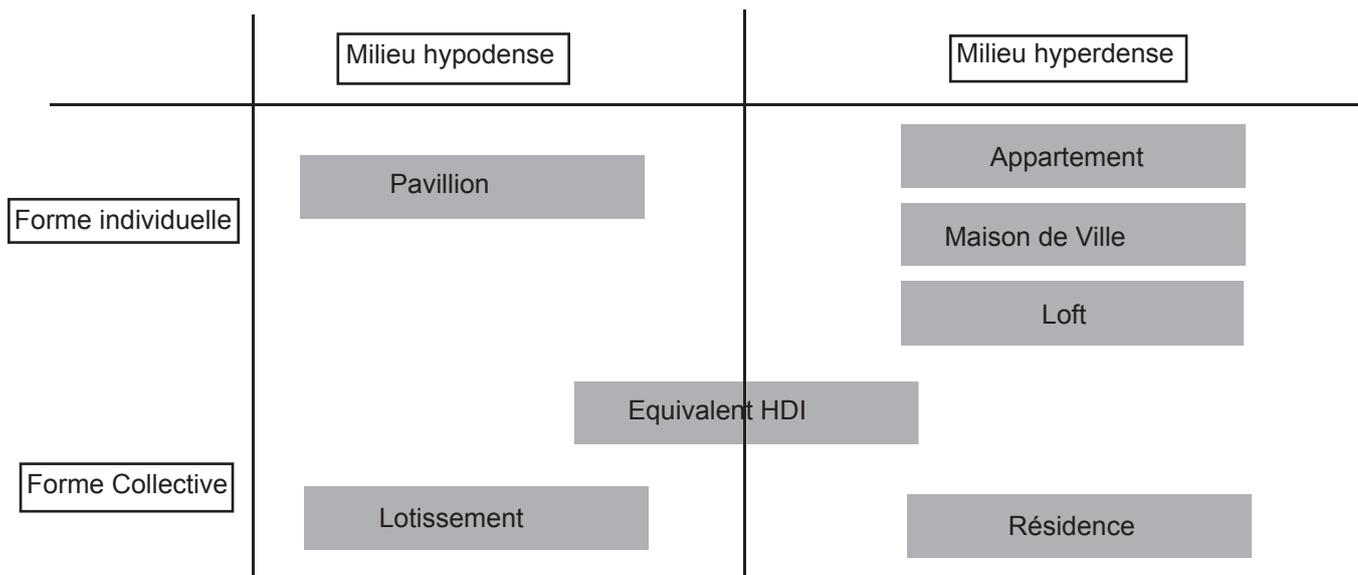
Le pavillon
La maison de (centre) ville
Le lotissement (forme collective)

L'appartement

L'appartement
Le loft
La résidence (forme collective)

Deux types de milieu (selon la densité de l'habitat):

- Milieu hypodense (ex: pavillon): densité faible, moindre anonymat
- Milieu hyperdense (ex: appartement): densité forte, anonymat de la ville



LA MAISON

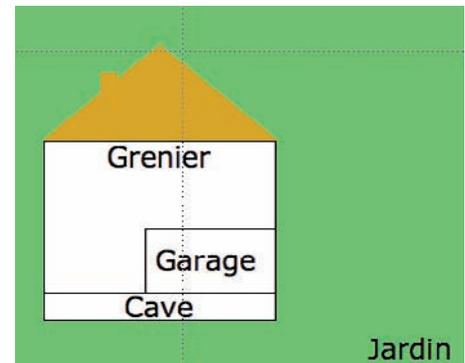
Le pavillon : «la vraie maison»

- **Pavillon = maison individuelle avec terrain/jardin** (intimement lié au thème de l'accès à la propriété : au «chez soi»). C'est idéalement une maison avec cave + garage + grenier.

*«Ma maison dans mon jardin»
«La maison individuelle, ...de plain pied, ...avec un jardin»
«Un terrain autour, la maison au milieu»
«La vraie maison y a un garage, une cave»
«Les 4 murs appartiennent au propriétaire»*

- La vie de locataire en appartement, avec voisins = une sorte d'état de contrainte, de «tutelle»

L'installation dans la maison est vécue comme un affranchissement, l'accès à l'indépendance = étape majeure dans la réalisation de soi.



- **Les principaux atouts :**

- **Accroissement de l'espace vital**

à l'intérieur

«Une plus grande surface que l'appartement en général»

«Un sous-sol» «Un garage» «La possibilité de stocker»

et à l'extérieur

«Un terrain» «Une piscine»

«Un jardin. C'est très bien pour la famille, quand un enfant a envie de péter les plombs il peut sortir»

- **La liberté / l'autonomie / le pouvoir de décision sur l'habitat.**

«On gère tout ce qui concerne l'habitat du garage au grenier, pas de syndic» «La possibilité d'agrandir»

«Une certaine liberté, pas de collectif» «Faire ce qu'on veut»

⇒ Manifestation extérieure de cette liberté d'action : **la personnalisation de la maison** qui devient expression de l'individualité («couleur des volets» : lieu refuge symbolique de ce pouvoir). D'où **la possibilité de s'identifier** et de se reconnaître dans l'habitat :

«Des volets oranges» «Possibilité de personnaliser»

«Le pavillon y a une liberté d'aménagement de l'espace, pas comme ces sortes de résidence où on ne peut toucher à rien ni décider de la couleur des volets» « On visualise sa maison de loin»

- **Le chez soi comme «bulle» / la clôture de la sphère privée** (espace personnel protégé de l'extérieur). Pas de partage des murs / **pas de voisinage immédiat** qui apporte des nuisances et contraint la liberté (deux aspects indissociables).

«Ma voiture rentre dans l'enceinte du pavillon, chez moi»

«Être chez soi» «L'indépendance»

«Le barbecue, la liberté de manger ce qu'on veut...»

⇒ **Une liberté d'action dans l'espace intérieur et extérieur** (pas d'égard, de prise en compte des autres, de leur regard et de leur jugement) : **l'intimité vs la sécurité.**

«L'enfant peut jouer dehors sans prendre de risques»

«Le jardin pour les barbecue l'été, la bronzette intégrale»

• Les inconvénients :

- Pour les hommes, le pavillon n'a pas d'inconvénient réel:
Un inconvénient «extrinsèque» : le prix.
«C'est plus cher» «Le prix»

*L'argument du «paresseux» sur le travail d'entretien.
«Il y a l'entretien» «Plus de travaux, plus d'entretien»
«La toiture, le jardin, tondre la pelouse»*
- Un seul inconvénient, principalement ressenti par les femmes : **l'isolement et l'insécurité**, la distance par rapport au centre ville.
*«C'est plus important pour les femmes que pour les hommes la sécurité.. »
«Dans le pavillon y a une notion d'isolement» «C'est en banlieue»
«L'insécurité. Un risque de cambriolage plus grand»
«Ca me ferait terriblement peur le pavillon»
«Inquiétant par rapport aux cambriolages, le risque est plus élevé»
«Une zone pavillonnaire c'est souvent isolée par rapport aux transports»*

La maison de (centre) ville

*«C'est en centre ville»
«La vraie maison de ville, en pierre de taille, la belle maison..
C'était ça pour moi à l'origine»*

- **Une maison accolée** : des voisins sur le côté mais pas au dessus / dessous.
*«C'est collée aux autres maisons»
«Pas de voisinage dessous ou dessus, ni de charges communes»*
- Souvent une maison **sur un petit terrain** (pas ou peu de jardin, une cour).
«Une maison sans jardin, l'entrée donne sur la rue, il y a des fenêtres sur la rue» «Pas de terrain» «Il peut y avoir une petite cour»

Le lotissement (forme collective)

• Un regroupement de maisons cumulant des inconvénients :

- Une **contrainte collective** forte vs le choix.
*«Il y a des parties communes, un syndic»
«Une copropriété, des normes, on ne peut pas faire ce qu'on veut. Le pavillon c'est plus libre»*
- Un principe d'**homogénéisation** : répétition sur une grande étendue vs la personnalisation.
*«C'est beaucoup de maisons un lotissement»
«Toutes les maisons sont les mêmes»
«On ne peut pas mettre des volets bleus»
«Des maisons toutes identiques collées les unes aux autres, avec un petit jardin»*
- Une dimension **bas de gamme** : petitesse des parcelles, proximité...
«C'est un tout petit terrain» «Les maisons sont assez proches»
- **L'éloignement** en périphérie.
«On l'imagine éloigné du quartier commerçant »

L'APPARTEMENT

L'appartement

- **Les points forts répondent aux faiblesses du pavillon**

- La sécurité apportée par l'insertion dans la ville (valorisée par les femmes), la proximité des commerces.
«On est plus en sécurité, on peut compter sur des gens»
«En point fort : être entouré de gens»
«Un appartement est situé en centre ville ou en périphérie proche. A proximité des commerces, des transports»
- Le moindre effort d'entretien (pour les hommes).
«Pas de travaux à faire, pas de jardinage, pas de tuiles qui s'envolent...»
«Moins d'entretien»
- Le prix.
«Moins cher»
- L'anonymat.

- **Le grand inconvénient : partage / gestion communautaire**

- L'obligation de prendre en compte (effort/contrainte sur soi) et de subir les voisins (nuisances sonores etc.).
«On est moins libre que dans une maison car il y a du monde autour, on dépend des autres» *«Le bruit»* *«Les voisins»* *«La promiscuité»*
- Le sentiment d'une absence de liberté et d'autonomie dans la prise de décision sur l'habitat.
«La majorité décide, par exemple pour l'ascenseur»
«La copropriété, la gestion du syndic»
«On ne peut pas faire ce qu'on veut sans autorisation»
- (en mineur) La réduction de l'espace.
«L'espace réduit»

Le loft

- **Un appartement haut de gamme, au statut particulier :**

- L'espace / les volumes
«De l'espace, du volume» *«Grand volume»*
- L'**originalité** et la personnalisation.
«Une personnalisation, ça demande des idées de déco»
«Ce n'est pas prévu pour l'habitation au départ, c'est l'originalité»
«C'est plus personnalisable car il n'y a pas de murs»
- La proximité au centre ville et en même temps un certain isolement, le sentiment d'une moindre présence des voisins (pas de promiscuité).
«On peut en avoir un en centre ville ou en proche banlieue, souvent ce sont d'anciennes usines ou ateliers»

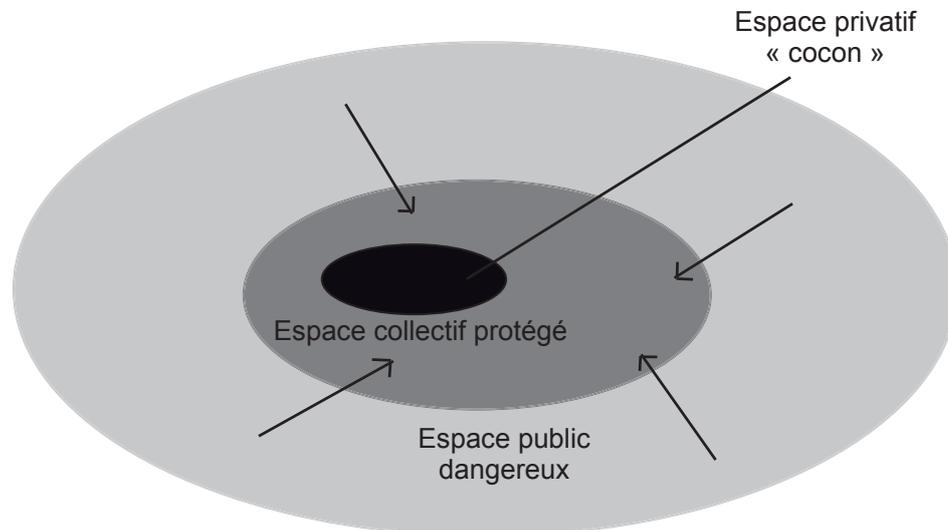
La résidence

- Une forme collective haut de gamme :

- Perception qualitative, chic et chère (vs cités, HLM, lotissements).
« Un côté chic » « Charges plus élevées »
- Un ensemble homogène avec effet de duplication mais **sur un nombre restreint**.
« Un groupe de bâtiments quasiment similaires qui forme une résidence »
« Des immeubles jumeaux, y en a deux trois qui se ressemblent souvent »
« Des petits ensemble par rapport aux cités »
- De la verdure : un espace extérieur commun protégé (statut intermédiaire entre la parfaite sécurité du jardin privatif et l'espace public).
« C'est entouré en général » « Du jardin, de la verdure »
- Une prise en charge, un entretien et une surveillance (du personnel).
« Il n'y a aucun entretien à faire dans une résidence, c'est pris en charge » « C'est bien entretenu. Il y a un gardien »
- Des parties communes fonctionnelles.
« Un local à poubelles » « Un parking aussi »
- Une proximité au centre ville.
« C'est plus en centre ville qu'en périphérie »

- Une forme collective haut de gamme :

- Importance de « l'enclos » protecteur
« Un immeuble de trois étages à l'intérieur d'un parc »
« On peut laisser un peu jouer les enfants, c'est un peu protégé »



MAISON / APPARTEMENT : des forces et faiblesses inversées

Le pavillon

- **Points forts:**

L'absence des voisins : pas de contraintes ni de nuisances

L'espace : terrain, jardin, garage

Le pouvoir de décision et de personnalisation

→ **Le sentiment d'être «chez soi»** encore renforcé par le lien avec l'accession à la propriété

- **Points faibles:**

Prix

Isolement (pour les femmes)

Travaux / entretiens

L'appartement

- **Points forts:**

La sécurité / la proximité au centre ville (majeur pour les femmes)

Le prix

Le moindre entretien

L'anonymat

- **Points faibles:**

Le voisinage immédiat à prendre en compte (contraintes / nuisances)

Moindre pouvoir de décision

Espace restreint / pas de jardin

Analyse des traits sémantiques

	Formes simples		Formes collectives	
	Pavillon	Appartement	Résidence	Lotissement
Degré d'intimité voisins au dessus/dessous	+++	-	-	+
Liberté de décision	+++	-	-	
Liberté de personnalisation (à l'extérieur)	+++			-
Transports en commun vs isolement	-	+	+	-
Proximité aux commerces/école	-	++	+	-
Espace vert collectif			++	-
Jardin privatif	+++	-	-	
Garage	+++		+	

Les voisins

Répartition des nuisances selon le type d'habitat

«Pas de voisins à subir, c'est énorme»

«Ne pas avoir à composer avec les voisins, à respecter les règles de vie commune, le bruit...» «Personne en dessous et au dessus»

«On n'a pas à se soucier du voisin, pour ne pas faire de bruit »

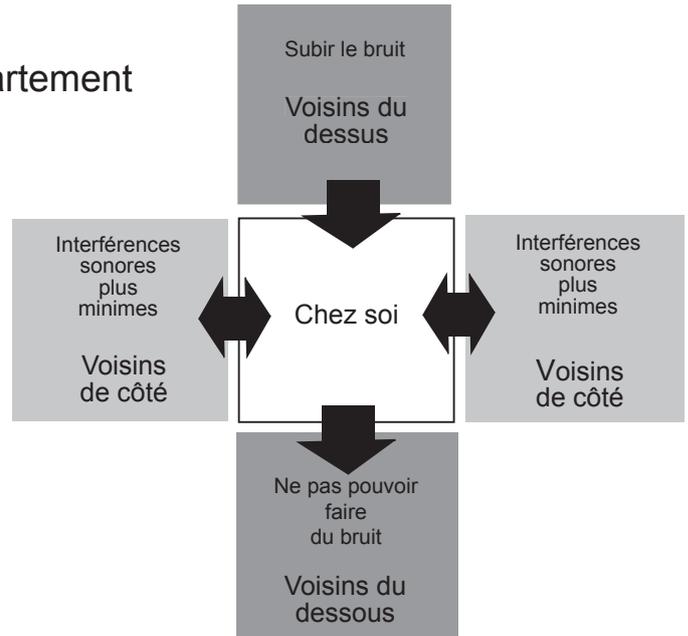
«Le calme, surtout quand il n'y a pas de murs mitoyens»

«Le bruit de mes enfants, ma musique, mes amis... mais pas la personne d'à côté... J'aurais moins peur de gêner les autres, c'est aussi une liberté»

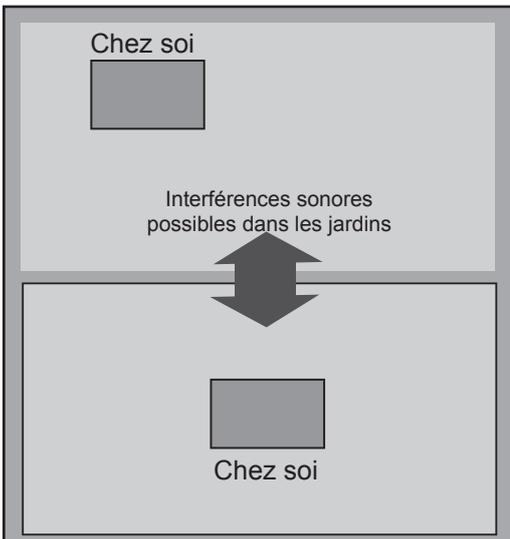
«Pas de mur mitoyen» «Pas le bruit des voisins» «Être seul»

En appartement

« On arrive plus facilement à isoler quand les voisins sont à côté que quand ils sont au-dessus...»



En pavillon



- Liberté complète dans l'espace de la maison de pouvoir faire du bruit / de ne pas subir le bruit
- Pas de nuisances visuelles (vs HID)

Identification et perception des HID

Premier constat

- = Difficulté d'identification et de représentation,
- Différences selon les groupes

Groupe 1

- **Identification** du HID, habitat intermédiaire entre la maison et l'appartement, **sous la forme de «la maison de ville»** redéfinie (plusieurs avaient un exemple).
«Maison de ville c'est un terme inventé par les promoteurs, pour donner l'illusion qu'on est plus chez soi que dans les immeubles»
«C'est un terme qu'on trouve dans les revues...»
«C'est une définition récente de la maison de ville...»
- Mais une difficulté à les représenter : **trop peu d'exemples pour une vraie référence.**
«Ce n'est pas simple, on n'a pas tous la même chose derrière le terme, c'est toujours un peu à cheval»
«Le parc de maison de ville en France c'est minime, c'est faible... On n'a pas de vraie références par rapport à l'appartement et au pavillon»

Groupe 2

- **Une vraie difficulté à identifier une forme intermédiaire** entre l'appartement et la maison : perplexité.
«Je ne vois pas» «Un hôtel particulier?» «Une chambre d'étudiant?»
- Une seule personne a pu donner une idée de cet habitat intermédiaire en partant de **la catégorie «maison ouvrière»**.
«J'habite dans des maisons ouvrières, toutes à la suite des autres, elles sont séparées par un jardin et il y a une allée sur le côté qui va au bout... C'est très agréable cette allée fermée... Il y a 6 maisons côte à côte, celles de l'autre côté on n'en entend pas parler... Toutes les maisons ont un jardin de 30m carrés... Il n'y a pas de voisins au dessus et au dessous... Chacun a mis sa touche personnelle, volets, portes, même si c'est la même construction au départ... C'est une petite unité et l'allée avec une grille ça fait un espace protégé de la rue, de jeu pour les enfants»
- La réflexion s'est ensuite poursuivie à partir d'un croisement avec **la catégorie de «lotissement»** (homogénéité / densité).
« Toutes les maisons sont à peu près identiques, toutes celles que j'ai vues... c'était des petits lotissements, où elles étaient collées par deux... J'associe ça à un lotissement, toutes les maisons sont pareilles, de la même couleur»
«Les maisons Kaufman... c'est des programmes de lotissements, plusieurs maisons pareilles mais la séparation n'est pas matérialisée»
«C'est un nouveau concept, un nouveau lotissement un peu différent»
«Un nouveau style d'habitat... Le maximum de maison dans un minimum d'espace»

Deuxième constat

= Difficulté d'identification et de représentation

→ les connotations négatives

- Un habitat au **statut intermédiaire / hybride** difficile à se représenter, pour des exemples perçus généralement comme assez bas de gamme.
 - «C'est un compromis entre le pavillon et l'appartement»
 - «Ce n'est pas un appartement car il n'y a pas de voisins du dessous ou du dessus. Il y a un petit jardin, il y a un accès direct sur la rue et c'est plutôt en centre ville... C'est l'idée que je m'en fais... C'est hybride»
 - «C'est un compromis entre l'appartement et le pavillon, avec très peu voire pas de jardin. Comme un appartement mais individuel, un peu plus grand... Une maison mitoyenne, accolée à tout le reste»
 - «C'est un peu comme un appartement isolé... un appartement à même le sol»
 - «C'est un immeuble horizontal»
- D'où les désignations suivantes, plutôt péjoratives:
 - «**Imitation de maison**» (le faux) vs la «vraie» maison :
 - «A Boulogne près d'un nouveau centre commercial y a un système de petites maisons, un toit par maison il est général... On identifie la maison à sa largeur... C'est une façade et des compartiments... Je suis d'accord par rapport au terme d'imitation de maison... C'est un premier achat pour moi»
 - «**Maison sans...**» (définition privative) : sans jardin, sans cave, sans garage, sans intimité par rapport aux voisins etc.
 - «Il n'y a pas de garage, pas de cave, ni de jardin dans la maison de ville... C'est une maison sans ça...»

Statut intermédiaire du HID

Pavillon



HID /
maison de
ville

Pour un jeune couple ou
des personnes âgées:
un état de transition



Appartement

Portrait type de l'habitant en pavillon :

«Une famille avec deux, trois enfants,... un chien»
«Ils sont plus casaniers, ils vivent un peu en autarcie familiale, ils profitent plus de l'intérieur»
«Ils reçoivent plus, il y a toujours une place pour quelqu'un, ils partagent, il y a un côté festif, on peut recevoir, n'y a pas de voisins, pas de soucis du bruit, y a plus d'espace, on peut faire des barbecues...»
«Ils aiment la nature, ils ont envie de planter, de se poser... Madame plante des fleurs, fait son petit bouquet chez elle»
«Une ou deux voitures»

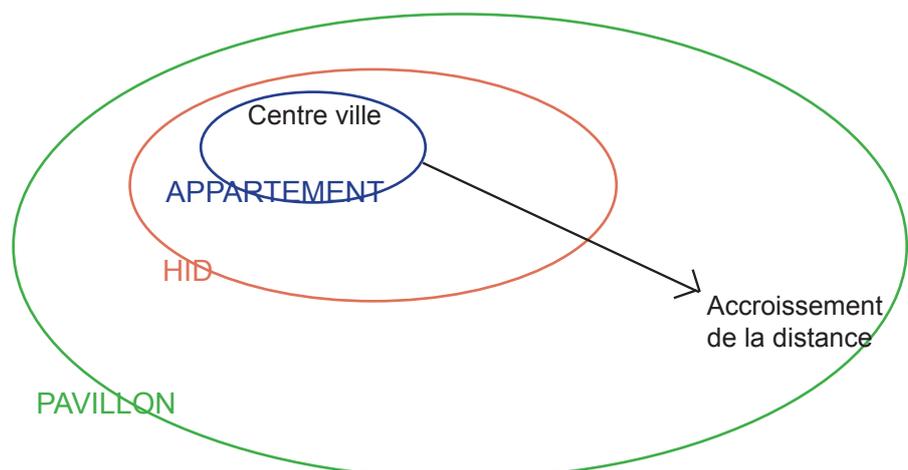
Portrait type de l'habitant HID / maison de ville :

«Ce n'est pas une famille, c'est un couple»
«Ca peut être une famille, son premier pas avant le pavillon»
«Des personnes âgées aussi qui veulent garder le côté maison sans les contraintes, se rapprocher du centre ville, lâcher l'entretien extérieur...»
«Ca peut être un choix pour des personnes âgées»
«Un peu plus d'espace qu'un appart mais rester dans la ville... être à proximité de tout, de l'école pour les enfants»
«Je préférerais vendre à des couples jeunes, avec un ou deux enfants peut-être... Des gens qui n'ont pas les moyens d'avoir la vraie maison pavillon et qui sont un peu fatigués de l'appartement»
«Ce n'est pas la maison de toujours»
«C'est une étape intermédiaire»
«Avant ou après le pavillon»

Portrait type de l'habitant en appartement :

«Un jeune couple actif qui aime sortir, avec un ou deux enfants»
«Ils travaillent tous les deux, ils sont très occupés, pas souvent dans leur appart»
«Ils ne font pas leurs courses en hypermarché»
«Ils n'ont pas de voiture ou ils ne la sortent pas tous les jours»
«Leurs enfants font plein d'activité dans un cadre organisé»

«Ca concerne des gens qui cherchent la proximité aux services, c'est un compromis entre un appartement et une vraie maison... des appartements à l'horizontal... »



Les risques

- **L'effet lotissement : sérialité et mauvaise qualité**

«Si je veux passer d'un appartement à une maison, je veux Ma maison... Le lotissement c'est toujours les mêmes maisons préfabriquées...»

- **Sérialité/homogénéité, absence de personnalisation** (cf. couleur des volets).
«La maison de ville style lotissement... 10 maisons identiques»
«C'est embêtant quand tout est pareil à l'extérieur»
«Les entrées d'appartements on sait que ça va être équivalent, tandis qu'une maison de ville on a un côté personnalisé normalement: différentes couleurs de volets etc... L'appartement faut monter pour voir l'uniformité, là c'est dans la rue »
- **Les constructions bas de gamme**, le «préfabriqué».
«Dans ma tête j'ai l'image d'une construction pas terrible, moins solide, moins fiable, faite un peu rapidement... à Boulogne j'ai vu construire hyper vite»
«Souvent les constructions de ce genre sont des lotissements de mauvaise qualité, il faut voir la construction... Les maisons les unes sur les autres ça peut donner une impression de préfabriqué, alors que c'est vendu au prix d'une maison individuelle»

- **La logique d'économie d'espace**

- **La maison serrée, compactée : Exigüité** intérieure, pas de volumes et espace réduit à l'extérieur : pas ou peu de jardin, plus souvent une terrasse.
« Tout est un peu compact, petit... C'est comme si on construisait dans le plus petit espace possible... On a rarement beaucoup d'espace... C'est très proche de l'appartement malgré tout»
«On imagine plus petit qu'un pavillon»
«Il y a très peu de jardin, c'est plus une terrasse»
«C'est une imitation de maison pour les citadins, ça donne l'impression d'habiter une maison mais c'est une grande terrasse...»
- **La proximité gênante du voisinage** (manque d'intimité, de liberté / nuisances).
«Quand on sait ce que c'est que les voisins, on ne veut pas les supporter»
«Trop près des voisins»
«C'est importante l'intimité, on est tout le temps en contact»
- **Les murs mitoyens** (nuisance sonore / agression + contrainte pour soi).
«C'est très, très proche, les uns sur les autres»
« C'est mur à mur»
- **Les vis à vis** (nuisance visuelle / perte d'intimité).
«Y a pas du tout d'intimité et d'individuel... Celle que j'ai visitée on voyait forcément ce qui se passait chez le voisin»
«Je préfère un plus petit jardin et pas de vis à vis»
«Dans un lotissement comme je l'imagine, à l'intérieur de la maison il y a des endroits où les autres voient, si on ne tire pas les volets»
- **L'usage restreint du jardin** (les permissions).
«Si on veut faire un barbecue il faut demander à tout le monde...»

- **Les risques perçus en mineur**

- **L'accès directe sur la rue**
«Sortir sur le trottoir, ça ne me plaît pas, donner direct sur la rue c'est un inconvénient, le bruit, la sécurité... je préfère un appartement»
- **Le prix d'une maison pour ce qui correspond davantage à un appartement**
«Le promoteur va dire on vous vend une maison, et ce sera plus cher qu'un appartement pour la même taille»

Les avantages perçus du HID

• Des avantages partagés avec l'appartement:

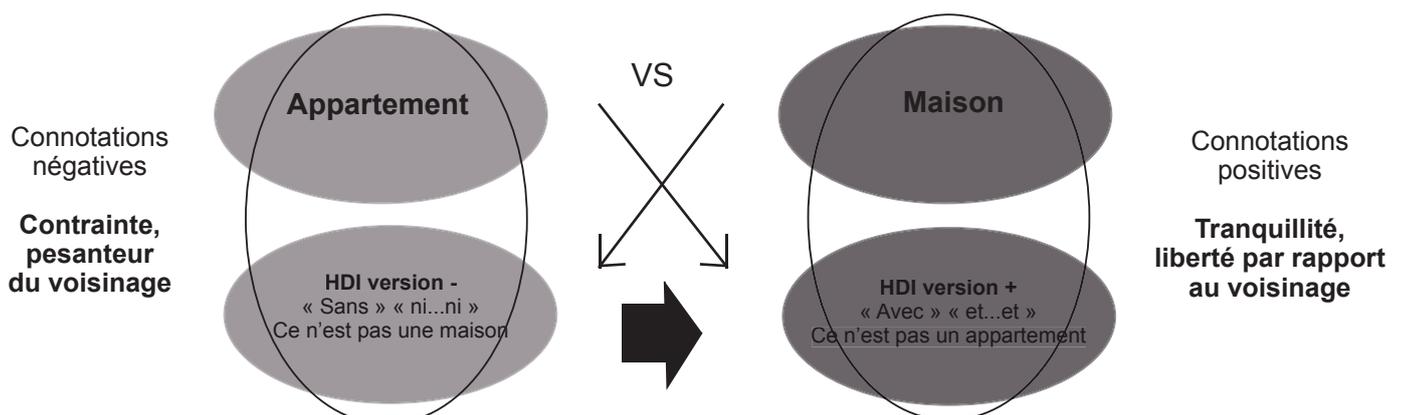
- La **proximité** au centre ville, l'accessibilité et la sécurité.
«C'est dans la ville, à proximité» «On n'est pas isolé finalement»
«Avoir quelque chose à soi sans ce problème d'isolement, rester au cœur de la ville» «La maison à proximité du centre ville, accessible à pied depuis les transports en commun» «Plus de sécurité que dans un pavillon»
- L'absence de travaux d'entretien type jardinage.
«Ca peut être valorisé, on n'a pas les contraintes d'entretien, de jardin et tout... Là, c'est un pseudo-jardin»
- L'espace extérieur collectif type allée... (cf. la résidence).
«Quelque chose qui clôture ça fait résidence, où on peut laisser les enfants à l'extérieur se retrouver»
«C'est bien délimité par une grille, tu sais où ils sont»
«C'est sympa une allée en commun, ça sert de terrain de jeu pour les enfants, ils peuvent faire du vélo, ils se rencontrent... Ca évite que n'importe qui vienne...»
«Les enfants aiment bien cette partie commune où il n'y a pas trop de risque de voitures ni de gens de l'extérieur... Ca peut permettre d'être un peu plus libre»

• Des avantages propres à la maison également

- Un sentiment de «**chez-soi**» un peu plus élevé qu'en appartement
«On a quand même l'impression d'avoir un espace à soi, on se sent plus chez soi que dans un immeuble, on a une entrée privative»
«C'est à mi-chemin...»
- La réduction du nombre de **voisins** (dans le cas, très rejeté, où il n'y a pas deux habitats superposés). Les voisins du dessus étant reconnus comme les plus nuisibles.
«On limite le nombre de voisins en éliminant ceux du dessous et du dessus... ça fait moins de nuisance, surtout que souvent les latéraux sont les moins gênants»
«On a pas l'inconvénient des voisins au-dessus ou en dessous»
- Un espace **extérieur privatif**, même de petite taille (terrasse, jardinet).
«On a un petit coin à l'extérieur forcément, une terrasse ou un petit jardin, l'équivalent d'une pièce»

Ambivalence du HID

...Passer d'une image négative à une image positive



Perception des visuels proposés

Remarque : les perceptions varient selon les CSP

Visuels les plus appréciés

• Éléments valorisés, communs aux visuels :

- Des maisons **isolables traditionnelles** dans un **espace non saturé**
«Ce qui ressemble à une maison: un toit, une entrée, un peu de verdure, une barrière... On se dit c'est une maison, à la différence de ce qui fait un peu résidence »
«Qu'on puisse voir la maison, l'identifier dans l'espace en dehors par rapport aux autres»
«Un nombre de maisons restreint, pas plus que trois ou quatre pour l'ensemble» «Pas trop les uns sur les autres»
- Effet **différenciant** et **chaleureux des couleurs** (variété, gaieté)
«C'est intéressant quand la maison se distingue de sa voisine»
«Unité mais pas uniformité»
«La gaieté, la fantaisie, les matériaux, la différence de l'architecture»
«Convivial, chaleureux» «Qui donne envie d'entrer, de la gaieté»
«Les couleurs c'est important, pas gris, différentes façades»
- Sentiment d'**espace** et de **lumière à l'intérieur** (capital pour les femmes)
«La clarté, l'ouverture sur l'extérieur, la grande luminosité c'est très important»
«Je suis très sensible aux grandes fenêtres»
- **Verdure à l'extérieur / naturalité** (présence éventuelle de balcon)
«C'est joli, esthétique avec la verdure»
«Beaucoup de verdure forcément autour»
« Il faut qu'on se sente bien à l'intérieur, de la verdure, de la lumière»



4
«Ca reste des maisons d'une bonne architecture et c'est assez rassurant, ça me paraît bien» «Le petit jardinet devant...»
«Les arbres plus grands que la maison c'est agréable»
«Ca fait petite maison, pourquoi pas»



2
«Classique, ressemble à une maison,... pas de voisins en face,... en bois, très chaleureux, les couleurs, l'harmonie»



7
«Ca a l'air confortable, assez grand, lumineux plus un petit bout de jardin» «J'aime bien les balcons, le côté moderne»
«En bois et rouge, un peu la Suède, c'est chaleureux, un peu de verdure»



5
« C'est en Andalousie»
«Les petits balcons ça me plaît bien»
«Maison de vacances»
«Pittoresque»
«On dirait Cuba, les couleurs...»

Visuels appréciés, mais plus segmentant

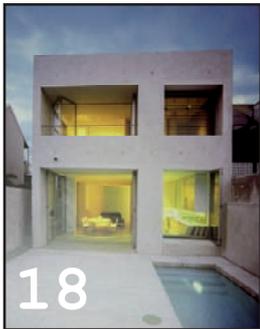
Si la forme cube est segmentante...

«Trop cubique, je n'aime pas du tout»

«Le cube en béton c'est vraiment moche, ce n'est pas habituel»

Certains traits sont valorisés par tous :

- **Maison isolée**
- **Sentiment d'espace**
- **Des grandes fenêtres**
- **Une grande terrasse ou cour**



«J'aime bien mais trop aseptisé, trop froid, pas de verdure»

«Elle est bien séparée des autres, l'avantage c'est le volume, une piscine»

«J'adore les grandes fenêtres, c'est un très bon compromis la terrasse»

«J'aime beaucoup les grandes baies ouvertes sur l'extérieur, avec des plantes vertes, un barbecue... C'est pas étouffant»



«Ca a l'air spacieux»

«Le côté sympa c'est la couleur et la terrasse en haut»

«Pour moi c'est une maison individuelle à part entière»

«C'est pas joli du tout, même si ça a l'air spacieux»

Visuels les moins appréciés

- Dimension plus minérale et grise, également plus uniforme.
- L'unité «maison» est difficile à repérer/isoler : un seul grand bâtiment (cf. usine, entrepôt) ce qui renforce la dimension collective (les voisins).
- Maisons dupliquées
- Manque de lumière supposé.
- Sentiment d'exiguïté à l'intérieur.



«Cage à lapin»

Représentation et image archétypale de l'habitat individuel dense
Renk + Partners / Host / Strategic Lab / Think-Out



13 «Ca fait plus appartement, ce n'est pas évident de distinguer»



«C'est déprimant y a pas d'âme»

11



1 «On dirait des bureaux ou un collègue»
«J'ai l'impression que c'est une usine, les façades sont identiques» «Ca ne fait pas habitation»
«Très froid, impersonnel, répétitif, toujours pareil»
«Un siège social d'entreprise on dirait»

«Réhabilitation d'usine, logement sociaux, un peu garage et trop de maisons, trop triste, laid, gris»
«Laid, uniforme, fait usine»
«Manque d'intimité, d'espace privatif, de verdure»



3



16 «Ce n'est pas une maison» «On dirait du Lego»
«Je n'aime pas du tout à cause des fenêtres, il doit faire noir, je serai claustrophobe»

Perception du montage photo et des familles : les préférences

«J'ai un a priori assez négatif... Je préfère quasiment l'appartement...
Tout est assez tassé»

- **«Ma maison»** (en majeur pour les hommes): «Une individualité»
- **«Mini immeuble» / «naturel urbain»** (en majeur G2)
«Pour le confort familial... J'espère des voisins agréables, un espace collectif pour les enfants, qu'ils puissent jouer»
«Le bois, la verdure, le naturel... Si c'est en ville c'est sur que ça fonctionne, les gens en ont marre du gris»
«La verdure, le côté convivial et confortable»
«Naturel urbain... J'aime bien l'idée du collectif, tant que ça ne devient pas trop important»
- **«Ma maison d'architecte»**
«Même si pas celle-ci... la maison qui n'est pas la même que celle de tout le monde» «L'originalité, la recherche architecturale»
- **«Habitat cubes»**
«Pour la terrasse, la lumière»

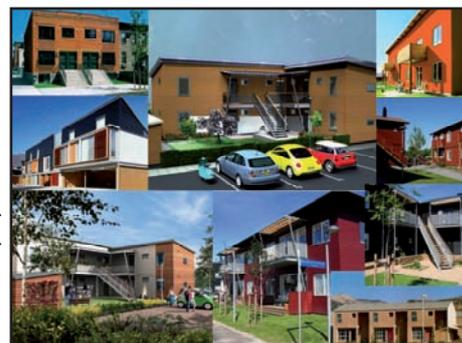
- **«Esprit loft».**

«L'esprit loft pour la lumière, vue de l'intérieur»



«Ca fait motel, hôtel...Formule 1... les escaliers extérieurs»
«Résidence de vacances... pour 15 jours»

«On retrouve la maison individuelle»
«De vrais volumes... de la lumière»



«On sent que c'est très lumineux»
«Une terrasse c'est bien, c'est intéressant»

« Pas de verdure, pas d'âme... Un ensemble minéral, le carré de verdure devant c'est pas un jardin»



Attentes et éléments à valoriser pour les HID

- **Être « chez soi »**

«Être chez soi c'est une notion très importante, avoir un accès à soi, c'est très important» «On a des voisins sans les voir, pas de vue sur le jardin du voisin»

- Attachement, désir d'isolement / d'intimité / de tranquillité / de liberté (après la vie en appartement) : **oublier les voisins.**
 - «Qu'on n'ait pas l'impression qu'il y ait du voisinage, ne pas le voir»
 - «Je veux la paix si je quitte un appartement, je ne veux pas voir chez eux ni eux chez moi»
 - «Faire passer le message : on a des voisins, mais ils ne sont pas là»
 - «Mitoyenneté oui, mais il faut la faire oublier»
 - «Qu'il y ait un espace privatif, qu'on se sente quand même chez soi »
 - «La tranquillité, on n'est pas enquiné par ses voisins»
- **Pas d'interférences sonores** (rejet a priori du système de superposition) ni visuelles (cf. la question de la disposition des maisons).
 - «L'isolation c'est important, on peut passer l'aspirateur à 4h du matin si on est insomniaque, ou faire tourner une machine» «Pas de vis à vis»
 - «Un alignement judicieux où on n'a pas l'impression que les voisins vont pouvoir regarder»
 - «Il ne faut pas que les voisins vous voient dans votre jardin»
 - «Même si les maisons sont assez proches, il ne faut pas de vis à vis»

- **La proximité et le «bon» voisinage vs l'isolement**

«Pour faire venir des gens du pavillon, c'est plus difficile! Il faut jouer la proximité au centre ville, aux transports, et la fibre sécurité, ne pas se sentir isolé... L'indépendance sans l'isolement... Le prix aussi »

- **La sécurité.**
 - «Maison en centre ville» «La sécurité, ce côté individuel en étant en ville... Je me vois mal à Perpète-les-Oies»
- **Accessibilité / proximité du centre** (écoles et commerces).
 - «Jouer sur la proximité» «Les écoles et les commerces»
 - «J'habite en pavillon et je suis bien, ce qui pourrait m'attirer pour changer c'est le fait de ne pas être excentré, être très proche tout en ayant un petit jardin, un peu de terrain»
 - «C'est important de ne pas être trop excentré»
 - «C'est un plus pour l'école»
 - «La proximité du centre ville, la facilité des transports et du commerce, ne pas forcément avoir une voiture, faire ses courses à pieds»
- **Une convivialité, le bon voisinage** (possible seulement s'il n'y a pas nuisances ou contraintes : choisie vs subie).
 - «Il peut y avoir une vie de quartier»
 - «Le côté individuel, tout en étant sympathique avec les voisins, comme on est assez proche, il peut y avoir une vie de quartier...»
 - «C'est un avantage pour les enfants, par exemple faire des tours de garde pour les sorties d'école»
 - «Une vie sociale, s'entraider... Un côté convivial (vs pavillon) »
 - «Développer un nouveau concept de voisinage : quand il n'y a pas les inconvénients comme le bruit, peut-être que le voisinage apparaît comme plus sympathique»
 - «Être ensemble sans être ensemble, se voir quand on en a envie»

- **La verdure / l'espace extérieur**

- **Le besoin d'espace vert**, d'un cadre agréable.
 - «Ne pas coller les maisons forcément, mettre une allée avec des arbres, ça donnerait une valeur incroyable... du vert» «De grands espaces verts»
 - «Que ce soit entouré de verdure, des arbres»
 - «L'allée c'est peut-être possible... avoir des accès séparés»
 - «C'est un atout si on a pas le moyen d'acheter un jardin»

- L'espace **privatif extérieur** : un souhait qui demeure / attachement à la terrasse.
 - «Une aire de parking devant chaque maison»
 - «Terrasse, jardin» «Un petit jardin sans vis-à-vis»
 - «Une terrasse au dernier étage, plus qu'un toit»
- L'espace **collectif clos**.
 - «Une aire de jeux au centre» «Une sécurité»
 - «Peut-être des parties collectives, un parking»
 - «Une très grande allée»
- Plus en mineur réticence vis à vis du **partage**.
 - «Moi j'ai un chien et je ramasse, mais dans les lotissements comme ça tout le monde ne respecte pas, et ça ce n'est pas génial»

• La forme de la maison : extérieur...

- Rejet des grands ensembles **homogènes / répétitifs** : petits ensembles, seuil à ne pas dépasser dans le nombre de maison
 - «Pas plus de quatre maisons accolées» «5 ça va, 50 c'est trop»
- Un principe de petites **différences / variations** vs répétition à l'identique. Importance de la disposition pour introduire de la variété.
 - «Ne pas être trop uniforme» «Une individualité esthétique... pas la rue de champignon, au moins des volets différents»
 - «Il faut éviter le copier coller» «Ne pas les aligner pareil»
 - «Ils sont mis en biais, en décalé, en quinconce... C'est bien c'est joli...»
- **La liberté de personnaliser**.
 - «On a toujours envie de personnaliser sa maison»
 - «Ne pas être obligé de faire une couleur précise pour les volets»
 - «Je proposerai de pouvoir choisir la forme des volets, la forme des fenêtres, le bois de la porte d'entrée, le bac à fleur...Ca ne doit pas être imposé, il faut pouvoir personnaliser »
 - «Pouvoir demander de mettre le salon de tel ou tel côté... avant d'acheter»
 - «Pour une maison on aime réfléchir, comment on veut les fenêtres, la porte...»
 - «Le plus sympa c'est la maison qu'on va faire faire par un architecte»
- **Attachement à la forme de la maison traditionnelle distincte** / voire séparée.
 - «Une maison, je n'ai personne dessus ou dessous»
 - «Jouer sur l'aspect maison individuelle»
 - «De l'extérieur un aspect de maison, un toit individuel»
 - «Pas de mitoyenneté. Des murs que ne se touchent pas, même un mètre avec de la verdure, un emplacement pour la poubelle, les vélos, la moto... le toit peut le couvrir mais il faut séparer les deux maisons, c'est faisable je pense»
 - «Que ce soit un peu séparé» «Une vraie maison, personne dessus ou dessous»

...et intérieur

- L'espace / le **volume**
 - « Qu'on est un peu d'espace vital»
- Au moins deux niveau
 - « Au moins un étage, style duplex... sinon ça fait appartement au sol»
 - «Dans une maison entre le 1er et le 2ème ça peut être un peu différent l'agencement, les pièces»

Le territoire idéal du HID

Être «Chez soi» (liberté / tranquillité):

- **Avoir son jardin** (la verdure / le barbecue)
- **Pouvoir de décision / pouvoir personnaliser** (la couleur des volets)
- **Intimité : à l'abri des regards des autres** (à l'intérieur et à l'extérieur)
- **Pas de voisins à prendre en compte**
Absence de nuisance sonores, liberté de faire du bruit (cf. les voisins du dessus)

→ cf. le modèle positif de la vie en maison

&

Être entouré: proximité et «bon voisinage»

- **Être desservi par les transports en commun**
- **Être à proximité des école et commerces (centre ville)**
- **Avoir des voisins** (choisis vs subis)
- **Partager des avantages collectifs** (verdure, parc pour les enfants, parking...)

→ cf. le modèle positif de la vie en appartement résidentiel

Communiquer sur les HID

La cible la plus évidente = les gens qui veulent quitter les appartements/cités.

«C'est plus facile d'attirer les gens des cités que ceux en pavillon! »

«Ca va dans le sens de ce que veulent les gens en appartement»

«Ce serait des gens qui viennent d'appartement ou de cité et rechercherait la tranquillité»

• Points à mettre en avant : résoudre l'opposition pavillon/appartement

- Le **chez soi** / la **tranquillité** / l'isolement par rapport au voisin (pour séduire les gens en appartement)
- La **proximité** / **sécurité** de la situation dans la ville (pour séduire les gens en pavillon)
- La « **vraie** » **maison** : les signes qui font maison traditionnelle
«Insister sur les signes qui font maison : votre petite maison de ville, avec votre garage, votre petit bout de jardin, votre grenier et une cheminée...»
- Le jardin / l'espace extérieur privatif
«Un jardin dans la ville» «Le jardin en avant, en maison individuelle, à proximité du centre ville»
- La liberté de **personnaliser** / choisir

- **Créer des modèles attractifs.** Communiquer, notamment sur des exemples hauts de gamme ou créatifs (créer une aspiration).
 - «On était peu à avoir des références, il faut que les magazines immobiliers fassent des articles de fond qui vanteraient ce type de maison, comme faire un Capital sur un super loft, voir les vrais atouts... c'est votre maison, votre espace, mais qui fait partie de la ville, n'est pas isolé»
 - «Pourquoi pas un toit comme une verrière pour donner de la luminosité, ce serait extraordinaire... un puits de lumière»
 - «Avoir des originalités architecturales, c'est pas un cube divisé en pièce, c'est un espace intelligemment arrangé»
- **Une étude approfondie devra être menée pour définir le nom à donner aux HID.**

NOTA : Les ressources iconographiques seront précisées ultérieurement