



Centre Scientifique et Technique du Bâtiment  
4 avenue du Recteur Poincaré  
75782 Paris cedex 16  
Tél : 01.40.50.29.27

LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE  
GENERATIVE

**L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE :  
LES INTERACTIONS ENTRE LES DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX  
ET URBAINS ET LE DEPLOIEMENT DES MODES D'HABITER**

***APPEL D'OFFRES « HABITAT PLURIEL : DENSITE, URBANITE, INTIMITE »***

**Barbara Allen (CSTB)**

**Michel Bonetti (CSTB),**

**Jean-Didier Laforgue (Architecte-Urbaniste)**

**Xavier Desjardins, Hervé Duret, Patrice Séchet (CSTB)**

**Justine Pribetich, Liza Terrazzoni**

**Avril 2008**

Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables  
Plan Urbanisme Construction Architecture  
Décision attributive de subvention n°M05 37 du 7/10/05



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>   | <b>7</b>  |
| <i>Habitat individuel dense</i>   | 8         |
| <i>Rappel de la proposition</i>   | 8         |
| <i>Problématique et méthode de travail</i>  | 10        |
| La constitution d'un groupe de maîtres d'ouvrage référents  | 10        |
| L'analyse socio-urbaine générative : problématique, méthode, travail réalisé.   | 10        |
| L'analyse des modes d'habiter   | 13        |
| La mise au point d'un fichier informatique d'opérations   | 14        |
| <i>Plan du rapport</i>  | 14        |
| <b>PREMIERE PARTIE : DEFINIR L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE, CERNER LES ENJEUX</b>  | <b>17</b> |
| <i>Définir l'habitat individuel dense</i>   | 18        |
| De la difficulté de définir...  | 18        |
| Une approche critique de l'habitat intermédiaire  | 22        |
| <i>Cerner les enjeux de l'habitat individuel dense</i>  | 25        |
| Les opérations d'habitat individuel dense : une opportunité dans la lutte contre l'étalement urbain ?                 | 25        |
| HID ou réconcilier la maison et la ville ?  | 29        |
| Les opérations d'habitat individuel dense comme outil d'aménagement urbain  | 30        |
| L'intérêt des programmes d'habitat individuel dense pour bailleurs sociaux :  | 32        |
| HID ou comment tenir à distance les « contre-modèles » des grands ensembles et du pavillonnaire « dévoreur d'espace » | 35        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DEUXIEME PARTIE ELEMENTS DE SYNTHESE DE L'ANALYSE SOCIO-URBAINE ET PRESENTATION DES SITES</b>  | <b>37</b> |
| <i>Densité des sites retenus en référence aux différentes formes urbaines</i>   | 39        |
| <i>Présentation succincte des sites et de leurs caractéristiques</i>  | 42        |
| Larousse (Habitat-Marseille-Provence) : Diversification du tissu urbain et création d'un front de rue   | 42        |
| Avenue de Corbeil(Melun) (Foyers de Seine et Marne) Des maisons superposées autour d'une cour dans une opération en faubourg  | 44        |
| Vert St Denis (Foyers de Seine-et-Marne) : L'aménagement d'un cœur d'îlot en centre bourg   | 46        |
| La Bécasse Orléans (les Résidences de l'Orléanais) : Transition entre grands collectifs et pavillonnaire, des grappes de logements individuels suspendus à un noyau central | 48        |
| Le petit Bétheny à Betheny (limite de Reims, Foyer Rémois) : Une cité jardin nouvelle   | 50        |
| Terra Nova à St Nazaire (SILENE) : Urbanisation d'une extension de ville  | 52        |
| Le Touch à Toulouse (Patrimoine SA Languedocienne) : Une urbanisation entre friche et village   | 54        |
| <i>Eléments de synthèse sur l'analyse socio urbaine : Diversité et habitat individuel dense</i>   | 56        |
| Une grande plasticité urbaine   | 56        |
| La variété de contribution de ces opérations à leur environnement : le rôle de l'aménagement urbain   | 62        |
| Diversité des formes urbaines et architecturales  | 66        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TROISIEME PARTIE ANALYSE DES MODES D'HABITER</b>   | <b>75</b> |
| <i>Introduction</i>   | 76        |
| <i>Méthode, niveau d'analyse et organisation des résultats</i>  | 77        |
| Rappel sur la méthode   | 77        |
| Adaptation de la problématique dans le cas de l'habitat individuel dense                                | 78        |
| Méthode   | 79        |
| <i>Quelques points de comparaison avec des grands ensembles : une situation beaucoup plus favorable</i> | 85        |
| Un niveau d'attachement comparable  | 85        |
| Les dimensions spécifiques : la reconnaissance d'un potentiel important de l'habitat partagé par tous   | 87        |
| <i>Analyse des modes d'habiter</i>  | 88        |
| Le sens des axes : premières spécificités de HID  | 88        |
| Les différentes classes, les modes d'habiter mis en évidence par l'analyse hiérarchique                 | 91        |
| Classe n°3 : Le plaisir d'habiter là  | 92        |
| Classe N°2 : Un habitat favorable   | 100       |
| Classe N°4 : L'intrusion  | 103       |
| Classe N°5 : L'inhabitable  | 109       |
| Classe N°1 : Le repli majoré  | 110       |
| <i>Les sites : des différences de tonalité très importantes</i>   | 113       |
| Quelques caractéristiques spécifiques de HID  | 113       |
| Des dynamiques spécifiques dans chaque site   | 115       |

|  |            |
|--|------------|
| <b>QUATRIEME PARTIE : MISE EN PERSPECTIVE DE L'ANALYSE SOCIO-URBAINE ET DES MODES D'HABITER</b>                            | <b>117</b> |
| <i>Les vues</i>  | 119        |
| Les vues dans les modes d'habiter et l'analyse socio urbaine   | 119        |
| Le paysage d'ensemble du site, sa perception.  | 120        |
| <i>Les espaces donnés par la conception</i>  | 133        |
| Petit Bétheny, Vert St Denis : la complémentarité des rapports individuel / collectif                                      | 135        |
| Le Touch: un rapport conflictuel entre individuel et collectif   | 138        |
| Terra Nova : la prééminence de l'individuel  | 140        |
| Synthèse provisoire  | 143        |
| <i>Le logement, son espace extérieur et le rapport à l'habitat</i>   | 143        |
| Une première lecture des résultats à partir de la satisfaction exprimée.   | 143        |
| Une seconde lecture des résultats à partir des relations entre la description des espaces et l'investissement de l'habitat | 148        |
| Une troisième lecture des résultats à partir des pratiques, des usages et des significations des espaces.                  | 152        |
| <i>Et la maison ?</i>  | 155        |
| « La maison » dans l'univers HID et la « maison » comme « condensation » d'un rapport à l'habitat.                         | 155        |
| Eléments de conception qui « font petite maison » et référent global « maison »  | 156        |
| <i>le rapport à l'environnement des sites</i>  | 159        |
| Les opérations d'extension/densification urbaine   | 161        |
| Des sites de densification d'ilots   | 165        |
| Des sites s'inscrivant dans un processus de requalification des grands ensembles   | 166        |
| Synthèse   | 168        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>CONCLUSION</b>  | <b>169</b> |
| <i>La contribution des opérations au renouvellement ou au développement urbain en fonction de la densité pré-existante</i> | 170        |
| La réalisation d'opérations Habitat Individuel Dense dans le cadre de programmes d'extension urbaine                       | 171        |
| La diversification et la densification de tissus urbains composites à la périphérie des centres                            | 173        |
| La reconstitution d'un front urbain  | 174        |
| La contribution à la restructuration d'un quartier   | 175        |
| La diversité des modes de contribution des opérations au développement urbain  | 175        |
| <i>La perception de la densité</i>   | 176        |
| La rupture d'échelle par rapport à l'environnement   | 176        |
| Les vides urbains entourant les immeubles  | 176        |
| Qualification d'ensemble : uniformité, répétitivité et perception de la densité  | 177        |
| Les différents types d'espaces internes, leur qualification et leur différenciation  | 177        |
| <i>Critères et intentions dans les opérations d'habitat individuel dense</i>   | 178        |
| Les critères, leur déclinaison, leur composition   | 178        |
| L'interdépendance des espaces  | 179        |
| Critères, intentions et attention  | 181        |
| <i>Individuel et collectif</i>   | 184        |
| Les espaces de transition  | 185        |
| Les jardins et les terrasses   | 186        |
| Le logement  | 187        |
| Individuel et individuation de l'espace résidentiel  | 187        |
| Formation d'une identité résidentielle assurant la construction d'une médiation entre l'individuel et le collectif         | 188        |
| <i>Réflexion sur la pertinence de la méthode d'analyse socio-urbaine</i>   | 188        |

|   |     |
|---|-----|
| Une coïncidence globale entre les analyses socio-urbaine et l'analyse des modes d'habiter | 189 |
| Des écarts d'intensité  | 189 |
| Des incertitudes et des erreurs manifestes  | 190 |
| Des surprises étonnantes  | 191 |
| L'intérêt de ré-analyser les sites à l'issue de l'analyse des modes d'habiter             | 191 |



**INTRODUCTION**

## HABITAT INDIVIDUEL DENSE

L'habitat individuel dense pose un certain nombre de problèmes de définition sur lesquels nous reviendrons. Pour l'instant, on qualifiera ici d'habitat individuel dense, les opérations nouvelles qui tendent à se développer et visent à favoriser une « individualisation » de l'habitat au sein d'opérations d'habitat collectif de taille plus ou moins importante. « L'individualisation » de l'habitat implique notamment de disposer d'accès individuels et très souvent, d'espaces extérieurs associés au logement (jardins, terrasses). Cette « individualisation » s'inscrit dans la recherche d'une certaine densité de ces opérations qui débouche notamment sur une grande diversité de traitements urbains et architecturaux pour concilier densité (donc un certain degré de « collectivité ») et « individuel » sur un même espace.

## RAPPEL DE LA PROPOSITION

### Objet de la proposition

#### *L'analyse des interactions entre les formes spatiales et les modes d'habiter*

La recherche proposée vise à identifier les interactions entre les formes urbaines et architecturales des opérations d'habitat individuel dense et les modes d'habiter développés par leurs occupants. Notre proposition s'appuie sur une problématique que nous avons construite pour analyser les interactions entre les formes spatiales et les modes d'habiter dans différents contextes urbains. L'analyse d'opérations d'habitat individuel dense offrait donc une opportunité de réinterroger cette problématique, de l'approfondir et de l'affiner en la confrontant à

une nouvelle réalité. En effet, ce qui a été largement confirmé par la réalisation de la recherche, l'habitat individuel dense recouvre une grande diversité de formes architecturales et urbaines, de dispositifs et d'agencements spatiaux. Nous avons donc proposé d'analyser finement les modes de composition urbaine, les interactions de l'habitat et de l'espace urbain, différents dispositifs socio spatiaux tels que les traitements des accès et des seuils, les espaces complémentaires de l'habitat (terrasses, jardins, garages, etc.).

### *Potentiel et pertinence de HID*

#### *Le potentiel de HID*

Une préoccupation majeure de l'appel d'offre dans lequel s'inscrit cette recherche était d'interroger *le potentiel et la pertinence* des formes d'habitat individuel dense.

La question du potentiel nous semble renvoyer à deux aspects, la consommation d'espaces et l'aménagement urbain.

➤ *La consommation d'espaces* était très développée dans le thème 4 de l'appel d'offres sur « Morphologie urbaine et densité ». La préoccupation d'optimisation d'un foncier parfois très rare ou d'une utilisation astucieuse du foncier permettant de lutter contre les coûts de l'étalement urbain est incontestable. Etant donné l'enjeu économique et politique que représente la consommation d'espace au moment où l'on veut favoriser le développement durable, cette préoccupation est aujourd'hui plus centrale encore ;

➤ *La question de l'aménagement urbain* interroge la capacité de cette forme d'habitat à prendre en charge une grande diversité de *problèmes de composition urbaine* : reconstituer un front urbain, exploiter un vide urbain, favoriser l'extension d'un bourg, créer une échelle intermédiaire entre un habitat collectif et un quartier pavillonnaire, etc.

Pour notre part, nous faisons l'hypothèse que cette forme d'habitat peut se réaliser à des échelles très variées, de 3 ou 4 logements à 40 et 50 voire plus. Elle a donc vocation à permettre l'exploitation de disponibilités foncières très variées, de terrains ayant des configurations complexes voire délaissés.

### *La pertinence de HID*

La pertinence de HID, renvoie, elle, à sa capacité de prise en charge de problèmes et de problématiques variées. La problématique d'analyse propose donc d'identifier la diversité des traitements architecturaux et urbains, les formes spatiales et de les mettre en rapport des modes d'habiter pour essayer de construire une *appréciation de la pertinence*.

De manière générale, référée à des enjeux d'urbanisation ou de qualification de l'espace urbain, nous proposons d'apprécier la pertinence de l'habitat individuel dense en fonction de sa capacité à façonner un espace urbain ou à le développer, à créer de la diversité et de l'identité urbaine, à promouvoir des formes d'urbanité.

De manière plus spécifique nous avons proposé d'interroger cette pertinence à partir de critères qui renvoient tous, à un degré ou à un autre, au processus de développement de ce type d'habitat.

En résumé, il s'agissait d'apprécier :

- *Pour ses habitants*, l'habitat individuel dense constitue-t-il un habitat agréable ? Contribue-t-il à la réalisation de parcours résidentiels ? Améliore-t-il les conditions d'habitat ? Favorise-t-il un rapport plus positif à l'habitat parce qu'il répondrait à l'attente, au rêve présumé de tout individu dans la société actuelle sinon d'une « maison », du moins d'une « individualisation » de son habitat ? Permet-il que se déploient des pratiques, un « vécu » de l'habitat qui représentent une amélioration significative par rapport

à l'habitat antérieur, en favorisant une plus grande appropriation, une plus grande maîtrise des relations avec d'autres, etc....

- *Pour les sites eux-mêmes*, observe-t-on un fonctionnement social et urbain plus favorable, plus harmonieux par rapport à celui des grands ensembles ? L'individualisation de l'habitat permet-elle d'échapper aux maux attribués à la dimension trop collective de l'habitat HLM « classique » (dégradation, problèmes sociaux, trop grande prégnance du collectif, etc.)?

- *Pour les communes*, l'habitat individuel dense permet-il de résoudre des problèmes de composition urbaine, une optimisation de l'utilisation du foncier disponible mais aussi un développement de l'offre locative sociale et de la mixité ?

- *Pour les bailleurs*, ce type d'opération permet-il de :

- concilier un impératif de densité lié au coût du foncier, à la rentabilité des opérations, aux besoins de construction de logements sociaux ?
- constituer une offre attractive et pérenne dans le temps susceptibles d'échapper aux évolutions rencontrées dans nombre de quartiers d'habitat social ?
- diversifier l'offre afin de favoriser l'arrivée de nouvelles populations et de développer les trajectoires résidentielles dans le parc ?
- d'acquérir ou de consolider une compétence d'opérateur urbain reconnue par les municipalités.

La capacité de HID à conjuguer ces différents facteurs nous semblait une entrée intéressante pour apprécier sa « pertinence ».

## PROBLEMATIQUE ET METHODE DE TRAVAIL

La méthodologie utilisée reposait principalement sur la mise en perspective de deux approches reposant sur des problématiques distinctes. Par ailleurs, elle s'est appuyée sur la constitution d'un groupe de maîtres d'ouvrages avec lesquelles elle a été débattue.

### La constitution d'un groupe de maîtres d'ouvrage référents

L'appel d'offre conseillait d'impliquer les maîtres d'ouvrage dès le début de la recherche afin de contribuer au développement des formes d'habitat individuel dense. Le fait d'associer des maîtres d'ouvrage en amont de la recherche et de confronter nos analyses aux leurs durant son déroulement nous convenait parfaitement étant donné que c'est précisément la démarche qui fonde nos méthodes de travail. Nous nous sommes donc associés à un groupe de six maîtres d'ouvrage de l'habitat social comprenant à la fois des OPAC et des ESH implantés dans diverses régions qui ont déjà réalisé des opérations d'habitat individuel dense et qui souhaitent développer ce type de programme:

- La SA HLM Les Foyers de Seine et Marne ;
- Habitat Marseille Provence (OPAC de Marseille) ;
- Silène (OPAC de St. Nazaire) ;
- « Les Résidences de l'Orléanais » (OPAC d'Orléans) ;
- La SA HLM Patrimoine (Toulouse) ;
- La SA « le Foyer Rémois » à Reims.

Ces organismes étaient intéressés par l'opportunité de disposer d'une analyse des formes d'habitat individuel dense qu'ils avaient réalisées et des modes d'habiter qu'elles avaient favorisés. Il s'agissait notamment d'identifier les modes de conception et d'agencement des espaces des opérations réalisées qui paraissent les plus pertinents, afin

d'orienter la conception des futurs programmes et de convaincre certains élus locaux de l'intérêt de ces formes d'habitat

Ce groupe de maîtres d'ouvrage a largement contribué à la réalisation de cette recherche :

- il a nourri nos réflexions au cours des visites réalisées dans le cadre de l'analyse socio-urbaine auxquelles chaque maître d'ouvrage a été associé;
- nous avons organisé un séminaire de recherche à l'issue de cette première phase de l'analyse socio-urbaine durant lequel nous avons débattu avec eux de la pertinence des méthodes utilisées et des hypothèses qui émergeaient ;
- nous nous sommes appuyé sur leur propre questionnement et leur réflexion pour développer nos analyses ;
- leur coopération nous a permis d'accéder à de nombreuses informations souvent difficiles à obtenir (plans, coût des opérations, difficultés de gestion) et elle a facilité les contacts avec les habitants.

Nous avons également programmé un nouveau séminaire de travail pour débattre des résultats de cette recherche et pour identifier les principaux enseignements opérationnels qu'ils peuvent en dégager.

Les sites ont donc été choisis dans leur patrimoine.

### L'analyse socio-urbaine générative : problématique, méthode, travail réalisé.

#### *Objet et problématique*

L'analyse socio urbaine générative est une approche qui vise à identifier les significations et les pratiques sociales qui peuvent être générées par certaines formes d'organisation de l'espace, certaines formes urbaines, les formes d'habitat et leur articulation avec

l'environnement urbain, les modes d'agencement des différents « dispositifs socio spatiaux » qui les composent.

Cette problématique s'appuie notamment sur les travaux d'Antony Giddens<sup>1</sup> qui considère que l'espace ne détermine pas les pratiques sociales et les significations que les habitants lui confèrent mais *qu'il contribue à les générer*. L'espace constitue un support qui peut favoriser le développement de certaines pratiques et en empêcher d'autres, il est porteur de significations potentielles mais ce sont les habitants qui les réinterprètent et les actualisent, qui en effectuent le sens.

Le même espace peut donc donner lieu au déploiement de différentes pratiques et de différentes significations selon la façon dont les habitants l'investissent. Mais les modes d'investissement de l'espace dépendent pour une part non négligeable de sa conception.

Pour prendre un exemple, le fait de disposer d'un jardin va permettre à certains habitants de l'aménager et de s'y installer, alors que d'autres ne l'utiliseront guère. Mais on peut constater que différents facteurs peuvent favoriser certaines pratiques génératrices d'investissement : un certain degré de protection par rapport aux passants, la communication directe avec le logement, un sol en dur devant l'ouverture s'il s'agit d'une baie vitrée, la réalisation de plantations préalables, etc...

*Les dispositifs socio-spatiaux* sont les différents éléments qui composent l'habitat et l'espace urbain tels que les jardins évoqués précédemment mais aussi, les terrasses, loggia, appentis, garages, accès, escaliers, clôtures, cheminement, espaces collectifs, rues, etc....

---

<sup>1</sup> GIDDENS (A.), *La constitution de la société*, Paris, PUF, 1987.

Il ne s'agit pas seulement d'éléments fonctionnels. Les dispositifs socio spatiaux favorisent différentes pratiques, des formes d'interactions sociales et suscitent des significations. Mais ces pratiques dépendent de leur conception comme on l'a vu pour les jardins et de leurs modes d'agencement. Il s'agit donc d'identifier ces différents éléments disposés dans l'espace et qui le composent, d'analyser leur conception et leurs modes d'agencement, en s'interrogeant et en faisant des hypothèses sur les pratiques, les interactions et les significations qu'ils peuvent susciter.

### *Les grandes composantes de l'analyse socio urbaine réalisée*

Dans le cas présent l'analyse socio urbaine de chaque site s'est attachée à :

- caractériser l'environnement urbain de l'opération ;
- qualifier la manière dont elle pouvait être perçue par son environnement et la relation qu'elle-même entretenait avec cet environnement ;
- analyser les formes architecturales et urbaines des opérations ;
- repérer l'ensemble des dispositifs spatiaux qui les caractérisent en prêtant une attention particulière aux possibilités de différenciation et d'appropriation des espaces extérieurs ;
- examiner et analyser la manière dont les concepteurs avaient traité les dimensions « individuelles » (accès, espaces extérieurs, traitement du logement etc..) et leur articulation avec la dimension collective des opérations;
- identifier certains aspects de la conception qui pourraient s'avérer problématiques à terme et avoir un effet sur le fonctionnement social et urbain, ou au contraire ceux qui étaient pour l'instant potentiellement problématiques mais pouvaient évoluer, notamment du fait de la végétalisation.

- identifier les qualités des opérations qui pouvaient s'avérer précieuses pour les habitants et qui pouvaient favoriser les développements de leurs pratiques et de certaines significations et les points problématiques ;
- repérer ce qui pouvait donner aux habitants le sentiment d'habiter une maison individuelle, favoriser la différenciation et la personnalisation des espaces et encourager les pratiques d'appropriation.

### *La sélection des sites : définir les composantes de l'habitat individuel dense*

Nous avons nécessairement été confrontés à la difficile question de la définition et du choix des opérations qui peuvent être considérées comme de l'habitat individuel dense. Cette question a été présente tout au long de ce travail.

Au moment de la sélection des sites dans lesquels l'analyse socio urbaine a été réalisée, nous nous sommes beaucoup interrogés sur le champ des formes architecturales que recouvre la notion d'habitat individuel dense. Nous nous sommes demandés si nous devions en faire une interprétation restrictive, en ne retenant que les opérations ou tous les logements disposent d'accès strictement individuels, d'un espace extérieur, d'un garage, ou bien choisir des opérations plus diversifiées. Le choix d'une définition restrictive risquait de limiter l'échantillon à des maisons individuelles (isolées, accolées deux à deux ou en bande, superposées, etc.) et ne permettrait pas d'explorer différentes formes connexes ou intermédiaires entre l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Nous avons donc opté pour une définition plus large, avec des opérations allant jusqu'aux petits immeubles collectifs regroupant quelques logements de manière à disposer d'une plus grande diversité de formes urbaines et architecturales. Cette option est également liée

au fait que la majorité des opérations comporte en fait une diversité de formes de construction, pouvant aller de petits immeubles collectifs à de l'habitat individuel, ce qui en fait la richesse.

On note aussi que les logements, selon leur position dans l'opération, bénéficient de dispositifs spatiaux très variés, de vues ou de relations à l'espace résidentiel ou à l'environnement urbain très différenciées.

On a donc une grande diversité de formes d'habitat non seulement entre les sites retenus mais également à l'intérieur de ces mêmes sites.

Cette diversité est l'une des richesses majeures de ces opérations, qui rompent avec l'uniformité traditionnelle de l'habitat social et avec l'idéologie égalitaire qui imprègne ce mouvement, consistant à donner des conditions de logement formellement identiques à tous les locataires (alors qu'en réalité les quartiers et les immeubles situés dans un même quartier sont très différents). Cette idéologie égalitaire aboutissait souvent à ne pas offrir un jardin, une terrasse ou un garage à certains locataires sous prétexte que d'autres ne pouvaient pas en bénéficier. Là, le « risque » de la différence a été pris, et il était intéressant précisément d'analyser comment ces différences étaient perçues par les habitants.

La sélection des sites d'analyse a pris plus de temps que prévu car chacun des bailleurs associés à la recherche nous a proposé quatre ou cinq sites d'étude. Nous avons dû tous les visiter pour retenir ceux qui correspondaient le mieux à l'objet de la recherche et qui permettaient de constituer un échantillon différencié de types d'opérations et de formes architecturales.

### *Le travail réalisé dans chaque site.*

Dans chacun des sites retenus (12), nous avons réalisé :

- un diagnostic d'analyse des formes urbaines et architecturale et des dispositifs socio spatiaux ;
- un reportage photographique;
- des entretiens avec les maîtres d'ouvrage concernés ;
- des échanges informels avec certains habitants.

### *La production issue de ces analyses*

Nous avons réalisé un rapport de recherche intermédiaire comprenant :

- une note d'analyse des formes et des dispositifs spatiaux de chaque site ;
- une première synthèse portant essentiellement sur les dispositifs socio spatiaux internes aux opérations.<sup>2</sup> Cette synthèse de l'analyse très détaillée des sites s'est avérée relativement complexe, étant donnée la diversité des formes architecturales, des types d'opération et des contextes.

Ce premier rapport a été présenté aux maîtres d'ouvrages et au PUCA lors d'un séminaire en juin 2007.

Dans le présent rapport, nous présenterons une nouvelle synthèse de cette analyse socio-urbaine centrée sur la mise en évidence de la plasticité de ce type d'opérations et de la diversité des formes architecturales et urbaines et des dispositifs socio-spatiaux qui en constitue une caractéristique particulièrement intéressante.

---

<sup>2</sup> L'habitat individuel dense : « Les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter : l'analyse socio-urbaine » Rapport intermédiaire. Barbara Allen, Michel Bonetti, Hervé Duret, Patrice Sechet, Jean Didier Laforgue. CSTB/PUCA, Mars 2007.

### **L'analyse des modes d'habiter**

A partir d'une enquête très approfondie réalisée auprès des habitants, nous avons réalisé une analyse de leurs modes d'habiter. La problématique et la méthode d'analyse des modes d'habiter seront présentées de manière détaillée plus loin. Précisons toutefois ici que *les modes d'habiter qualifient les modes d'investissement dans l'habitat, les significations que peut revêtir l'habitat pour ses occupants*. Plus précisément, il s'agissait ici d'analyser la rencontre, les interactions entre des ménages et ce nouveau type d'habitat et plus spécifiquement le rôle et l'influence de l'organisation urbaine, de la conception architecturale, des dispositifs socio spatiaux sur leurs modes d'investissement de l'habitat et le développement de leurs pratiques.

L'approche a donc consisté à mettre en perspective :

- une analyse de la manière dont les ménages se sentent dans leur habitat, les rapports qu'ils entretiennent avec les différents espaces qui le composent, les pratiques et les significations qu'ils suscitent ;
- avec les hypothèses dégagées de l'analyse socio-urbaine elle-même sur les pratiques et significations que ces espaces pouvaient susciter.

Nous avons donc attendu que des enseignements puissent être retirés de l'analyse des dispositifs socio spatiaux réalisés dans l'analyse socio urbaine pour adapter et nourrir la méthode d'investigation utilisée.

Il s'agissait en effet :

- d'examiner si les dispositifs socio spatiaux spécifiques à ce type d'opération étaient perçus et de quelle manière par les habitants, quels étaient leurs effets.
- d'identifier si la forme d'habitat « habitat individuel dense » générerait des *modes d'habiter* spécifiques. Cette spécificité pourrait être inférée de la comparaison des résultats des analyses produites

avec ceux d'investigations comparables conduites dans des quartiers d'habitat social de plus ou moins grande taille, connaissant des difficultés plus ou moins importantes et d'une enquête réalisée dans les Villes Nouvelles<sup>3</sup>.

L'enquête auprès des habitants a été réalisée dans sept des douze sites dans lesquels l'analyse socio urbaine avait été conduite. Ces sept sites ont été choisis avec les maîtres d'ouvrage.

### La mise au point d'un fichier informatique d'opérations

Par ailleurs, nous avons constitué un fichier informatique disponible sur CD ROM décrivant sommairement une cinquantaine d'opérations. Ce fichier a été communiqué aux maîtres d'ouvrage et au PUCA. Il pourrait être installé sur un site web et nourri par d'autres travaux de recherche.

Ce fichier permet de mettre en évidence la diversité des opérations d'habitat individuel dense.

---

<sup>3</sup> Ces analyses ont été réalisées à partir de la même problématique et en utilisant à chaque fois la même méthode, adaptée aux spécificités des quartiers et aux questions auxquelles nous devons répondre. Une trentaine de quartiers a fait l'objet d'investigations soit approfondies (Montereau Surville, La plaine du Lys à Dammarie les Lys, les Tarterêts à Corbeil Essones, Croix Rouge à Reims, etc.), soit plus « légères » (Paris porte Pouchet, Sevran Pont Blanc etc.). [ALLEN, 1999-2008]. Dans le cadre de l'évaluation de la politique des Villes Nouvelles, nous avons également utilisé cette méthode dans trois villes nouvelles et différents types d'habitat (social, privé, collectif, individuel). D'autres analyses sont aujourd'hui en cours dans des copropriétés comprenant du locatif social et des copropriétaires.

## PLAN DU RAPPORT

*La première partie* permet d'aborder la difficile question de la définition de l'habitat individuel dense.

- nous présenterons la manière dont l'habitat individuel dense est défini dans l'appel d'offres;
- puis nous clarifierons de façon synthétique les enjeux qui sont associés au développement de ce type d'habitat.

*Dans une seconde partie*, nous présenterons certaines caractéristiques des 7 sites retenus pour l'enquête auprès des habitants. Il s'agit de faciliter la compréhension de ce rapport et de permettre au lecteur qui n'a pas pris connaissance de l'analyse socio urbaine de se construire une représentation de chacun de ces sites.

Puis, nous présenterons une synthèse de l'analyse socio urbaine que nous avons réalisée en nous centrant sur *la plasticité et la diversité* des formes urbaines et architecturales<sup>4</sup>. Enfin, nous qualifierons les 7 opérations retenues pour l'enquête auprès des habitants par rapport à des enjeux d'aménagement urbain.

*La troisième partie* sera consacrée à l'analyse des modes d'habiter des habitants. Elle sera précédée d'une présentation de la problématique d'analyse et de la méthode utilisée. Cette analyse nous permettra :

- de répondre à la question de savoir s'il existe une spécificité des modes d'habiter générés par ce type d'habitat ;
- d'identifier les modes de perception que les habitants ont des caractéristiques des opérations;
- de repérer l'impact des formes spatiales sur leur manière de vivre et d'investir leur habitat.

---

<sup>4</sup> Op.cit.

Cette analyse nous permettra également de montrer que selon les sites, on observe une grande variété de situations, de modes d'investissement de leur habitat par les habitants. Enfin, nous situerons quelques résultats par rapport à ceux que nous observons d'habitude dans les grands ensembles dans lesquels nous avons conduit des investigations comparables.

*La quatrième partie* sera consacrée à une mise en relation de l'analyse des modes d'habiter avec l'analyse socio urbaine. A partir d'un certain nombre de thématiques problématisées, nous tenterons d'éclairer certaines des caractéristiques urbaines ou architecturales, certains des dispositifs socio spatiaux qui permettent de comprendre les difficultés des habitants ou au contraire le plaisir particulier qu'ils ont développé à habiter dans ce type d'opération. En effet, la répartition des modes d'habiter analysés dans la seconde partie, dessine pour chaque site une situation spécifique « plus ou moins favorable pour les habitants ».

*Enfin, dans la conclusion*, nous examinerons les enseignements que l'on peut tirer de cette recherche en ce qui concerne l'apport de l'habitat individuel dense comme outil d'aménagement urbain. Nous examinerons ensuite les rapports entre densité réelle et densité perçue. Puis, nous présenterons quelques aspects clefs à mettre en évidence à l'issue de ce travail : les critères qui permettent de définir ce type d'opération et les rapports entre les intentions de la conception et celles perçues par les habitants, les rapports entre individuel et collectif dans l'habitat individuel dense. Nous terminerons par quelques remarques sur la méthode proposée pour conduire cette recherche.



**PREMIERE PARTIE :  
DEFINIR L'HABITAT INDIVIDUEL  
DENSE, CERNER LES ENJEUX**

## DEFINIR L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

### De la difficulté de définir...

L'habitat semi-collectif, apparu et développé dans les années 1970 comme « un des modèles intermédiaires entre les barres de logements et le pavillonnaire », a connu une phase de déclin une vingtaine d'années plus tard face à l'essor de la maison individuelle. Aujourd'hui, la question du renouveau de l'habitat intermédiaire s'exprime à travers des opérations d'habitat individuel dense dont F. MIALET s'est attaché à définir les grandes composantes<sup>5</sup>.

### Les formes urbaines intermédiaires

Dans son ouvrage, F. MIALET définit deux formes d'habitat individuel qui se différencient de la maison individuelle isolée.

- *L'individuel groupé*, constitué de maisons de plain-pied, rassemble quelques-unes des caractéristiques de la maison individuelle<sup>6</sup> qui l'apparentent à celle-ci sans en porter l'aspect

<sup>5</sup> MIALET, Frédéric : « Le renouveau de l'habitat intermédiaire » CERTU/PUCA, Coll. Recherche ; 2006. La dénomination « habitat individuel dense » est celle de l'appel d'offres. D. MONTASSUT lui, évoque le logement bas à haute densité. DVD « Le logement bas à haute densité », Atelier MONTASSUT ; 2000.

Bien sur, cette question de la définition de l'habitat individuel dense constitue en quelque sorte « un fil qui court tout au long de ce travail ». Elle est reprise dans le rapport intermédiaire sur l'analyse socio-urbaine et reconsidérée à nouveau dans la conclusion de ce rapport. Nous examinerons de quelle manière cette recherche peut permettre de progresser par rapport à la définition ou aux critères retenus pour qualifier l'habitat individuel dense.

<sup>6</sup> Ibid., p.9, « Un ancrage au sol, un rapport au ciel, voire au paysage »

isolé. Il fait ainsi référence à des terminologies utilisées couramment comme « habitat en bande » ou « maisons de villes ».

- *L'individuel superposé* est une forme hybride d'individuel groupé et de semi collectif comprenant un maximum de deux appartements, avec chacun un accès individualisé et un espace extérieur de la taille d'une pièce environ ; le logement pouvant être sur un seul niveau, en duplex ou triplex.

Cette dernière définition rappelle fortement celle proposée en 1974 par la Direction de la Construction à propos du *logement intermédiaire*. Elle proposait, en effet, trois critères :

- une superposition d'appartements sans dépasser une hauteur de trois étages ;
- un accès individualisé pour chaque logement ;
- une surface de terrasse ou de jardin privatif égale au quart de celle de l'appartement.

Pour F. MIALET, l'habitat intermédiaire correspond à de l'individuel superposé décliné sur une plus grande échelle, permettant de recourir à des techniques industrielles de construction pour limiter les coûts de revient et les rapprocher de ceux « des logements collectifs plus classiques ». Cette notion d'habitat intermédiaire vise donc à définir une forme d'habitat entre collectif et individuel.

Il nous a semblé intéressant de nous tourner vers les définitions proposées pour des études à finalité statistique.

### *Habitat collectif et habitat individuel*

On s'attachera ici à regarder les définitions proposées par l'INSEE et le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

L'INSEE définit ainsi deux types de logement :

- le logement collectif se situe obligatoirement dans un immeuble collectif (il correspond à *l'appartement*). L'immeuble collectif comprend au moins deux logements et peut avoir un nombre variable de cages d'escaliers ;
- un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (il correspond à la *maison*)<sup>7</sup>.

A l'instar de l'INSEE, la base de données SITADEL<sup>8</sup> définit les logements collectifs comme faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Mais pour les logements individuels<sup>9</sup>, elle propose une définition qui les distingue selon le type de construction : *l'individuel pur* correspond ainsi à une opération de construction d'une maison seule, tandis que *l'individuel groupé* comporte plusieurs logements individuels *dans un même permis*, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs. Dans le cas

<sup>7</sup> INSEE « Dictionnaire des définitions », février 2008 :

“Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...);

- **indépendant**, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.”

<sup>8</sup> Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux du Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement durables.

<sup>9</sup> “La maison individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements "en bande" (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels.”

d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif.

Force est de constater que ces définitions s'attachent surtout à définir des typologies d'unités habitantes sur la base d'une autonomie d'accès.

### *Une ou des densités ?*

La question de la densité est souvent confondue avec la plus ou moins grande compacité des formes architecturales et urbaines. Un bref examen de ces formes permet de montrer combien la perception de la densité et la mesure de la densité elle-même peuvent parfois s'écarter considérablement l'une de l'autre.

Il y a une définition simple de la densité. La densité exprime un rapport entre un nombre d'éléments et une surface. La densité « urbaine » est plus difficile à définir puisqu'il y a débat sur les « éléments » à prendre en compte : les m<sup>2</sup> construits ? le nombre d'habitants ? de passants ? etc. Aussi, comme le rappelle l'article « Densité : entre refus et savoir »<sup>10</sup>, il n'existe pas de définition universelle de la densité urbaine, mais une série d'indicateurs de mesure qui permet de comparer les densités selon les formes urbaines analysées. On pourrait ajouter à cela que la densité est un phénomène culturel et historique car elle ne sera pas perçue avec la même intensité selon les lieux et les époques. Un exemple un peu brutal mais couramment utilisé consiste à battre en brèche l'idée reçue selon laquelle les cités d'habitat collectif sont plus denses que les centres-villes alors que c'est tout à fait l'opposé : le coefficient d'occupation au sol y est environ sept fois moins élevé que dans les îlots

<sup>10</sup> « Densité : entre refus et savoir », revue *Traits urbains*, n°10 octobre 2005, p.14-25

haussmanniens ; le nombre de ménages à l'hectare trois fois moindre. Ainsi les grands ensembles emblématiques des Minguettes à Vénissieux et de La Grande Borne à Grigny ont une densité très faible, inférieure à 50 logements à l'hectare, et curieusement comparable alors qu'il s'agit de formes urbaines très différentes. Il s'agit en majorité de grandes tours de 12 étages aux Minguettes et de longues barres ondulées de très faible hauteur (essentiellement R+ 3) à la Grande Borne.

Pour appréhender les effets de densité dans différentes opérations, nous nous baserons sur une série d'articles publiés par l'IAURIF sur la densité et l'habitat en Ile-de-France<sup>11</sup>. Ce travail permet d'appréhender les notions de densité en les confrontant à la morphologie du bâti urbain pour constituer un référentiel de densités et de formes urbaines.

Cette analyse illustre notamment l'importance de considérer les formes urbaines à travers les trois critères d'appréciation que sont :

- la densité (D) et la hauteur (H) ;
- le coefficient d'emprise au sol du bâti (CES).

Ainsi l'impression de densité résulte d'un ensemble de critères liés à la forme urbaine elle-même mais aussi à son insertion dans le tissu existant.

Il nous a semblé intéressant de reprendre sous forme de comparaison graphique, 8 types morphologiques explorés dans une des notes (n°382). *Chaque type est analysé à travers un exemple localisé en Ile-de-France et illustre une période de construction.* Le choix de certains secteurs peut être contestable en termes d'exemplarité. Cependant, il nous semble plus intéressant de considérer ces chiffres plus pour leur valeur comparative que pour leur valeur absolue.

---

<sup>11</sup> IAURIF « Note rapide sur l'occupation du sol », n°199 (juin 1999) et n°382-383-384 (juin 2005)

Les huit périodes illustrées et les quartiers qui leur correspondent sont les suivants :

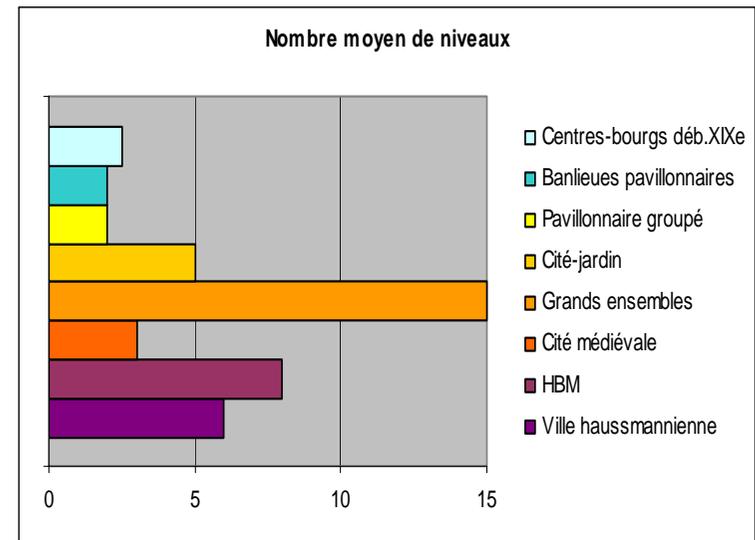
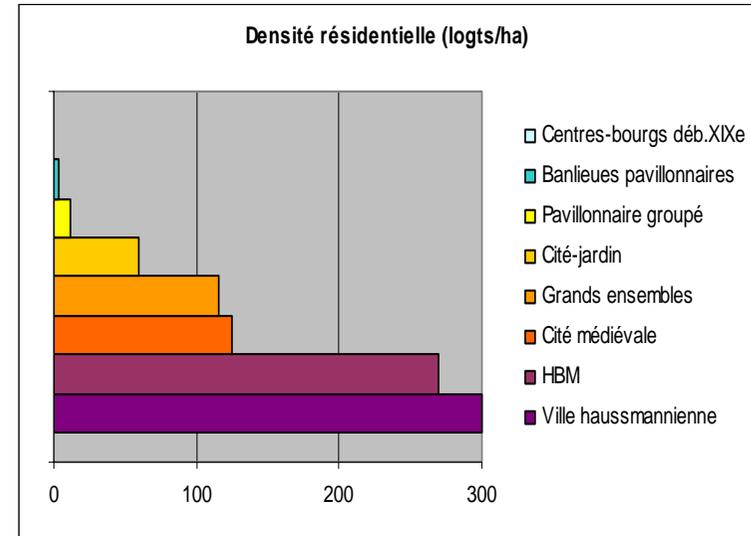
- la cité médiévale : cœur de Paris au XIV<sup>e</sup> siècle ;
- les centres-bourgs du début du XIX<sup>e</sup> siècle : Rueil 1817 ;
- la ville haussmannienne au XIX<sup>ème</sup> siècle : Paris 6<sup>ème</sup> arrondissement ;
- les banlieues pavillonnaires : Athis-Mons ;
- l'habitat social de l'entre-deux-guerres :
  - les HBM des « Maréchaux » Paris 1925,
  - la cité-jardin de Suresnes 1947.
- les grands ensembles : La Courneuve 1965-1970 ;
- le pavillonnaire récent en opération groupée : Quartier du Plan de l'Eglise à Voisins-le-Bretonneux 1979.

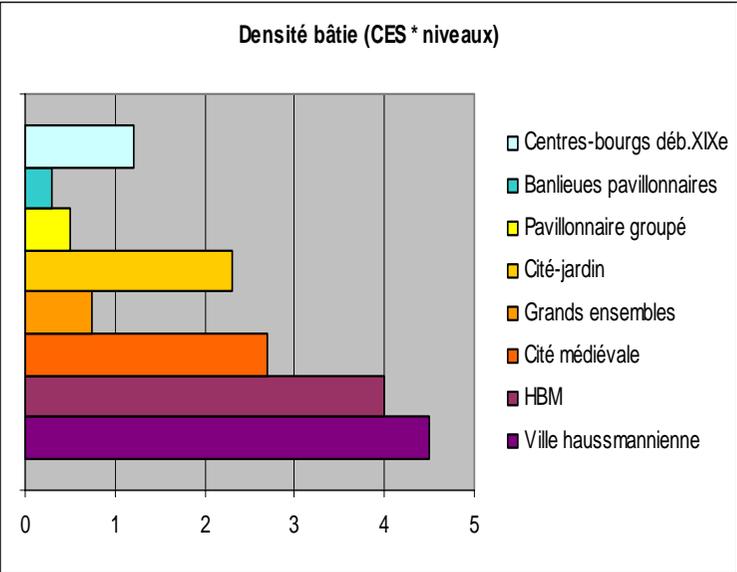
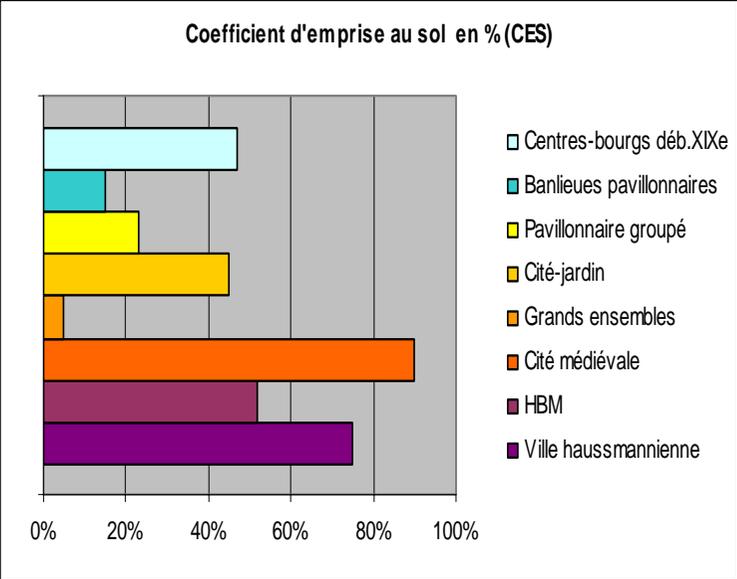
Si l'on compare les différentes morphologies (tableau page suivant) en ayant pris le soin de toujours les classer selon la densité résidentielle, l'on peut constater que :

- « le pavillonnaire récent en opération groupée » permet de loger 4 fois plus de familles à l'hectare que la « banlieue pavillonnaire » mais avec un potentiel plus élevé si on considère des opérations qui intègrent deux ou trois niveaux de logements.
- Le coefficient d'emprise au sol constaté dans le pavillonnaire récent groupé ou la cité-jardin les rapproche d'un tissu périurbain qui laisse une large place au jardin individuel (banlieue pavillonnaire, centre bourgs anciens).
- En terme de densité bâtie estimée, le pavillonnaire récent groupé s'écarte définitivement des centres urbains pour se rapprocher des formes plus traditionnelles du pavillonnaire, ce qui correspond au rêve d'une plus grande ruralité chez un très grand nombre

|   | La ville haussmannienne au XIX <sup>e</sup> | HBM de l'entre-deux-guerres | La cité médiévale | Les grands ensembles | La cité-jardin | Le pavillonnaire récent en opération groupée | Les banlieues pavillonnaires | Les centres-bourgs du début du XIX <sup>e</sup> |
|---|---|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------|--|------------------------------|---|
| Densité résidentielle (foyers/ha)         | 300   | 270                         | 125               | 115                  | 60             | 12   | 3                            | 1,25  |
| Densité de population (habitants/ha)      | 450   | 450                         | 500               | 350                  | 270            | -  | 12                           | 5   |
| Coefficient d'emprise au sol (% parcelle) | 75%   | 52%                         | 90%               | 5%                   | 45%            | 23%  | 15%                          | 47%   |
| Nombre moyen de niveaux                   | 6   | 8                           | 3                 | 15                   | 5              | 2  | 2                            | 2,5   |
| Densité bâtie estimée (*)                 | 4,5   | 4                           | 2,7               | 0,75                 | 2,3            | 0,5  | 0,3                          | 1,2   |

(\*) Coefficient d'emprise au sol (CES) \* nombre de niveaux.





Si l'on considère les différentes opérations d'habitat individuel dense dans leur diversité, on peut estimer qu'elles peuvent selon les cas se situer entre le pavillonnaire récent en opération groupé et la cité-jardin de l'entre-deux-guerres. Ainsi, elles constituent véritablement un tissu intermédiaire qui peut répondre à des impératifs aussi variés que la lutte contre l'étalement urbain et la nécessaire densification, ou le souhait d'accéder à un environnement moins oppressant que les grands ensembles et qui peut offrir des espaces extérieurs individuels proches du pavillonnaire.

Il est donc intéressant d'analyser les avantages et les inconvénients, les limites ou les écueils de cette forme d'habitat que l'on constate au travers d'opérations réalisées dans le dernier quart du XXe siècle. De la même manière, on pourra s'interroger sur les critères relatifs à ce type d'habitat et leur pondération éventuelle.

**Une approche critique de l'habitat intermédiaire**

Petit collectif marquant une rupture dans la massivité des grands ensembles, l'individuel superposé peut-il contribuer à recréer des espaces urbains ?

*Une multiplicité de réponses en milieu urbain...*

Pour F. MIALET, l'individuel superposé répond indéniablement à une variété de situations urbaines et constitue en ce sens une « alternative au collectif [...] un outil pour moduler au mieux la densité dans les quartiers mêlant l'individuel au collectif »<sup>12</sup>.

Il peut s'insérer dans le tissu urbain préexistant en diversifiant l'offre présente, il permet également de négocier la transition entre centre et périphérie ou encore de réaliser des opérations dans les dents creuses

<sup>12</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.34

ou enfin, de créer des ruptures d'échelles. En outre, il allie à ces qualités de formes, celles d'offrir un habitat « qui conserve du caractère et le plaisir d'habiter qui va avec »<sup>13</sup> notamment grâce aux espaces extérieurs associés au logement<sup>14</sup>. Enfin, il s'adresse à une gamme étendue de types de résidents (et plus particulièrement les jeunes ménages et les personnes âgées) car il répond aux besoins de :

- centralité (proximité des écoles, des services) et de qualité de vie urbaine,
- entretien de logement moins lourd qu'un habitat individuel,
- sécurité,
- réduction de la dépendance à la voiture,
- indépendance pour des jeunes en décohabitation (notamment en milieu rural).

### *... mais des obstacles liés aux exigences de ce type d'habitat*

Il existe cependant des critiques à ce type d'habitat en termes de coûts de construction et d'entretien élevés auxquels les opérateurs sont tentés de répondre par une « optimisation de la construction ([...] rationalisation de la mise en œuvre, choix des matériaux) [et sur] le projet paysager »<sup>15</sup>. Avec le risque de la répétitivité et de la banalisation, maux auxquels l'habitat intermédiaire est censé répondre. De plus, l'habitat individuel superposé s'insère mal dans un cadre réglementaire contraignant (destination des sols, densité de

---

<sup>13</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.34

<sup>14</sup> L'article de Libération, n° 7506 1<sup>er</sup> juillet 2005, « Les nouvelles cités radieuses » donne des éclairages intéressants sur ce thème à propos de la Cité Manifeste de Mulhouse. Les habitants citent les logements « plus beaux, originaux et surprenant » ou disent encore « On aime les volumes hyper sympas, le jardin, et la situation à cinq minutes du centre ville ».

<sup>15</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.41

construction). D'où une certaine frilosité que l'on constate dans la maîtrise d'ouvrage à se lancer dans de telles opérations innovantes.

Car cet urbanisme est exigeant en termes de conception et de maintenance<sup>16</sup>, notamment dans le traitement des espaces de transition entre le dehors et le dedans. F. MIALET analyse trois enjeux auxquels l'habitat intermédiaire est systématiquement confronté :

- Le stationnement résidentiel ;
- Le traitement des vis-à-vis ;
- L'espace extérieur : le jardin.

Les différentes réponses apportées peuvent garantir le succès d'une opération ou la fragiliser.

### *Le stationnement*

Il en va ainsi du rapport à la voiture et du stationnement de proximité. La voiture fait aujourd'hui « partie des objets usuels et indispensables de la vie de chacun »<sup>17</sup> pour l'ensemble des activités familiales tant professionnelles que personnelles. Il existe donc une forte demande pour le stationnement privatif avec une ou deux places de parkings par logement en moyenne, mais dont l'insertion dans l'opération peut être problématique. Dans le cadre des opérations d'habitat intermédiaire, il faudra donc pouvoir traiter cette contrainte en fonction de plusieurs paramètres :

- la logique économique de la construction (coût/rentabilité) ;
- les attentes des habitants, notamment en matière de sécurité des biens et des personnes ;

---

<sup>16</sup> Libération, n° 7506 1<sup>er</sup> juillet 2005, « Les nouvelles cités radieuses » : « Nous [le bailleur] mettons en place un suivi sur plusieurs années, parce que, incontestablement, nous aurons plus de problèmes ».

<sup>17</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.51

- L'insertion dans le tissu urbain et le respect des autres usages du lieu (piétons, promeneurs, cyclistes).

### *Le traitement des vis-à-vis*

Le traitement du vis-à-vis est un sujet particulièrement sensible dans les opérations d'habitat intermédiaire, en raison principalement des difficultés de conception liées à la densité exigée, et pour lequel n'existe aucun règlement d'urbanisme. F. MIALET propose de gérer ce sujet en amont de la conception, afin de trouver des réponses soit par l'architecture (en plan, en coupe ou en façade) soit par l'usage (logements et bureaux, mais pourquoi pas pièces à vivre et pièces utilitaires). Il signale également l'impact socioculturel, qui permet de supporter ailleurs, aux Pays-Bas ou outre-Atlantique, ce qui sera considéré ici comme de l'intrusion. Il donne encore l'exemple d'une architecture qui ne donne à voir de chez soi « qu'un long développé de toiture sous un ciel panoramique » des logements voisins<sup>18</sup>. Dans le traitement du vis-à-vis, de multiples solutions peuvent être conçues, faisant appel à des écrans végétaux, des verres translucides, des persiennes, mais aussi dans le jeu de terrasses.

### *L'espace extérieur : le jardin*

Les terrasses constituent la réponse minimale à l'atout majeur de l'habitat intermédiaire, à savoir le jardin en ville. Le jardin offre une dimension qualitative de l'habitat, notamment parce que dans « l'imaginaire citadin, la nature renvoie au calme, aux loisirs, à une qualité de vie offrant à chacun son propre rythme de développement ».<sup>19</sup>

<sup>18</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.55, maisons de ville de Fukuoka, Rem KOOLHAAS 1991.

<sup>19</sup> Ibid., p.57

Parmi les atouts qu'il lui confère, F. MIALET cite :

- l'apport des jardins en termes de qualité résidentielle d'une opération ;
- la relation simplifiée à l'extérieur, du dedans au dehors sans sortir de chez soi ;
- le potentiel d'appropriation d'une façade<sup>20</sup>  
« Déjà de l'extérieur, l'habitant peut marquer son espace et affirmer son identité. Le jardin annonce alors l'intérieur et donne l'impression d'un logement plus personnalisé, qui sort du banal et du convenu. »
- une possibilité d'extension du logement et d'adaptation par les usages qu'il permet<sup>21</sup>.

### *L'habitat intermédiaire : une exigence*

A travers ces trois critères on se rend compte de l'importance de traiter avec un soin particulier les rapports entre les espaces privés et les espaces collectifs ou publics<sup>22</sup>. Il paraît donc nécessaire que ce type d'habitat puisse faire l'objet d'un retour critique par leurs habitants mais aussi par d'autres acteurs, comme les élus locaux ou les opérateurs, afin d'en améliorer la qualité<sup>23</sup>. Enfin, il n'est pas exagéré d'affirmer que le succès de l'habitat intermédiaire ne pourra venir que de conceptions originales qui utiliseront les capacités d'un site afin de

<sup>20</sup> Ibid., p.58

<sup>21</sup> Libération, n° 7506 1<sup>er</sup> juillet 2005, « Les nouvelles cités radieuses » : « les habitants ont investi les lieux, à force de pots de fleurs, tables de jardin et jouets pour enfants ».

<sup>22</sup> Ibid. « les topiaires, sortes de cages à végétaux, feront office de 'poumon vert d'ici six ou sept ans' pour passer en douceur des zones privées aux espaces publics ».

<sup>23</sup> MIALET, Frédéric, op.cit., p.68

lui donner son caractère propre, tant sur le plan architectural que paysager... ainsi que d'une forte volonté politique pour promouvoir cette forme d'habitat<sup>24</sup>.

### CERNER LES ENJEUX DE L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Cette forme d'habitat jouit d'une perception très positive dans les milieux qui produisent des discours sur la ville. Elle est en effet caractérisée par ce qui peut sembler *a priori* comme un oxymore (le « dense » et l'« individuel ») et répond à un certain nombre d'inquiétudes sociales et environnementales. Nous nous proposons, en amont de la présentation des résultats de cette recherche, de réaliser une généalogie de cette idée issue des sphères savantes, techniques et politiques. En effet, l'émergence de la notion « d'habitat individuel dense » ne relève pas du hasard ou de la simple contingence, mais au contraire fournit une réponse à un ensemble d'aspirations, d'angoisses et de projets.

Il nous semble important de rappeler les conditions politiques et intellectuelles d'émergence de ce genre de forme urbaine, et ce pour deux raisons majeures : la première est qu'un décodage des visées sous-jacentes à la conception du cadre bâti est indispensable pour mieux questionner l'habitat<sup>25</sup>. La seconde est que nous ne souhaitons pas passer sous silence les enjeux « *macro* » présidant à la promotion de concepts tels que la densité, sous prétexte que nos analyses sont centrées sur les enjeux apparemment plus « *micros* » que représente la

<sup>24</sup> Libération, n° 7506 1<sup>er</sup> juillet 2005, « Les nouvelles cités radieuses » : « Et Jean Nouvel de résumer : « Il était important de montrer qu'à budget contraint, différentes attitudes sont possibles. »

<sup>25</sup> BONETTI, Michel, *L'urbanisme moderne comme nouvelle forme de pensée magique ?*, Note de Recherche, CSTB, 1999.

connaissance des modes d'habiter et leur mise en perspective avec l'analyse socio urbaine de chaque site.

Cette attitude commune conduit en effet à opposer deux sphères de discours : les premiers déqualifiant les seconds au nom de leur méconnaissance des « grands équilibres », les seconds critiquant les premiers au nom de leur absence de finesse pour comprendre les conditions de vie urbaine.

### Les opérations d'habitat individuel dense : une opportunité dans la lutte contre l'étalement urbain ?

L'habitat individuel dense cherche à concilier une aspiration supposée des citadins pour l'habitat individuel avec les exigences du devenir de la planète, exigences qui nous inviteraient à être économes des ressources non renouvelables telles que le sol.

### *Une préoccupation récente : vers un nouvel hygiénisme ?*

La préoccupation de la lutte contre l'étalement urbain, qui en une vingtaine d'années, est devenue un *leitmotiv* des politiques urbaines dans l'ensemble des pays européens est nouvelle et complexe. Cette question est nouvelle parce qu'un bref retour sur l'histoire des politiques urbaines nous montre que le véritable enjeu était, jusqu'aux années 1970, la lutte contre les excès de la densité<sup>26</sup>. Ces excès étaient jugés responsables des difficultés de circulation des hommes comme des marchandises et semblaient dangereux pour l'hygiène<sup>27</sup>. Il ne faut

<sup>26</sup> Un court article de juristes rappelle combien la promotion actuelle de la densité est une rupture dans l'histoire du droit de l'urbanisme : BAFFERT, Philippe, PHEMOLANT, Brigitte, « Une nouvelle approche des questions de densité urbaine », BJD, 6/2000, pp. 374-377.

<sup>27</sup> Rappelons que les grandes enquêtes sociales sur la ville au XIX<sup>e</sup> siècle étaient principalement le fait de médecins ou d'hygiénistes.

pas oublier que la Charte d'Athènes est un véritable hymne en faveur de l'étalement urbain. Elle proscrit l'entassement des logements et l'étroitesse des rues coupables de la prolifération des miasmes et de la diffusion des épidémies. Elle condamne la promiscuité et les vis-à-vis pour prôner l'aération et l'éclairement naturel des logements. Le Corbusier se fera le chantre de ces principes hygiénistes, qui trouveront leur forme emblématique dans des grands ensembles composés essentiellement d'immenses tours disséminées à l'intérieur d'un grand parc, tels que celui des Minguettes à Vénissieux.

Au passage, il convient également de signaler que le souci actuel d'accroissement de la densité vise également à réduire la pollution liée au développement de la circulation automobile. A ce titre, il s'agit d'une nouvelle forme d'hygiénisme. Les craintes de diffusion des épidémies étant désormais en grande partie maîtrisées (malgré certaines inquiétudes), de nouvelles peurs, plus graves encore apparaissent concernant le devenir même de la planète.

### *Deux objectifs ... convergents mais différents*

Cette question est également complexe parce que derrière cette notion apparemment simple de lutte contre l'étalement urbain se mêlent des aspirations extrêmement diverses et ... potentiellement contradictoires. Derrière ce mot d'ordre mobilisateur s'il en est, tant il réveille les peurs d'une ville tentaculaire et dévoreuse d'espace, différentes visées se conjuguent.

Pour certains, cette lutte contre l'étalement urbain est comprise comme la nécessité d'une lutte contre la consommation d'espace par la ville au détriment des espaces agricoles ou naturels. C'est à partir de cette inquiétude que les discours sur l'étalement urbain se sont

diffusés à partir des années 1970<sup>28</sup>. En France toutefois, hormis les régions viticoles ou maraîchères au sein desquelles la concurrence peut être vive entre pression de l'urbanisation et défense des espaces agricoles (par exemple autour de Reims) ou à proximité de milieux naturels très fragiles (comme les marais de Brière près de Saint-Nazaire), la faible densité humaine du pays rend cette question peu brûlante. Elle rencontre donc beaucoup moins d'échos et guide beaucoup moins l'action des pouvoirs publics que dans les pays denses tels que les Pays-Bas et l'Angleterre où cette préoccupation est apparue dès les années 1960<sup>29</sup>.

Pour d'autres, cette lutte a une visée plus ambitieuse, il ne s'agit pas simplement de limiter l'emprise spatiale de la ville mais de tenter de restreindre l'extension de bassins de vie urbains. En effet, comme Melvin Webber l'avait prévu dès les années 1960, avec le développement de l'automobile et des techniques de télécommunications : « la colle qui tenait ensemble l'établissement spatial est en train de se dissoudre et il se disperse sur des territoires toujours plus vastes »<sup>30</sup>. Aussi, même à surface urbanisée constante, les « bassins de vie urbaine » peuvent-ils s'étendre sur des territoires de plus en plus vastes à mesure que de lointains « villages » deviennent fonctionnellement dépendants des centres urbains. Or, cette extension

<sup>28</sup> Ceci est bien exposé dans la première partie de la thèse de GUEROIS, Marianne, *Les formes des villes européennes vues du ciel*, Thèse de géographie sous la direction de Denise Pumain, université Paris I, 2003, 306 p.

<sup>29</sup> BEAUCIRE, Francis, « Le modèle de la ville compacte est-il importable en France », in *Le sens du mouvement*, Belin/Institut pour la ville en mouvement, 2004.

<sup>30</sup> CHOAY, Françoise, préface à WEBBER, Melvin, *L'urbain sans lieu ni bornes*, L'Aube, Essai, 1996, p. 11

des bassins de vie urbains<sup>31</sup> est jugée fragile puisqu'elle fonctionne sur une mobilité quotidienne facilitée. Le talon d'Achille de cette forme de développement urbain est sa dépendance à une énergie peu chère et son oubli des conséquences environnementales (et géostratégiques) des besoins en pétrole.

### *L'enjeu de la structuration des villes et du développement de l'urbanité*

Par ailleurs, on reproche à cette ville qualifiée souvent de « diffuse », d'être moins propice que la ville agglomérée d'autrefois aux interactions sociales (nous y reviendrons). La diffusion de l'urbain serait non seulement pernicieuse pour la nature mais aussi pour la ville puisqu'elle mettrait à mal sa raison d'être, son rôle de « commutateur social » selon la belle expression du géographe Paul Claval. L'étalement des villes, dont Los Angeles offre un exemple caricatural met en effet en cause les échanges et les interactions sociales, les multiples « frottements sociaux », pour reprendre la formule favorite d'Isaac Joseph.

### *La maison dévoreuse d'espace ? Quelques chiffres*

Les deux mouvements analysés ci-dessus (accroissement de la consommation d'espace par la ville et extension des aires urbaines) se conjuguent en France. L'extension des aires urbaines est un mouvement de longue durée qui se déploie depuis près d'une quarantaine d'années<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> En France, on a pris l'habitude de parler d'« aire urbaine », en référence à ce zonage de l'INSEE désignant l'ensemble des communes dans lesquelles au moins 40 % des actifs travaillent dans un pôle urbain.

<sup>32</sup> Pour une présentation rapide, voir les données de l'observatoire de l'immobilier.

Concernant la consommation d'espaces par l'urbanisation, quelques chiffres peuvent illustrer ces mouvements. L'Institut Français de l'Environnement souligne la croissance des espaces artificiels<sup>33</sup>. L'IFEN s'appuie sur les résultats de la base de données CORINE. Si les paysages ruraux dominent nettement la progression en France, puisqu'ils représentent 95 % de l'espace français, de l'étalement urbain est remarquable : 4,8 % du territoire sont concernés par l'emprise urbaine, mais elle a augmenté de près de 5 % entre 1990 et 2000. Sont en jeu « *le maintien de la biodiversité, la qualité des paysages périurbains, la préservation des milieux fragiles, surtout les cours d'eau, les zones humides et les milieux littoraux* ». L'artificialisation a été intense autour des grandes aires métropolitaines (Ile-de-France, couloir rhodanien) et dans les zones littorales.

L'habitat n'est pas seul responsable de cette consommation d'espace, mais il représente néanmoins près de la moitié de la consommation nouvelle d'espace par l'urbanisation chaque année. Pourquoi une telle consommation d'espace par l'habitat ?

Contrairement à une idée répandue, la part de la maison individuelle dans le parc de logement a peu augmenté : elle est passée de 55 % en 1983 à 57 % en 2003. L'essentiel est lié à la croissance d'environ un tiers du parc de logements au cours de cette période. En raison de la

---

<sup>33</sup> Institut Français de l'Environnement, « Les changements d'occupation des sols entre 1990 et 2000 : plus d'artificiel, moins de prairies et de bocages », *Données de l'environnement*, n° 101, mars 2005. CORINE (Coordination de l'information sur l'environnement) Land Cover. Corine Land Cover est une base de données géographiques présentant l'inventaire de l'occupation du sol réalisé dans le cadre d'un programme européen coordonné par l'Agence Européenne de l'Environnement. (AEE). Elle décrit pour 22 pays les différentes utilisations du sol en 44 postes. Cette base de données est construite à partir de la photo-interprétation d'images satellitaires Landsat et Spot.

diminution rapide de la taille des ménages, pour loger une population à peu près constante, il a fallu construire beaucoup de logements. En 25 ans :

- le nombre de logements collectifs a augmenté de 29 % ;
- celui des maisons individuelles de 35 %.

*On a donc construit beaucoup de maisons sans que leur part dans le parc total de logements change considérablement.*

Mais pour comprendre la consommation d'espace par l'urbanisation, il est à noter que les terrains prévus pour construire des maisons sont de plus en plus grands. La taille moyenne de parcelle est de :

- 756 m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 79 033 euros en lot aménagé ;
- contre 1 440 m<sup>2</sup> et 96 500 euros la parcelle en diffus<sup>34</sup>.

La faiblesse de la production foncière dans le cadre d'opérations d'aménagement et le déficit d'urbanisme opérationnel des collectivités locales font que les logements en diffus sont les plus nombreux. En effet en 2006, la production organisée en lotissement et en ZAC a totalisé 60 200 maisons, soit seulement 33% des mises en chantier d'habitat individuel pur, 67% étant réalisés en secteur diffus, soit 120 539 maisons sur des parcelles non aménagées. Elle n'a représenté que 15% du total des mises en chantier de logements ordinaires (logements individuels purs, individuels groupés et collectifs).

L'accroissement de la taille moyenne des terrains n'est pas seulement lié au fait que l'on construise de plus en plus loin des villes. Même dans les banlieues qui ont maintenant un siècle, la tendance est à l'accroissement de la taille moyenne des terrains des nouvelles constructions. Par exemple, la surface des parcelles des maisons construites entre les années 1920 à 1950 à Gonesse est comprise entre 250 et 480 m<sup>2</sup> contre 365 à 622 m<sup>2</sup> pour les maisons construites entre

<sup>34</sup> Source : site Internet du syndicat national des aménageurs lotisseurs.

1990 et 2000<sup>35</sup>. La densification des tissus anciennement urbanisés, mouvement que l'on pourrait penser « naturel » de constitution de la ville, semble freinée par le désir très puissant des acquéreurs de maison individuelle d'avoir de grands terrains.

### ***HID : quelle contribution pour une ville plus économe en sol ?***

La densité résidentielle des opérations étudiées dans le cadre de cette recherche est nettement plus forte que la densité moyenne des maisons individuelles : elle varie entre 35 et 70 logements à l'hectare, contre une densité de 8 logements à l'hectare dans le diffus<sup>36</sup>. Ces opérations contribuent donc à consommer moins d'espace.

Par ailleurs, elles sont situées au sein d'espaces urbains *déjà constitués* et contribuent donc, par leur localisation, à freiner le mouvement de diffusion de l'habitat. Ces opérations d'HID sont une façon pour de nombreuses collectivités locales de « *refaire* » de l'aménagement public<sup>37</sup>. On oublie souvent que la diffusion de l'habitat, loin des centres urbains n'est pas seulement le fait du désir des ménages. Elle est aussi due à l'absence de production foncière suffisante dans les centres urbains et leurs périphéries immédiates et à l'augmentation du coût des logements qu'elle génère. Le malthusianisme foncier généralisé se justifie d'ailleurs souvent au nom du « développement durable » ...

<sup>35</sup> CARTIER, Marie, COUTANT, Isabelle, MASCLET, Olivier, SIBLOT, Yasmine, *La France des « petits-moyens », enquête sur la banlieue pavillonnaire*, La Découverte, 2008, 320 p.

<sup>36</sup> Source MEDAD.

<sup>37</sup> Sur ces incohérence, DESJARDINS, Xavier, « Veut-on vraiment lutter contre l'étalement urbain ? », *Etudes foncières*, janvier-février 2008, pp. 16-19.

Les opérations d'habitat individuel dense constituent donc une contribution à la lutte contre l'étalement urbain.

Toutefois, la dynamique de dilatation des aires urbaines et d'accroissement des surfaces des terrains des constructions repose sur un mode de production des logements mais également sur la facilité de la mobilité.

On sait, pour reprendre les termes de Cerda, que toute action urbaine doit porter autant sur le « *séjour* » que sur le « *mouvement* ».

Or, la lutte contre l'étalement urbain est aujourd'hui principalement guidée par des principes morphologiques, par des actions sur la forme des villes, des quartiers et des logements, sans qu'aucune action sérieuse ne soit engagée sur les conditions de mobilité – la vitesse, le prix, la facilité d'usage qui génèrent la diffusion urbaine<sup>38</sup>.

Comme la plupart des politiques publiques qui visent à freiner l'étalement urbain, les opérations d'habitat individuel dense s'attachent aux formes visibles d'un dérèglement urbain, sans nécessairement s'attaquer aux mécanismes qui les engendrent.

### **HID ou réconcilier la maison et la ville ?**

L'habitat pavillonnaire a mauvaise presse au sein du « monde » des urbanistes. Citons cette phrase de Jean-Pierre Sueur, dans son rapport de 1999, *Demain la ville*, tant elle illustre la *doxa* sur ce sujet : la maison « *cachée derrière ses haies de thuyas* » est accusée de

<sup>38</sup> Voir, DUPUY, Gabriel, *La mobilité généralisée, formes et valeurs de la mobilité quotidienne*, Academia Bruylant, 2007.

constituer le « *sanctuaire du repli sur soi et du rejet de l'autre*<sup>39</sup> ». En effet, le pavillon, notamment parce qu'il est très souvent associé à l'accession à la propriété, constitue souvent la marque d'une culture « *petite-bourgeoise* » sujette à toutes les caricatures.

Le discours scientifique est parfois infiltré par ces visions. Pierre Bourdieu, dans les *Structures sociales de l'économie*, dépeint ainsi les malheurs de l'accédant populaire à la maison individuelle : « *les aspirations qui sont au principe des insatisfactions, des désillusions, des souffrances du petit-bourgeois, victime par excellence de la violence symbolique, semblent toujours devoir quelque chose à la complicité de celui qui les subit et aux désirs mystifiés, extorqués, aliénés par lesquels, incarnation moderne de l'Héautontimorouménos, il conspire à son propre malheur*<sup>40</sup> ».

Selon cette vision, on reconnaît certes leurs difficultés, mais tous ces ménages sont avant tout victimes d'eux-mêmes, de leur crédulité (ils ont cédé aux sirènes de l'accession à la propriété), de leur imprévoyance (ils n'ont pas anticipé les effets financiers et matériels de leurs décisions) et de leur acharnement (pourquoi vouloir à tout prix acquérir un pavillon avec jardin ?). Cette vision misérabiliste du « *pavillonnaire* » est incontestablement présente dans les discours qui fustigent ce type d'habitat.

<sup>39</sup> Cité par GENESTIER, Philippe, « La question du pavillonnaire dans la société des individus », *Annales de la recherche urbaine*, 2007, n° 102, pp. 19-30.

<sup>40</sup> BOURDIEU, Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Le Seuil, 2000, p. 203

Les logements de type HID, notamment quand il s'agit de logements locatifs sociaux, cherchent à donner aux habitants le « goût de la maison » mais sans les transformer en « petits propriétaires » qui souhaitent se protéger du monde extérieur par une maison sans façades mitoyennes.

Plus fondamentalement, on reproche aux quartiers à « *basse densité* » de ne pas « *faire ville* ». En effet, tout un courant sociologique définit la ville par la densité. Louis Wirth, dans son article sur l'urbanisme comme mode de vie, fait de la densité une des composantes essentielles de sa définition sociologique de la ville : « *Comme pour le nombre, on voit émerger, dans le cas de la concentration dans un espace restreint, certaines conséquences pertinentes pour l'analyse sociologique de la ville* »<sup>41</sup>. En effet, la densité permet la différenciation : « *comme Darwin l'a montré pour la flore et pour la faune, comme Durkheim l'a noté dans le cas des sociétés humaines, un accroissement du nombre à espace constant (c'est-à-dire un accroissement de la densité) tend à produire différenciation et spécialisation [...] la densité renforce les effets du nombre pour diversifier les hommes et les activités et pour accroître la complexité de la structure sociale* »<sup>42</sup>.

Cette vision est présente dans de nombreux travaux<sup>43</sup> et on reproche aux habitants des zones pavillonnaires de cultiver « *l'entre soi* » ou « *l'exclusivisme résidentiel* ». Le syndrome « Nimby », acronyme de « not in my back yard », n'est-il pas décrit à partir des modes de vie

<sup>41</sup> WIRTH, Louis, « L'urbanisme comme mode de vie », 1938 in GRAFMEYER, Yves, JOSEPH, Isaac, *L'école de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Champs Flammarion, 2004, p. 369.

<sup>42</sup> WIRTH, Louis, op. cité, p. 369

<sup>43</sup> Notamment ceux du géographe Jacques Lévy.

des habitants des maisons individuelles, soucieux de ce qui se passe dans leurs jardins plutôt que des autres ? Pourtant de nombreuses recherches sur des quartiers pavillonnaires ont tenté de démontrer que les habitants de ces zones à faible densité ne sont pas moins « *urbains* », moins portés à partager des valeurs collectives que ceux qui vivent dans les centres-villes<sup>44</sup>.

Dans la promotion de l'habitat individuel dense, on lit, de manière sous-jacente, l'idée que l'habitat individuel pur, n'est pas, à lui seul, capable de « *faire ville* », à la fois pour des raisons paysagères (il ne peut « *structurer l'espace urbain* » selon l'expression des urbanistes) mais aussi pour des raisons sociologiques puisque l'urbanité aurait besoin d'une densité « *minimale* » pour se déployer.

### Les opérations d'habitat individuel dense comme outil d'aménagement urbain

Un enjeu important, co-substanciel en quelque en quelque sorte à ceux de la densité, du foncier et de l'étalement urbain, concerne le potentiel de ces opérations à constituer des outils d'aménagement urbain. Ceci nécessite donc d'interroger leur capacité à contribuer au renouvellement et au développement urbain.

La question est particulièrement intéressante car les villes sont engagées dans différents processus de renouvellement et de développement du tissu urbain, à travers plusieurs formes d'aménagement :

- la restructuration de tissus urbains préexistants ;

<sup>44</sup> CHARMES, Eric, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Annales de la recherche urbaine*, juillet 2007, n° 102, pp. 7-17

- le comblement d'une dent creuse et la reconstitution d'un front urbain le long d'une rue ;
- la densification de cœurs d'îlots ;
- le réaménagement d'une place ou d'un angle de rues ;
- la création ou le renforcement d'une centralité urbaine ;
- le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social ;
- les extensions urbaines en prolongement d'un tissu existant ou le long d'une nouvelle voie.

Dans chacun de ces cas, mais selon des modalités différentes, cela renvoie à de multiples enjeux urbains :

- *contribuer à optimiser l'utilisation du foncier*, soit en densifiant (exemple de la densification des cœurs d'îlots), soit en occupant les vides urbains sans nécessairement densifier (cas du renouvellement des grands ensembles) ;
- *diversifier les formes d'habitat*, aussi bien à proximité des lotissements pavillonnaires que dans les grands ensembles ou dans les opérations d'extension urbaines ;
- *restructurer les espaces urbains* et améliorer les formes urbaines. C'est notamment le cas de la reconstitution d'un front urbain, mais aussi des opérations qui visent à réduire les ruptures d'échelle entre de grands immeubles et des quartiers pavillonnaires ou à recomposer une place ;
- *réintégrer la nature dans la ville*, non seulement grâce à l'implantation de jardins en pied d'immeuble mais aussi aux plantations le long des cheminements intérieurs ou des rues ;
- *revaloriser certains quartiers*, notamment les grands ensembles, en introduisant des formes d'habitat dotés d'atouts non négligeables (jardins, terrasses, garages) et *favoriser la mixité sociale* en proposant un habitat disposant d'atouts mentionnés pouvant attirer des couches intermédiaires ;

- *sortir de l'opposition entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles* en introduisant cette forme intermédiaire qui peut « tirer » vers l'une ou l'autre de ces formes canoniques ;
- *introduire des espaces collectifs soignés*, d'échelle réduite dans des tissus qui en sont dépourvus (cheminements, ruelles, placettes). Ce genre d'espace serait écrasé par la réalisation d'immeubles collectifs ;
- *assurer l'articulation avec le tissu environnant* par des transitions subtiles, des dispositifs de médiation entre les espaces privés et publics.

Ainsi, ce type d'opérations pourrait constituer un potentiel pour répondre à certaines attentes en termes d'habitat dans des contextes particuliers. Il s'agit de contextes urbains pris entre plusieurs modèles, - celui de la ville centre et celui de la maison individuelle-, qui généralement, juxtaposent sans ordre des exemples dissociés de ces références, ou proposent un autre ordre, comme les « grands ensembles », qui rencontrent aujourd'hui, pour un certain nombre d'entre eux, des problèmes importants. C'est sur ces territoires et dans certaines conditions, que cet habitat intermédiaire, en combinant une localisation relativement favorable et des conditions d'habitat plus individualisées, peut révéler un certain nombre de potentiels qui feront alors sens.

Les tissus concernés par le développement de cette typologie nouvelle sont peut être plus précisément les tissus à conforter des villes moyennes, les secteurs dépréciés des grandes agglomérations (présence de grandes cités), certains faubourgs. Là, l'acquisition du foncier ne nécessite pas une rentabilité excessive, et si l'on s'en saisit, on a alors à disposition « un produit » qui non seulement permet de développer ces contextes urbains sous utilisés (au regard du développement durable par exemple) tout en assurant dans ce

contexte, un cadre de vie suffisamment attractif (un compromis) pour assurer par sa densité une faisabilité économique.

Enfin, pour que ces formes d'habitat puissent constituer un outil d'aménagement utilisable dans différents contextes, il importe de prendre en compte le sens que ces opérations peuvent avoir aussi bien pour les responsables politiques locaux, pour leurs destinataires futurs que pour les habitants du voisinage. Ce sens dépendra alors de la culture urbaine locale et des contextes urbains et sociaux. Par exemple, il ne sera absolument pas le même dans un bourg, à proximité d'un grand ensemble, dans un lotissement pavillonnaire ou quand il vient occuper un terrain délaissé.

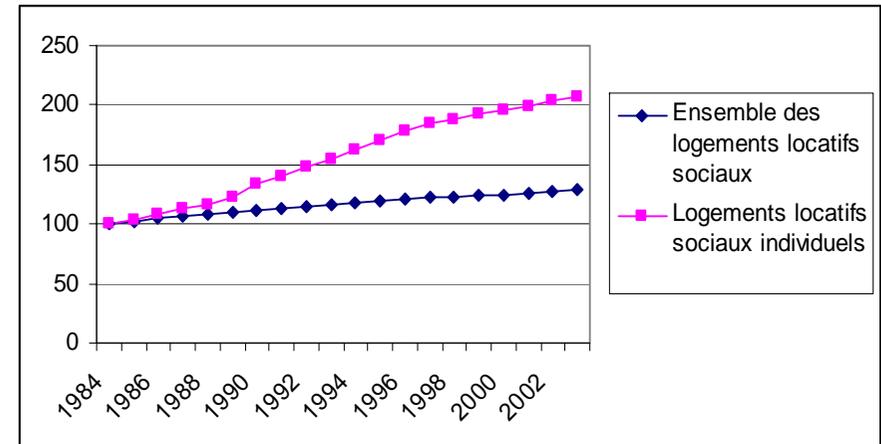
### L'intérêt des programmes d'habitat individuel dense pour bailleurs sociaux :

#### *Le contexte*

L'habitat individuel (isolé ou groupé) occupe une part très mineure dans le parc de logement social. Pendant une trentaine d'années, de 1950 à la fin des années 1970, le choix a été fait de constituer un parc social sous forme d'immeuble collectif, choix différent de nos voisins belges ou anglais.

Ainsi, selon les chiffres de l'Union Sociale pour l'Habitat, parmi les 4,1 millions de logements locatifs et logements foyers gérés par les organismes (Offices, OPAC, Entreprises sociales pour l'habitat, coopératives), 87% des logements sociaux sont collectifs, et 13 %, soit 500 000, sont individuels.

### La part des logements individuels dans le parc social



Base 100 en 198 – Source : MEDAD.

Toutefois, selon les chiffres des comptes nationaux du logement, on observe que le nombre de logements locatifs sociaux individuels augmente de façon continue pour passer de 261 000 en 1984 à 541 000 en 2003. La « spécialité » des organismes de logements sociaux dans l'habitat collectif tend à s'estomper. C'est à partir du moment où les grands ensembles ont montré des signes de difficulté (que l'on peut dater des premières « politiques de la ville », telles qu'Habitat et Vie sociale en 1977<sup>45</sup>) que les bailleurs sociaux ont commencé à développer fortement leur parc de logements individuels.

<sup>45</sup> Frédéric Mialet montre bien dans son ouvrage, le lien chronologique entre la fin de la construction des grands ensembles et la promotion de l'habitat intermédiaire.

### *Une pluralité d'attentes*

Nombre de bailleurs sociaux sont aujourd'hui soucieux de diversifier leur patrimoine. Cet objectif renvoie à différentes préoccupations :

#### *S'adapter à l'évolution de la demande*

Les bailleurs sont confrontés à une évolution de la demande à laquelle ils s'efforcent de s'adapter. Ils peuvent ainsi chercher à :

- répondre à la diversité des demandes ;
- prendre en compte la diversification des structures familiales des ménages et des modes de vie qui en découlent ;
- permettre aux locataires ayant vécu depuis longtemps dans leur parc de bénéficier d'une trajectoire résidentielle ascendante ;
- fidéliser des locataires exigeants qui ne se satisfont plus des conditions d'habitat que peut leur offrir la vie dans un grand ensemble.

#### *Rompre l'uniformité et améliorer la qualité de leur patrimoine*

De nombreux bailleurs sont prisonniers de l'uniformité de leur patrimoine hérité des trente glorieuses et s'efforcent donc de le diversifier et d'améliorer sa qualité. Dans cette perspective, ils cherchent à développer de nouvelles formes d'habitat :

- ils réalisent de nouvelles opérations de taille modeste dans différents contextes urbains ;
- ils expérimentent de nouvelles formes architecturales ;
- ils s'efforcent de diversifier leur patrimoine dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

### *Exploiter de nouvelles opportunités foncières*

L'augmentation des coûts fonciers et la raréfaction des terrains de grande taille les obligent à explorer de nouvelles opportunités foncières. Ceci implique de réaliser des opérations relativement complexes :

- en s'inscrivant dans des opérations de restructuration urbaine ;
- en construisant sur des terrains de taille limitée ou présentant des contraintes d'aménagement importantes.

#### *Répondre aux préoccupations des collectivités locales*

Pour pouvoir construire les bailleurs sont de plus en plus tributaires des politiques des collectivités locales. Ils s'efforcent donc de développer des compétences susceptibles de répondre à leurs attentes et dans un certain nombre de cas, de proposer des formes d'habitat qui permettent de les convaincre de réaliser des opérations d'habitat social. :

- ils contribuent ainsi à la diversification de l'offre dans les opérations de renouvellement ou de restructuration urbaine ;
- ils sont en quête de formes d'habitat intermédiaire entre l'habitat collectif et la maison individuelle qui permettent de contribuer à la densification des tissus existants sans susciter l'hostilité des habitants du voisinage quand il s'agit d'habitat pavillonnaire ou n'introduisent pas des ruptures d'échelles trop forte quand il s'agit de grands collectifs.
- Ils participent à la promotion de la mixité sociale.

### *La place des opérations HID dans les stratégies des bailleurs engagés dans la recherche ?*

#### *L'intérêt pour ce type d'opération*

Les bailleurs sociaux avec lesquels le CSTB a collaboré pour réaliser cette recherche sont historiquement surtout implantés en milieu urbain, avec des parcs massivement constitués de logements collectifs. Ils ont donné leur point de vue sur la place de l'habitat individuel dense dans leur stratégie patrimoniale.

Ainsi au-delà d'un *a priori* favorable partagé par tous, la place que chacun d'entre eux donne à ce type d'habitat est extrêmement variable :

- Les Foyers de Seine-et-Marne produisent ainsi 280 à 300 logements par an dont 50 à 60 % en intermédiaire ;
- Habitat Marseille Provence et Les Résidences de l'Orléanais ne produisent quasiment plus ou pas d'habitat individuel dense.
- Silène est engagé dans une politique importante de diversification de son offre et ce type d'opérations semble constituer une opportunité appréciée puisque plusieurs opérations de ce type ont déjà été réalisées dans des contextes très différenciés (diversification de l'habitat dans un quartier d'habitat social relativement attractif, restructuration urbaine, extension urbaine) ;
- Le Foyer Rémois également qui cherche à diversifier son offre, et s'investit également dans l'accession sociale dans l'habitat.

Selon ces bailleurs, ces opérations paraissent particulièrement bien adaptées dans les cas où une telle forme de construction est financièrement possible dans les villes moyennes ou dans les espaces périurbains car dans ce type de communes, les collectivités locales ont des difficultés à accepter des programmes comprenant plus de 20 logements. Par ailleurs, les bailleurs disposent souvent d'un foncier de

type « *dent creuse* » ou de délaissés de dimension modeste dans lesquels d'autres formes d'urbanisme paraissent peu adaptées.

#### *La place de l'habitat individuel dense dans la stratégie commerciale*

Les bailleurs soulignent tous que ces opérations d'habitat individuel trouvent très facilement preneur. Si certains n'ont exprimé aucune réserve, d'autres mettent en avant la difficulté à louer ce type de logement à des personnes n'ayant jamais vécu en habitat individuel ou semi individuel. En effet, cela peut provoquer des incompréhensions et une certaine insatisfaction des locataires, car il s'agit de formes hybrides. Il ne s'agit pas réellement de la maison individuelle à laquelle ils aspirent. Ceux qui étaient habitués à des immeubles collectifs sans vis-à-vis, bénéficiant d'un grand parc peuvent aussi « se sentir à l'étroit ». Beaucoup soulignent que ce type d'habitat, même s'il est difficile à réaliser financièrement, est une condition importante pour améliorer ou contribuer à la mixité sociale. Il semble toutefois que les stratégies d'attribution évoluent fortement d'un bailleur à l'autre concernant :

- la manière dont sont répartis les logements entre des mutations internes et attribution à des nouveaux demandeurs
- le profil socio-économique des habitants ;
- la mixité sociale interne aux opérations.

En filigrane, on sent bien que pouvoir attirer une clientèle proche des classes moyennes grâce à ces programmes constitue un attrait important. Toutefois, on note que beaucoup souligne l'intérêt de ce type de programme pour les familles monoparentales. Ces opérations sont particulièrement bien adaptées dans la mesure où elles sont souvent pratiques pour la vie de famille, peuvent favoriser une solidarité de voisinage mais sont de dimension plus modeste et donc moins coûteuses que les maisons isolées.

Néanmoins, si ces opérations stimulent la demande, elles ne permettent pas réellement de réduire le nombre de ménages qui souhaitent bénéficier d'un logement social, dans la mesure où la rotation est souvent très faible dans ce type d'opérations.

### *Des coûts de gestion minorés ?*

Les bailleurs ont des difficultés à évaluer le coût de gestion spécifique lié à ce type d'habitat car :

- ces opérations ont un caractère « expérimental » dont il est difficile de tirer des enseignements ;
- les unités de gestion englobent souvent des secteurs collectifs avec les quelques opérations d'habitat individuel dense. Aussi, il est difficile d'isoler précisément les coûts de gestion spécifiques. Néanmoins, pour les Foyers de Seine-et-Marne, de telles opérations sont plus avantageuses du point de vue de la gestion. Elles n'ont pas de gardien et pour l'entretien des parties communes, il est possible de demander aux locataires de faire des tours de ménages dans le cas de petits escaliers. Pour les déchets ménagers, les locataires déposent eux-mêmes leurs poubelles avant le ramassage par les services. Les charges locataires sont alors moins lourdes.

Par ailleurs, la facture énergétique de ces logements est beaucoup plus légère que dans le cas d'habitat individuel isolé, ce qui est, de l'avis des différents interlocuteurs constitue un élément extrêmement important pour des ménages très sensibles au coût des charges, coût non pris en compte par les aides au logement.

### **HID ou comment tenir à distance les « contre-modèles » des grands ensembles et du pavillonnaire « dévoreur d'espace »**

Au nom des « grands » enjeux des politiques urbaines (le développement durable, la cohésion sociale), il faut inventer des

formes urbaines qui se tiennent à distance des deux formes d'habitat aujourd'hui décrites : la maison individuelle isolée et le grand ensemble. La forme de l'habitat individuel dense semble répondre à ces exigences :

- *en termes de densité*, avec une moyenne de 40 à 60 logements à l'hectare, elle permet d'éviter les problèmes que pose la surdensité apparente dans les grands ensembles ou la faible densité des espaces résidentiels périurbains ;
- *en termes de composition urbaine*, ces opérations autorisent la réalisation de compositions originales, et notamment de retrouver la rue et des espaces publics de qualité ;
- *en termes sociaux*, ces opérations permettraient de mettre à distance l'isolement supposé des habitants des maisons individuelles comme la promiscuité contrainte des habitants des grands immeubles collectifs. Par ailleurs, avec ces opérations, il s'agit de limiter au maximum les espaces « communs » sources de conflits potentiels dans les immeubles collectifs comme les halls ou les paliers. Enfin, elles constituent une source possible de diversification de l'habitat social ;
- *en termes de consommation foncière*, ces opérations permettraient de diminuer la consommation d'espace naturel par la croissance urbaine.

Cette vision de l'habitat individuel dense pose un certain nombre de questions auxquelles nous essaierons de répondre :

- La promotion de cette forme d'habitat est issue de sphères techniques et politiques. Tout se passe comme si elles avaient cherché à déterminer la forme urbaine qui permette de concilier la passion supposée des gens pour la maison individuelle et la raison urbanistique. Mais les gens n'habitent pas un « concept urbain ». De quelle manière sont vécues ces formes nouvelles ?

- La vie collective est-elle réellement plus intense avec la densité ? Autrement dit, l'idée sous-jacente, que la densité est défavorable à l'intimité mais serait, au contraire, favorable à la vie collective est-elle vérifiée empiriquement ? Faut-il ainsi opposer l'habitat individuel et l'habitat collectif ?
- Ces opérations d'habitat individuel sont aujourd'hui des expériences. Or, en matière urbaine, on ne peut comme en laboratoire, obtenir les mêmes résultats d'un même protocole parce que les situations ne sont jamais « toutes choses égales par ailleurs ». Notamment, l'investissement affectif et intellectuel des concepteurs est toujours moins grand dans une opération standard que dans une expérience sous le regard des pairs. Après une période d'expérimentation ayant favorisé une efflorescence de formes d'habitat ne risque-t-on pas d'assister à une banalisation des opérations HID préjudiciable à leur développement ?
- Peut-on toutefois, dégager de cette recherche des principes reproductibles ou des enseignements utiles à la programmation de ce type d'opérations ?

**DEUXIEME PARTIE  
ELEMENTS DE SYNTHESE DE  
L'ANALYSE SOCIO-URBAINE ET  
PRESENTATION DES SITES**

Il convient de rappeler le processus des sélections des sites et les modes d'analyse que nous avons effectués :

- nous avons examiné une quarantaine de sites proposés par les maîtres d'ouvrage associés à cette recherche ;
- parmi ces quarante sites, nous en avons sélectionné douze qui ont fait l'objet d'une analyse socio-urbaine ;
- en accord avec les maîtres d'ouvrage, suite à une présentation de l'analyse socio urbaine des 12 sites, nous en avons ensuite retenu sept pour effectuer une analyse des modes d'habiter à partir d'une enquête auprès des habitants.

|            | SITES D'ANALYSE           |                        |
|------------|---------------------------|------------------------|
|            | Socio-urbaine             | Modes d'habiter        |
| Marseille  | Quartier St Just          | /                      |
|            | Larousse                  | Larousse               |
| Melun      | Avenue de Corbeil         | Avenue de Corbeil      |
|            | Vert St Denis             | Vert St Denis          |
| Orléans    | Jacques Cartier           | /                      |
|            | La Bécasse                | La Bécasse             |
| Reims      | Berlioz                   | /                      |
|            | Quartier du Petit Bétheny | Quartier Petit Bétheny |
| St Nazaire | Quartier Grand Marais     | /                      |
|            | Terra Nova                | Terra Nova             |
| Toulouse   | Les Bourdettes            | /                      |
|            | Le Touch                  | Le Touch               |

Ces sept sites ont donc bénéficié d'une analyse socio urbaine et d'une analyse des modes d'habiter et nous avons mis en perspective les résultats de ces deux approches (partie 4 de ce rapport).

On se souvient que les sites choisis avec les maîtres d'ouvrage pour réaliser l'analyse socio urbaine, puis ceux retenus pour réaliser une enquête auprès des habitants (analyse des modes d'habiter) répondaient à quelques critères simples. Nous avons sélectionné des opérations qui :

- « donnaient » des espaces individuels (espace extérieur, type d'accès, type de traitement des stationnements etc.) tout en se caractérisant par une certaine densité;
- permettaient d'explorer différents processus d'aménagement urbain (densification, extension urbaine, etc.);
- correspondaient à divers modes d'utilisation et d'optimisation d'opportunités foncières ;
- s'intégraient dans des environnements différenciés aussi bien sur le plan urbain que social ;
- traitaient de manière différenciée le rapport individuel/collectif.

Des exceptions sont à noter. Il nous a en effet, paru intéressant d'inclure deux opérations qui se situaient « aux extrêmes » pour leur appliquer le même type d'analyse :

- La Bécasse à Orléans. L'importance de cette opération, sa date de construction, son caractère manifestement « collectif » la distinguent de toutes les autres mais elle était intéressante pour différentes raisons :
  - dans ses grandes lignes, elle correspondait à ce que l'on avait appelé l'habitat intermédiaire dans les années 1970 ;
  - elle ménageait pour tous les logements un véritable extérieur (terrasse ou jardin) ;

– un certain nombre de logements disposaient d'un accès individuel.

➤ Le Petit Bétheny à Bétheny (périphérie de Reims) qui pour une partie, correspondait plus à de l'individuel pur ou de l'individuel en bande, comprenait également du petit collectif et se déployait sur une grande échelle.

Dans cette partie :

➤ nous présenterons certaines caractéristiques des 7 sites retenus pour l'analyse des modes d'habiter afin de rendre la présentation de nos analyses plus « concrète », plus « intelligible ».

➤ puis, nous proposerons une synthèse de certains éléments saillants de l'analyse socio urbaine réalisée dans 12 sites, organisée autour de trois notions qui nous paraissent intéressantes<sup>46</sup>.

Initialement, ces trois notions avaient été confondues dans un dénominateur commun qui a trait à la *diversité*. En effet, la diversité est incontestablement une caractéristique présente partout et déployée sur de nombreux registres.

Ceci constitue un premier résultat important car cette diversité tranche avec la répétitivité de tant de grands immeubles collectifs ou de lotissements de maisons individuelles

A l'intérieur de cette caractéristique commune de « diversité », il nous a pourtant semblé important d'affiner l'analyse et de distinguer entre :

<sup>46</sup> Le rapport sur l'analyse socio urbaine proposait lui, une synthèse centrée sur les dispositifs socio spatiaux propres à chacune des opérations et sur la part et les rapports entre les paysages « individuels » et « collectifs » qui les caractérisent. Op. cit.

➤ *la plasticité* de ces opérations : il s'agit d'explorer leur capacité à s'intégrer dans des environnements particuliers et à tenir compte des contraintes existantes;

➤ *la variété de contribution* de ces opérations à l'aménagement et à la qualification de leur l'environnement. Il s'agit d'explorer leur potentiel en terme d'aménagement urbain et leur capacité à contribuer, fabriquer, enrichir l'univers dans lequel elles viennent s'inscrire;

➤ *la diversité* de ces opérations, c'est-à-dire leurs caractéristiques internes propres, la manière dont elles déploient une grande variété de formes urbaines et architecturales, le type de prise en charge d'une série de problèmes, la variété des dispositifs socio spatiaux et de leur déclinaison.

Mais avant, il nous semble intéressant de resituer ces opérations par rapport à notre approche antérieure sur les densités associées à différents types de formes urbaines.

## DENSITE DES SITES RETENUS EN REFERENCE AUX DIFFERENTES FORMES URBAINES

Si l'on positionne ces opérations par rapport à nos schémas antérieurs sur la densité et les formes urbaines, on observe alors que :

➤ cinq des opérations sélectionnées pour l'analyse socio urbaine (Petit Bétheny, Berlioz, J.Cartier, Av.de Corbeil, Le Touch) et trois de celles retenues pour l'enquête auprès des habitants (Petit Bétheny, Av. de Corbeil, Le Touch) ont une densité comprise entre la référence du pavillonnaire groupé et de la cité jardin;

➤ sept des opérations sélectionnées pour l'analyse socio urbaine (St Just, Larousse, Vert St Denis, Les Bourdettes, La Bécasse, Grand Marais, Terra Nova) et quatre de celles retenues pour

l'enquête auprès des habitants (Larousse, Vert St Denis, La Bécasse, Terra Nova) ont une densité comprise entre celle de la cité jardin et celle des grands ensembles.

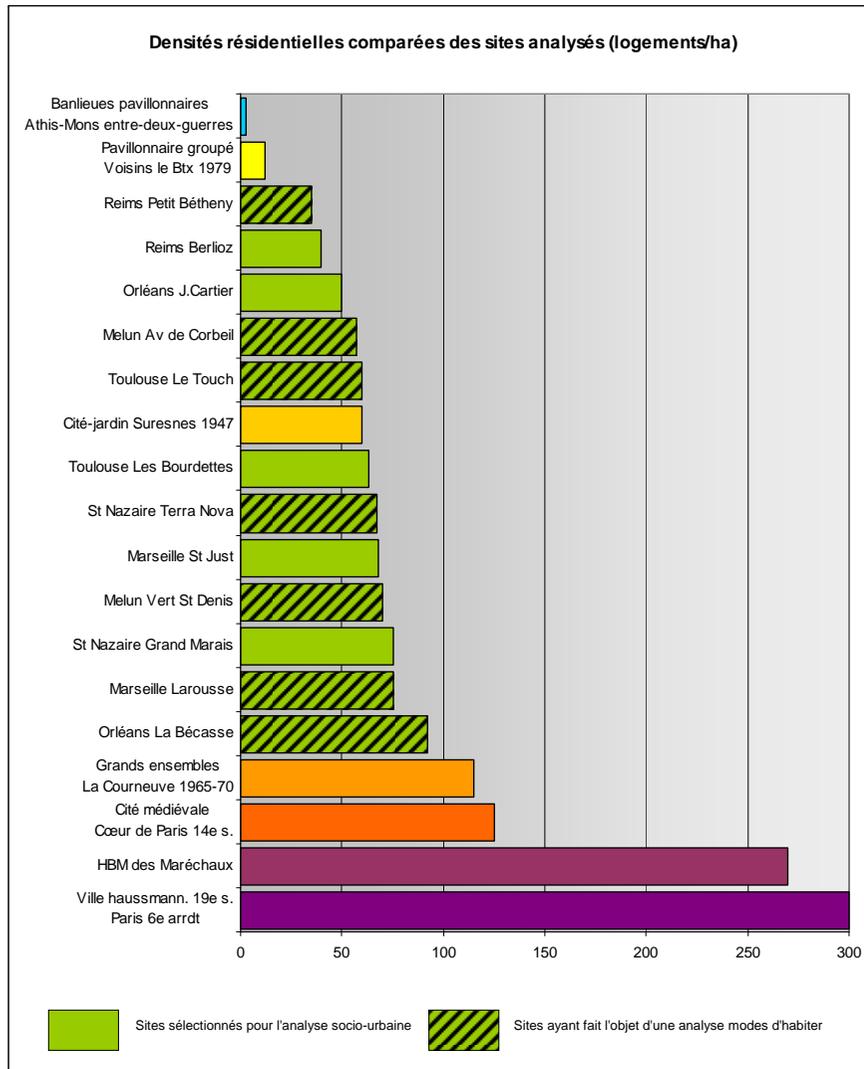
Ces opérations présentent donc une situation intermédiaire entre le pavillonnaire et les grands ensembles. Derrière ce résultat prévisible se cache pourtant des aspects plus significatifs lorsque l'on élimine les extrêmes de l'échantillon. Ainsi, dans notre échantillon, la densité évolue du simple au double, de 35 à 70 logements/ha avec une distinction entre :

- les opérations tirant plus nettement vers le pavillonnaire (type Petit Bétheny) ;
- celles allant vers une logique de bâtiment collectif plus prononcée avec des halls communs (type La Bécasse).

Toutefois, la majeure partie des opérations étudiées se situe dans une fourchette beaucoup plus restreinte, entre 60 et 70 logements à l'hectare. Cette donnée est très intéressante puisqu'elle identifie bien les secteurs de performance potentielle des opérations d'habitat individuel dense. Il ne s'agit ni de secteurs de grandes densités urbaines (plus de 200 logements/ha) où ce type d'urbanisation représente une perte de foncier, ni des secteurs d'urbanisation lâche (moins de 30 logements/ha) où la demande s'oriente vers le lotissement. Le secteur de pertinence urbaine au développement de cette typologie se situe assez naturellement entre ces deux conceptions, autour de 50 à 60 logements à l'ha : cet habitat intermédiaire se trouve alors à la bonne échelle pour, d'une part, la densification de villes moyennes et de leur extension ou de faubourgs de métropoles et pour, d'autre part, le renouvellement des tissus des années 70 des grands ensembles : c'est dans ces contextes qu'il prend tout son sens urbain.

| Villes     | Opération         | Nbre lgts  | Superficie m <sup>2</sup> / ha | Densité |
|------------|-------------------|--|--------------------------------|---------|
| Marseille  | St Just           | 300  | 4-5 ha                         | 60-75   |
|            | Larousse          | 34   | 4500 m <sup>2</sup>            | 75      |
| Melun      | Avenue de Corbeil | 26   | 4500 m <sup>2</sup>            | 57      |
|            | Vert St Denis     | 21   | 3000 m <sup>2</sup>            | 70      |
| Orléans    | Jacques Cartier   | 41   | 8000 m <sup>2</sup>            | 50-70*  |
|            | La Bécasse        | 192  | 21000 m <sup>2</sup>           | 92      |
| Reims      | Berlioz           | 26   | 7000 m <sup>2</sup>            | 40      |
|            | Petit Bétheny     | 225  | 6,3 ha                         | 35      |
| St Nazaire | Grand Marais      | Ensemble quartier 10 ha, 451gts/ha Partie HID 4000m, 751gts/ha |                                |         |
|            | Terra Nova        | 61   | 9000 m <sup>2</sup>            | 67      |
| Toulouse   | Les Bourdettes    | 51   | 8000 m <sup>2</sup>            | 63      |
|            | Le Touch          | 48   | 8000 m <sup>2</sup>            | 60      |

Densité ici = nombre de logements à l'hectare



Nous présenterons donc maintenant quelques caractéristiques des sites retenus pour réaliser l'enquête auprès des habitants :

- Larousse à Marseille ;
- Avenue de Corbeil à Melun ;
- Vert St Denis à Vert St denis (proche Melun);
- La Bécasse à Orléans;
- Petit Bethény (à Bétheny, limite de Reims) ;
- Terra Nova à St Nazaire ;
- Le Touch à Toulouse.

## PRESENTATION SUCCINCTE DES SITES ET DE LEURS CARACTERISTIQUES

### Larousse (Habitat-Marseille-Provence) : Diversification du tissu urbain et création d'un front de rue

D'une superficie approximative de 4500 m<sup>2</sup>, l'opération compte 34 logements : la moitié en rez-de-chaussée dispose de jardins individuels et l'autre moitié, en étage, de terrasses. Les premiers habitants ont emménagé en janvier 2007. L'opération a été conçue par le cabinet d'architecte Sarxian.

#### *Potentiel HID*



Larousse est situé dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, à un peu moins de trois kilomètres du Vieux-Port. Le grand quartier dans lequel le site s'inscrit est composé d'un tissu urbain hétéroclite. Côté résidentiel, on y trouve aussi bien l'ancien noyau villageois du Canet, aujourd'hui inséré dans un

tissu compact d'immeubles anciens, que des grandes barres et des tours des années 1970. Ces ensembles exclusivement collectifs proposent une offre aussi bien sociale que privée. Le quartier est cependant environné de grandes zones industrielles et de zones d'activités diverses développées non loin du port autour d'un faisceau de voies ferrées et routières importantes qui pénètrent au cœur de Marseille.

Bâti à proximité d'une opération de petits collectifs R+4 des années 1950, Larousse permet de reconstituer le front de rue et de diversifier le type d'habitat de ce secteur.

#### *Un environnement proche contrasté*

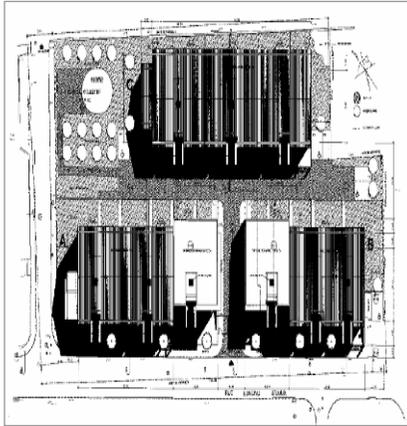
On recense autant d'éléments valorisants que dévalorisants à proximité immédiate du site. L'accès au quartier se fait par un passage peu qualifiant sous l'autoroute A7 ; celui-ci mène à de grands ensembles et à une zone d'entrepôts industriels. A quelques pas de là, de petits immeubles collectifs et un petit centre commercial bien entretenus, ainsi que des espaces arborés, donnent un air paisible à ce quartier pourtant proche d'une voie rapide. Les toits bas et verts de Larousse apparaissent au détour d'une rue.



*Façade du groupe scolaire*

Ce secteur s'urbanise peu à peu. On note qu'un petit programme collectif est en construction sur un terrain libre en bordure de rue. Il importe également de signaler que le site bordait initialement un jardin public sur lequel la Ville est en train de construire une cité d'urgence de 50 logements. Face à Larousse, on trouve une école aux façades défraîchies.

### *Entre collectif et individuel*



boîtes à lettres et interphone.

### *Façade sur rue*



l'exercice.

L'ensemble du site est organisé en deux bandes parallèles, l'une en alignement de rue, l'autre à l'arrière du terrain. Sur la façade nord, les entrées, au sud les jardinets et terrasses. Malgré les petites toitures, l'impression première est celle d'un petit collectif. Cette impression est renforcée par la répétitivité des façades et les entrées communes à quatre logements avec bloc

La densité est plus élevée que dans l'individuel dense généralement étudié, et la caractérisation « individuelle » à 75 logements/ha est sans doute une limite de



*« Limite » entre public et privé*

Avec un accès individuel sur rue pour chaque logement, les garages, quant à eux, semblent apporter cette « touche » individuelle.

L'espace intérieur est occupé par une rue qui dessert le bâtiment arrière ainsi qu'un petit espace de jeux. Quelques places de stationnement sont également prévues. Les jardins des deux bâtiments sur la rue ont un accès direct sur cette rue



*Vue sur la rue intérieure*



*On note les terrasses à l'étage et les jardins en rez de chaussée*

### Avenue de Corbeil(Melun) (Foyers de Seine et Marne) Des maisons superposées autour d'une cour dans une opération en faubourg

D'une superficie approximative d'environ 4500m<sup>2</sup>, le site de « l'Avenue de Corbeil » à Melun comprend 26 logements et se caractérise donc par une densité de 57 logements / ha.

#### Potentiel HID



Cette opération est située dans un tissu intermédiaire (entre centre et périphérie). C'est aussi un tissu mixte, activités, habitat collectif. Ce tissu peu cohérent est traversé par de grandes voies qui apportent une certaine

animation mais aussi des nuisances. Ces voies renforcent les « logiques d'introversion » de nombre d'opérations d'habitat et la présence de façades secondaires ou de rejet sur l'espace public.

### *Une résidence qui tourne le dos au quartier dans lequel elle est située et s'organise en intériorité*

L'opération n'y échappe pas (vers l'extérieur, pignon aveugle, locaux poubelles, box, etc...). Il y a un parti pris d'organiser la composition en intériorité et plutôt contre la ville qu'avec elle. Elle qualifie donc peu l'environnement dans lequel elle est située.



*Extérieur de la résidence vu de l'entrée*

L'accès laisse apercevoir une petite résidence assez verte clairement constituée de maisons, notamment du fait de l'intrication de petits toits. Mais cela n'apparaît qu'au deuxième plan. Le premier plan est lui, constitué par les grilles et grillages ainsi que par les pignons nus des premiers bâtiments.



L'image résidentielle, importante dès l'abord du site, est renforcée par la composition intérieure autour d'une cour sur laquelle donnent tous les logements.

*Cour intérieure*



Les accès se font soit par le rez de chaussée et alors les logements disposent d'un jardin, soit par un escalier qui dessert un ou deux logements.



Dans un tel cas, les logements bénéficient de grandes terrasses. Celles-ci couvrent généralement les garages qui permettent aux habitants d'avoir des pratiques proches de celles des RdC.



La continuité entre l'espace d'accueil et la terrasse en fait un espace assez dynamique et la dimension de la terrasse n'a rien à envier à celle du jardin



Presque tous les jardins privatifs bénéficient de limites fortes souvent composites avec les programmes voisins, qui rendent apparemment leur usage possible. Les jardins du bas sont surplombés par un balcon ou une petite terrasse des appartements du haut mais des jardinières créent un dispositif d'intimisation.



### **Vert St Denis (Foyers de Seine-et-Marne) :** **L'aménagement d'un cœur d'îlot en centre bourg**

Avec ses 3000 m<sup>2</sup> de terrain occupé, le site est incontestablement le plus petit de tout l'échantillon. 21 Logements y ont pourtant été construits assurant une densité d'environ 70 logements/ha, soit l'une des plus élevées de notre échantillon. Elle a été conçue par l'atelier PO&PO (Jean Luc Calligaro et Bruno Palisson) et réalisée en 2005 par les Foyers de Seine et Marne.

#### **Potentiel HID**

Elle constitue l'exemple même d'une densification en cœur d'îlot entouré par des équipements collectifs (école, terrain de sport), des maisons individuelles récentes et plus anciennes, et un immeuble collectif.

#### ***Un environnement marqué par la maison individuelle à proximité et par l'arrière plan de Melun à une échelle plus vaste***

Située à 55 km au sud-est de Paris, proche de l'autoroute A5 et du RER, Vert St Denis est une petite commune située dans la Ville Nouvelle de Sénart. Proche de Melun dont elle est séparée par la forêt de Bréviande, cette commune est située dans un secteur en forte urbanisation. Ainsi, Vert-Saint-Denis a su intégrer une forte croissance démographique (7.000 habitants en 2007, +65% entre 1982 et 1990, en stagnation depuis) tout en préservant son identité de petite ville.

En 1999, les logements sociaux constituaient moins de 9% du parc communal de logements, malgré une forte croissance depuis le recensement précédent (+109%). Plus de 8 ménages sur 10 étaient propriétaires de leur logement. 71% des logements étaient occupés par des ménages dont le chef de famille avait entre 30 et 60 ans, avec une

moyenne de 3,5 personnes par logement. Les ménages de 4 personnes et plus, qui représentaient 58% du total en 1990, ont diminué d'un tiers entre 1990 et 1999. L'habitat collectif, qui représentait moins de 7% des logements, a connu une augmentation de 160% sur la dernière période intercensitaire.

#### ***Un site organisé autour d'un espace central collectif***



*Zone centrale*



*Espace de jeu*

L'habitat est organisé autour d'un espace collectif en longueur incluant :

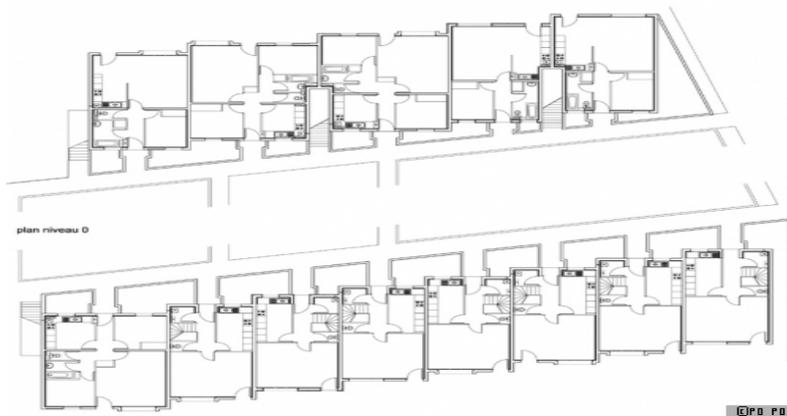
- des aires végétales décoratives centrales ;
- un espace de jeu central ;
- deux chemins latéraux desservant les logements ;
- des traitements assez fins des pieds d'immeuble.



C'est le seul site où l'on observe une séparation stricte des circulations automobiles et piétonnes. Les stationnements ont été disposés le long de la rue d'accès à l'école. Cela renvoie au dispositif collectif courant qui consiste à laisser les voitures et stationnements au dehors.

Le tri sélectif est disposé entre la résidence et le parking de la rue.

L'ambiance générale est celle d'un béguinage. Dans un vocabulaire plus moderne c'est une petite résidence avec son accès collectif sur rue avec contrôle des entrées et interphonie. L'absence de stationnement à l'intérieur permet de décliner un espace piétonnier à l'intérieur de la résidence.



C'est une résidence qui évoque d'emblée un imaginaire de maisons individuelles. Les logements du rez de chaussée, bénéficient tous d'un jardin à l'arrière, accessibles uniquement par le logement.

D'un côté, on a donc de vraies maisons individuelles jointives avec leur système d'entrée et leur jardin à l'arrière. Le caractère individuel est bien marqué notamment par la porte d'entrée unique de la maison.



De l'autre, on observe une alternance entre des logements simples en rez de chaussée disposant d'un jardin et d'une entrée individuelle et des logements plus petits en étage desservis à chaque fois par un escalier pour deux logements et ne disposant pas d'un espace extérieur.

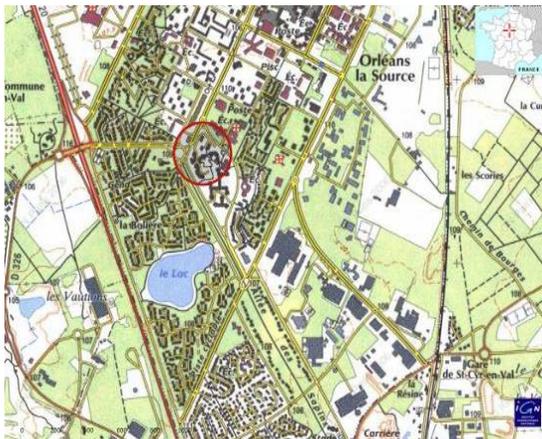
La limite extérieure de la résidence, est «résidentialisée», ce qui différencie Vert St. Denis de nombreux autres sites et chaque logement est fortement rattaché à l'espace collectif intérieur clos.

## La Bécasse Orléans (les Résidences de l'Orléanais) : Transition entre grands collectifs et pavillonnaire, des grappes de logements individuels suspendus à un noyau central

Le quartier de la Bécasse se déploie (square compris) sur un terrain d'environ 21 000 m<sup>2</sup> et compte 192 logements. Sa densité est donc de 92 logements/ h. C'est une opération mixte de 1975. Elle a été conçue par les architectes Kalt - Pouradier - Duteil - Vignal - Schoeller - Charras pour les Résidence de l'Orléanais.

### Potentiel HID<sup>47</sup>

Dans les années 1960, Orléans s'est projetée au sud de la Loire, à la faveur d'une vaste opération d'urbanisme. Aujourd'hui La Source à plus de 10 kms du centre-ville, représente près de 10% de la



population de l'agglomération. (7.400 logements dont 61% en habitat social).

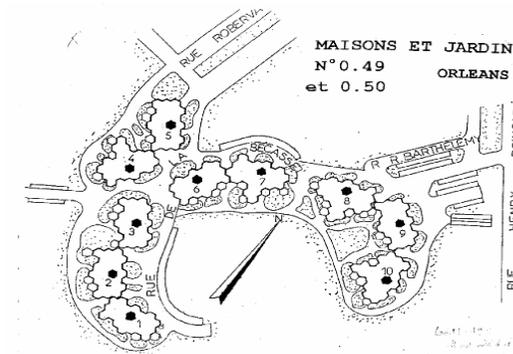
Son aménagement repose sur une séparation stricte des fonctions (habitat, activités, université, etc.), des circulations, des types d'habitat (secteurs pavillonnaires et

d'habitat collectif), Le quartier constitue une véritable ville dans la

<sup>47</sup> Sachant que cette opération correspond à l'habitat intermédiaire des années 70 et que l'appellation HID est contestable.

ville)<sup>48</sup>. Plusieurs zones sont actuellement concernées par un projet de rénovation urbaine dont l'emprise évite le secteur sud. Par rapport à l'époque de sa construction (le milieu des années 70), la Bécasse introduit très clairement une différenciation de l'habitat sur deux échelles, celle très vaste de la Source, grand ensemble fortement marquée par de l'habitat collectif, celle plus proche de son environnement immédiat puisqu'elle se situe à proximité d'un petit quartier « mixte » (habitat social-copropriétés) et jouxte des zones pavillonnaires très qualifiées en limite d'un lac. L'entrée du site, elle, est bordée par trois grandes tours qui n'en font pas partie.

### Une conception particulière



La bécasse, est en fait une marque déposée intitulée « Maisons et jardins » qui vise à lier les thèmes de la maison et de l'immeuble, comme l'avaient tentés divers concepteurs des années 70 (maisons superposées d'Andraut et Para).

Ce site est assez

particulier pour le contexte de la recherche sur l'habitat individuel dense. La perception première, à quelque distance, est celle d'un habitat collectif massif se caractérisant par une architecture un peu particulière qui



<sup>48</sup> Source : Ville d'Orléans, GPV

dégage un peu partout de grandes terrasses.

Les rues marquent l'entrée du quartier puis évoluent vers un grand nombre de ruelles qui se déploient dans un site très paysager et sans circulation automobile. Le caractère vallonné du site masque à certains endroits et selon certaines perspectives la hauteur des bâtiments



Ces ruelles, tout comme certaines rues d'ailleurs, desservent très souvent des logements disposant d'un accès individuel (au sol ou par un escalier). Certains escaliers conduisent à deux logements. Les autres logements en étage sont desservis par des cages d'escalier et ascenseurs.

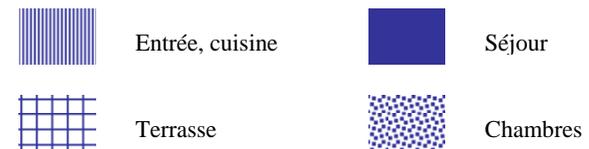
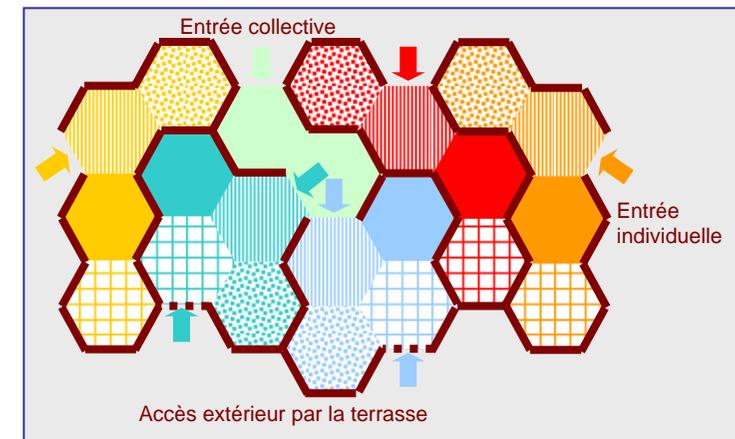
Dans certains endroits jardins et terrasses s'emboîtent les uns dans les autres. Si on met cela en regard avec le paysage très vallonné, on voit la surcharge d'intentions de conception qui visent cet effet.



Dans d'autres endroits, la perception est toute autre puisqu'on ne perçoit que l'assemblage de tours hexagonales. Chacune donne l'impression d'être haute et l'ensemble évoque plutôt une grande barre collective assez triste.



Le logement lui-même est atypique du fait de sa composition par agrégation de cellules hexagonales



## **Le petit Bétheny à Betheny (limite de Reims, Foyer Rémois) :** **Une cité jardin nouvelle**

La superficie approximative est de 6,3 ha (hors rues périphériques) pour 225 logements. La densité approximative est donc de 35 logements / ha. Il s'agit d'une opération mixte qui comporte 111 logements individuel en bande et 114 logements en petit collectif. Plusieurs architectes ont participé à sa conception :

- Atelier Kaba pour le Jardin des sons ;
- BCDE pour la Maison talus et le jardin des Parfums au soleil ;
- Bonhaume pour le Jardin des Saveurs.

### *Potentiel HID*

L'agglomération rémoise à 45 mn de Paris par le TGV Est, constitue aujourd'hui un des points d'appui de la couronne périphérique du Bassin Parisien. Bétheny est bourg faisant partie de la communauté d'agglomération Reims Métropole. Au nord, le Grand Bétheny s'est constitué autour de l'ancien village, au sud, le Petit-Bétheny jouxte Reims dont il constitue le prolongement. Ces deux ensembles sont séparés par un faisceau important de voies ferrées. Dans un secteur autrefois occupé par des entrepôts, le Foyer Rémois renoue et perpétue<sup>49</sup> la tradition des cités-jardins dans une opération qui se veut adaptée au 21<sup>e</sup> siècle<sup>50</sup> puisqu'il s'agit d'une opération HQE (haute qualité environnementale) dans laquelle certaines dimensions fondamentales du développement durable (consommation d'eau, d'énergie etc...)

---

<sup>49</sup> Le Foyer rémois a construit les premières cités-jardins en 1920, la plus connue étant la cité du Chemin Vert (plus de 600 logements).

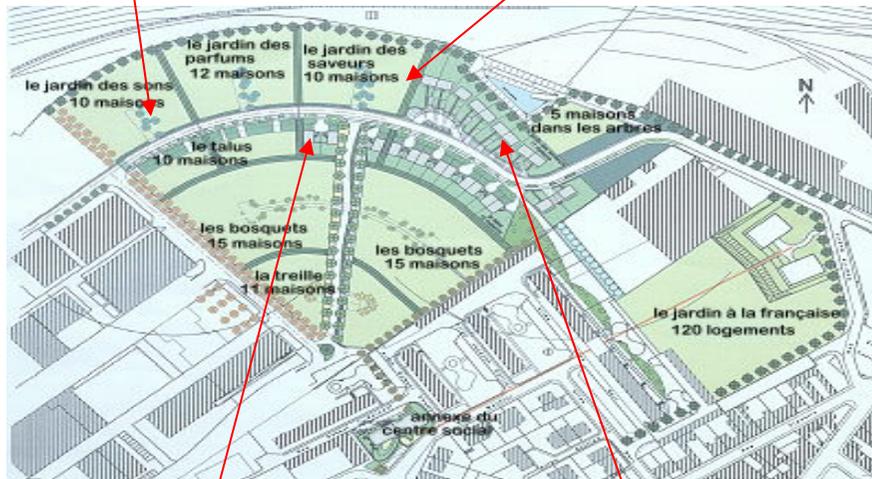
<sup>50</sup> *Christian Barrault, le Foyer Rémois*

sont traitées par des dispositifs spécifiques. L'opération permet donc l'évolution d'une partie d'une ancienne friche industrielle en zone d'habitat. Elle s'inscrit dans la politique de développement durable initiée par la commune et inspire aujourd'hui la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics. Elle constitue pour le Foyer Rémois une opportunité importante de diversification de son patrimoine. Elle doit permettre l'accueil de nouvelles populations et donc la diversification de l'occupation sociale du parc et permettre les trajectoires résidentielles d'un certain nombre d'habitants déjà logés par le Foyer Rémois.

L'opération du Petit Bétheny est située dans un environnement peu qualifié. Il mêle grandes zones d'activités logistiques et opérations d'habitat plus ou moins anciennes. Toutefois, de quelque côté qu'on l'aborde, la cité jardin du Petit Bétheny apparaît protégée de son environnement immédiat par des zones qui forment une barrière ou un tampon.

### *Une grande diversité*

Dès que l'on passe l'entrée du site, le sentiment de rentrer dans un univers particulier est présent. Le déploiement et l'intégration de la végétation dans l'architecture elle-même, l'abondance des plantations créent le sentiment d'un immense jardin à l'intérieur duquel sont blotties des zones particulières. La diversité du lieu est très importante et déclinée du plus général au moindre détail. Chaque ensemble (Talus, Soleil etc...) occupe un lieu précis, avec une disposition qui lui est propre, une architecture et des espaces extérieurs spécifiques, des plantations particulières comme pour former des secteurs qui apparaissent comme autant de petits quartiers. La diversité de ces secteurs, des matériaux, des formes et des couleurs, des plantations, la personnalisation des unités architecturales les unes par rapport aux autres, la présence de jardins à aménager, tout concourt à édifier un lieu différencié.



### *Une multiplicité d'espaces du plus privé au plus collectif avec des limites claires*

Chaque logement, chaque « maison » dispose, sans exception, d'un espace extérieur privé, au minimum d'un jardin.

Il existe une grande variété de situations :

- selon le nombre de jardins (un ou deux, devant et/ou derrière), leur taille, leur configuration ;
- la manière dont a été traité l'espace de transition permettant d'accéder au logement ;
- le mode de traitement des stationnements, garage fermé, ouvert, modes de communication avec le logement ; la plus ou moins grande intimité de l'espace par rapport aux voisins permise par les clôtures, etc.

L'organisation de la cité jardin, avec ses secteurs, son réseau viaire hiérarchisé en rues et en impasses, les garages et les espaces extérieurs propres devant et à l'arrière des maisons, génère un grand nombre de types d'espaces extérieurs, du plus privé au plus collectif. Les espaces extérieurs dépendant des logements ont été manifestement agencés de telle sorte qu'ils viennent s'inscrire dans un traitement paysager d'ensemble qui les soutient et qu'ils contribuent à qualifier.

### *L'intérieur : maison ou logement ?*

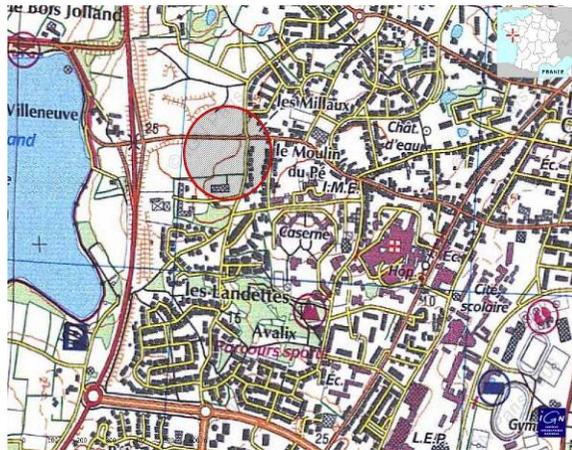
L'aspect isolé, de plein pied, sans superposition évoque la maison individuelle. A l'intérieur de ce cadre commun, des dispositifs variés selon les secteurs déclinent plus ou moins cette dimension individuelle (garage mitoyen ou pas, accessible selon la maison ou pas, appentis, petite pièce extérieure, , espace extérieur propre arrière, ou avant, ou arrière et avant, plan des logements, etc.).

## **Terra Nova à St Nazaire (SILENE) : Urbanisation d'une extension de ville**

Superficie approximative : 9000 m<sup>2</sup> pour 61 logement et donc une densité d'environ 67logements / ha. Il s'agit d'une opération mixte qui comporte de l'individuel en bande, de l'individuel superposé, du petit collectif. Cabinet d'architectes : Tetrarc (2005).

### **Potentiel HID**

L'architecte urbaniste Jean-Noël Le Maresquier a élevé une nouvelle ville à l'emplacement de l'ancienne, détruite à 85% au moment de la guerre. La reconstruction prendra une trentaine d'années. Selon un schéma à la fois fonctionnel et rigide, il affirme la séparation des activités portuaires et industrielles à l'est, de l'habitat à l'ouest.



Aujourd'hui, la ville tente de retisser ses liens urbains entre le port, le centre urbain et les zones ouest, principale implantation des grands ensembles des années 1970.

Silène, OPAC de St Nazaire et maître d'ouvrage de l'opération est un acteur majeur de cette rénovation en tant que principal bailleur social (94% de l'offre locative sociale de l'agglomération, 27% de la population nazairienne logée).

Le programme locatif récent de Terra Nova s'inscrit dans l'urbanisation du quartier de Villeneuve en marquant l'entrée de ville.

Ce programme sera bientôt complété par une opération en accession offrant un vingtaine de maisons individuelles modulables, sur un terrain qui jouxte le programme locatif. Il s'inscrit pour Silène dans une perspective de différenciation de son patrimoine permettant de favoriser les trajectoires résidentielles de ses locataires et d'accueillir de nouveaux locataires confrontés à un marché tendu.

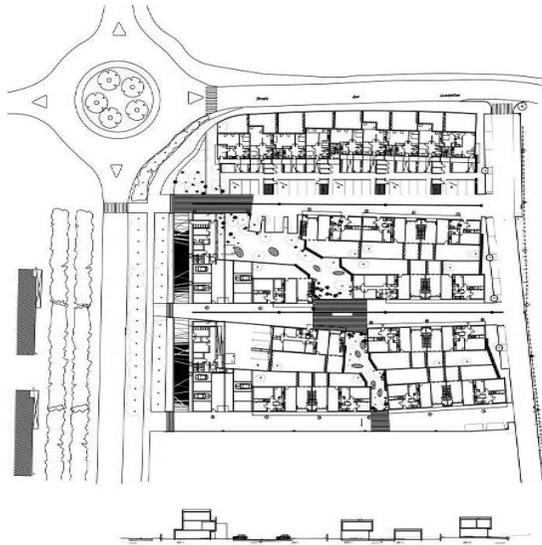
### **Un habitat semi individuel qui se dévoile essentiellement de l'intérieur**

« Entre ville et campagne » selon le maître d'ouvrage... « c'est une fin de ville mais pas le bout du bout ». L'opération est liée à un univers plutôt routier auquel elle tourne le dos. De manière générale, elle est plutôt fermée par rapport à son environnement de façon à produire un territoire plutôt résidentiel avec des pratiques limitées à cette dimension.



L'image externe est d'aspect collectif. L'habitat semi-individuel apparaît faiblement du dehors, il est en quelque sorte « masqué ».





En intériorité du site (allées) le contraste est plus fort.

En effet, d'un côté, l'opération est organisée autour de trois allées avec des jardins en intériorité qui évoquent plutôt l'habitat individuel.



Mais de l'autre, le petit collectif R+3 tire la perception vers le grand immeuble.



Les logements présentent une grande variété de conception selon le type de bâtiment (habitat individuel, petit collectif), leur localisation (rez de chaussée, étage). Ils bénéficient de nombreux espaces propres (garage, patio, terrasses, etc).



L'observation semble indiquer un besoin de protection de certains de ces espaces. Ils génèrent très souvent des dispositifs de fermeture ou d'occultation installés par les habitants qui viennent s'ajouter à nombre de dispositifs de fermetures ou d'occultation déjà présents



## Le Touch à Toulouse (Patrimoine SA Languedocienne) : Une urbanisation entre friche et village

Sur un terrain triangulaire d'une superficie approximative de 8 000m<sup>2</sup>, le village du Touch compte 48 logements ce qui lui confère donc une densité de 60 logements / ha. C'est une opération mixte qui comprend de l'individuel en bande (4 logements) et de l'individuel superposé (44 logements). Elle a été conçue par le cabinet d'architectes Gouwy, Grima, Rames en 2004 à la demande de la SA Patrimoine Languedocienne.

### Potentiel HID

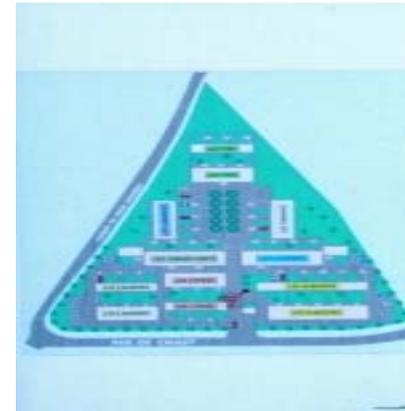
Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'expansion de l'aire toulousaine. Toulouse est devenue une métropole dynamique dont les symboles vont du secteur aéronautique de pointe (construction et recherche) à une qualité de vie (architecture, université, etc.) revendiquée.



Ancien village autonome, Saint-Martin du Touch est maintenant un quartier à part entière de la ville de Toulouse. Il a conservé son ancien cœur villageois et l'opération du village du Touch constitue aujourd'hui l'avancée urbaine la plus récente dans ce secteur. On qualifiera son environnement de « rural-industriel » puisque, à l'exception d'une résidence

voisine, on est entouré de champs ou de friches mais, au loin, plus ou moins loin, le regard bute toujours sur des sites industriels, des bureaux parfois. On n'est pas loin de l'Aérospatiale.

## Un environnement à la fois rural et industriel à l'intérieur duquel le Village du Touch constitue une résidence fermée



Un des cotés de la résidence



Si l'opération est introvertie et entièrement entourée de grilles, c'est selon Frédéric Mialet<sup>51</sup> du fait de la convergence de points de vue entre le maître d'ouvrage et la ville

Entrée de la résidence



### La perception « individuel-collectif »

Depuis l'extérieur, la dimension « individuelle de la résidence n'est pas évidente. L'opération limitée sur rue par de petits immeubles se donne plutôt à voir, une fois entré à l'intérieur. Là, la dimension « individuelle » est plus perceptible.

<sup>51</sup> F. Mialet, « Le renouveau de l'habitat intermédiaire », CERTU-PUCA, 2006, pages 103-104.



Elle ne s'étaie pas forcément sur la dimension paysagère ou jardinière mais aussi sur des modes de séquençage et d'individualisation de parties de bâtiments par des murs séparateurs et des escaliers.

### *Des ambiances très contrastées*

Pour Frédéric Mialet, l'ensemble « évoque le caractère des villages méditerranéens ».



La minéralité s'impose dans les rues de desserte automobile. En revanche, par contraste, le chemin intérieur de desserte piétonnière traverse les jardins implantés à l'arrière et offre une toute autre ambiance. Les scènes paysagères sont plus nombreuses et, par opposition à la rigidité des rues minérales, elles composent souvent des enchevêtrements d'espaces complexes.

Toutefois dans le détail, on note que les espaces extérieurs propres au logement sont plus ou moins appropriés, plus ou moins appropriables selon leur conception et notamment le rapport au vis à vis.



*Jardins*

*Escaliers desservant certains logements*

### *La présence d'espaces collectifs*



Les espaces collectifs prévus expriment à nouveau cette dualité entre minéralité et espaces verts : d'un côté une

placette, centre de gravité du site, de l'autre deux espaces verts alors peu qualifiés (et donc de faible usage) qui occupent la partie en pente du terrain.



## ELEMENTS DE SYNTHÈSE SUR L'ANALYSE SOCIO-URBAINE : DIVERSITÉ ET HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Pour illustrer cette grande caractéristique commune de *diversité* des opérations analysées, il nous a semblé qu'il pouvait s'avérer fructueux de distinguer entre trois registres d'analyse. Nous proposons donc de décomposer la catégorie « diversité » en trois sous-catégories en fonction des registres d'analyse suivants :

- on rendra compte de la capacité d'intégration de ces opérations dans des environnements variés et de la prise en compte de contraintes spécifiques au travers de la notion de *plasticité* urbaine;
- on illustrera le type d'aménagement urbain qui les caractérise et leur propre rôle dans l'environnement dans lequel elles s'inscrivent à travers la notion de « *variété de contribution à l'aménagement urbain* » ;
- enfin, on conservera le terme de *diversité des formes urbaines et architecturales* pour qualifier et rendre compte de leurs caractéristiques internes propres.

### Une grande plasticité urbaine

Cet échantillon n'est peut-être pas représentatif de la production de ce type d'habitat, néanmoins l'examen préalable de la quarantaine d'opérations laisse à penser qu'il s'agit effectivement d'un champ d'action qui permet une réelle « *plasticité urbaine* ».

Par ailleurs, les contraintes auxquelles ces opérations sont soumises apparaissent, en effet, relativement fortes (configuration des terrains, trame viaire préexistante, vis-à-vis et circulations, mais aussi coûts de construction, problèmes générés par les exigences de densité, etc.). On observe une réelle « adaptabilité », « plasticité » liée au déploiement d'une grande diversité de formes de conception.

Doit-on dès lors, penser que l'importance de ces contraintes oblige précisément les concepteurs à faire preuve d'une grande ingéniosité ? En tout cas, les maîtres d'ouvrage nous ont signalé que la conception et la réalisation de ces projets avaient exigé un très grand investissement de leur part.

Cette plasticité s'exprime sur de nombreux plans et tient à de multiples facteurs. Nous avons résumé ces éléments dans le tableau ci-après en essayant à chaque fois de qualifier - même de manière rudimentaire - cet environnement

### *Des contextes très variés : localisation et environnements urbains*

Les opérations de l'échantillon sont situées dans des villes ayant des tailles, des structures urbaines et des identités très différentes :

- grandes villes : Marseille et Toulouse ;
- villes moyennes : Reims, Orléans et St. Nazaire ;
- petite ville : Melun ;
- bourgs : Vert St. Denis, Bétheny.

### Caractérisation des environnements urbains dans lesquels les sites sont situés

| Type d'environnement                           | Type de ville                            | Opérations        | Caractéristique environnement   |
|--|--|-------------------|---|
| Urbain, dans la ville                          | Marseille<br>(grande ville dense)        | Larousse          | – Tissu urbain dense, « hétéroclite » : ancien noyau villageois, tissu d'immeubles anciens, Plus loin, grandes barres et des tours autour d'un échangeur de l'autoroute A7 puis grandes zones d'activités diverses. |
|  |  | St Just           | – Tissu urbain dense plutôt proche du centre. Proximité d'un environnement urbain « industriel » et « campagnard ».   |
|  | St Nazaire<br>(ville moyenne peu dense ) | Grand Marais      | – Tissu urbain structuré, peu dense. Environnement de qualité, proche du centre et bordant le parc paysager de St Nazaire.  |
| Tissu intermédiaire entre centre et périphérie | Toulouse<br>(grande ville)               | Bourdettes        | – Deuxième couronne d'habitat toulousain, ancien faubourg maraîcher, complément à une zone en pleine urbanisation (ZAC).  |
|  | Orléans<br>(ville moyenne)               | J. Cartier        | – Quartier de l'Argonne, Tissu urbain relativement structuré. Distant des axes de circulation, transports en commun. Jouxte une vaste zone industrielle située sur la commune voisine.                              |
|  | St Nazaire<br>(ville moyenne)            | Terra Nova        | – Secteur en voie d'urbanisation, réseau viaire très structurant ; Quelques opérations proches mais disjointes.   |
|  | Melun<br>(petite ville)                  | Avenue de Corbeil | – Tissu urbain mixte (habitat individuel et collectif, activités) plus ou moins qualifié. Grandes voies de circulation.   |
|  | Reims<br>(ville moyenne)                 | Berlioz           | – Opération lourde de Renouvellement Urbain du quartier Wilson relativement proche du centre ville. Parc social très dominant.  |
| Quartier périphérique                          | Orléans<br>(ville moyenne)               | La Bécasse        | – Limite de la Source, grand quartier très éloigné du centre ville, nombreuses fonctionnalités ; Qualité paysagère différenciée (Source, Sologne).  |
|  | Toulouse<br>(Grande ville)               | Le Touch          | – Périphérie de Toulouse, proximité du village du Touch. Environnement immédiat, friches et champs, plus loin, zone d'activités.  |
| Bourg en périphérie d'agglomération            | Vert St. Denis<br>(Bourg, limite Melun)  | Vert St. Denis    | – Bourg ancien historique, proche de la centralité. Environnement très qualitatif.  |
|  | Bétheny<br>(Bourg, limite Reims)         | Petit Bétheny     | Située dans la périphérie de Reims, séparé du centre du bourg par des voies ferrées, ancienne friche. Environnement peu qualifié.   |

Il nous a parfois semblé difficile d'établir avec certitude la nature de l'environnement urbain dans lequel ces opérations sont situées. Par exemple :

- des bourgs en limite d'agglomération ou en faisant partie doivent ils être considérés comme des « environnements urbains » en eux-mêmes ou bien comme la périphérie des villes dont ils sont proches ou contigus ?

Il est clair, par exemple, que la réponse n'est pas la même pour l'opération de Vert St Denis où le bourg lui-même a une identité forte qui justement le différencie de Melun dont il est proche, et l'opération du Petit Bétheny situé dans la partie de Bétheny éloignée du centre du Bourg et plutôt rattachée à Reims.

- Le Touch est il situé dans un quartier périphérique ou dans un tissu urbain entre centre et périphérie ?

On nous concédera donc, certaines « approximations » dans notre proposition de classification des types de tissu urbain dans lesquels les opérations sont situées

- tissu urbain dense : St. Just et Larousse à Marseille ;
- tissu urbain peu dense : St Nazaire, Grand Marais ;
- tissu urbain intermédiaire entre centre et périphérie :
  - Toulouse : Bourdettes,
  - Orléans : J. Cartier,
  - Melun : Avenue de Corbeil,
  - Reims : Berlioz,
  - St Nazaire : Terra Nova.
- quartiers périphériques :
  - Orléans : La Bécasse,
  - Toulouse : Le Touch,
- bourg en périphérie d'agglomération :

- Vert St. Denis,
- Bétheny : Petit Bétheny.

On notera donc d'une part, une grande variété de ces tissus urbains et des différences fortes au sein même de ces catégories, ce qui confirme la plasticité urbaine de ces opérations.

### *Les sites implantés dans des environnements intermédiaires*

On aurait donc une dominante importante d'opérations dans des tissus urbains intermédiaires entre le centre et la périphérie. Signalons au passage que selon les maîtres d'ouvrage concernés, ces tissus correspondent, semble-t-il, à la vocation de ce type d'habitat, car :

- le foncier n'y est pas à un coût excessif ;
- ces environnements conservent un caractère urbain, bien que le tissu soit souvent peu structuré, voire chaotique, fait de la juxtaposition parfois erratique de différentes formes d'habitat (pavillonnaires, barres ou plots HLM, maisons de ville parfois) et d'activités de service ou artisanale. De ce fait, il existe souvent des poches ou des îlots constructibles dans ces tissus qui se sont développés sans plan d'urbanisation ;
- la densité de ces tissus est moyenne (40 à 60 logements à l'hectare).

Les possibilités de construction de ce type d'habitat en centre-ville sont limitées, sauf en cœur d'îlot et dans des dents creuses, en raison de la densité existante, de la rareté des terrains constructibles, du coût du foncier et des réglementations d'urbanisme.

Quant à la périphérie, après avoir été investie par les grands ensembles, elle semble donc désormais dévolue au développement des lotissements pavillonnaires. La densité y est inférieure à 20 logements à l'hectare, l'habitat individuel dense pourrait y apparaître précisément comme trop dense et être assimilé à du logement collectif.

En effet, il se peut que la perception de ce type d'habitat change selon l'environnement dans lequel il s'insère :

➤ *en centre-ville*, cet habitat offre le privilège de bénéficier de jardinets ou de terrasses et d'entrées individualisées, il peut donc être apparenté à de l'habitat individuel, au modèle des maisons de ville ou des « villas urbaines » ;

➤ *en périphérie*, dans un environnement pavillonnaire, ce sont au contraire ses caractéristiques d'habitat collectif qui ressortiront : densité supérieure à celui de l'environnement, jardinets étriqués, hauteurs des bâtiments dépassant R+1, grands murs de façade, souvent toits terrasses.

Cinq sites sont donc implantés dans des environnements intermédiaires, eux-mêmes très différenciés :

➤ *Avenue de Corbeil à Melun* représente un environnement assez « chaotique » avec une imbrication de pavillonnaire, d'immeubles HLM et de bâtiments d'activité ; Comme on l'a vu, l'opération tourne le dos à cet environnement comme d'ailleurs toutes les petites opérations d'habitat individuel de la zone ;

➤ comme dans toute la ville de St. Nazaire<sup>52</sup>, qui est essentiellement composée de petits bâtiments de deux ou trois étages et de pavillons, la densité autour de *Terra Nova* est très faible, ce qui donne l'impression d'un espace très « aéré » ou de vide urbain selon l'appréciation que l'on porte. A part trois opérations récentes et une en construction, on peut considérer qu'il s'agit d'un environnement plutôt « vide » et « isolant ».

➤ L'opération *Berlioz* à Reims est, elle également située, dans un vaste quartier d'habitat social, le quartier Wilson jusqu'à récemment le plus stigmatisé de Reims; Situé entre des barres et la voie ferrée, le site complète une offre d'habitat essentiellement collective.

➤ Les Bourdettes, sont situées dans la deuxième couronne d'habitat toulousain dans le secteur nord-est de la ville en pleine urbanisation. Cette urbanisation se déploie à l'emplacement d'anciens champs et

terrains maraîchers « Borderouge, la plus grande ZAC inscrite au titre du redéploiement de Toulouse, est aujourd'hui le quartier pilote du développement durable de la ville, car il est urbanisé dans le respect du label Haute Qualité Environnementale »<sup>53</sup>. L'approche paysagère a permis de construire le quartier tout en y intégrant une partie des espaces naturels pré-existants (étang, parc).

➤ Enfin, l'opération *J. Cartier* à Orléans est située dans le quartier de l'Argonne ou prédominant de nombreuses cités HLM entre lesquelles on a quelques voies urbaines et un tissu pavillonnaire. Du fait de cette prédominance des cités HLM, ces quartiers ont mauvaise réputation et peuvent aussi être considérés comme des quartiers périphériques avec un statut incertain.

L'environnement intermédiaire entre centre et périphérie se caractérise très souvent par une certaine faiblesse des services et des ressources urbaines et produit de ce fait des ambiances urbaines assez atones. Mais ceci est compensé par la combinaison d'une relative proximité des centres-villes et un certain calme résidentiel. Souvent l'avantage de se situer à faible distance de l'univers urbain dense et animé, et donc de bénéficier de l'accessibilité des services urbains, tout en étant relativement proche de la nature, correspond à un environnement sans grand caractère.

On peut considérer que c'est une situation un peu bâtarde ; bien que la nature et la centralité urbaine soient aisément accessibles, l'environnement proche n'a les qualités ni de l'un ni de l'autre. Cependant l'évolution sociale laisse à penser que de nombreuses couches sociales souhaitent vivre à proximité de « la nature », tout en bénéficiant de la proximité des services urbains, ce qui tendrait à valoriser cet environnement qui offre un compromis entre ces deux formes d'attente et permet de résoudre cette contradiction. En outre, l'idéologie écologique, qui tend à accentuer le rejet des pollutions et des nuisances urbaines (surtout le bruit) contribue à

<sup>52</sup> en dehors des grands quartiers d'habitat social

<sup>53</sup> Source : Ville de Toulouse, site internet

valoriser le « calme résidentiel » qu'offre cet environnement, bien qu'il se traduise par des ambiances urbaines assez mornes.

### *Les sites implantés dans des environnements périphériques*

Les sites de notre échantillon implantés dans des environnements périphériques sont localisés dans des environnements dont l'attractivité est très faible mais pour *des raisons différentes*.

Il n'y a en effet rien de commun entre l'environnement du quartier de la Bécasse et celui du Touch :

- *le quartier de la Bécasse* est très excentré, puisque situé à proximité du grand ensemble de La Source, d'un autre quartier HLM (La Bolière) et à une très grande distance du centre d'Orléans. D'un autre côté, à contrario du site précédent, il bénéficie de l'ensemble des fonctionnalités de la Source et de la proximité du tramway. Par ailleurs, l'environnement paysager proche sur certains coté du site est intéressant et la Sologne est à proximité immédiate.
- *Le site du Touch* à Toulouse est situé dans un environnement très défavorable du point de vue de la proximité des services et des commerces. Cet environnement est de type « rural-industriel » puisque, à l'exception d'une résidence voisine, le site n'est encore entouré que de champs ou de friches et, plus ou moins loin, par des zones d'activités.

### *Les sites implantés dans des bourgs en périphérie d'agglomération*

Rien de comparable à nouveau entre la localisation et l'environnement de Vert St Denis et celui du Petit Bétheny :

- Situé à proximité du centre historique et de nombreux équipements et services, *Vert St Denis* situé dans le bourg du même nom, bénéficie à la fois des fonctionnalités urbaines et de la proximité de la campagne. Comme on le verra dans les entretiens réalisés, c'est la notion de village qui est revenu le plus fréquemment pour qualifier et le site et le bourg.

➤ *le Petit Bétheny à Bétheny* est situé dans un délaissé de ville, quasiment une friche industrielle coincée entre une voie ferrée, des barres HLM et de grands bâtiments.

Il est également coupé de la centralité du « bourg » localisée dans le « grand Bétheny » de l'autre coté des voies ferrées. Il se situe plus dans le prolongement de Reims dont il constituerait une « périphérie ».

### *Les sites implantés dans des villes plus ou moins denses*

La qualité intrinsèque de l'environnement et le traitement de l'articulation des sites avec celui-ci différencient fortement les sites les plus urbains.

- *Les sites de St Just à Marseille et Larousse* sont insérés dans la ville dense agglomérée, rapidement accessibles depuis le centre-ville. La cité jardin de St Just, construite dans les années 1920 sur une colline paysagère, bénéficie d'une situation assez exceptionnelle ; mais elle est relativement séparée de son environnement puisqu'on y accède en voiture par une seule rue. Larousse, proche de l'ancien village du Canet, est implanté dans un tissu urbain assez peu structuré composé d'immeubles en copropriété ou d'habitat social ; ce petit site contribue néanmoins à recomposer un front urbain.
- *Le site de Grand Marais* participe à la restructuration urbaine d'un quartier proche du centre-ville. Implanté en bordure d'un lac et d'un grand parc paysager et proche de la mer, il bénéficie donc d'une implantation et d'un environnement remarquable, à l'articulation de l'urbanité et de la nature. Cependant, son ambiance urbaine l'apparente plus à un quartier intermédiaire entre centre et périphérie.

### *Des contraintes nombreuses : configuration des terrains et réseau viaire*

Comme il s'agit généralement de petites opérations (20 à 40 logements), les terrains sont souvent relativement complexes. Cela est également dû au fait qu'il s'agit fréquemment d'opérations de densification de tissus urbains

préexistants ou de poursuite d'urbanisation des villes, la plupart du temps, sur des espaces relativement contraints, et non pas « des espaces vierges ». De ce fait, les opérations doivent :

- se positionner par rapport au réseau viaire existant et l'exploiter sans nécessiter la création de nouvelles voiries ;
- gérer l'accessibilité des réseaux techniques (eau, gaz, électricité) ;
- gérer les relations avec le tissu pavillonnaire ou des cités de logements sociaux environnants.

#### *Quelques exemples de terrains difficiles :*

- *l'opération Larousse à Marseille* est implantée sur un terrain en pente. Elle fait l'articulation entre un front de rue qu'elle prolonge et un parc public. Toutefois, on verra que la Ville de Marseille a installé un centre d'hébergement d'urgence dans ce parc public. L'opération a du gérer des contraintes non négligeables et témoigne d'une capacité à tirer parti de ce potentiel ;
- *les deux opérations des Foyers de Seine-et-Marne à Vert St. Denis et Melun* se situent l'une dans un tissu d'urbanisation intermédiaire entre le centre et la périphérie, l'autre à proximité du centre du bourg de Vert St Denis. Dans les deux cas, les terrains sont en partie enclavés, avec une accessibilité limitée à la rue.

#### *Quelques exemples de localisation délicate*

- *l'opération du Petit Bétheny* exploite, on l'a vu, une sorte de friche industrielle en bordure d'une voie ferrée et à proximité de constructions ingrates. Comment dès lors, réaliser une opération qui n'en soit pas pénalisée ? On verra que la question de la construction du rapport à cet environnement, de son invisibilisation, constitue une des dimensions importantes du projet.

- Berlioz est un petit programme de 26 logements individuels situé dans une zone de rénovation urbaine. Sur le plan masse, on note qu'il est entouré de barres d'une certaine importance.



#### *Les modes d'articulation au réseau viaire*

Il existe une diversité des positionnements par rapport aux rues bordant les opérations ou sur lesquelles elles donnent :

- des opérations en retrait des rues, relativement fermées sur elles-mêmes comme à Melun, Avenue de Corbeil ou à Vert St. Denis, mais aussi, à une toute autre échelle, St Just à Marseille ;
- des opérations longées par des routes uniquement dévolues à une circulation rapide comme le Touch ou, toujours à Toulouse, Les Bourdettes (Chênes 1) situées sur une large avenue de proportion routière, faiblement animée mais traitée avec soin ;
- des opérations comme Terra Nova à St Nazaire fortement entourée d'un réseau viaire important dont l'emprise au sol est considérable ;
- Larousse qui vient s'inscrire dans une rue existante et la compléter ;
- Grand marais qui s'inscrit dans la restructuration d'ensemble du quartier.

En général, ces opérations se déploient donc dans des environnements peu « soutenant », ce qui contribue à expliquer que :

- d'une part, elles contribuent modérément à leur qualification ;
- et d'autre part, elles lui « opposent » une grande recherche de « qualification », de « richesse » interne.

## La variété de contribution de ces opérations à leur environnement : le rôle de l'aménagement urbain

On observe donc nécessairement une grande variété de contribution de ces opérations à l'aménagement urbain. Cette variété constitue une donnée fondamentale.

### *HID comme outil d'aménagement urbain*

Nous avons classé ces opérations en fonction de quelques critères pour analyser leur contribution au renouvellement ou au développement urbain.

- Type d'aménagement urbain ;
- Contribution à l'environnement ;
- Diversification des formes d'habitat ;
- Enrichissement de la qualité paysagère de l'environnement par l'introduction de jardins ou d'espaces collectifs paysagés (spécificité de HID).

Ce classement est un peu arbitraire mais on peut néanmoins, identifier quatre grands types de contribution :

- Extension urbaine, urbanisation d'une zone encore « vierge » de tout habitat (ou presque) ou bien d'une friche .  
C'est le cas le plus fréquent, il concerne le Touch et les Bourdettes à Toulouse, Terra Nova à St Nazaire, le Petit Bétheny à Bétheny dans la continuité de Reims;
- Restructuration urbaine, c'est le cas de Berlioz à Reims qui vient ou celui de Grand Marais à St Nazaire ;
- Densification d'îlot, c'est le cas en région parisienne puisque les deux sites concernés sont Avenue de Corbeil à Melun et Vert St Denis dans sa proximité;
- Diversification de l'habitat dans trois quartiers d'habitat social J. Cartier et la Bécasse à Orléans, Larousse à Marseille.

- Reconstitution d'un front urbain (Larousse, Bourdettes)

Il est frappant de constater que lorsque l'on se trouve dans le cas d'une extension urbaine ou d'une urbanisation absolument nouvelle (ou presque), comme à Terra Nova, le Touch ou au petit Bétheny, les opérations ne se déploient pas nécessairement de manière à constituer les prémisses d'une urbanité ultérieure de la zone. On observe un mode de traitement des sites pour eux-mêmes, tournés vers eux-mêmes, dissociés. Le petit Bétheny qui est d'une taille non comparable aux deux autres s'organise autour d'un réseau viaire hiérarchisé qui pourrait toutefois s'inscrire à terme dans une urbanisation de la zone porteuse d'urbanité.

Les deux cas de densification d'îlot se font en intériorité, l'un (Vert St Denis) pour des raisons évidentes de configuration du terrain mais l'autre Avenue de Corbeil, pour tourner le dos à un environnement relativement peu qualifié.

Parmi les opérations de diversification de l'habitat dans des quartiers d'habitat social, on observe que Larousse a une vocation réellement urbaine, dans la mesure où elle vient aménager un front de rue. Berlioz également.

### *Contribution de ces opérations à leur environnement*

Les différents éléments que nous venons d'évoquer expliquent que dans la plupart des cas, la contribution de ces opérations à leur environnement soit limitée et contrasté.

Nous explorerons succinctement :

- Leur rôle dans la diversification de l'habitat ;
- Le rapport à la rue et au paysage urbain ;
- Et nous commenterons les deux colonnes du tableau précédent dans lesquelles nous avons essayé de qualifier, même de manière rudimentaire :
  - la contribution de ces opérations à leur environnement, du fait de leur conception ;

## Contribution des opérations au développement et à la diversification urbaine

|            |                   | Type d'aménagement urbain   | Foncier disponible      |                  | Diversification habitat existant | Enrichissement qualité environnement       |   |
|------------|-------------------|---|-------------------------|------------------|----------------------------------|--|---|
|            |                   |   | <i>Zone aménagement</i> | <i>Opération</i> |                                  | Diversification conception / environnement | Qualités propres à HID (paysage)          |
| Marseille  | St Just           | Cité jardin   | Vaste                   | Vasye            | Non (précurseur)                 | /  | Oui, préservation paysage rural           |
|            | Larousse          | Création d'un front de rue dans une zone dense                          | Limité                  | Limité           | Non                              | Oui  | Non (jardins et terrasses en intériorité) |
| Melun      | Avenue de Corbeil | Densification îlot dans une zone plutôt urbanisée                       | Limité                  | Moyen            | Oui                              | Non, tourne le dos à son environnement     | Non, tourne le dos à son environnement    |
|            | Vert St Denis     | Densification îlot dans une zone urbanisée                              | Limité                  | Limité           | Oui                              | Plus ou moins                              | Oui/Non                                   |
| Orléans    | Jacques Cartier   | Diversification de l'habitat  | Limité                  | Moyen            | Oui                              | Plus ou moins                              | Plus ou moins                             |
|            | La Bécasse        | Diversification de l'habitat  | Vaste                   | Important        | Oui                              | Oui  | Oui                                       |
| Reims      | Berlioz           | Restructuration urbaine   | Vaste                   | Limité           | Oui                              | Oui  | Oui                                       |
|            | Petit Bétheny     | Nouvelle Urbanisation   | Vaste                   | Vaste            | Plus ou moins                    | Oui  | Non, construction en intériorité          |
| St Nazaire | Grand Marais      | Restructuration urbaine   | Vaste                   | Vaste            | Oui                              | Plus ou moins (déjà diversifié)            | Plus ou moins                             |
|            | Terra Nova        | Nouvelle urbanisation   | Vaste                   | Limité           | Oui                              | Oui  | Non, (jardins et terrasses invisibles)    |
| Toulouse   | Les Bourdettes    | Nouvelle urbanisation (Aménagement de parcelle en limite d'îlot récent) | Limité                  | Limité           | Oui                              | Oui  | Oui (jardins avant)                       |
|            | Le Touch          | Nouvelle urbanisation   | Vaste                   | Vaste            | Non (absence)                    | Environnement inexistant                   | Environnement inexistant                  |

- et, question qui nous a semblé intéressante à explorer, leur capacité à « fabriquer », « contribuer » à des paysages nouveaux ou différents du fait précisément de leurs caractéristiques d'opérations d'habitat individuel dense : qualités paysagères, rôle des espaces extérieurs donnés au logement sur le paysage urbain.

### *Diversification de l'habitat*

*Presque toutes les opérations participent à la diversification de l'habitat dans les quartiers dans lesquelles elles sont implantées.* Le classement qui suit est arbitraire dans la mesure où certaines opérations pourraient figurer dans plusieurs catégories, mais en tendance, on peut poser que :

- Certaines opérations introduisent une diversification de l'habitat et vont permettre une transition d'échelle entre des immeubles collectifs et des maisons individuelles (Avenue de Corbeil, Vert St Denis, Jacques Cartier, Grand Marais, La Bécasse),
- D'autres vont introduire une plus petite échelle par rapport à des immeubles collectifs existants et/ou rompre l'uniformité ambiante (Larousse) ;
- D'autres, enfin, vont même proposer une diversité de l'habitat (petit Betheny, Terra Nova, le Touch) parce qu'elles comprennent en leur sein, à la fois des immeubles collectifs et des maisons individuelles.

Terra Nova, Grand Marais, le Touch, le Petit Betheny mixent donc habitat individuel et collectif. En tout état de cause, la diversité de compositions urbaines dont témoignent ces projets tranche avec la répétitivité des grands immeubles collectifs et des lotissements de maisons individuelles.

Toutefois, d'un site à l'autre, le mode de traitement des rapports entre ces deux types d'habitat varie fortement. Un immeuble collectif peut

consister en plots, en grande maison, en petits immeubles de volumétrie compatibles avec des maisons individuelles. Il peut plus ou moins véhiculer l'image du « grand collectif » et introduire des continuités ou des ruptures plus ou moins fortes, selon le mode de traitement avec des aspects plus individuels.

Par exemple, à Terra Nova à St. Nazaire, un immeuble collectif est combiné avec des pavillons en bande et une rue d'individuel dense. Les 16 logements collectifs, en deux halls de huit, sont rassemblés dans une barre qui paraît très longue, minérale et minimale depuis l'extérieur, ce qui accentue son caractère « collectif ».



A Reims-Berlioz où un petit secteur d'habitat individuel dense a été réalisé au sein d'un quartier d'habitat social dense, les nouvelles rues ont une perspective chapeauté par une ancienne barre. Il faut donc s'en démarquer d'autant plus pour évoquer un cadre de vie « individuel ».



Inversement, dans le quartier du Petit Bétheny à Reims, le traitement du collectif a été fait de façon à empêcher toute lecture possible de « grand collectif ».

Dans les quartiers préexistants, ces opérations contribuent à la diversification et à la densification. La réalisation de maisons individuelles à ces endroits aurait représenté un gâchis de foncier.

### *Le rapport à la rue*

L'apport de ces opérations à la qualification des rues est varié mais, dans l'ensemble limité.

Seules les Bourdettes (Chènes 1) à Toulouse, Larousse à Marseille Grand Marais à St Nazaire et Berlioz à Reims traitent le rapport à la rue et cherchent à la qualifier. Ainsi, par exemple,

- Aux Bourdettes, l'opération se singularise par son inscription urbaine car elle rythme et construit l'avenue en en suivant le tracé légèrement courbe sans que soit altérée l'échelle individuelle, qu'affirme la haie ;
- A Berlioz, la qualification est inégale selon les endroits mais l'opération atténue les continuités uniformes des barres environnantes en introduisant des jeux de différences;
- A Larousse, l'opération renforce un alignement de rue préfiguré par de petites barres anciennes ;
- A Grand Marais, l'opération s'inscrit dans une restructuration d'ensemble avec reconstitution de deux axes perpendiculaires : un front urbain face au parc paysager et à son lac permet de recomposer la rue existante, tandis que des vues s'ouvrent plus ou moins depuis les bâtiments arrières vers le parc.

Partout ailleurs, l'impact est limité :

- Comme on l'a vu, les opérations de Terra Nova ou du Touch qui appartiennent à la catégorie nouvelle urbanisation, se développent sur des zones qu'elles aménagent mais ne construisent pas de rues. Par ailleurs, Terra Nova, à part sur certaines de ses extrémités, se caractérise par de longues façades relativement uniformes ou « épurées » (selon le code de référence que l'on privilégie); Au Touch, les bâtiments aux façades plutôt austères

sont très en retrait et fortement coupés de la route par un grillage, une bande engazonnée et une voie de desserte interne qui longe la rue et la redouble.

- Vert St Denis, Avenue de Corbeil mais aussi la Bécasse, Jacques Cartier n'ont de rapport à la rue qu'une fois franchie les limites du site.

### *Contribution à l'environnement du fait de la conception et des caractéristiques propres à HID*

Là aussi, l'impact est limité et la qualité et la diversité de conception interne aux opérations ne bénéficient pas souvent à leur environnement ou alors, de manière limitée.

Il en va de même concernant la manière dont des paysages propres à HID liés aux jardins et terrasses pourraient contribuer à façonner de nouveaux paysages urbains :

- Soit, parce que ces opérations sont construites en intériorité (Vert St Denis, Avenue de Corbeil mais aussi la Bécasse, Jacques Cartier) ;
- Soit, parce que jardins et terrasses donnent sur l'intérieur des opérations (Larousse, Terra Nova).
- Soit enfin, parce que l'invisibilisation de l'environnement comme au Petit Bétheny contribue aussi à une forme d'invisibilité de l'opération ;

On note quatre exceptions :



Berlioz à Reims où jardins et courettes rythment le paysage de certaines rues



Certaines allées de Grand Marais mais plutôt alors en intériorité par rapport aux axes publiques.



La partie « Chêne 1 » des Bourdettes à Toulouse.



La Bécasse, enfin, où les terrasses produisent incontestablement un paysage nouveau, inattendu, très souvent qualitatif.

On peut donc considérer que certes, les contraintes sont fortes, la taille de ces opérations est réduite mais néanmoins l'articulation à l'environnement urbain et l'intégration urbaine sont parfois limités ou questionnables.

Ces différents facteurs (conception en intériorité notamment) conduisent à ce que la variété de conception de ces opérations ou leurs

caractéristiques propres (jardins, terrasses) qualifie faiblement leur environnement. A cette contribution limitée à leur environnement, il faut opposer une richesse certaine, le déploiement d'une très grande qualité interne.

### Diversité des formes urbaines et architecturales

Nous allons donc maintenant aborder la très grande diversité des formes urbaines et architecturales, la très grande variété des dispositifs socio spatiaux et de leurs traitements.

### Les modes de configuration urbaine interne

Les opérations sont organisées selon différents modes de configuration urbaine, qui peuvent induire différents types d'interactions sociales.

### Organisation des circulations et des espaces collectifs

On distingue plusieurs configurations :

#### ➤ Disposition le long d'une rue sans espaces résidentiels

C'est une organisation où les bâtiments sont alignés le long d'une ou plusieurs rues, sans rue de desserte ou d'espace collectif interne, qui tend donc à individualiser fortement les habitants. C'est le cas des Bourdettes à Toulouse ;

#### ➤ Distribution le long d'une rue intérieure

Cette rue peut prendre plusieurs formes. Elle peut être rectiligne ou bien faire un coude comme dans le quartier J. Cartier à Orléans ;

#### ➤ Disposition de bâtiments le long de plusieurs voies de desserte de l'îlot

Le site peut être composé de bâtiments séparés alignés le long de plusieurs voies de desserte, comme à Terra Nova à St. Nazaire. Ces voies peuvent être dessinées en arc de cercle comme au Petit Bétheny à Reims ;

➤ *Forme de village urbain parcouru de rues*

C'est le cas de l'opération St. Just à Marseille, qui est une cité-jardin située sur une colline avec des rues sillonnant les pentes ; c'est aussi l'intention qui oriente la conception du Touch à Toulouse ;

| Organisation interne des opérations urbaine   | Organisation   |                           |
|---|--|---------------------------|
|   | structurante   | secondaire                |
| Distribution le long d'une rue intérieure : rectiligne, coudée.   | J. Cartier   |                           |
| Disposition de bâtiments le long de plusieurs voies de desserte   | Terra Nova   | Le Touch<br>Petit Bétheny |
| Forme de village urbain structuré   | St. Just<br>Le Touch                                 |                           |
| Disposition des bâtiments autour ou le long d'un espace collectif :<br>- circulation piétonne<br>- circulation automobile | Vert St. Denis<br>Avenue de<br>Corbeil &<br>Larousse | Le Touch                  |
| Dissémination dans un espace paysager   | La Bécasse<br>Petit Bétheny                          |                           |
| Opération construisant des rues urbaines qui les bordent  | Larousse<br>Bourdettes                               | Grand Marais<br>Berlioz   |

➤ *Disposition des bâtiments autour d'un espace collectif accessible aux voitures*

Avenue de Corbeil, les bâtiments entourent un espace collectif

accessible aux voitures. Au Touch certains bâtiments entourent une placette autour de laquelle les voitures peuvent également circuler ;

➤ *Disposition des bâtiments le long d'un espace collectif*  
L'opération de Vert St. Denis est composée essentiellement de maisons en bande disposées le long de 2 allées séparées par un espace collectif (aire de jeux, plantations).

➤ *Dissémination de groupes de bâtiments dans un espace paysager*

- Le quartier de la Bécasse à Orléans est composé de groupes ou plutôt de « grappes » de bâtiments disséminées dans un espace paysager.
- Celui du Petit Betheny est composé d'un ensemble de secteurs différencié qui composent un paysage conférant une identité forte au site

Notons également le point suivant : sans que ce soit structurant, le quartier de Terra Nova à St. Nazaire est traversé en partie par *un espace de circulation piétonnier* et Grand Marais dispose également d'allées piétonnes.

On a donc une grande diversité de modes d'organisation des espaces urbains qui construisent des modes de fonctionnement social urbain et des identités urbaines différentes.

*Les formes d'ouverture ou de fermeture des sites*

Comme on l'a déjà, vue du « dehors » en quelque sorte, ces modes d'organisation urbaine se traduisent notamment par des formes d'ouverture et de fermeture de ces opérations vis-à-vis de l'espace urbain. On a plusieurs modèles à l'œuvre :

- des résidences situées à l'intérieur d'un îlot avec un seul accès sur rue, mais une organisation interne autour ou le long d'un espace collectif comme à Melun, Avenue de Corbeil et Vert St. Denis ;
- des formes également résidentielles mais ouvertes sur un espace paysager dans les opérations de la Bécasse et à un moindre degré de J. Cartier à Orléans et Petit Bétheny;
- des îlots longeant des rues urbaines mais relativement séparés de la rue. C'est notamment le cas des Bourdettes à Toulouse

Mais cette « fermeture » par rapport à la rue peut aussi être générée par des façades relativement uniformes comme à Terra Nova à St. Nazaire.

### *Des organisations générant potentiellement différents modes d'interaction sociale internes et avec l'environnement*

Bien entendu, on ne peut préjuger du fonctionnement social urbain effectif de ces ensembles urbains, car cela dépend des modes d'investissements déployés par les habitants que nous examinerons dans la partie suivante. Néanmoins chacune de ces configurations génère, induit au moins potentiellement, certains modes d'interaction sociale.

Les résidences tournées vers l'intérieur de Avenue de Corbeil et Vert St Denis créent une certaine coupure vis-à-vis de l'extérieur, mais pourraient favoriser des interactions sociales entre les résidents, qui peuvent d'ailleurs aussi être conflictuelles.

On ressent une forte coupure avec l'extérieur au Touch à Toulouse et à Terra Nova à St. Nazaire.

L'absence d'espace collectif ou de circulation piétonne au Petit Bétheny, hormis un petit parking, pourrait ne pas faciliter les interactions entre les habitants. Cependant dans certaines parties de cette opération les maisons sont situées le long d'impasses, ce qui peut en faire des lieux de sociabilité ou de conflits. Au Touch l'existence

d'une placette intérieure, bien que ne structurant pas réellement l'opération, peut être un support d'échange entre les habitants, alors qu'à Terra Nova l'espace de circulation piétonne qui se dilate à un endroit est peu susceptible de constituer un lieu d'échange important.

Il faut tenir compte néanmoins du fait que les interactions avec l'environnement dépendent pour une grande part des ressources que celui-ci offre, de l'ambiance urbaine qui s'y manifeste. Or comme on est en général dans des tissus urbains intermédiaires entre le centre ou la périphérie, voire en limite d'urbanisation et parfois dans des sites assez ingrats comme au Petit Bétheny, les possibilités d'étayage sur cet environnement sont relativement faibles.

Les ressources urbaines que cet environnement offre sont souvent limitées. Seules les opérations de St. Just et de Larousse à Marseille et de Grand Marais à St Nazaire sont plutôt proches du centre ville et par ailleurs intégrées au tissu urbain. Mais même dans ce cas ; les interactions peuvent être relativement limitées quand, comme à St. Just, l'accès au site de l'opération se fait par une seule voie, ce qui génère une certaine fermeture.

Mais ces interactions sociales dépendent aussi des dispositifs socio-spatiaux de transition entre les espaces privés, collectifs et publics que nous évoquerons ultérieurement.

### *Diversité des formes urbaines et architecturales et de l'identité urbaine de chaque opération*

Cette diversité des rapports à l'environnement et des possibilités d'interaction sociale est redoublée à l'intérieur même de chaque site, en raison de la diversité des formes architecturales et urbaines internes et des modes de rattachement des différents bâtiments à la fois à l'environnement externe et à l'organisation interne du site.

Ce phénomène joue nécessairement dans les grands quartiers d'habitat collectifs, mais rarement à une si petite échelle. Dans le même site les

appartements peuvent en effet donner sur une rue urbaine ou bien sur un espace paysager, ou bien sur des jardins ou des circulations intérieures. Certains accès sont sur les rues extérieures, d'autres sur des voies de desserte reliant ces rues extérieures. Les modes de couplage des accès aux logements et des vues depuis les fenêtres ou les terrasses orientent différemment les rapports à l'environnement et aux espaces collectifs :

- à Terra Nova à St. Nazaire, certains habitants sont en rapport avec une avenue d'autres avec une rue ou une voie de desserte ou bien encore avec l'espace de circulation piétonne ;
- à la Bécasse à Orléans certaines terrasses donnent sur une route et des immeubles collectifs peu avenants, alors que d'autres bénéficient de vues paysagères magnifiques ;
- à Larousse à Marseille l'accès se fait par la rue extérieure ou par la voie de desserte intérieure. Certaines terrasses donnent sur cette voie et d'autres sur un parc public.

On a également de fortes différences selon que les locataires sont dans des maisons individuelles, en rez de chaussée ou en étage, ou bien encore dans de petits immeubles collectifs. Ces différentes formes peuvent en effet coexister dans la même opération.

Certains logements sont très en retrait par rapport aux circulations ou aux espaces collectifs intérieurs et d'autres bordent ces espaces.

Tout en bénéficiant du déploiement d'une grande diversité de formes architecturales, chaque opération représente une forme architecturale et urbaine d'ensemble spécifique. C'est pourquoi chacune d'elles dispose d'une identité urbaine affirmée. Cette identité est construite par :

- les formes architecturales ;
- la typologie des bâtiments et leurs modes d'agencement ;

- les types de toitures (terrasses à une ou deux pentes, toits débordants ou pas) ;
- la modénature des façades ;
- le choix des couleurs ;
- le choix des matériaux (la brique à Toulouse, des parements en bois à Vert St. Denis) ;
- l'agencement des jardins, des garages ou des terrasses ;
- les systèmes d'accès.

Mais cette identité est également fondée sur les différents facteurs que nous venons d'examiner, et notamment :

- les modes d'articulation et d'insertion dans l'environnement ;
- les modes de configuration urbaine.

Cette identité tient aussi à la diversité des dispositifs socio spatiaux de transition entre l'espace public et l'espace privé et de séparation entre les logements et les bâtiments.

On peut considérer que dans un échantillon relativement limité d'opérations, un vocabulaire architectural très riche est mobilisé.

Cette identité urbaine joue sans doute un rôle de support identitaire relativement valorisant pour les habitants. Mais on sait que l'affirmation d'une identité urbaine peut avoir des effets contradictoires :

- elle peut contribuer à qualifier un espace urbain et offrir un statut social valorisant aux habitants, en constituant un support de distinction ;
- elle peut créer une rupture violente avec les formes urbaines environnantes, opérer une déchirure, jusqu'à créer une mise à distance voire une stigmatisation.

L'incidence de cette affirmation d'une identité urbaine dépend largement des modes de traitement des interactions avec l'environnement. Nous reviendrons ultérieurement sur cette question.

### *Diversité des formes architecturales à l'intérieur de chaque opération*

Les opérations peuvent être composées de type de bâtiments relativement similaires, mais offrant des formes très variées :

- *le Petit Bétheny* est essentiellement composé de maisons individuelles mais leurs formes, réalisées par des architectes différents, sont très variées ;
- *Vert St. Denis* comporte surtout des maisons individuelles en duplex ou superposées, mais le jeu des matériaux et des couleurs des façades crée une certaine différenciation ;
- *La Bécasse à Orléans*, le mode d'agencement des terrasses et l'articulation avec le sol créent de la différence.

Certaines opérations combinent une grande variété de types et de formes de bâtiments :

- maisons individuelles séparées, en bande ou reliées par des garages avec terrasses ;
- maisons en duplex ou logements individuels superposés ;
- petits immeubles collectifs.

Les modes d'agencement de ces types de bâtiment, leur regroupement ou leur dissémination dans l'espace, leur disposition en vis-à-vis de chaque côté d'une rue de desserte, créent des effets de composition différents.

### *Le stationnement*

#### *La diversité des modes de traitements de la circulation et du stationnement*

La diversité des modes de traitement de la circulation et du stationnement des véhicules accompagne bien entendu celle des formes s'appuyant sur l'implantation de garages, mais nous l'avons évoqué séparément car ces derniers participent à la composition des formes de construction.

Dans la plupart des sites, un effort important a été fait pour « discrétiser » la présence et le stationnement des véhicules. On ne trouve notamment pas de nappes de parkings créant des vides urbains tristes.

Comme nous l'avons déjà vu, les configurations urbaines adoptées proposent donc différents modes de circulations.

- village urbain, réseau de voies urbaines internes (St. Just à Marseille) ;
- rues traversant le quartier desservant plusieurs îlots (Petit Bétheny à Reims) ;
- rues de dessertes internes (Le Touch à Toulouse, Terra Nova à St. Nazaire) ;
- circulation autour d'une placette (Le Touch à Toulouse) ;
- voies en impasse (Petit Bétheny à Reims) ;
- pénétration des voitures à l'intérieur d'un espace collectif interne (Avenue de Corbeil à Melun).

On voit que certains sites comme le Touch ou Petit Bétheny combinent plusieurs modes de circulation. De la même manière, divers modes de stationnement sont proposés :

- le long des rues de circulation jouxtant l'opération (Larousse à Marseille) ;
- le long des voies de circulation ou de desserte internes (St. Just à Marseille, Le Touch à Toulouse, Petit Bétheny à Betheny) ;
- autour d'une placette, (Le Touch à Toulouse);
- dans des box groupés à l'entrée de l'îlot (Avenue de Corbeil). Ce système préserve le site de la circulation intérieure des véhicules.
- des petits parkings ou des retraits de rues, (St. Just à Marseille) ;
- des places de parking entre des garages en saillie des bâtiments, (Les Bourdettes à Toulouse) ;
- des garages individualisés au pied des bâtiments, (en saillie, le toit en pente étant qualifié ou servant de terrasse (Avenue de Corbeil).

Là aussi certaines opérations combinent plusieurs solutions : stationnement le long des rues, petits parkings, box groupés ou garages individualisés.

#### *La diversité des dispositifs socio spatiaux s'appuyant sur la disposition des garages*

Les garages, qui constituent une contrainte dans la conception des opérations, sont parfois utilisés astucieusement pour composer les formes architecturales. Leur utilisation Avenue de Corbeil est particulièrement réussie car ils permettent à la fois :

- de relier les bâtiments pour composer l'ensemble tout en séparant les immeubles ;
- d'offrir des terrasses en utilisant leur toiture ;
- de donner du volume aux bâtiments car ils sont placés en avancée par rapport aux façades ;

- de composer l'organisation de l'espace intérieur ;
- d'offrir un détail architectural subtil grâce au linteau cintré des ouvertures.

Ils servent aussi :

- d'appui aux escaliers d'accès et des paliers d'entrée aux logements ;
- de support à des jardinières.

#### *Diversité des traitements des sols, des voies de circulation et des cheminements*

Bien que moins originaux et moins riches que les autres éléments, les modes de traitement des sols contribuent également à différencier les espaces : bitume traditionnel ou béton, gravillon lavé, pavages, sols stabilisés, etc...

Le choix des bordures participe parfois à la qualification de ces circulations en indiquant implicitement des modes d'usage : bordure de trottoirs, bordure d'espaces verts surélevés, petites grilles de protection des végétaux, etc.

#### *Diversité des dispositifs socio spatiaux de transition entre les espaces privés et les espaces collectifs ou publics<sup>54</sup>*

C'est sans doute sur ce plan que ces opérations offrent la plus grande richesse, témoignant d'un grand souci de gérer les interactions entre les espaces privés et collectifs, afin d'assurer à la fois la mise en relation de ces espaces et leur séparation pour préserver l'intimité des occupants.

<sup>54</sup> Pour une présentation et une analyse détaillée de ces dispositifs, on se reportera à la synthèse présentée dans le rapport sur l'analyse socio urbaine, op.cit.

Parmi ces dispositifs, on peut citer :

- les escaliers ;
- les portails ;
- le marquage des entrées ;
- les bordures ou les jardins de devant ;
- les grilles et grillages ;
- les murets et murs séparateurs ;
- les terrasses d'accès ;
- les jardinières ;
- les haies et les massifs ;
- les marquages de limites ;
- le traitement des seuils.

Nous les évoquons de manière générique, sachant que chacun d'eux fait l'objet de modes de traitement différenciés par :

- le choix de formes ;
- le choix des matériaux ;
- le degré de finesse ou de massivité ;
- la disposition dans l'espace ;
- le degré de fermeture ou d'ouverture ;
- les possibilités offertes d'appropriation et de personnalisation par les occupants.

### *Diversité des espaces attenants aux logements et de leur articulation avec l'intérieur*

Nous aurions pu considérer ces dispositifs socio-spatiaux avec les espaces de transition assurant l'articulation entre les espaces privés et publics. En effet tout en étant des espaces privés ils assurent une

séparation et une mise à distance des logements par rapport aux espaces collectifs. Ce sont notamment :

- les garages ;
- les appentis ;
- les balcons ;
- les terrasses ;
- les loggias ;
- les jardinets.

A cette diversité de ces espaces s'ajoute une diversité des modes d'accès, de séparation ou de mise en relation avec les logements :

- jardinets donnant sur une porte ou une baie vitrée ;
- accès aux garages par l'extérieur ou directement depuis le logement ;
- vues différentes sur ces espaces depuis les logements.

Ces espaces se différencient selon :

- leur taille et le caractère plus ou moins judicieux de leur localisation ;
- leur degré de qualification (sols et garde corps des balcons et des terrasses) ;
- les possibilités d'appropriation et de personnalisation qu'ils offrent ;
- la diversité des usages qu'ils permettent : s'asseoir, se reposer, s'accouder, déjeuner, recevoir des amis, bavarder avec les voisins, s'abriter de la pluie, du vent ou du soleil, cultiver des plantes, jouer, stocker des objets ; etc. ;
- la qualité des vues qu'ils procurent ;
- le degré de protection qu'ils assurent contre les vues intrusives des voisins (réelles ou imaginaires) ;

- Le type et les modalités d'accompagnement des maîtres d'ouvrage (traitement des bordures, pré verdissement, règles à respecter etc.).

Encore une fois, on trouve une diversité de dispositifs entre les opérations, mais également à l'intérieur de chaque opération, sachant que selon leur localisation, les types de logements et d'agencement, les différents occupants d'un même site ne disposent pas d'espaces équivalents créant des différences qui d'un site à l'autre, seront plus ou moins bien vécus.

### *Diversité des ambiances paysagères*

Les différentes opérations et les différents espaces qui les composent bénéficient d'une plus ou moins grande richesse de plantations, ce qui crée des ambiances paysagères très variées. Ces ambiances paysagères dépendent à la fois :

- de la conception des espaces ;
- de leurs modes de gestion, qui tendent à enrichir la conception d'origine ou bien à la dégrader ;
- des initiatives des habitants.

Mais comme on le verra ultérieurement, l'investissement de ces espaces par les habitants dépend pour une part non négligeable, de leur conception et de leur gestion, des incitations qu'on pu faire les maîtres d'ouvrage.

### *Diversité de la conception des logements*

On retrouve cette diversité architecturale dans la conception même des logements. *Mais comme on le verra, le sens que prend le logement dépend pour une part de la diversité de ses modes d'interaction avec l'extérieur*, qui est liée aux facteurs évoqués précédemment :

- mixité des formes d'habitat individuel et collectif ;

- diversité de l'habitat individuel : isolé, groupé, en bande, superposé ;
- diversité et qualité des vues : sur une rue urbaine, sur une rue intérieure, sur une placette ou espace intérieur, sur un jardin ;
- richesse des vues selon que l'on a une seule, deux voire trois orientations ;
- localisation en rez-de-chaussée ou en étage ;
- localisation en retrait ou en cœur d'îlot, sur un espace animé ;
- modes d'accès : de plain-pied, par un escalier individuel ou distribuant 2 ou 3 logements, par un escalier extérieur ouvert ou par un escalier intérieur ;
- diversité des perrons ou des paliers : en bordure de rue ou dans un retrait protégé, accès par terrasse ou palier privatif ;
- diversité des espaces extérieurs du logement : jardin, garage, loggia, balcon ou terrasse ;
- diversité des possibilités d'aménagement et d'intimisation de ces espaces extérieurs en prolongement du logement ;
- diversité des modes de communication entre l'intérieur et les espaces extérieurs :
- diversité de la conception intérieure des logements.

Cette diversité tient classiquement à la taille et à la distribution des pièces, mais aussi à des éléments susceptibles de signifier que le logement est assimilable à une maison :

- logements en duplex avec escalier intérieur ;
- volumes différenciés des pièces ;
- existence d'un cellier.



**TROISIEME PARTIE**  
**ANALYSE DES MODES D'HABITER**

## INTRODUCTION

Cette partie présente les résultats de l'enquête sur les modes d'habiter réalisée auprès des habitants de sept des douze sites retenus dans l'analyse socio urbaine.

Cette enquête sur les modes d'habiter des ménages habitant dans des opérations d'habitat individuel dense visait globalement à répondre aux questions suivantes :

- habiter dans de l'habitat individuel dense génère-t-il de nouvelles pratiques, de nouvelles significations de leur habitat pour les habitants ? Ces opérations constituent-elles un habitat favorable pour eux ?
- la manière dont cet habitat rencontre les attentes des habitants génère-t-il des situations collectives, des « dynamiques » de sites plus favorables que dans les grands ensembles ?
- quelles sont les caractéristiques de ces opérations susceptibles d'expliquer ces résultats ? Quelles conclusions opératoires peut-on en retirer ?

Les sites retenus pour l'enquête ont été choisis avec les maîtres d'ouvrage en fonction des résultats de l'analyse socio urbaine. Ont été retenus les sites qui répondaient à certains critères :

- les plus exemplaires de la production actuelle en matière d'habitat individuel dense (Vert St Denis, Terra Nova, Le Touch, Avenue de Corbeil) ;
- ceux qui étaient situés aux extrêmes par rapport à la caractérisation générale retenue pour qualifier des sites d'habitat individuel dense (Larousse, Petit Betheny, La Bécasse) ;
- ceux qui permettaient de disposer de la plus grande variété possible de situations permettant d'explorer le potentiel de HID comme outil d'aménagement urbain (tous) ;

- ceux qui permettaient d'explorer des enjeux en terme de diversification de l'offre pour les bailleurs (tous) ;
- ceux qui introduisaient des modes d'organisation urbaine et des formes architecturales qui généraient des médiations avec leur environnement (Larousse, Vert St Denis, La Bécasse) ;

|             | Analyse Socio-urbaine  | Analyse des modes d'habiter |
|-------------|------------------------|-----------------------------|
| Marseille   | Quartier St Just       |                             |
|             | Larousse               | Larousse                    |
| Melun       | Avenue de Corbeil      | Avenue de Corbeil           |
|             | Vert St Denis          | Vert St Denis               |
| Orléans     | Jacques Cartier        |                             |
|             | La Bécasse             | La Bécasse                  |
| Reims       | Berlioz                |                             |
|             | Quartier Petit Bétheny | Quartier Petit Bétheny      |
| St. Nazaire | Quartier Grand Marais  |                             |
|             | Terra Nova             | Terra Nova                  |
| Toulouse    | Les Bourdettes         |                             |
|             | Le Touch               | Le Touch                    |

Nous avons réalisé 95 entretiens dans l'ensemble des sept sites. C'est au Petit Bétheny, à Terra Nova et Route de Corbeil que nous avons rencontré le plus de difficultés. Les entretiens conduits constituent le maximum de rendez vous que nous avons pu obtenir auprès des habitants.

A Vert St. Denis et à Larousse, le taux de personnes interviewées (presque la moitié des habitants) est assez exceptionnel puisque nous

considérons d'habitude qu'il est difficile d'interviewer plus d'un tiers des habitants, en déployant des efforts déjà très importants.

|            | Sites             | Nbre logements <sup>55</sup> | Nbre Entretien | % HID |
|------------|-------------------|------------------------------|----------------|-------|
| Reims      | Petit Bétheny     | 226 dont 111 « HID »         | 20             | 18    |
| Melun      | Vert St Denis     | 21                           | 10             | 48    |
|            | Avenue de Corbeil | 26                           | 7              | 27    |
| Orléans    | La Bécasse        | 192 dont 68 « HID »          | 15             | 22    |
| St Nazaire | Terra Nova        | 61 dont 43 « HID »           | 12             | 28    |
| Marseille  | Larousse          | 34                           | 15             | 44    |
| Toulouse   | Le Touch          | 48                           | 16             | 33    |
| Total      |                   |                              | 95             | -     |

Précisions dès à présent une précaution importante. L'analyse des modes d'habiter a été réalisée sur l'ensemble des échantillons, ce qui permet l'utilisation de pourcentages. Mais dans cette partie et surtout dans la suivante, nous allons fournir des pourcentages site par site alors que la taille des échantillons ne le permet pas. Ces « pourcentages » sont fournis à titre « indicatif » pour éclairer la tonalité, faciliter la compréhension et les comparaisons entre les sites.

<sup>55</sup> On parle ici des logements de type individuel dense et pas des logements collectifs qui pouvaient exister dans certains sites. Le pourcentage est calculé sur le nombre de logements individuels dense.

## METHODE, NIVEAU D'ANALYSE ET ORGANISATION DES RESULTATS

### Rappel sur la méthode

#### *Historique de la méthode utilisée*

Cette méthode a été élaborée dans les années 90 et a été utilisée dans un grand nombre de situations : au départ, principalement dans des quartiers d'habitat social ou des grands ensembles, puis dans les villes nouvelles où nous avons ponctuellement élargi nos investigations à de l'habitat privé et de l'individuel. Elle a également été utilisée dans l'évaluation de politiques de relogement et est en cours d'utilisation dans des copropriétés.

Elle comporte un noyau stable de variables qui permettent de faire des comparaisons et de disposer ainsi d'une base de données utiles, et elle est adaptée à chaque fois en fonction des questions auxquelles l'enquête doit répondre et des caractéristiques propres aux terrains d'investigation. Ceci nous a conduit à un travail constant d'approfondissement de la problématique qui la fonde et d'adaptation de la méthode elle-même.

#### *Problématique fondatrice*

La méthode est fondée sur une problématique de l'habiter que nous pouvons résumer ainsi.

Le lieu où nous habitons constitue une dimension constitutive de notre vie. Il en ponctue les grandes étapes, il les incarne. Les lieux de notre enfance, de nos vacances, de la première installation en couple, de la naissance du premier enfant, etc., nous accompagnent. Le lieu où nous habitons « est habité » de nous-mêmes, de notre histoire, de nos souvenirs, de nos espoirs, de nos rêves, de nos difficultés.

« Habiter » le lieu où l'on réside, ce n'est pas seulement avoir un toit, un lieu où manger, où dormir, où se reposer, etc., c'est pouvoir se sentir bien lorsque l'on rentre chez soi, c'est pouvoir se ressourcer par rapport aux tensions, aux difficultés que l'on peut rencontrer dans la journée, c'est pouvoir être dans l'intimité et retrouver les siens, accueillir les autres, c'est pouvoir habiter avec son passé et pouvoir penser, imaginer, rêver un « à-venir ». Le lieu où l'on habite donne aussi « une image de soi », dit aux autres où l'on se situe dans l'échelle sociale, participe des identités sociales.

Du fait de ce qu'est « habiter », de sa dimension constitutive, nécessaire pour tout un chacun, les personnes mobilisent le plus souvent une « énergie » importante pour pouvoir apprécier le lieu où elles habitent, s'y sentir bien, s'y sentir « chez elles », développer une relation importante à ce lieu. Nous appelons cette « énergie », « l'investissement ».

L'investissement dans l'habitat désigne les affects, les sentiments ou les émotions mobilisés par les habitants dans le rapport à leur habitat. S'y sentent-ils « chez eux », est-ce un « vrai » chez eux, un lieu où ils se sentent bien, un lieu où ils ont envie de rentrer le soir, un lieu qu'ils ont envie de partager avec d'autres, un lieu où ils peuvent investir un avenir ?

L'investissement constitue ainsi *une indication majeure de la manière dont se rencontrent des habitants et un lieu*, de la dynamique particulière qui se noue à chaque fois entre des personnes, des groupes et un habitat.

Les habitants, en fonction de leur histoire personnelle, des conditions dans lesquelles ils sont arrivés dans un quartier, du quartier lui-même, développent *différentes manières d'y vivre, de l'investir*. On « n'habite pas pareil » dans un quartier si auparavant, l'on était propriétaire d'une maison individuelle que l'on a dû quitter (divorce, chômage, etc.) ou si, au contraire, l'on habitait dans un foyer ou de l'habitat

insalubre. On « n'habite pas pareil » dans un quartier selon que l'on y a de la famille, des amis, ou qu'au contraire, on y est isolé, etc.

Nous essayons de rendre compte de ces différences à travers la notion de « *modes d'habiter* ». A partir des entretiens que nous réalisons, nous identifions différentes manières de vivre dans un quartier, de l'investir, différents types de rencontres entre des personnes et un habitat.

### **Adaptation de la problématique dans le cas de l'habitat individuel dense**

A partir des entretiens préliminaires réalisés, nous avons formulé les hypothèses suivantes sur les principaux facteurs qui pouvaient avoir un impact sur les modes d'habiter dans l'habitat individuel dense :

- les trajectoires résidentielles et l'évolution du statut social conféré par l'habitat ;
- les évolutions de l'habitat lui-même et notamment de :
  - la « cellule logement » elle-même lieu des différences significatives de conception (duplex, cuisine, espaces annexes etc...),
  - la possibilité de disposer d'un « dehors »,
  - l'intégration différenciée de la voiture (box attenant, place de parking associée au logement et dessinant une forme d'unité, c'est à dire la voiture marque la présence du logement, son caractère « individuel »).
- les caractéristiques mêmes de ce type d'opération et vraisemblablement la manière dont elles expriment *un référentiel* très différent des endroits habités avant ou des représentations sur le logement social : taille des opérations, organisation, rapport à l'environnement, ouverture/fermeture, image, etc... ;

➤ L'évolution des relations sociales liées au fait de disposer d'un espace extérieur propre, de se sentir peut-être plus valorisé par son habitat, aux dispositifs socio spatiaux spécifiques à ce type d'opération et le type de pratiques et de représentations qu'ils induisent.

Une décomposition de ces hypothèses sera présentée dans l'analyse des thématiques explorées lors des entretiens.

## Méthode

### *Les entretiens*

La méthode est donc basée sur la réalisation d'entretiens approfondis. La dimension qualitative tient à l'espace ouvert grâce à l'entretien et aux possibilités offertes aux personnes interviewées de s'exprimer de manière aussi approfondie et détaillée qu'elles le souhaitent.

L'entretien débute par une partie non directive au cours de laquelle l'interviewé peut choisir ce dont il souhaite parler et la manière dont il souhaite structurer ses propos à partir d'une question introductive ouverte.

Ensuite l'entretien est semi-directif, c'est-à-dire que des questions plus précises mais toujours ouvertes sont posées en regard des thèmes abordés par les interviewés dans la première partie et des contenus spécifiques que l'on souhaite recueillir.

L'entretien comporte également un certain nombre de questions fermées qui concernent soit l'appréciation de différents aspects (par exemple la conception du logement, sa localisation, l'appréciation de la gestion, les caractéristiques du quartier, etc...) soit, des pratiques.

Enfin, l'entretien se finit par des propositions soumises aux interviewés que nous appelons des « propositions projectives ». Ces propositions sont qualifiées ainsi dans la mesure où elles peuvent favoriser le déplacement de contenus qui concernent l'interviewé sur

d'autres (les enfants, les amis, les autres) et que la construction des questions vise à permettre l'expression d'un certain nombre de contradictions.

### *Thématiques explorées durant les entretiens*

Nous évoquerons ici les thématiques principales en rapport avec la problématique spécifique de cette enquête.

### *Trajectoires résidentielles et construction du sens à habiter là.*

Une attention particulière a été apportée aux trajectoires résidentielles et à la manière dont le sens de l'habitat se construit par rapport à une situation antérieure. Nous avons été particulièrement attentifs aux éléments qui construisent la signification d'une progression ou d'une régression (taille limitée des opérations, sentiment d'habiter dans un univers plus favorable socialement, manière dont le bailleur a proposé le logement, le sentiment d'être mieux que les autres, le sentiment d'avoir obtenu mieux que les habitants qui habitent dans des quartiers plus collectifs, le fait de disposer d'un espace extérieur, la qualité de la gestion, disposer d'un logement qui s'apparente à une maison, etc.). La comparaison entre la perception/appréciation du lieu habité avant et le lieu actuel nous a également semblé pouvoir être utilement mobilisée sur différents points mais en étant attentif à des phénomènes de rationalisation des significations de l'habitat actuel qui ne seraient pas construits par cet habitat lui-même mais par le besoin de dire que « c'est mieux qu'avant ».

Nous avons également veillé à être en capacité de pouvoir détecter si l'habitat actuel conduisait ou pas à des réaménagements importants notamment :

- L'accès à un univers des « possibles » qui n'existait pas jusque là, ou bien encore, le sentiment d'un « aboutissement » par rapport à ce que les ménages pouvaient espérer pour eux-mêmes ;
- L'absence d'évolution soit parce que les ménages étaient déjà très bien dans leur habitat antérieur, soit parce qu'ils étaient dans un « en deçà » et qu'ils y sont toujours malgré le changement d'habitat.

### *Le statut social conféré par l'habitat*

Il nous semblait à peu près assuré que les enjeux en terme de statut social conféré par l'habitat allaient jouer un rôle fondamental, voire structurant. Ils pouvaient être liés :

- à certaines caractéristiques des opérations ou à leur qualité d'ensemble ;
- à leur occupation sociale. Est-ce que l'on observe des effets de « banalisation », car en habitant là, le ménage devient « comme tout le monde », il n'est plus fondu dans le « de là bas » (grand quartier d'habitat social où ils habitaient peut-être avant, dans un « tous pareils » dévalorisant) ?
- à la qualité des services et des équipements ;
- à l'« identité » de l'opération plutôt assimilée à une « résidence », ce qui constitue plutôt un référent d'habitat des « classes moyennes » (taille, « petit entre-soi »).

### *Logement/quartier/environnement*

Nous avons été très attentifs aux contenus exprimés lors de la première question ouverte sur l'habitat ? Par rapport à la question « comment vous sentez-vous aujourd'hui dans l'endroit où vous habitez ? », les personnes allaient-elles parler de leur logement, de leur jardin, de leur site, de leur quartier ? Qu'habitaient-elles : un logement, un immeuble, une résidence, un quartier ? Quelles étaient

les relations entre ces différentes échelles ? Quels étaient les pratiques et les représentations associées aux quartiers plus larges dans lequel les opérations étaient inscrites :

- y avait-t-il « effacement » de l'échelle du site ou de quartier pour être dans un rapport « direct » avec la ville dans son ensemble ou bien avec sa centralité ? Ou bien alors cette échelle constituait-elle un problème ? etc.;
- habiter là suscitait-il une évolution des pratiques, y avait-il même un réaménagement des pratiques générées par le changement de lieu ? Par réaménagement, on entend que des choses changent, on « perd » certaines choses, on en « gagne » d'autres, et donc il y a nécessairement des processus de recomposition et de pondération entre du positif et du négatif (de la perte et du gain). Par exemple :
  - certains services, équipements peuvent ne pas exister dans l'habitat actuel alors qu'antérieurement, la famille en avait une pratique,
  - certaines caractéristiques du quartier anciennement occupé pouvaient susciter un refus ou une restriction de certaines pratiques (par exemple, dans le rapport aux espaces extérieurs du fait de leur caractéristiques ou de leur occupation par certains groupes) ; l'installation dans le nouveau quartier va donc permettre de réinvestir « l'extérieur » (se promener, aller, venir, etc...) ;
  - le nouveau quartier peut lui-même avoir des caractéristiques qui ouvrent le champ des possibles en termes de pratiques (localisation dans un environnement plus riche, centralité, proximité de la mer, certains services ou équipements).

### *Le logement et son dehors*

Il importait bien sûr d'explorer si les personnes étaient satisfaites de leur logement, ce qu'elles appréciaient, les problèmes rencontrés, etc. Mais le logement apparaissait-il finalement comme un logement standard ou bien observait-on un certain nombre d'éléments qui lui conféraient une qualité particulière, voire mobilisaient un imaginaire de la maison ?

Est-ce le dehors qui donnait le sentiment d'une maison ? Comment apparaissait-il, générait-il de nouvelles pratiques ? Nous avons été très attentifs aux aménagements particuliers réalisés. Le jardinage apparaissait-il comme un moyen d'ancrage, le mode le plus investi pour imprimer sa marque ? Comment s'établissait alors le rapport dedans/dehors ?

Le dehors était-il investi comme un lieu de l'intime ? Qu'est-ce qui médiatisait ce sentiment (l'existence d'un mur, de grillages, de plantations) ? Quels étaient les incidences de l'espace extérieur sur le sentiment d'être « chez soi », sur les modes d'investissement, sur la relation dedans/dehors ?

### *Les relations sociales, la relation avec d'autres et aux autres*

Il s'agit pour nous d'une question clef. HID générait-il des évolutions dans les pratiques relationnelles ?

- ces évolutions étaient-elles liées au changement en termes de statut social;
- ou bien au fait de disposer d'un espace extérieur (pouvoir recevoir les personnes chez soi dans un lieu perçu comme moins intime que le logement lui-même, un lieu qui porte plus vers des pratiques collectives « informelles » (barbecue, apéritifs, etc...), un lieu (le jardin, la terrasse) perçu comme valorisant ou permettant des « mises en scène » de soi, de ce que l'on est capable de faire

(aménager, jardinage) que l'on souhaite montrer, partager avec d'autres ?

➤ ces évolutions de pratiques s'ouvraient-elles vers le voisinage, la terrasse ou le jardin devenant alors des lieux que l'on peut partager et qui permettent des relations de voisinage, de proximité choisies ?

➤ a contrario, le fait d'être dans quelque chose qui s'apparente à de l'individuel tout en étant dans un environnement « dense », la proximité des autres dans les espaces du dehors (proximité, vues, etc..) conduisait-il à tenir les voisins plus à distance encore ?

Les cheminements, les espaces collectifs internes (espace central, espaces desservant plusieurs logements, parkings extérieurs), aller chercher son courrier, généraient-ils des pratiques spécifiques qui permettaient les rencontres, les échanges ou bien au contraire observait-on le développement de pratiques où l'on rentre avec sa voiture, on accède directement chez soi, sans pratiquement jamais rencontrer personne ?

Était-on dans une mise à distance, une recherche, une nostalgie de la présence des autres ? Les espaces collectifs internes participaient-ils du sentiment de vivre dans « une résidence » ? Y avait-il des sources de tensions liées à certains usages ?

### *Le rapport individuel / collectif*

Au final, dans quel type d'univers se trouvait-on ? Comment les habitants vivaient-ils cette forme d'habitat particulier « intermédiaire » ? La perception d'habiter du collectif était-elle présente, appréciée, non appréciée ? Notait-on des regrets, de la nostalgie, du soulagement par rapport aux formes d'habitat collectif que les personnes connaissaient ?

Avait-elle le sentiment d'habiter dans du collectif qui trouverait dans la présence d'un certain nombre d'éléments de conceptions

(intérieur et extérieur) allant vers l'individualisation, une valeur ajoutée très importante ? Avaient-elles le sentiment de partager quelque chose de commun, un destin favorable qui fait sens et unit, fonde quelque chose ? Ou alors les éléments d'individualisation donnés se retournaient-ils *contre* le collectif parce que celui-ci faisait obstacle à la réalisation d'un imaginaire activé, proche et pourtant encore lointain, inaccessible.

### ***Le traitement des entretiens***

A l'issue des entretiens, les informations recueillies et l'analyse que nous en faisons, sont codées au moyen d'une « grille de codage » Les entretiens sont retranscrits dans un système d'environ 500 variables de types différents :

- *des variables descriptives*, qui permettent de retranscrire strictement ce que les interviewés ont dit ;
- *des variables analytiques*, grâce auxquelles nous rendons compte de l'analyse de la position des interviewés sur *différents thèmes*; par exemple la perception des autres habitants dans les espaces résidentiels; le type de relation entre l'espace extérieur et le logement, etc.
- *des variables interprétatives*, l'enquêteur *interprète* alors la position de l'interviewé, ses souhaits, ses désirs, ses difficultés sur la base de la totalité de l'entretien, par exemple, les intentions résidentielles, le sens de l'habitat actuel par rapport aux trajectoires résidentielles.

Soulignons ici un aspect important de la méthode. Pour un même thème, nous disposons donc de données produites à partir de méthodes différentes :

- les contenus exprimés de manière spontanée à la faveur de questions ouvertes ou semi ouvertes, les associations ;

- les contenus exprimés à la faveur de questions « inductrices », l'interviewé s'exprime, à notre demande, sur telle ou telle question précise,
- les positions, réactions, positionnements suscités par les « propositions projectives »,
- l'analyse de l'enquêteur sur les propos de l'interviewé.

Ainsi, sur un même thème, la comparaison entre les résultats observés selon les modes de production des données constitue une information utile, une donnée supplémentaire, en quelque sorte.

### ***Adaptation et enrichissement de la méthode***

Nous nous sommes heurtés à une difficulté méthodologique importante. En effet, la grille de codage permet de retranscrire, de codifier en un système de variables les propos des interviewés et notre propre analyse sur un certain nombre de questions. L'ensemble des thèmes couverts représente un grand nombre de variables. *Pour que les variables puissent être exploitées et avoir du sens, il importe qu'elles concernent à chaque fois la totalité ou le plus grand nombre possible d'interviewés.* Nous avons donc rencontré une difficulté de taille puisque précisément, ces opérations se caractérisent par une grande diversité sur de nombreux aspects (urbains, architecturaux, dispositifs socio spatiaux). Nous ne pouvions pas inclure dans la grille la multiplicité des possibles et d'ailleurs, cela n'aurait pas eu de sens puisque la spécificité, la variété des modes de traitement architecturaux et urbains observés d'un site à l'autre, excluait la comparaison.

Nous avons donc mis en place des méthodes complémentaires à l'entretien et à sa codification. Nous avons complété l'entretien par une visite commentée de son habitat par l'interviewé au cours de laquelle nous lui avons proposé de prendre des *photos* des aspects caractéristiques de son habitat qu'il appréciait particulièrement, qui

étaient très importants pour lui ou qu'il n'appréciait pas, qui constituaient un problème. Ces photos ont donné lieu à un codage général dans la grille (photos positives ou négatives, types d'espaces concernés) mais nous avons également réalisé des fiches beaucoup plus détaillées dans lesquelles étaient reportés les photos, les commentaires de l'interviewé et ceux de l'enquêteur.

Nous avons également consigné dans des « *fiches analytiques* » réalisées pour chaque entretien, l'ensemble des propos fins évoqués sur les sites, sur des dimensions spatiales, des détails afin de ne pas les « perdre ».

Enfin, ces aspects ainsi que d'autres ont donné lieu à la réalisation de *monographies* par site. Pour donner un exemple concret, nous pouvions avoir une variable qui codifie les sources de satisfaction ou d'insatisfaction par rapport aux espaces extérieurs de type jardin (conception, taille, traitement des bordures, vis-à-vis, etc...) mais nous ne pouvions pas recueillir au cas par cas, la diversité des situations particulières par site et à l'intérieur de chaque site.

Ces éléments seront mobilisés dans la mise en perspective de l'analyse des modes d'habiter et de l'analyse socio-urbaine

### ***Méthodes de traitement statistiques***

#### *Les différents types d'analyse statistique utilisés dans le cadre de cette recherche*

Une fois l'ensemble des entretiens codifiés grâce à la grille de codage et saisis grâce à un logiciel de traitement de bases de données, nous procédons à des traitements statistiques différenciés. Ils permettent de disposer de niveaux d'analyses de plus en plus fins :

#### **Les tris à plat**

On peut examiner toutes les données disponibles (les variables et leurs modalités) tels quels. Il s'agit alors de « tris à plat », c'est-à-dire des

taux recueillis par les différentes variables et modalités en prenant en compte la totalité de l'échantillon. Ces tris à plat constituent la moyenne de l'échantillon. Par exemple, 80% des ménages rencontrés sont satisfaits de leur logement, tous sites confondus.

A ce niveau d'analyse, on conserve toutes les variables.

#### **Les tris croisés**

On peut également croiser toutes les données disponibles *deux à deux*. On appelle cela un « tri croisé ». Lorsque l'on procède ainsi, lorsque l'on croise des données on peut parfois mettre en évidence des relations entre elles, Par exemple, comme on le verra dans la partie suivante, on a croisé toutes les données disponibles, site par site. Parfois, ces croisements montrent des relations entre certains contenus et certains sites. Par exemple, le sentiment d'insécurité dans le logement est très spécifique d'un site.

#### **L'analyse factorielle**

Mais on peut rentrer plus finement encore dans l'analyse et mettre en rapport un certain nombre de données entre elles. C'est ce que l'on appelle *une analyse factorielle*. Cette analyse va notamment permettre de mettre en évidence les données qui sont les plus discriminantes. Autrement dit, dans les questions posées aux enquêtés, quelles sont celles qui ont suscité les réponses les plus variées, les plus différentes d'une personne à l'autre ? Sur quels aspects observe-t-on des différences entre les interviewés ? Et parmi ces aspects, quels sont ceux qui suscitent les différences les plus exacerbées ? Ces variables discriminantes vont construire « des axes » qui vont dessiner un « plan » que l'on appelle le « plan factoriel ».

#### **L'analyse hiérarchique**

Puis, on peut chercher comment la plupart des données se composent, s'agencent pour dessiner des « profils » différents. On appelle cela l'analyse hiérarchique. C'est une méthode d'analyse statistique qui

permet de constituer des *classes*. Cette méthode va permettre d'agréger des interviewés en fonction de leur rapport à l'habitat, de leur histoire, de leurs sources de satisfaction et d'insatisfaction etc. Chaque classe regroupe un certain nombre d'interviewés.

Ces interviewés sont réunis dans un même profil (classe) parce que :

- *ils ont en commun* des perceptions, des sentiments, des pratiques, des appréciations, (similarité intra-classe) ;

Par exemple dans telle classe, presque tous les individus sont très attachés au site ;

- précisément, les perceptions, sentiments, pratiques, appréciations, qu'ils partagent, *les différencient* des autres personnes enquêtées, ce qui crée une différenciation entre les classes.

Par exemple, cet attachement au site observé dans une classe fait que les individus qui la constituent se distinguent de tous les autres.

Autrement dit, une classe est caractérisée par des contenus dont les taux s'écartent significativement des statistiques générales (moyennes).

Ces « classes » constituent ce que nous avons précédemment présenté sous le terme « mode d'habiter ». Chaque classe, « mode d'habiter », va rendre compte d'une manière spécifique de vivre dans le site habité, de s'y sentir, etc.

En effet, en fonction de leur histoire personnelle, des conditions dans lesquelles ils sont arrivés dans un site, du site lui-même, les habitants ont répondu différemment aux questions posées. Ces différences reflètent différentes manières de vivre dans le site, de l'investir, *différents modes d'habiter*.

Les enquêtes réalisées jusqu'ici dans un grand nombre de quartiers nous ont permis d'identifier quatre grands *types* de modes d'habiter

qui sont caractérisés par des rapports à leur habitat, des investissements dans l'habitat, très différents :

- « l'attachement à l'habitat » ;
- « le refus/rejet de son habitat » ;
- « le retrait/repli sur le logement » ;
- « l'investissement impossible dans l'habitat ».

Chacun de ces types correspond à des caractéristiques qui ont été définies assez précisément.

### *Les différents types de mobilisation de ces méthodes et la présentation de leurs résultats*

Nous examinerons d'abord certains tris à plat afin de présenter quelques résultats sur des « variables clefs » qui, au fil des enquêtes, se sont révélées être des variables très pertinentes. Ceci nous permettra de les comparer avec les résultats obtenus dans certains grands ensembles. Nous disposerons ainsi de premières indications sur la spécificité de ce type d'opération.

Puis, nous présenterons l'analyse factorielle et les résultats de l'analyse hiérarchique, c'est-à-dire des différents modes d'habiter identifiés dans l'ensemble du corpus.

Le mode d'habiter rend compte des différentes manières de vivre dans son habitat, de l'investir. Il permet d'éclairer la manière dont son sens se construit. Il permet d'analyser comme différents facteurs s'agencent, s'organisent pour produire une situation d'habitat favorable ou défavorable.

La présentation des différents modes d'habiter identifiés et de leur analyse nous permettra d'identifier si ce type d'habitat suscite la formation de nouveaux types de modes d'habiter.

Puis, nous examinerons la situation spécifique que dessine dans chaque site la composition des différents modes d'habiter. Nous

verrons alors se dégager à la fois des situations particulières et des proximités entre certains sites.

Dans la quatrième partie, nous mettrons en perspective les résultats de l'analyse des modes d'habiter propres à chaque site avec les caractéristiques urbaines et architecturales de chacun d'entre eux. De cette manière, nous pourrons faire des hypothèses sur les liens éventuels entre ces formes urbaines et les modes d'habiter qui s'y sont développés. Pour cela, nous mobiliserons des tris croisés entre les sites et certaines variables.

Trois grands temps donc dans cette restitution des résultats :

- La comparaison de quelques tris à plat avec des résultats observés dans des grands ensembles ;
- La présentation et l'analyse des différents modes d'habiter identifiés sur l'ensemble du corpus ;
- Un retour au site pour essayer de comprendre la composition particulière des modes d'habiter dans chacun d'entre eux mis en perspective avec l'analyse socio-urbaine (quatrième partie).

### QUELQUES POINTS DE COMPARAISON AVEC DES GRANDS ENSEMBLES : UNE SITUATION BEAUCOUP PLUS FAVORABLE

La mise en perspective des résultats globaux (c'est-à-dire des statistiques des sept sites cumulés) avec ceux observés dans quelques grands ensembles de notre base de référence, montre trois résultats majeurs :

- *une situation générale beaucoup plus favorable et donc des résultats spécifiques à ces opérations d'habitat individuel dense si*

l'on considère quelques critères clefs comme la qualité potentielle conférée au lieu habité, la perception/représentation de la manière dont les autres s'y sentent ; les conditions d'installation et les intentions résidentielles ;

- et bizarrement une situation proche de celle observée dans les grands ensembles si l'on se réfère à « l'indicateur » clef de notre problématique d'analyse, à savoir l'investissement dans l'habitat ;
- un résultat global (moyenne générale) concernant l'investissement dans l'habitat qui traduit des situations très contrastées selon les sites.

### Un niveau d'attachement comparable

Comme nous l'indiquions précédemment, l'investissement dans l'habitat désigne les affects, les sentiments, les émotions, mobilisés dans le rapport à leur habitat par les habitants. S'y sentent-ils « chez eux », est-ce un « vrai chez eux », un lieu où ils se sentent bien, un lieu où ils ont envie de rentrer le soir, un lieu qu'ils ont envie de partager avec d'autres, un lieu où ils peuvent investir un avenir ?

Ce que nous appelons « attachement » qualifie *un certain type d'investissement* dans l'habitat. L'habitat a rencontré les attentes des habitants et ils peuvent l'investir positivement. Cette dimension constitutive de notre vie même devient un lieu ressource. Le quitter, même pour un habitat plus attrayant ou valorisant, même au nom d'un projet investi, susciterait de la peine, celle de laisser derrière soi ce que l'on y a vécu.

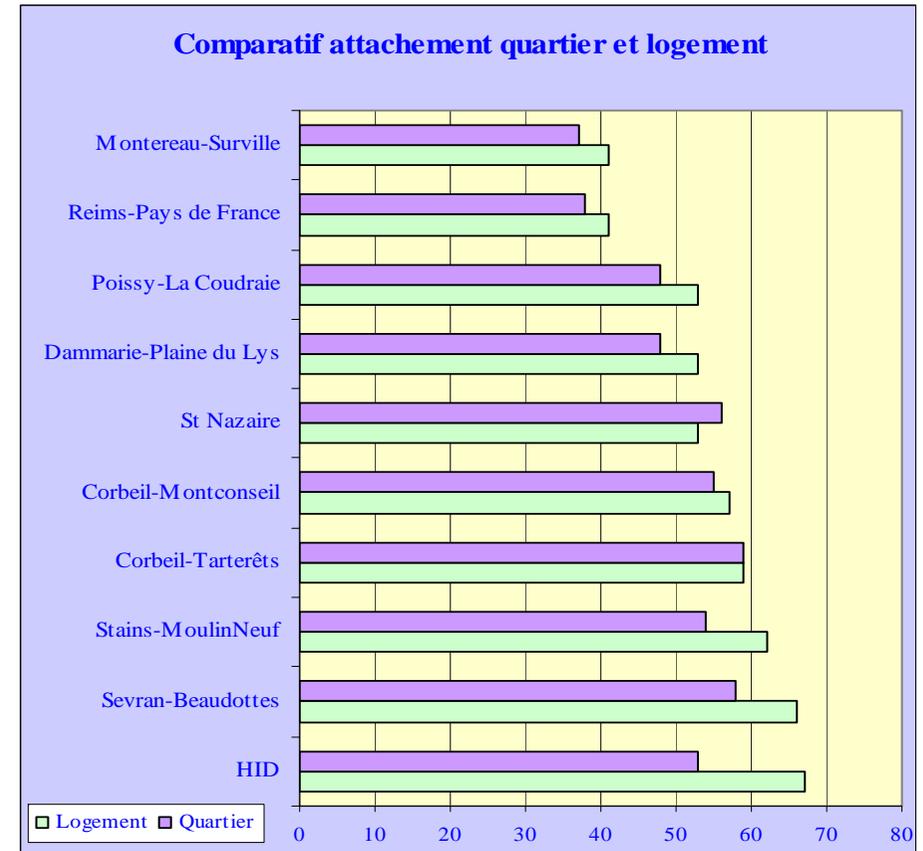
On distingue toujours l'attachement exprimé par rapport au quartier (ici le site) et celui exprimé par rapport au logement. Quand il n'y a même pas d'attachement par rapport au logement ou qu'il est très faible, cela dénote en général une situation très problématique. En effet, de manière générale, nous avons pu mettre en évidence que

même lorsque des personnes se sentent mal dans un quartier, elles mobilisent des mécanismes importants pour pouvoir préserver *au moins* leur logement, comme un lieu « investi », un lieu qui compte pour elles, un lieu où elles se sentent bien.

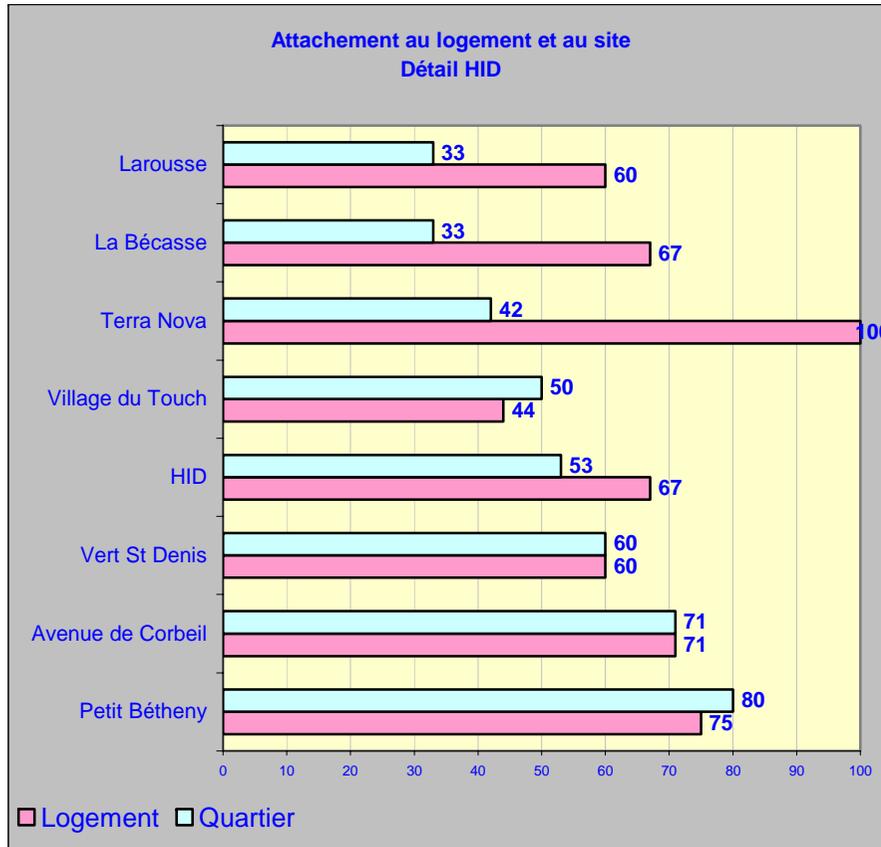
L'absence d'affects, de sentiments dans le rapport au logement constitue donc une indication majeure d'un rapport problématique à l'habitat.

Les niveaux « d'attachement » constatés dans les différents contextes où nous avons travaillé se sont progressivement constitués comme des indicateurs clefs. Le graphe ci-joint montre que le niveau moyen d'attachement par rapport aux sites étudiés (moyenne sur tous les sites) n'est pas plus élevé voire plus faible que dans certains grands ensembles où nous avons conduit le même type d'investigation.

Par contre, l'investissement dans le logement est plus marqué, il suscite un attachement plus élevé que dans tous les autres quartiers de référence.



Les résultats de nos analyses ne permettent donc pas de dire que ce *type d'habitat constituerait, en soi*, une situation d'habitat plus favorable pour les habitants. Mais ces taux moyens sont produits par des situations très contrastées. Ainsi, certains sites semblent constituer un habitat très favorable pour leurs habitants, d'autres, non

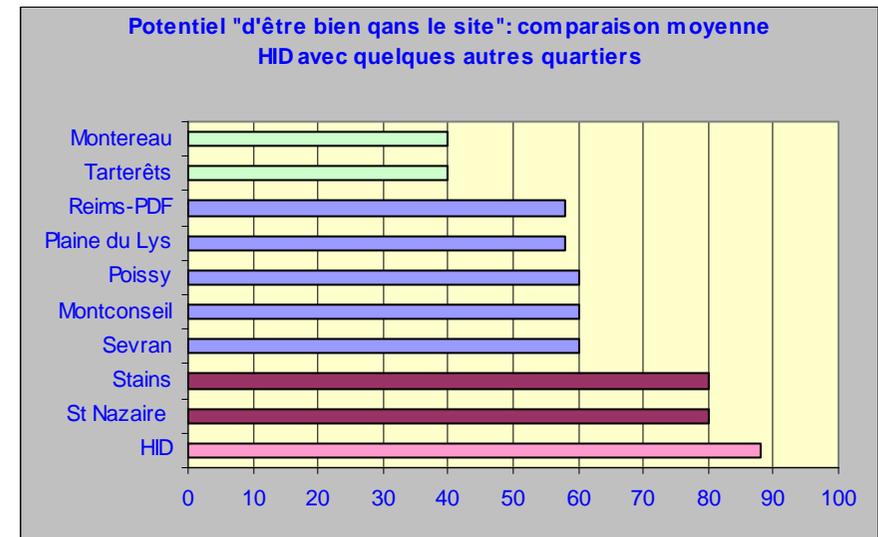


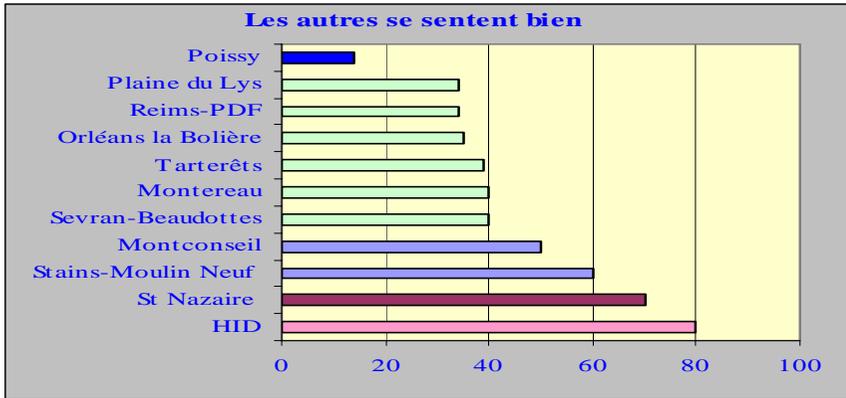
### Les dimensions spécifiques : la reconnaissance d'un potentiel important de l'habitat partagé par tous

Pourtant d'autres indicateurs montrent une situation spécifique et il nous faudra donc comprendre cet écart entre *une situation potentiellement très positive*, qui ne se traduit pas par le taux d'investissement auquel l'on pourrait s'attendre, au moins dans certains sites.

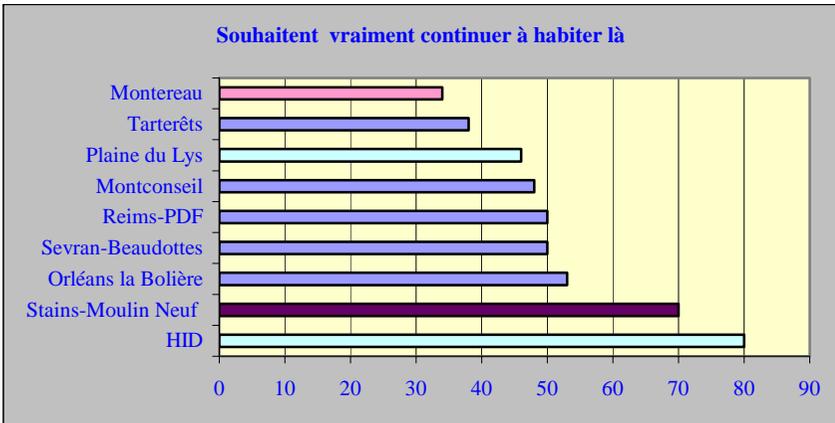
De manière générale, quels que soient les sites, on note que les ménages rencontrés confèrent à l'endroit où ils habitent, une qualité potentielle importante. *Entre 85% et 100% trouvent qu'il n'est pas difficile d'imaginer être bien dans le site où ils habitent.* Il s'agit là d'un taux plus élevé que celui observé dans tous les grands ensembles où nous avons travaillé où il s'établit en général entre 40% et 60%. Seules exceptions notables, le quartier Moulin Neuf à Stains où l'enquête a été réalisée juste après que le quartier ait été transformé par un projet de rénovation urbaine et les quartiers de St Nazaire où nous avons interviewé des personnes relogées dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Autre caractéristique notable, sur l'ensemble de l'échantillon, 80% des ménages pensent que les autres habitants du site où ils habitent s'y sentent bien. Là, l'écart observé par rapport aux grands ensembles est encore plus fort puisque les moyennes s'établissent en général entre 15% et 60%.





Pourtant les intentions résidentielles exprimées sont infiniment plus favorables que dans les grands ensembles. Une grande majorité des personnes rencontrées expriment le souhait profond de continuer à habiter dans le site où elles résident alors comme on peut le constater dans les quelques exemples qui figurent dans le graphe suivant, la situation est toute autre dans la plupart des grands ensembles que nous connaissons, à part toujours à Stains-Moulin Neuf.



Enfin, dans les aspects qui méritent également d'être notés, signalons que :

- avec environ 80% de satisfaits, l'appréciation du site habité est infiniment plus élevée que dans la plupart des quartiers de référence, à part toujours Stains Moulin- Neuf et les quartiers de St Nazaire ;
- la satisfaction exprimée par rapport au logement est, elle, comparable, sachant qu'elle est toujours très élevée dans les grands ensembles puisqu'elle s'établit toujours entre 80 et 92%.
- les conditions et le sens de l'installation ne sont pas comparables. Une installation vécue comme une contrainte, l'absence de choix sont des thématiques récurrentes de l'analyse du rapport à l'habitat dans les grands ensembles. Ici tous les taux (a souhaité s'installer dans le site, sentiment d'avoir eu le choix, site perçu comme mieux par rapport à l'habitat antérieur) sont très élevés (autour de 80%).

Ces résultats suscitent une question immédiate : comment expliquer un tel écart entre le potentiel reconnu de ce type d'habitat, le sentiment que les autres s'y sentent bien, la satisfaction qu'il suscite, le désir de continuer à y habiter et le fait qu'il ne suscite pas un attachement plus élevé ?

C'est à cette question que nous tenterons de répondre dans l'analyse des modes d'habiter et dans la quatrième partie.

## ANALYSE DES MODES D'HABITER

### Le sens des axes : premières spécificités de HID

Avant de présenter les différents modes d'habiter identifiés, il nous faut présenter quelques résultats de l'analyse factorielle puisque certains éléments spécifiques à cette recherche y apparaissent déjà.

On se souvient que l'analyse factorielle permet de traiter les variables<sup>56</sup> en même temps afin d'examiner les rapports de proximité ou de distance qu'elles entretiennent. Cela permet de mettre en évidence les contenus les plus discriminants. Une variable discriminante est un contenu qui départage fortement les interviewés. Par exemple, on verra que la perception de la vue depuis la fenêtre du logement est très importante pour tous les interviewés et qu'elle les départage fortement. Pour certains, il s'agit d'un élément positif, pour d'autres, une vue non appréciée constitue un élément fondamental d'un rapport difficile à leur habitat.

Ces variables discriminantes vont construire « des axes » qui dessinent un « plan » que l'on appelle le « plan factoriel ».

**L'axe 1 : Qualité de l'habitat, rapport aux autres, perception de l'espace social du site et investissement dans l'habitat.**

Les contenus qui construisent cet axe ne sont pas rigoureusement identiques à ses deux extrémités, l'un constituant l'envers de l'autre. Cela constitue déjà un premier résultat intéressant.

- à une extrémité (à droite), on trouve l'absence de sentiment de « chez soi » dans le site et dans le logement.

---

<sup>56</sup> L'analyse des tris à plat nous permet un certain « écrémage des variables » afin d'obtenir un nombre plus limité de variables. Pour beaucoup de variables, on ne conserve par exemple que des variables recalculées (agrégation de modalités) ou bien on supprime toutes celles qui n'ont pas suscité un nombre suffisant de réponses ou qui ne sont pas indispensables à l'analyse. Il s'agit d'aboutir à une relation nombre de variables/nombre d'enquêtés satisfaisante.

Par ailleurs, dans l'analyse factorielle, on distingue entre les variables actives (celles choisies pour construire l'analyse) et les variables illustratives (les autres variables ou un certain nombre d'entre elles), qui sont « projetées » sur le plan dessiné par les variables actives. Dans toutes les enquêtes que nous avons réalisées, les variables actives choisies sont toujours les mêmes afin de pouvoir comparer les résultats.

A ces contenus correspond l'expression d'une distance par rapport aux autres du quartier, et par rapport aux autres en général. Par exemple, fait rarissime, ces personnes disent ne pas aimer recevoir des connaissances ou des amis. L'absence d'attractivité du site est également présente. Les personnes ne le recommanderaient pas à d'autres. La perception d'un environnement du site peu attractif est également présente. Enfin, il s'agit de personnes pour lesquelles vivre là a une signification douloureuse par rapport à ce qu'elles avaient imaginé pour elles-mêmes, par rapport au sens de leurs trajectoires résidentielles.

Le site le plus proche de cette extrémité de l'axe est Larousse à Marseille.

- à l'autre extrémité, on trouve un univers radicalement différent. La particularité de ce côté de l'axe est qu'il est décrit par un nombre très important *de variables qui concernent le site lui-même*. Au premier plan, l'apparence, l'esthétique, la vue sont appréciées, ce que les personnes voient depuis leur fenêtre est agréable. D'une certaine manière, l'apparence du site, sa qualité dessinent un univers particulier. Mais cette particularité ne s'arrête pas là. Cette qualité n'est pas qu'esthétique. Elle dessine, construit un environnement favorable aux relations, où la perception des autres est positive, un espace social particulier où l'environnement, les relations aux autres, la perception de la manière dont eux-mêmes se sentent est positif pour la personne dans son rapport à l'habitat. Du coup, ces personnes conseilleraient à des connaissances ou des amis de venir habiter dans un site où elles se sentent chez elles.

Le site le plus proche de l'extrémité de cet axe est le Petit Bétheny à Reims.

L'axe 2 est celui de l'investissement dans le logement et de la relation aux autres et à autrui.

➤ d'un côté (en haut) on trouve des personnes qui n'arrivent pas à investir leur logement, elles ne s'y sentent pas chez elles, et surtout elles expriment un sentiment d'insécurité très important. Cela est concomitant d'une relation d'ambivalence profonde par rapport au quartier où le site est situé. Pourtant, ce sont des personnes qui sont plutôt dans une posture d'ouverture par rapport aux autres.

Le site le plus proche de cette extrémité de l'axe est à nouveau Larousse à Marseille.

➤ de l'autre côté, à l'opposé (en bas), on trouve des personnes qui expriment un investissement majeur dans leur logement auquel elles sont très attachées. Toutefois, cet investissement se déploie dans un contexte que l'on peut qualifier d'isolement relationnel et social. Ces personnes vivent dans un grand repli par rapport aux autres, elles n'ont même pas le sentiment de pouvoir bénéficier de soutien dans leur environnement, voire même de celui de leur famille.

Le site le plus proche de cette extrémité de l'axe est celui de Terra Nova à St Nazaire.

On peut également prendre en compte l'axe 3 qui est très significatif ;

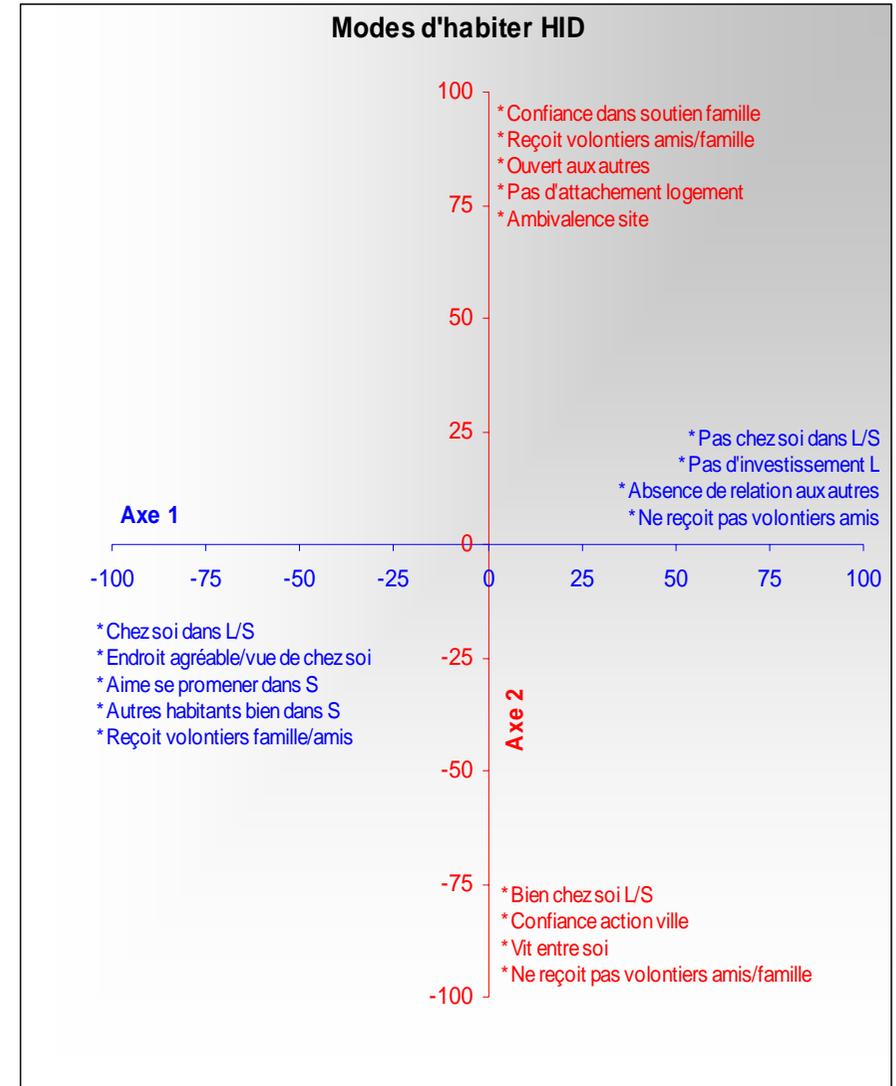
L'axe 3 : tension entre l'investissement dans l'habitat, les relations aux autres et la posture par rapport à autrui.

➤ d'un côté, on trouve des personnes qui se sentent dans une certaine proximité sociale par rapport aux autres habitants avec lesquels elles cohabitent.

Le site le plus proche de ce côté de l'axe est le Petit Bétheny.

➤ de l'autre, on trouve à nouveau associés la distance par rapport aux autres, l'absence d'attachement au site et le repli sur le logement.

Le site le plus proche de ce côté de l'axe est à nouveau Larousse.



*Le graphique illustre le sens des axes 1 et 2, « S » signifie site et « L » signifie logement*

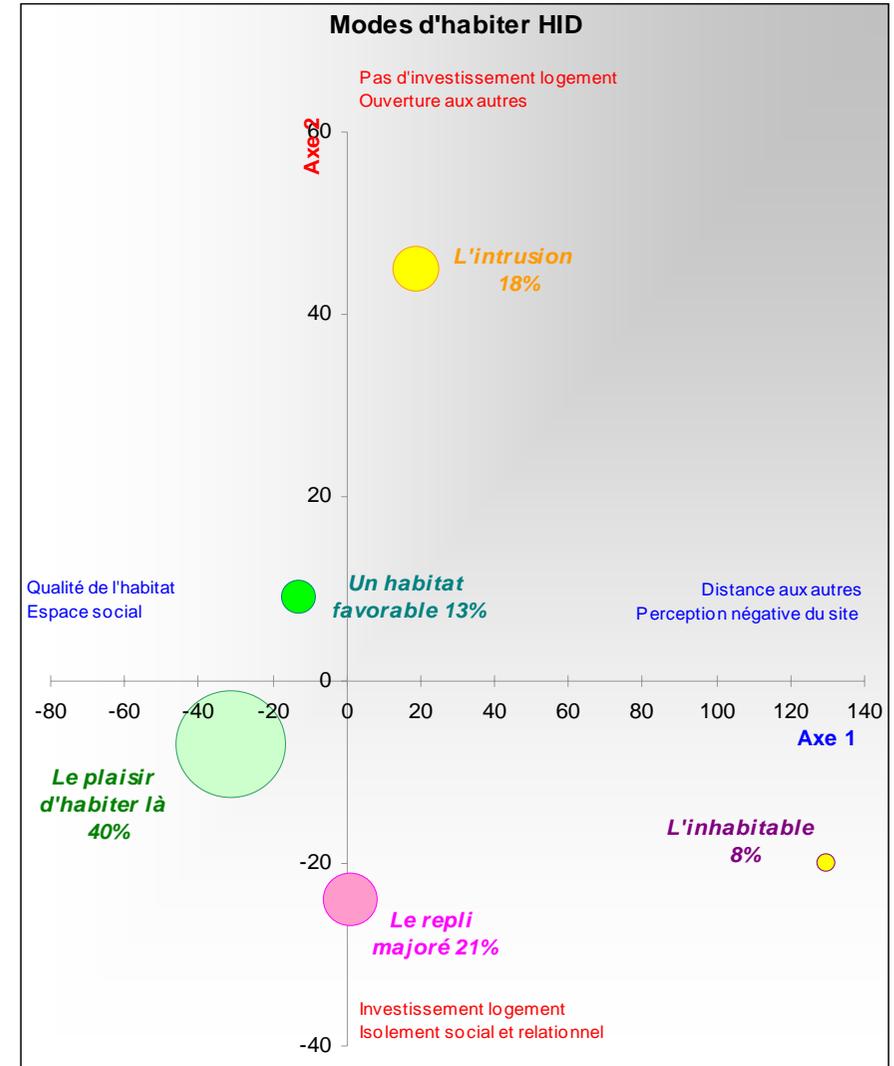
A ce stade, on peut faire trois remarques :

- la première spécifie les sites HID par rapport à tous les autres quartiers où nous avons antérieurement réalisé le même type d'investigation. *Pour la première fois des variables relatives à la qualité de l'espace construisent le premier axe factoriel.*
- la seconde, toute aussi importante, est que contrairement aux autres enquêtes réalisées jusqu'ici, l'axe 1 n'oppose pas l'attachement à l'habitat au rejet de l'habitat mais au repli. Nous essaierons donc de comprendre ce que cela signifie par rapport à la relation individuel/ collectif dans l'habitat individuel dense.
- enfin, à ce stade, on note la présence récurrente de trois sites, Larousse fortement puisque ce site est situé sur l'axe 1 et l'axe 2, puis le Petit Bétheny et Terra Nova.

### Les différentes classes, les modes d'habiter mis en évidence par l'analyse hiérarchique

| N° CLASSE <sup>57</sup> | NOM DE LA CLASSE        | %   |
|-------------------------|-------------------------|-----|
| 1                       | Le repli majoré         | 21  |
| 2                       | Un habitat favorable    | 13  |
| 3                       | Le plaisir d'habiter là | 40  |
| 4                       | L'intrusion             | 18  |
| 5                       | L'inhabitable           | 8   |
| <b>Total</b>            |                         | 100 |

<sup>57</sup> Dans les analyses que nous conduisons tout comme dans le texte qui les restitue, nous conservons toujours le numéro des classes données par l'analyse hiérarchique pour minimiser les risques d'erreur.



Ici, l'analyse hiérarchique a permis de mettre en évidence un découpage du corpus d'enquêtés en 5 ou 6 ou 9 classes. Nous avons choisi le découpage en 5 classes.

Nous allons maintenant présenter l'analyse de ces différents modes d'habiter :

- nous commencerons par les modes d'habiter « le plaisir d'habiter là » et « un habitat favorable » qui constituent des modes d'habiter positifs du point de vue du rapport à l'habitat et de la manière dont on peut qualifier « la rencontre » entre des habitants et un habitat donné ;
- puis, nous continuerons avec les modes d'habiter plus problématiques, c'est-à-dire ceux qui, au contraire, montrent une difficulté réelle, des problèmes importants, dans le rapport noué entre les habitants et leur habitat ;
- enfin, nous terminerons par le repli majoré qui constitue un mode d'habiter particulier, marqué avant tout par le rapport aux autres.

### **Classe n°3 : Le plaisir d'habiter là**

Ce mode d'habiter représente 40% de l'échantillon d'ensemble. Il constitue donc un mode d'habiter particulièrement prégnant, ce qui en soi constitue déjà un résultat important. C'est le mode d'habiter numériquement le plus important de l'échantillon.

Incontestablement, ce mode d'habiter se caractérise par la rencontre favorable entre des personnes, ce qu'elles avaient pu souhaiter pour elles-mêmes en termes d'habitat, et les caractéristiques majeures de l'habitat dans lequel elles se sont installées.

Les facteurs qui permettent cette rencontre favorable concernent en tout premier lieu, la relation entre :

- la qualité d'ensemble de l'habitat ;

- l'existence d'un certain nombre de lieux, d'espaces donnés par sa conception et les possibilités de déploiement d'une vie sociale appréciée ;

- la constitution du lieu habité en un espace social particulier.

C'est par ces caractéristiques que nous commencerons, puisqu'elles « rassemblent » les 4/5 des variables qui construisent ce mode d'habiter et la totalité des variables les plus significatives, c'est-à-dire les contenus qui spécifient le plus ce mode d'habiter par rapport à tous les autres. Nous traiterons également des conditions d'installation qui semblent avoir joué un rôle favorable.

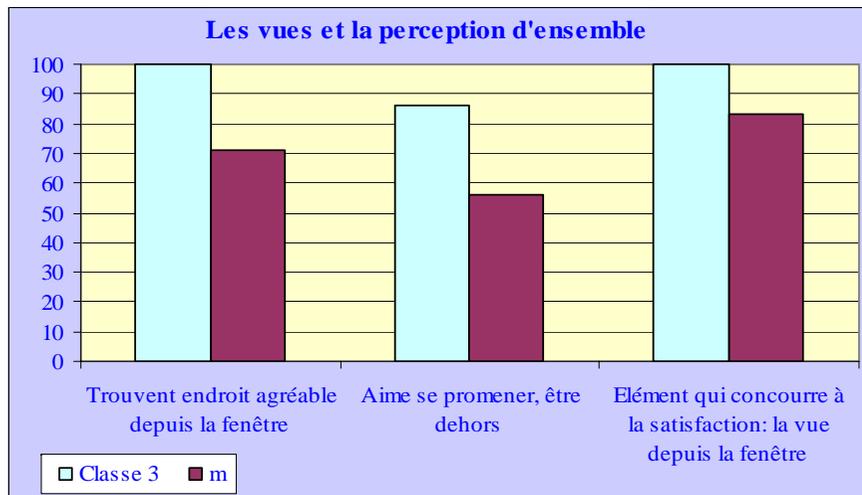
### *Les piliers d'une rencontre favorable entre les habitants et les sites*

#### *La qualité d'ensemble de l'habitat*

*La pluralité des points de vue (au sens propre) à partir desquels le site se construit en un paysage agréable à regarder*

La perception d'une qualité d'ensemble du site apparaît de manière majeure. Notons la pluralité des points de vue qui construisent cette perception de qualité et notamment la manière dont le site se construit, en quelque sorte, comme « un paysage » apprécié.

Ainsi, la qualité perçue *depuis sa fenêtre* est la première variable décrivant ce mode d'habiter. Tous trouvent que depuis leur fenêtre, l'endroit où ils habitent a l'air agréable. La vue depuis le logement constitue l'un des principaux facteurs de satisfaction évoqué à propos du logement



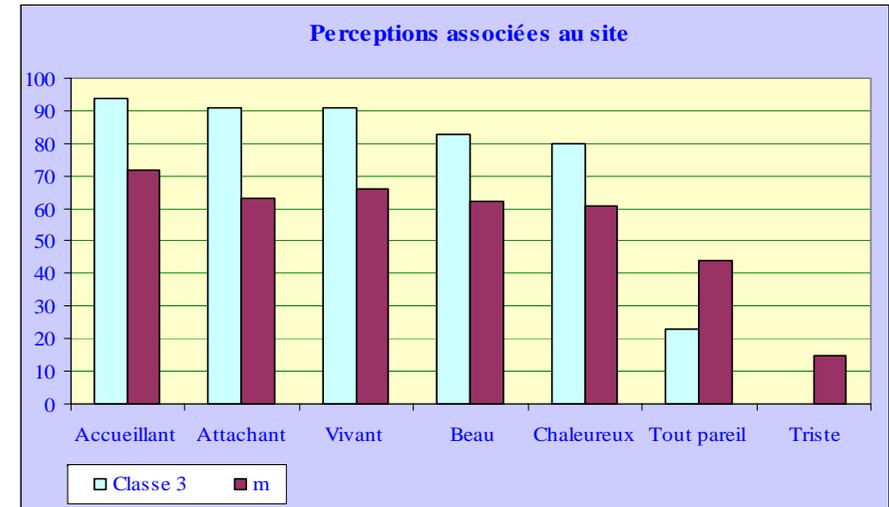
La qualité première évoquée à propos du logement concerne donc la manière dont, de l'intérieur, il donne à voir l'extérieur.

La vue, les « paysages » internes du site apparaissent à nouveau comme l'un des facteurs qui concourent au plaisir d'être dehors, de s'y promener.

#### La thématique du soin et de l'attention

L'analyse des perceptions associées au site montre que presque tous les habitants concernés l'ont qualifié « d'accueillant » et plus de 80% le trouvent « beau ». Cette beauté trouve sa source dans une conception et une esthétique appréciée, mais aussi dans les multiples aspects qui le construisent en un lieu où des différences sont perceptibles. *La différenciation apparaît comme une marque de soin et d'attention de la conception.* Ainsi, très peu d'entre eux trouvent le site uniforme, répétitif ou triste. Ce soin et cette attention apportés à la conception et à l'aménagement du site ont été spontanément évoqués par la moitié des ménages rencontrés (m=30%). Lors des entretiens,

beaucoup ont souligné des « détails » perçus comme des marques d'attention de la conception et du maître d'ouvrage.



Autrement dit, la perception d'ensemble d'un site « beau » est construite aussi bien par des grands paramètres (organisation, architecture, apparence, etc..) que par des détails.

Cette qualité est donnée à voir à l'enquêteur au travers des photos prises qui dans 71% des cas sont majoritairement positives (m=49%); 60% sont donc « très » satisfaits de leur environnement immédiat (m=35%).

#### L'abondance des motifs de satisfaction et de plaisir

Un autre aspect notable concerne la facilité à parler de l'habitat que reflète l'abondance des sources de satisfaction et de plaisir à habiter là. La codification des propos spontanés des personnes lorsqu'on leur a demandé comment elles se sentaient là où elles habitent aujourd'hui montre une grande richesse des propos. La notion principale qui

apparaît concerne le lieu « agréable à vivre » (74%, m=54%) et « tranquille » (66%, m= 49%). On note également le plaisir d’habiter dans un lieu dont la conception, l’apparence démarque de l’image habituelle du logement social.

Un autre aspect à noter réside dans le fait qu’un certain nombre de contenus sont spécifiques de ce mode d’habiter, c’est-à-dire qu’ils apparaissent dans la description de ce mode d’habiter et sont totalement ou pratiquement absents des autres. Ainsi autour de 35% à 40% ont, à chaque fois, évoqué :

- la taille du site qui permet que les habitants se connaissent;
- le soin l’attention apporté à une apparence, une esthétique soignée;
- le sentiment de construction en cours d’une identité du site;
- la présence d’éléments (conception, architecture) qui confèrent une identité propre au site;
- le sentiment de partager avec d’autres une situation privilégiée;
- les pratiques que permettent les espaces collectifs, résidentiels.

### Un logement-maison

A part les vues sur le site, l’environnement, depuis la fenêtre du logement qui réapparaissent à trois reprises (questions fermées, codification des questions ouvertes, questions projectives), *aucun des aspects explorés à propos du logement n’est significatif de ce mode d’habiter.*

Comme nous le verrons dans la quatrième partie, cela est lié au fait que globalement, le logement et ses caractéristiques suscitent chez tous les interviewés de l’échantillon, une satisfaction importante. L’appréciation du logement et de ses caractéristiques (organisation, taille, etc.) n’est donc pas porteuse de différences selon les modes d’habiter. Il ne s’agit pas de contenus discriminants.

Bien qu’ils ne soient pas significatifs, signalons tout de même, quelques aspects qui suscitent une satisfaction légèrement plus importante:

- à nouveau la vue depuis le logement mais, cette fois, sur l’espace extérieur qui lui est affecté (jardin, terrasse). 60% des ménages l’ont évoqué comme une source de satisfaction (m=40%) sachant que 90% bénéficient d’un tel espace;
- environ la moitié de la classe a évoqué le fait de disposer d’un accès individuel, (m=33%) et surtout le soin tout particulier (aménagements) apporté à sa décoration;
- la manière dont un ensemble de caractéristiques de la conception se combinent pour faire « petite maison ».

La thématique de la « maison » est très présente dans ce mode d’habiter. Méthodologiquement, nous avons décidé de ne pas introduire par nous-mêmes d’évocation de la maison avant la fin de l’entretien, pour pouvoir distinguer les cas où elle apparaîtrait spontanément, de propos induits par nous.

Dans ce mode d’habiter, la maison a été évoquée de manière spontanée dans 90% des cas, ce qui le distingue faiblement de la moyenne (80%).

Toutefois, nous avons distingué entre l’évocation de la maison et la constitution d’un « référent » maison. L’évocation « maison » pouvait apparaître à propos de certaines caractéristiques de la conception (accès individuel, espace extérieur propre, duplex, ou tout autre aspect) sans pour autant qu’elle signifie la constitution d’un « référent maison ». En effet, l’association de certaines caractéristiques de la conception avec la maison ne signifie pas pour autant que le « référent » maison fonctionne, c’est-à-dire *qu’un certain nombre d’aménagements, d’usages, de pratiques témoignent de la présence d’un imaginaire, d’un référent de la maison dans les pratiques de l’habiter.* L’existence d’un « référent maison » a été analysée à partir

de l'entretien, de la visite, des aménagements apportés par les habitants.

On a ici analysé qu'il y avait réellement construction d'un « référent maison » dans pratiquement 60% des cas (m=37%). Sur cette dimension, ce mode d'habiter se distingue des autres. Par ailleurs, à la proposition qui condensait la question de la « forme » et du type d'investissement, 86% ont répondu « oui » à la proposition « pour vous, ici, c'est une vraie maison » (m=67%).

*Multiplicité et richesse des lieux donnés par la conception et déploiement d'une vie sociale diverse et appréciée*

Le plaisir à regarder, à être dehors, renvoie à la qualité du site mais il est également intimement lié au plaisir que suscitent des relations appréciées. L'intérêt réside ici dans l'existence d'une relation entre la multiplicité des lieux donnés par la conception et la diversité des interactions, des relations qui vont s'y déployer.

On pourrait considérer que les relations se développent de manière concentrique à partir du logement dans un jeu d'emboîtement très fin entre différentes échelles.

**Le logement et son espace extérieur**

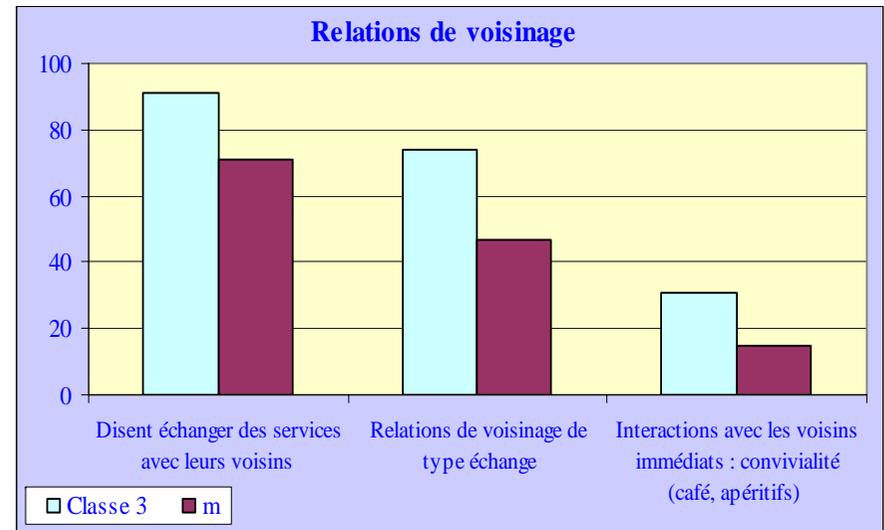
Le logement reste un lieu d'interactions privilégiées (recevoir de la famille, des connaissances, des amis). Mais il est agrémenté ici d'un espace extérieur que tous apprécient :

- pratiquement 80% des ménages évoquent le plaisir de pouvoir être dehors « tout en étant chez soi »;
- pratiquement 60% des ménages apprécient de pouvoir ainsi recevoir des connaissances ou des amis de manière plus informelle (m=38%) ;
- pratiquement la moitié a évoqué le plaisir de jardiner (m=31%).

Le jardin constitue aussi un lieu d'échange et d'interaction avec les voisins mitoyens évoqué dans plus de la moitié des cas. Il a d'ailleurs été autant investi que l'intérieur du logement du point de vue des aménagements, de la « décoration ». On a ainsi estimé que dans ¾ des cas, logement et espace extérieur avaient été aménagés afin, en quelque sorte de se « répondre » dans la construction d'un habiter apprécié (m=60%, VNS)<sup>58</sup>.

**Les logements mitoyens ou à proximité**

90% des ménages disent échanger des services avec leurs voisins et l'on a estimé que tel était effectivement le cas dans pratiquement 80% des cas (m=47%). Ces relations d'échanges de services évoluent vers des relations qualifiées d'amicales dans presque 50% des cas, et de « très soutenues » dans un tiers.



<sup>58</sup> VNS = Variable non significative.

### Les espaces collectifs ou résidentiels

La proximité immédiate du logement, voisins mitoyens, voisins proches apparaît ainsi comme un lieu de pratiques amicales dans 80% des cas (Oui + oui plutôt,  $m=61\%$ ). Comme on le verra dans le cas du Petit Bétheny, ce sont les impasses (pour ceux qui y habitent) qui constituent cette proximité immédiate.

Les rues et ruelles ont également été explicitement évoquées comme des lieux de rencontre appréciés (64%,  $m=46\%$ ), les espaces de jeux pour enfants (34%,  $m=18\%$ ). L'existence des lieux (rues, garages, jardins à nouveau, espaces plus collectifs) qui permettent ce que l'on a appelé « les rencontres fortuites » a été évoqué comme un point fort, une qualité centrale du site par la moitié des personnes ( $m=22\%$ ). Pourtant 43% regrettent qu'il n'y ait pas plus de lieux collectifs, de lieu de rencontre et d'échange (VNS,  $m=44\%$ ) et le même taux critique l'absence d'espaces ou de lieux prévus pour les adolescents et les jeunes (VNS).

### L'ensemble du site

L'échelle plus vaste du site comme lieu de pratiques amicales apparaît dans un peu plus de la moitié des cas ( $m=36\%$ ) et près de 80% disent rendre visite à des connaissances dans le site ce qui inclut vraisemblablement les pratiques de voisinage ( $m=49\%$ ).

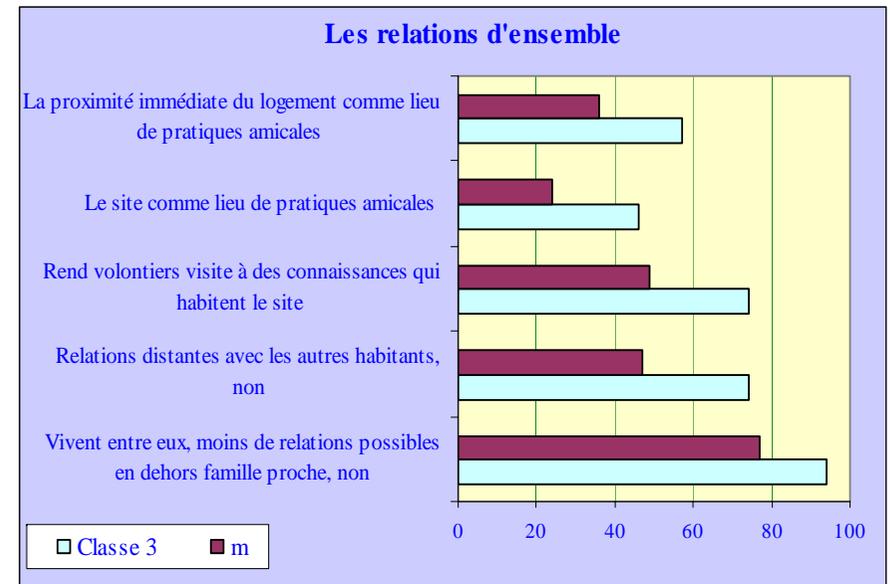
Les relations qui ont été nouées dans le site depuis le moment de l'installation ont été explicitement évoquées par plus des deux tiers comme l'une des sources de satisfaction à habiter là ( $m=39\%$ ).

On peut sans trop de risque, penser que les ménages qui constituent ce mode d'habiter avaient un rapport aux autres de type « ouverture » avant même leur installation dans le site ; Toutefois, le moitié estime qu'habiter là a généré une amélioration de leur vie relationnelle.

Pour la moitié de cette classe, l'évolution de la vie relationnelle, le tissu relationnel du site, conduisent à se sentir partie prenante de sa

vie. Ce dernier point revêt une importance particulière dans la construction du sens à habiter là par rapport aux trajectoires résidentielles. Il participe également d'une pratique des espaces collectifs et résidentiels qui constitue un mode d'inscription dans l'espace social du lieu habité (4%,  $m=22\%$ ).

Notons également que 80% expriment le sentiment de pouvoir compter sur une personne à proximité en cas de soucis ou de difficultés ( $m=54\%$ ).



### La constitution du lieu habité en un espace social particulier

Les rapports entre ces lieux, la multiplicité des pratiques relationnelles qu'ils favorisent, participent donc de la construction du site en un espace social particulier.

On appelle « espace social » la manière dont les différents types de relations entretenues, les pratiques, la perception des relations entre les autres habitants, la manière dont on se sent proche ou différent des autres, la manière dont on se co-identifie les uns aux autres, le rôle des institutions, des services, construisent un espace en un lieu particulier. Selon les cas, les contenus associés à cet espace social peuvent être positifs, critiques ou ambivalents.

Ici, on a estimé que pour les ménages concernés, le site où ils habitent se construisait en un espace social spécifique dans trois quarts des cas (m=55%). Pour pratiquement la totalité, il s'agit d'un espace social favorable, perçu positivement (m=39%). 80% d'entre eux ont d'ailleurs exprimé le sentiment de partager avec d'autres une même manière de vivre, une proximité dans ce qu'ils sont, ce que nous appelons « proximité sociale » (m=48%). Soulignons que pour un tiers, ce sentiment de proximité sociale renvoie au sentiment d'habiter avec d'autres habitants d'un même niveau social, plutôt favorable. Ainsi, à propos de la présence des autres habitants dans les espaces collectifs du quartier un tiers évoque explicitement le sentiment que c'est un site « bien fréquenté » (m=16%), 66% qu'il s'agit d'un lieu calme, tranquille (m=46%), 70% que c'est un lieu vivant (m=50%).

Les 2/3 n'ont pas le sentiment que le site où ils habitent se caractérise par un repli de chacun « sur son chez soi » (m=44%). Un quart développe même le sentiment d'une cohésion (m=11%), et un tiers a explicitement évoqué comme motif de satisfaction à habiter là le sentiment d'une identité résidentielle en construction (m=14%). De manière générale, le sentiment que les autres habitants eux aussi se sentent bien est partagé par tous (VNS, m=80%) et presque tous conseilleraient à des connaissances ou des amis de venir habiter là (m=75%).

### *Autres facteurs ayant joué un rôle positif : les conditions de l'installation*

Les conditions de l'installation dans le quartier sont également spécifiques sur certaines dimensions. Ainsi, 80% ont souhaité s'installer dans ce site (m=61%) et surtout pratiquement 60% connaissaient le site avant de s'y installer (m=37%). Il importe de souligner ainsi l'existence d'une démarche volontaire. *Autrement dit, venir habiter là a été investi par le rêve et le désir avant même de s'y installer.* Comme on l'a vu, l'attente, l'imaginaire d'un « être bien », l'injection dans l'habitat actuel d'un véritable choix a rencontré la réalité et permis de concrétiser une situation d'habitat très favorable :

- pour un quart, il s'agit d'une mutation demandée et obtenue auprès d'un bailleur dont ils étaient déjà locataires (m=16%, VNS) ;
- pour pratiquement la moitié, il s'agit d'une première attribution au sein du patrimoine du bailleur (m=45%, VNS). Parmi eux, les 2/3 (soit 1/3 de l'échantillon) connaissaient l'opération et sont venus demander un logement à ce bailleur pour pouvoir habiter spécifiquement cette opération.

Toutefois, soulignons que les 3/4 de ces ménages viennent du logement social (m=64%)<sup>59</sup>, c'est-à-dire que plus d'un tiers était logé par un autre bailleur.

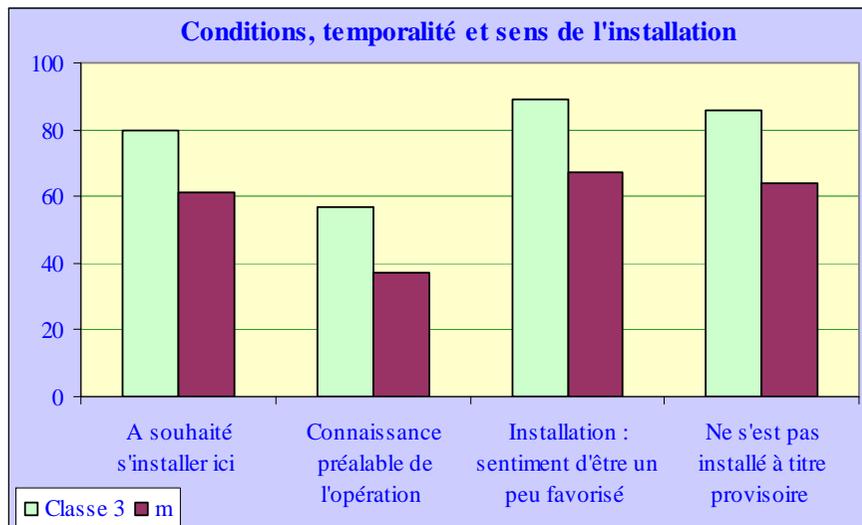
Cette démarche volontaire qui a abouti, contribue vraisemblablement à expliquer que pratiquement 90% des ménages de ce mode d'habiter, se sentent « un peu favorisés » (m=67%).

---

<sup>59</sup> Statistiques rapportée au type d'habitat antérieur. 11% des interviewés de ce mode d'habiter et de l'ensemble de l'échantillon entrent dans la catégorie « autre » (autre que locatif social, locatif privé et accession). Cela peut être des personnes logées par leur employeur, dans de la famille ou des foyers.

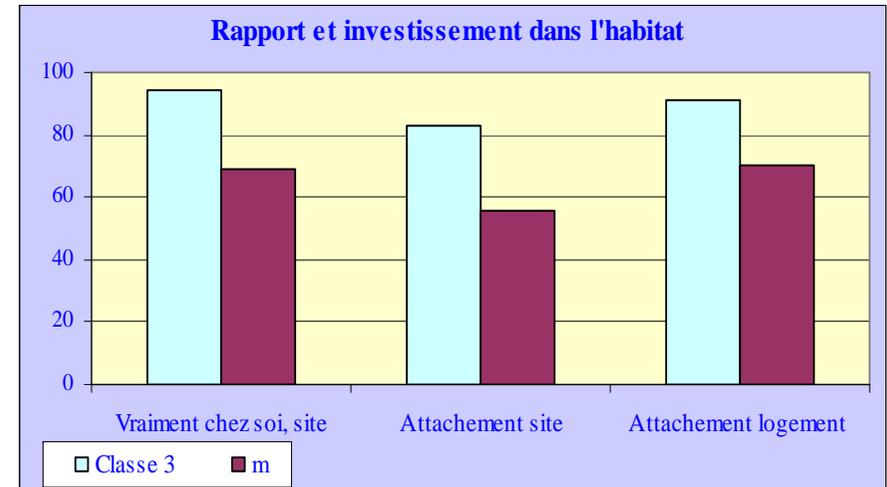
Cette démarche volontaire contribue également à expliquer la temporalité de l'installation. Pour pratiquement tous, s'installer là était tellement bien, qu'ils espéraient s'y installer pour longtemps (m=72%).

Spécifions qu'aucune variable de type socioéconomique (activité, revenu, structures familiales, APL) n'est spécifique de ce mode d'habiter et que, comme le reste de l'échantillon, environ les 2/3 ont le sentiment que leur situation professionnelle, économique a été un critère dans l'obtention de ce logement (m=62%).



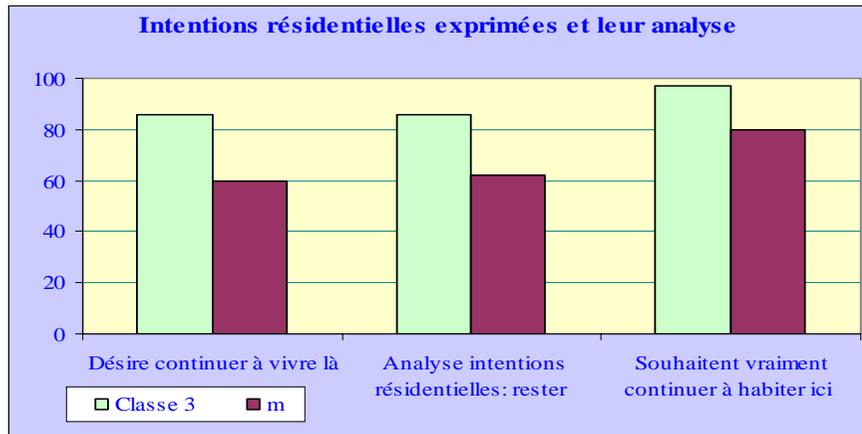
### Les effets d'une rencontre favorable

#### Un attachement à l'habitat très important



Bien évidemment, cette situation débouche sur la construction d'un « habiter » très favorable. Cela ne leur est pas spécifique mais pratiquement tous se sentent « chez eux » dans le site et dans leur logement. Ce qui, par contre, les différencie des autres modes d'habiter concerne le niveau d'attachement par rapport au site (83%, m= 56%) et par rapport au logement (91%,m= 70%). On remarque que l'attachement au site plus encore que celui exprimé par rapport au logement spécifie ce mode d'habiter par rapport à la moyenne. On se souvient que les caractéristiques de l'habitat construisent pour 86% le logement en « une vraie maison » (m=67%).

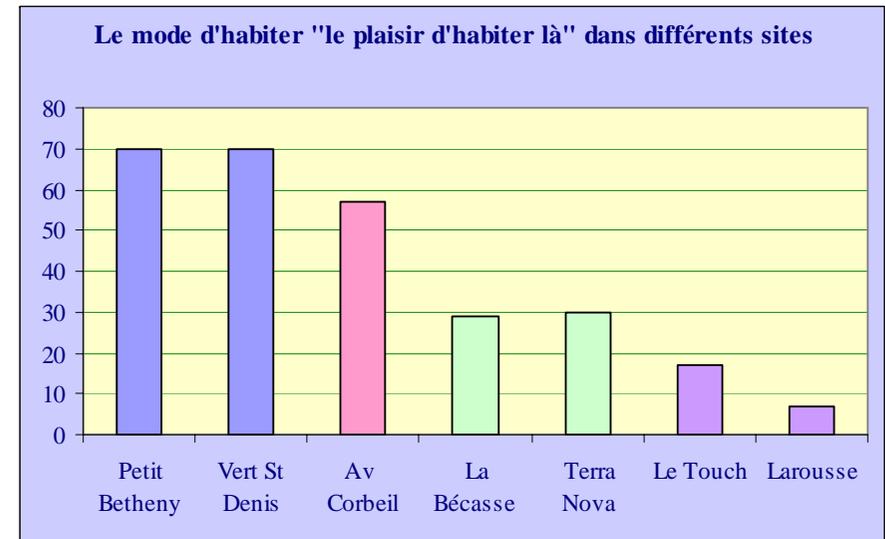
### Les intentions résidentielles



Alors, bien sûr, ces ménages ne souhaitent pas quitter leur habitat actuel. Pratiquement tous expriment souhaiter vraiment continuer à habiter là (m=80%). Au vu de l'ensemble de l'entretien, on a d'ailleurs analysé que 85% désiraient profondément rester (m=60%).

### Un mode d'habiter associé à des sites particuliers

Enfin, signalons qu'un site particulier apparaît dans les variables significatives, il s'agit du Petit Bétheny à Reims qui représente 40% des ménages constituant ce mode d'habiter. Si le nombre d'entretiens réalisés à Vert St Denis et Avenue de Corbeil n'était pas deux fois moins important qu'au Petit Bétheny, ces sites auraient également figurés dans les variables significatives. Dans ces deux sites en effet, ce mode d'habiter concerne respectivement 70% et 58% des ménages rencontrés.



Ce graphe confirme donc une distribution très spécifique de ce mode d'habiter dans les différents sites :

- il est donc très présent au Petit Bétheny, à Vert St Denis et Avenue de Corbeil.;
- il concerne moins d'un tiers des ménages rencontrés à La Bécasse et à Terra Nova, mais ce n'est pas négligeable ;
- il est marginal au Touch et à Larousse où il concerne moins de 20%, voire 10% des ménages rencontrés.

## Classe N°2 : Un habitat favorable

A contrario du mode d'habiter précédent décrit par 150 contenus significatifs, celui-ci n'est décrit que par un tout petit nombre de variables (11), ce qui veut dire qu'il est très proche de la moyenne. Cela est en partie dû à sa faiblesse numérique puisqu'il ne concerne que 11% de l'échantillon, mais cela n'explique pas tout puisque comme on le verra, la classe 5 « l'inhabitable » est numériquement encore plus faible et pourtant très significative.

Il nous faudra donc mobiliser des variables non significatives (VNS) mais dont on estime pourtant qu'elles sont de nature à éclairer ce mode d'habiter. Toutefois, autant, le mode d'habiter précédent était précisément décrit et d'une certaine manière limpide, autant celui-ci restera nécessairement plus incertain.

Les ménages qui constituent cette classe ont en commun :

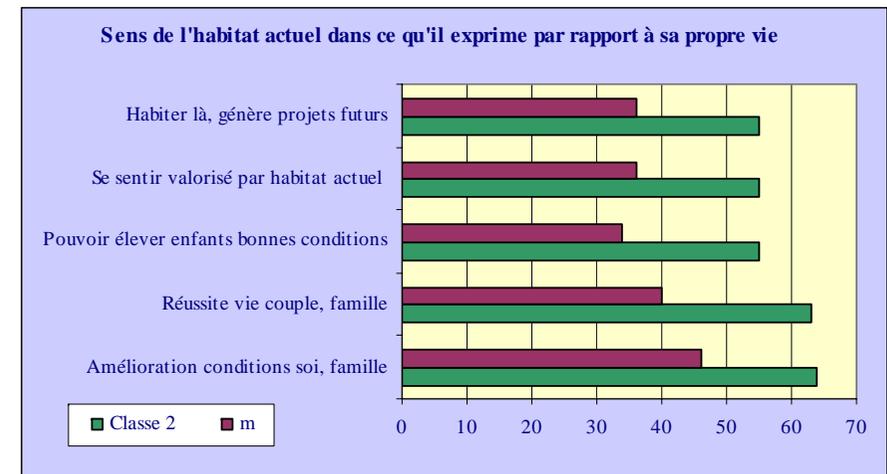
- des postures d'indécision, d'ambivalence ou d'incertitude qui les spécifient par rapport à tous les autres. Ces postures d'indécision ou d'incertitude concernent la moitié des ménages et portent sur :
  - le fait de se sentir chez soi dans le site (m=10%),
  - l'absence d'attention portée au site au moment de l'installation (m=10%).
- de n'avoir pas répondu à certaines questions (« non réponse ») concernant notamment l'existence de conflits entre les habitants du site (la moitié, m=6%) ; le sentiment de connaître dans le site des personnes avec lesquelles ils partagent de même manière de vivre (m=6%).

Que peut-on en dire alors de particulier ?

## *Des ménages jeunes en train de construire un projet de vie familial et qui se sentent valorisés (VNS)*

Même si elles sont peu nombreuses, on observe quelques caractéristiques communes qui différencient légèrement ce mode d'habiter des autres.

Ainsi, les  $\frac{3}{4}$  sont jeunes (ils ont moins de 39 ans, m=42%). Beaucoup sont mariés et ont eu des enfants ou un nouvel enfant récemment. Pour une structure de revenus à peu près comparable aux autres ménages, ils sont un peu plus nombreux à percevoir l'APL et viennent presque tous du logement social. La moitié connaissait le site où ils habitent actuellement et a eu une démarche volontaire d'attribution ou de mutation. L'autre moitié ne voulait pas venir s'installer dans le site habité. Quoi qu'il en soit, pour presque tous venir habiter là était mieux que là où ils habitaient antérieurement. Aucun ne regrette d'être venu habiter là, puisque tous reviendraient s'y installer, ce qui tend à montrer que même pour ceux qui ne voulaient pas venir, l'installation a été positive.



Ces ménages sont pour beaucoup, porteurs de projets à venir, de « perspectives », ce qui explique peut-être qu'un petit tiers seulement ait le sentiment d'être privilégié d'habiter là (m=62%). Le graphe qui précède n'est qu'une indication, compte tenu du nombre limité de ménages dans ce mode d'habiter. Toutefois, il montre bien la problématique de ce mode d'habiter : des couples et familles inscrits dans un projet de construction-réussite de leur vie familiale et pour lesquels venir habiter là a permis d'amorcer l'inscription dans des projets futurs. Ils ne se sentent pas nécessairement privilégiés mais pour la moitié, valorisés par leur habitat actuel qui témoigne d'une progression sociale.

On retrouve ainsi la thématique de la valorisation à différents endroits :

- comme élément important du sens de l'habitat actuel par rapport à une trajectoire résidentielle ;
- comme motif de satisfaction par rapport au site ;
- par rapport à la conception du site qui permet de se démarquer de l'image habituelle du logement social.

### *Un site « écrin » du logement plutôt que lieu investi*

Ce mode d'habiter est très proche du précédent sur l'appréciation du logement, le mode d'investissement de l'espace extérieur et la manière dont l'espace extérieur propre du logement et le logement lui-même se rencontrent pour construire un habiter favorable. Un petit nombre cependant investit faiblement l'espace extérieur, essentiellement un espace de jeu pour les enfants, au profit du logement lui-même. Eux aussi apprécient de disposer ainsi d'un lieu à l'extérieur du logement qui permet de recevoir connaissances et amis. Manifestement ils sont très proches également du mode d'habiter précédent en ce qui concerne une posture d'ouverture par rapport à autrui et l'existence de relations importantes.

Mais, et c'est là que se joue la différence fondamentale par rapport au mode d'habiter précédent, le site n'émerge pas comme un lieu de relations constituées ou en cours de constitution. Les relations, même avec les voisins, sont pratiquement inexistantes sans que, pour autant, il s'agisse d'un refus, d'un rejet ou d'un repli. Ils se rencontrent en parcourant les rues ou ruelles, dans certains espaces mais les relations sont de simple courtoisie. Elles suffisent toutefois à construire une perception positive des autres ménages qui habitent là. Il n'y a pas de perception d'un lieu où ce serait chacun chez soi, chacun pour soi, mais eux sont « en dehors ».

En effet, les relations se déploient dans le logement, à l'extérieur du site dans d'autres quartiers, d'autres communes, mais pas dans le site. Par ailleurs, presque tous ont de la famille qui habite à proximité (m=47%), et beaucoup ont évoqué le quartier plus large dans lequel le site est implanté ou bien d'autres quartiers de la ville comme lieu des interactions importantes. Pratiquement aucun estime que sa vie ou ses pratiques relationnelles ont changé depuis l'installation, sauf concernant la possibilité de recevoir plus fréquemment et plus facilement grâce à l'espace extérieur du logement.

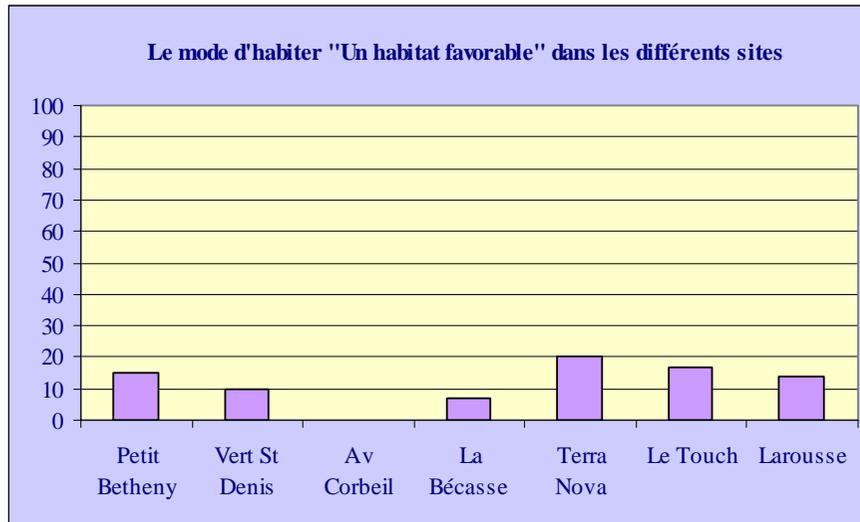
### *L'investissement dans l'habitat : une différence entre logement et site*

Cela explique vraisemblablement une différence très nette entre l'attachement au logement et celui développé par rapport au site. L'attachement au logement lui-même est très élevé (82%, m= 70%) alors que celui exprimé par rapport au site ne concerne que la moitié des ménages (m=56%). La référence de la maison pour qualifier leur habitat actuel a été mobilisée par la moitié d'entre eux (m=37%) et les ¾ se sentent chez eux dans une vraie maison. Cela explique sans doute que les 2/3 achèteraient leur logement actuel s'ils en avaient la

possibilité (m=55%). Une très large majorité (les ¾) souhaite continuer à vivre là et s'est installé dans une certaine durée.

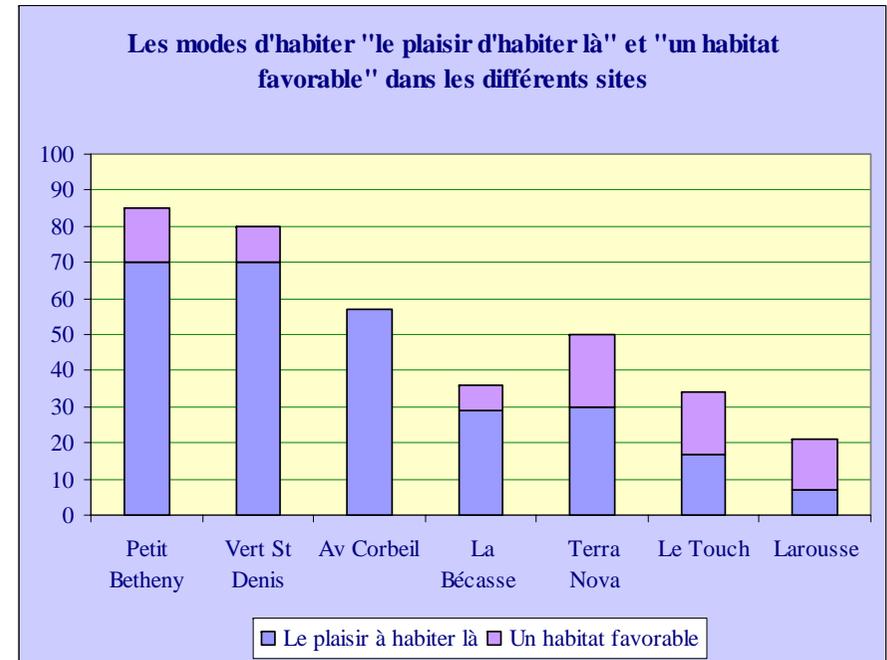
### *La présence de ce mode d'habiter dans les sites*

Ce mode d'habiter n'est spécifique d'aucun site puisqu'il évolue de 0% Avenue de Corbeil à 20 % au maximum à Terra Nova.



Associé à l'autre mode d'habiter très favorable « Le plaisir d'habiter là », il fait évoluer très légèrement les tendances observées :

- il introduit une différence infime entre le Petit Bétheny et Vert St Denis mais du coup, ces deux situations paraissent plus favorables que l'Avenue de Corbeil ;
- il permet à Terra Nova de totaliser pratiquement 50% de modes d'habiter plutôt favorables ;
- Il confirme la situation difficile du Touch et de Larousse qui se rapprochent de La Bécasse.



### Classe N°4 : L'intrusion

Comme on va le voir, ce mode d'habiter est spécifique de HID. Il représente 18% de l'échantillon d'ensemble.

Les toutes premières variables qui construisent ce mode d'habiter expriment une insatisfaction importante par rapport au site habité :

- 19% seulement trouvent la vue agréable, depuis leur fenêtre (m=71%) ;
- 31% seulement recommanderaient le site à des connaissances ou à des amis (m=75%).

Deux sources semblent à l'origine de ce qui va apparaître comme une relation difficile à cet habitat :

- la première concerne le site lui-même et plus exactement, la relation site-environnement qui semble, pour un certain nombre, prendre le sens d'une dévalorisation certaine ;
- la seconde concerne les particularités mêmes de la conception, certaines caractéristiques du logement et de son espace extérieur qui sont très mal vécues.

### Une relation site-environnement difficile

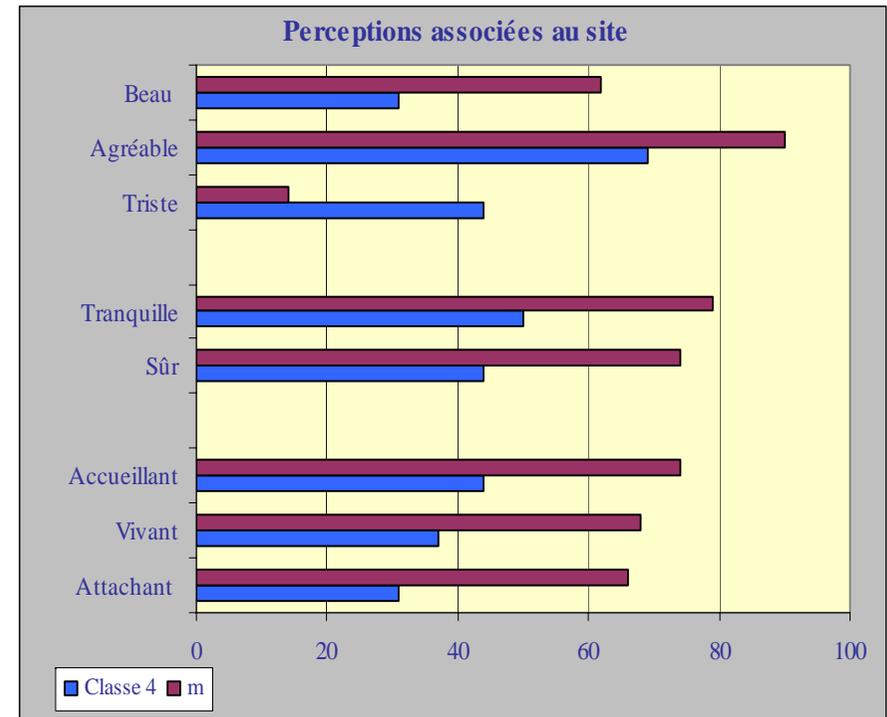
#### Un site peu apprécié

56% seulement des ménages sont satisfaits du site où ils habitent (m=87%) et l'analyse des perceptions associées au site montre une dominante de perceptions négatives. Elles sont toutes significatives et montrent un écart important par rapport à la moyenne.

#### Une esthétique difficile ?

Un tiers à peine, trouve le site « beau » (m=62%) et moins de 13% ont exprimé des contenus évoquant que c'était un lieu agréable où vivre

lorsqu'ils se sont exprimés de manière ouverte sur le sujet. 44% trouvent que le lieu est triste (m=14%) et moins de la moitié le trouvent accueillant (m=74%). 37% seulement l'ont qualifié de « lieu vivant » (m=68%) et un petit quart seulement trouve que c'est un endroit attachant (m=63%).



### Des sources de satisfaction limitées

Les propos recueillis lors des questions ouvertes sur les qualités de l'habitat ont été très peu développés. Les principales sources de satisfaction qui sont apparues concernaient la couverture commerciale à proximité immédiate estimée de qualité suffisante et la proximité du

travail (44% et 50%, m=38% et 31%, VNS). Elles concernaient donc essentiellement des fonctionnalités importantes mais extérieures au site lui-même.

### *Une occupation sociale difficile qui fragilise le statut social à habiter là pour une fraction des personnes rencontrées*

Les sources d'insatisfaction développées de manière spontanées (questions ouvertes) sont plus développées. Elles concernent toutes l'occupation sociale du site. Incontestablement, une fraction de ce mode d'habiter est fragilisée par le statut social conféré par l'habitat. Cette question de l'occupation sociale est apparue de différentes manières:

- vécue comme dévalorisante, elle constitue une source d'insatisfaction par rapport au site pour pratiquement 40% de ces ménages ;
- plus profondément, l'occupation sociale de l'endroit habité actuellement fragilise le même taux de personnes du fait du sens qu'elle prend par rapport à leur histoire résidentielle (m=10%) ;
- un tiers des ménages a le sentiment qu'ils ne pourront jamais habiter dans un endroit offrant un meilleur statut, alors que précisément ils se sentent dévalorisés ;
- enfin, 30% se sentent fragilisés par le sentiment d'un écart social entre les habitants du site.

Ces taux sont élevés si l'on considère qu'il s'agit d'un sujet sur lequel les personnes ne s'expriment pas nécessairement spontanément.

Notons par ailleurs que le principal problème évoqué à propos de l'avenir du site concerne à nouveau des craintes sur l'évolution de son occupation sociale (56%, m=29%). L'occupation sociale actuelle est évoquée comme l'un des problèmes actuels du site dans 25% des cas (m=9%).

### *Un environnement difficile qui conforte ou génère ce sentiment de dévalorisation ?*

Comme on va le voir, c'est notamment dans cette relation entre le site et son environnement que se joue en partie la problématique de ce mode d'habiter. Comme on l'a vu, une petite moitié des ménages est insatisfaite du quartier dans lequel le site est situé (m=20%). D'ailleurs, pratiquement 70% trouvent l'environnement du site peu attractif (m=38%).

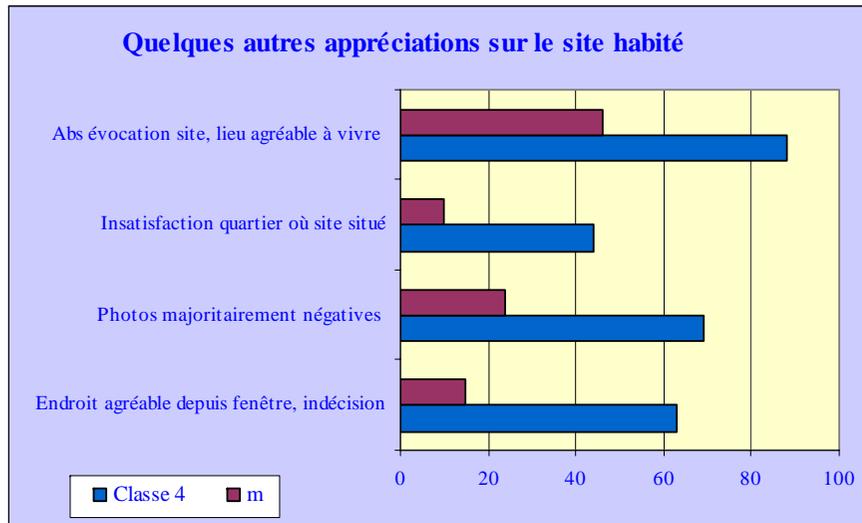
La réputation dans la ville, du site ou du quartier dans lequel il est situé a été évoquée par plus d'un tiers comme une source d'insatisfaction par rapport au site (m=8%).

### *La prégnance d'un sentiment d'insécurité*

On note également que 60% sont pessimistes ou inquiets, ils ont une vision négative du devenir du site où ils habitent (m=24%). Outre l'occupation sociale, cela n'est pas sans lien avec une problématique de l'insécurité très prégnante qui affecte lourdement le rapport à l'habitat. En effet, 38% seulement se sentent en sécurité dans leur logement.

C'est un taux extrêmement faible et réellement préoccupant. Il confirme que l'environnement immédiat fait intrusion dans la sphère du logement qui perd, pour beaucoup, sa fonction protectrice. On se souvient par ailleurs, que :

- 50% seulement trouvent que c'est un endroit tranquille (m=79%) ;
- 44% le trouvent sûr (m=74%).



Ce sentiment d'insécurité est également imputable à une perception négative de l'action des institutions, à des craintes quant à leur capacité à jouer un rôle favorable dans le fonctionnement social du site et du quartier dans lequel il est situé. Ainsi :

- 75% ont une vision plutôt négative de l'action de la municipalité. Ils trouvent qu'elle n'intervient pas avec la même efficacité dans tous les quartiers de la ville (m= 40%) ;
- la gestion des bailleurs suscite également une appréciation mitigée. Surtout, l'un des principaux problèmes évoqué par rapport à l'avenir du site est une crainte importante que la gestion se détériore, que sa qualité diminue encore. Cette crainte nourrit une vision pessimiste, négative de l'avenir du site.

On retrouve ici une combinaison d'éléments qui associe fortement ce mode d'habiter à certains de ceux que nous avons analysés dans des « grands ensembles », des quartiers qui connaissaient des difficultés importantes.

### *Un logement qui pose problème*

Ce mode d'habiter se caractérise également, et c'est la seconde source de fragilisation du rapport à l'habitat, par des aspects négatifs dans le rapport au logement et à son espace extérieur. Ainsi, les photos prises au cours de notre visite des lieux sont pour environ 70% des ménages des photos où domine le négatif (m=24%).

L'analyse de ces photos est intéressante :

- 44% des photos de l'intérieur du logement visent à montrer des problèmes de conception (m=24%) ;
- 63% ont pris plusieurs photos négatives de leur espace extérieur (m=37%) pour à nouveau pointer des problèmes, des erreurs de conception ;
- 83% de la totalité des photos prises concernent l'espace extérieur et donc 20% seulement sont positives.

La raison dominante qui explique cette négativité concerne pour les 2/3 (la moitié des photos négatives) l'absence d'intimité de l'espace extérieur.

Ainsi, beaucoup ne l'utilise pas et 40% considèrent que cela ne sert à rien d'avoir un espace extérieur lorsque l'on doit se protéger ainsi du regard d'autrui (m=14%).

L'absence d'intimité de l'espace extérieur, le sentiment d'être sous le regard des autres lorsque l'on est dehors, explique vraisemblablement que 31% seulement aient fait des aménagements de leur espace extérieur (m=47%), contre 81% dans le logement (m=69%). Et pourtant moins d'un tiers exprime avoir fait des aménagements ou des travaux à l'intérieur ou à l'extérieur qui suscitent un investissement, un attachement à leur habitat (m=67%). Par ailleurs, l'intention exprimée de procéder à de tels aménagements est très faible. 50% n'ont exprimé aucune intention d'aménagement ou d'embellissement à venir de leur habitat (m=22%).

Ces éléments amènent deux remarques :

- la première concerne l'effet potentiellement très négatif de « quelque chose » qui est donné (le fait de disposer d'un espace extérieur) sans l'être vraiment, puisque des problèmes de conception empêchent d'en disposer réellement pour soi ;
- la seconde concerne l'effet potentiellement « boomerang » du rapport entre l'environnement » dont on a vu qu'il posait problème pour un certain nombre, et « l'échelle proche » du logement et de son espace extérieur.

L'insécurité constatée dans le logement est notamment le produit de cet « effet boomerang », d'une problématique de l'intrusion où le proche (le logement et son espace extérieur), le moins proche (le site dans son ensemble) et le plus lointain (l'environnement du site) se répondent.

### *Un espace social difficile*

Ni le site, ni son environnement ne constituent des échelles possibles des relations. Pratiquement aucun des ménages n'a des relations sociales dans l'espace plus vaste du quartier dans lequel le site est implanté (m=66%). Pour la moitié des ménages, les relations ne se déploient qu'à l'échelle de la proximité immédiate du logement et beaucoup plus loin, dans d'autres quartiers, d'autres communes pour la totalité des ménages.

*Les ménages qui constituent ce mode d'habiter se caractérisent pourtant par une très grande posture d'ouverture dans leur rapport aux autres et à autrui.* Ainsi :

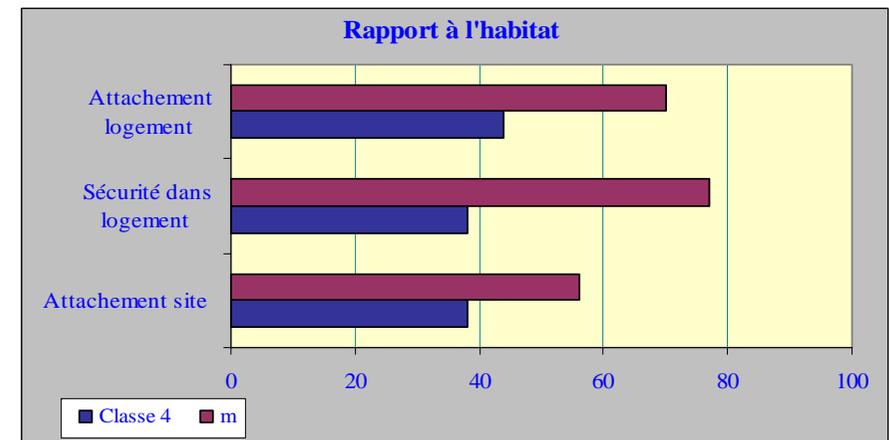
- aucun ne dit vivre surtout dans le cercle familial et à distance des autres (m=23%) ;
- aucun n'exprime une posture de repli.

Et pourtant, ce que l'on peut comprendre à la lumière de ce qui précède :

- 6 % seulement ont une perception favorable du site comme lieu de relations, d'interactions avec d'autres, de relations des autres entre eux ;
- 44% trouvent qu'il y a beaucoup de conflits entre les habitants (m=18%) ;
- 44% seulement trouvent que les autres habitants ont l'air de se sentir bien là (m=80%).

On observe également que pratiquement la moitié a le sentiment d'un repli des autres habitants sur leur logement (m=33%), que c'est chacun chez soi, chacun pour soi. Et pourtant, 80% trouvent qu'il ne serait pas difficile d'imaginer être bien là, signe qu'ils reconnaissent *une qualité potentielle à leur habitat qui n'est pas réalisée.*

### *Un rapport à l'habitat difficile*



On ne s'étonnera pas dès lors que l'ensemble des ces éléments entravent les possibilités d'investissement de l'habitat.

- 50% ne se sentent pas chez eux dans le site (m=17%) ;
- 56% expriment de l'indifférence à l'idée de quitter leur logement, ce qui traduit une absence d'investissement (m=22%).

Le graphe montre clairement que c'est surtout le rapport au logement qui est fragilisé.

D'ailleurs, moins d'un tiers arrive à investir son logement comme une vraie maison (m=67%). On observe donc que dans ce mode d'habiter, la rencontre entre les habitants et leur habitat n'est pas favorable, puisque des difficultés d'investissement de l'habitat apparaissent fortement.

On a examiné précédemment les sources qui génèrent des dysfonctionnements à différentes échelles :

- l'usage difficile ou impossible de l'espace extérieur donné au logement fragilise le rapport au logement lui-même ;
- la proximité immédiate est vécue comme intrusive puisque l'espace extérieur ne permet pas d'intimité ;
- le site lui-même est vécu par un certain nombre comme dévalorisant du fait de son occupation sociale ;
- et cela est conforté pour un certain nombre par le fait qu'ils perçoivent l'environnement du site comme étant peu agréable ou stigmatisant.

Mais d'autres sources sont également en jeu.

### *Une situation sans issue ?*

Là aussi, on retrouve certains taux qui évoquent les grands ensembles en difficulté où nous avons précédemment réalisé le même type de d'investigation. Au moment de leur installation :

- 62% des ménages ont eu le sentiment de n'avoir pas eu le choix (m=33%) ;
- 56% se sont installés là provisoirement (m=25%).

On retrouve donc un caractère plutôt contraint de l'installation et, a contrario de certains grands ensembles, les ménages n'ont pas découvert de qualités non perceptibles au moment de l'emménagement qui auraient eu une vocation « installante »<sup>60</sup> comme nous l'avons observé dans de nombreux endroits. L'analyse du rapport à l'habitat montre ici que tel n'a pas été le cas, et que pour un grand nombre de ces ménages rien dans le site n'est venu « réparer » une installation vécue comme contrainte.

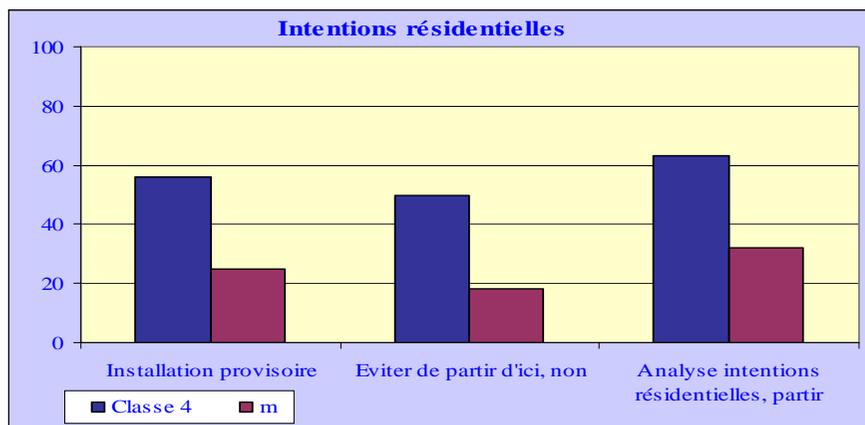
Cela est confirmé par l'analyse des intentions résidentielles. 38% seulement expriment qu'ils souhaitent réellement continuer à vivre là (m=80%) et nous avons analysé qu'effectivement, 62% désiraient réellement pouvoir quitter le site (m=32%).

Pourtant, conformément à la moyenne :

- autour de 80% expriment le fait que s'installer dans ce site, c'était vraiment mieux que là où ils habitaient avant ;
- pratiquement aucun n'exprime que s'installer là a été difficile par rapport à l'endroit habité antérieurement (m=9%) ;
- et surtout pratiquement 70% des ménages indiquent que si c'était à refaire, ils reviendraient s'installer là (m=85%), 44% seraient prêts à acheter leur logement si c'était possible (m=55%) alors que moins d'un tiers recommanderait le site à des connaissances ou des amis (m=75%).

---

<sup>60</sup> C'est-à-dire que des personnes peuvent ne pas souhaiter aller habiter dans un quartier et donc dans leur tête s'y installer à titre provisoire et progressivement découvrir des qualités du quartier qui vont leur permettre de dépasser ces premiers sentiments négatifs pour finalement évoluer vers un rapport positif à leur habitat



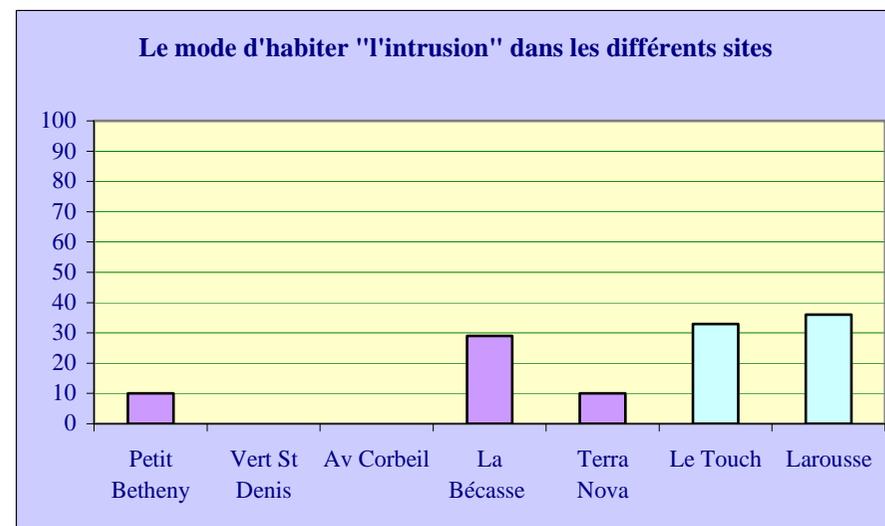
Il se peut alors que l'on se trouve face à des ménages qui ont le sentiment d'avoir bénéficié d'une amélioration de leurs conditions d'habitat sans pour autant que cela corresponde à leurs attentes, avec pour un certain nombre au moins, le sentiment qu'ils ne peuvent pas obtenir mieux.

Une situation paradoxale donc qui pourrait être vécue par certains comme un piège, une impasse dans leur projet de vie et leurs trajectoires résidentielles. Impasse ressentie d'autant plus douloureusement que les 2/3 ont moins de 39 ans (m=42%). C'est aussi dans ce mode d'habiter que l'on trouve les revenus les plus élevés (supérieur à 2 300 euros mensuel 50%, m=38%, VNS) et les loyers les plus chers (56%, ont des loyers supérieurs à 450 Euros, m=43%, VNS).

Cette « impasse » ou ce « piège » contribuerait à expliquer qu'au vu de l'ensemble de l'entretien, nous ayons estimé que seulement 25% de ces ménages étaient porteurs de « perspectives », (m=61%). En effet, pour un quart seulement, le sens de l'habitat actuel par rapport à leurs

trajectoires résidentielles est vécu positivement et médiatise l'accès vers des projets futurs investis.

### *Des sites spécifiques*



Les ménages constituant ce mode d'habiter sont essentiellement concentrés dans les sites de La Bécasse, Larousse, et du Touch. Dans ces trois sites, les ménages correspondant à ce mode d'habiter représentent 82% de la classe.

**Classe N°5 : L'inhabitable**

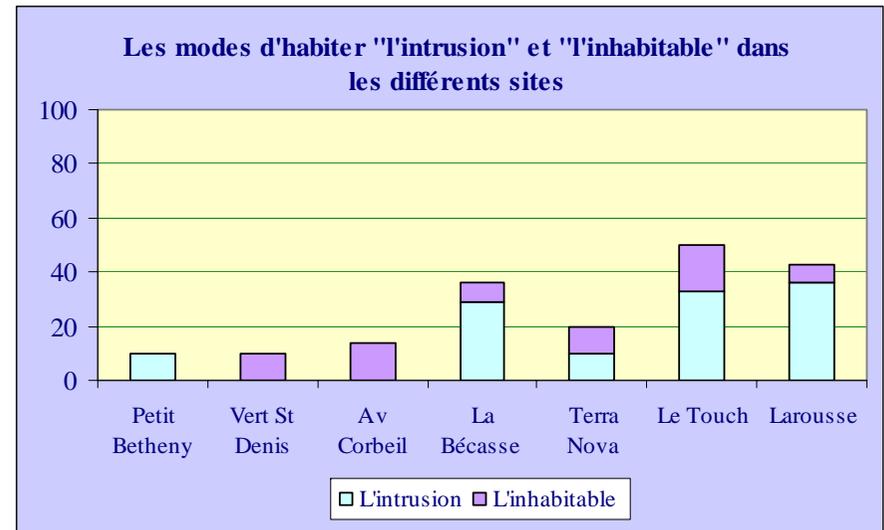
On ne traitera pas ce mode d'habiter de manière détaillée puisqu'il représente moins de 10% de l'échantillon, mais il convient tout de même d'en dire quelques mots. Comme le montre sa position sur le plan factoriel, il s'agit du mode d'habiter le plus négatif. Bien que regroupant un tout petit nombre de personnes, il est décrit par un très grand nombre de variables qui le spécifient par rapport à tous les autres modes d'habiter..

Quelles sont les grandes lignes qui le caractérisent ? A bien des égards, il ressemble au mode d'habiter précédent (dysfonctionnements de l'ensemble des échelles, sentiment de promiscuité intrusive, vécu de dévalorisation, craintes par rapport à l'occupation sociale, perception négative du devenir du site, etc.) mais il s'en différencie sur quelques dimensions fondamentales :

- l'absence d'investissement dans l'habitat est ici paroxystique. A nouveau, le rapport au logement (86% n'expriment aucun investissement, m=22%), semble plus problématique encore que le rapport au site, (absence d'investissement 71%, m=31%) ;
- au repli par rapport aux autres, se cumule un rapport à l'environnement caractérisé par l'absence de soutien le plus élémentaire. Ainsi, la plupart n'a même pas le sentiment de pouvoir disposer du soutien de sa famille en cas de difficultés ;
- un sentiment de perte par rapport à habitat antérieur revêt caractérise ce mode d'habiter par rapport à tous les autres. Beaucoup se sentaient bien là où ils habitaient avant et se sentent fragilisés par leur nouvel habitat. Autrement dit, une tendance nette au repli est majorée par l'environnement dans lequel ils habitent aujourd'hui. Pratiquement tous ressentent le lieu habité comme un endroit où c'est chacun chez soi, chacun pour soi et presque tous regrettent l'absence de lieux de rencontre et d'échanges ;

- l'impossibilité à investir l'espace extérieur du logement est ici encore plus importante. Presque tous ne peuvent l'utiliser ou s'y investir du fait du sentiment de la présence des autres, du regard des autres sur cet espace, lié au vis-à-vis immédiat ;
- les vues depuis le logement apparaissent également extrêmement problématiques. L'ensemble des variables sur cette question montre une situation très difficile.

Ce mode d'habiter n'est pas spécifique d'un site, on retrouve quelques personnes isolées dans l'ensemble des sites. Il s'explique peut être par des caractéristiques spécifiques et finalement une « erreur » d'attribution.



Parmi les caractéristiques des ménages soulignons, qu'il s'agit plus fréquemment de personnes moins jeunes que dans les autres modes d'habiter, sans enfants, avec des ressources un peu plus faibles, et surtout manifestation de nombreuses difficultés dans leur vie familiale.

## Classe N°1 : Le repli majoré

### *Un repli paroxystique*

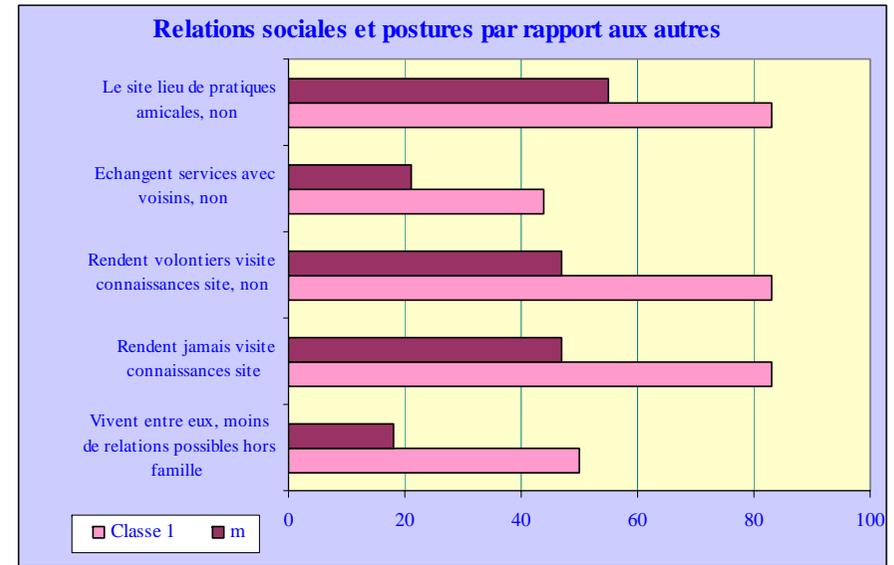
#### *Une tendance au repli majoré par le lieu d'habitat*

Ce mode d'habiter qui représente 21% de l'échantillon se caractérise indiscutablement par une tendance au repli qui dans le contexte du site habité devient paroxystique.

Certes, la moitié convient avoir de manière privilégiée des relations au sein du groupe familial et se tenir plutôt à distance des autres (m=18%). Cependant, on observe que les relations entretenues avec des personnes habitant d'autres quartiers, d'autres communes, sont élevées et que le travail apparaît également comme un lieu de relations importantes.

Par contre, le site habité apparaît comme un lieu de distance extrêmement marqué par rapport aux autres habitants :

- pratiquement 90% disent ne jamais se rendre chez des connaissances ou des amis qui habitent le site (m=47%) ;
- pratiquement autant n'ont pas évoqué le site comme lieu de pratiques amicales (m=55%) ;
- Les 2/3 ont des relations courtoises avec leurs voisins et moins de 40% disent échanger des services avec eux (m=71%). 20% seulement disent avoir des relations un peu plus poussées (petite visite, café, m=48%) ;
- la proximité du logement est ainsi apparue comme un lieu de pratiques conviviales (plus ou moins) dans 20% des cas (m=61%) et un petit tiers des ménages exprime pouvoir compter sur une personne à proximité en cas de souci (m=54%).



#### *L'absence des lieux d'interactions et de rencontre*

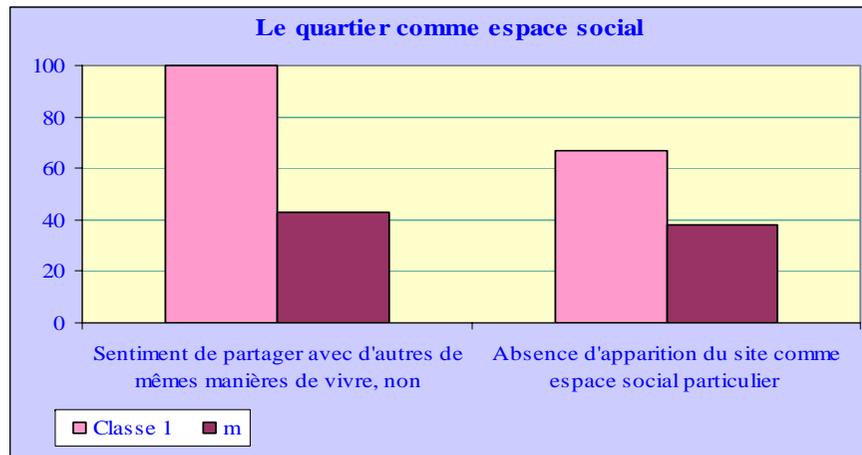
A cette faiblesse des relations sociales un peu « organisées, structurées, (se rendre visite, se recevoir, etc...), il faut ajouter que les différents lieux de « rencontre fortuites » n'apparaissent pas :

- ces lieux que l'on pratique nécessairement (ruelles, allées, rues, etc.) sont apparus très faiblement (17% ; m=46%) ;
- les espaces collectifs (aire de jeux pour enfants, jardins) ne sont pratiquement pas évoqués, peut-être, au moins pour les aires de jeux, parce que pratiquement 60% de ces ménages n'ont pas d'enfants (m=33%) ;
- non plus que les jardins propres (où l'on se trouve à l'extérieur et qui peuvent permettre de converser avec des voisins ou des passants) ou les terrasses. Soulignons que l'une des particularités de ce mode d'habiter est que pratiquement 70% des personnes qui le

composent habitent en étage (au premier) (m=38%). Ils ont donc surtout des terrasses. 30 % seulement ont un jardin.

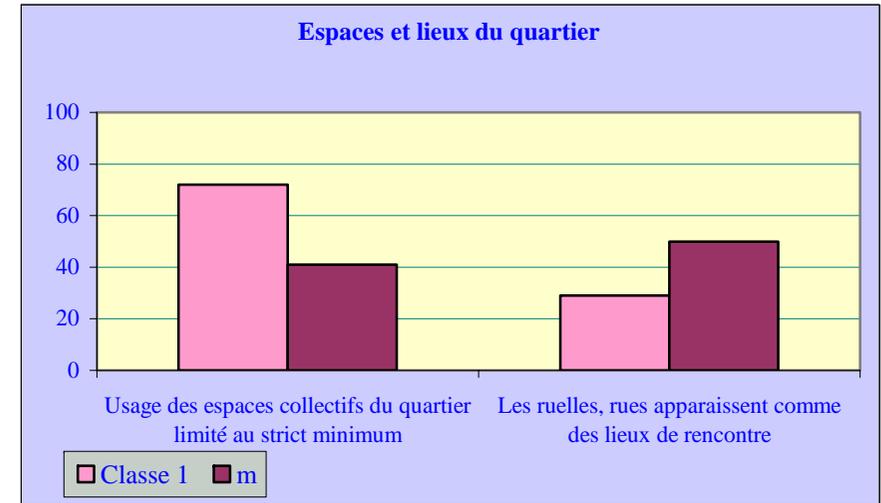
Pourtant, c'est l'un des modes d'habiter ou paradoxalement, l'accès individuel (le plus souvent des escaliers individuels ou partagés) a été le plus fréquemment évoqué comme un motif de satisfaction par rapport au logement. Toutefois, il n'apparaît pas comme un lieu d'interaction avec d'autres.

### *L'absence d'apparition du site comme espace social*



Il découle de cet isolement, en partie recherché en partie subi, un sentiment de distance par rapport aux autres. Aucun (m=58%) n'a le sentiment de connaître dans le site, des personnes dont il se sentirait un peu proche dans les modes de vie, les manières d'être. Peut-être donc, un sentiment « d'étrangeté » explique que les ¾ aient un usage des espaces collectifs du site limité au strict minimum (m=41%). Par

ailleurs, les 2/3 n'ont évoqué aucun contenu qui laissait apparaître une quelconque perception du site comme d'un espace social particulier<sup>61</sup>.



### *Un repli en partie majoré et subi*

Pourtant près des deux tiers regrettent qu'il n'y ait pas dans le site de lieux qui permettent les échanges, les rencontres (m=44%). Autrement dit, on peut à minima évoquer :

<sup>61</sup> On se souvient que l'on appelle « espace social » la manière dont les différents types de relations entretenues, les pratiques, la perception des relations entre les autres habitants, la manière dont on se sent proche ou différent des autres, la manière dont on se co-identifie les uns aux autres, le rôle des institutions, des services, construisent un espace en un lieu particulier. Selon les cas, les contenus associés à cet espace social peuvent être positifs, critiques ou ambivalents.

- soit, un décalage entre l'existence réelle de ces lieux et la capacité des ménages de ce mode d'habiter à les identifier et les investir comme tels ;
- soit l'insuffisance réelle de ces lieux ;
- soit peut-être, le fait de vivre « en étage » créerait alors une distance plus difficile à franchir par rapport aux ménages « de plein pied » et/ou la terrasse « isolerait » par rapport au jardin qui comporterait, selon sa localisation et sa conception, un potentiel d'ouverture plus grand..

### *Un habitat apprécié et relativement investi*

#### *Un habitat appréciée*

Pourtant, et nous abordons là des variables non significatives, on peut incontestablement estimer que les ménages qui constituent ce mode d'habiter sont plutôt satisfaits de leur habitat.

Un tiers d'entre eux se sent valorisé par son habitat actuel qui vient en quelque sorte « personnifier » le sentiment d'une amélioration des conditions de vie réalisées pour soi et sa famille (50% de la classe), sachant que la réussite de la vie de couple et de la vie familiale apparaît également comme un facteur important dans le rapport que chacun entretient avec son histoire de vie.

Le site apparaît spontanément comme un lieu agréable à vivre et les sources d'insatisfaction évoquées sont peu nombreuses. 83% trouvent que de leur fenêtre l'endroit à l'air agréable et presque autant que son apparence est satisfaisante (m=80%). Mais comme on l'a vu, c'est la qualité paysagère d'un site « à regarder » qui apparaît plus que le plaisir à le pratiquer. Presque tous pensent que les autres habitants se sentent bien (m=80%), presque tous conseilleraient à des connaissances ou des amis de venir y habiter (m=75%).

Le logement simple (non pas un duplex) est significatif de ce mode d'habiter (83%, m=50%) et très apprécié. Disposer d'un espace extérieur, tout en étant chez soi, a été évoqué comme une source de satisfaction par les 2/3. « La maison » est très peu apparue comme imaginaire, comme référent de l'habitat actuel, c'est à dire que l'on n'a pas analysé *qu'un certain nombre d'aménagements, d'usages, de pratiques témoignaient de la présence d'un imaginaire, d'un référent de la maison dans les pratiques de l'habiter.*

#### *Un habitat relativement investi*

Pourtant, compte tenu de ces derniers aspects, l'attachement exprimé par rapport à l'habitat est en deçà de ce à quoi l'on pouvait s'attendre. En effet, les 2/3 expriment de l'attachement par rapport au logement (m=70%)<sup>62</sup>. 44% expriment un investissement par rapport au site qui les conduirait à ne pas se sentir indifférent de le quitter (m=56%). Ces dimensions confirment le caractère douloureux d'un repli qui, pour au moins une partie de ces ménages, est majoré par les conditions d'habitat. Manifestement, une partie au moins de ces ménages ressent douloureusement de se sentir en quelque sorte « spectateur » d'un lieu sans pouvoir s'y inscrire réellement. Le logement et le paysage ne suffisent pas.

#### *Les intentions résidentielles*

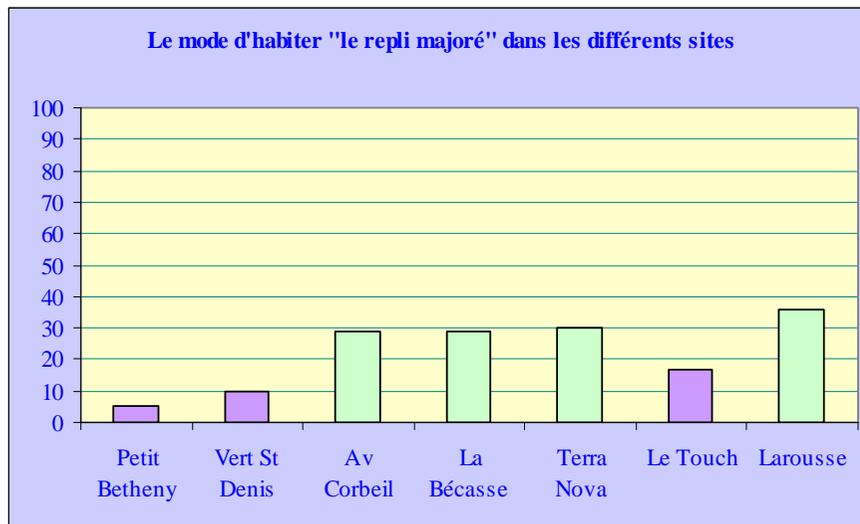
Les intentions résidentielles exprimées par les ménages confirment cette dimension douloureuse. La moitié exprime *l'intention* de partir, de quitter le site et pratiquement tous, au nom du désir de vivre dans

---

<sup>62</sup> Dans les études antérieures qui ont été conduites, on a pu mettre en évidence que « le repli réussi » se traduit par un attachement très important au logement (qui avoisine souvent, les 90%-100%). *L'attachement au logement est l'enjeu du repli* qui correspond alors à une dynamique propre des personnes.

une maison individuelle en accession. Pourtant les autres contenus sur les intentions résidentielles et l'analyse qui en a été faite par les enquêteurs, montrent que les ménages qui disent vouloir partir sont, en fait, très ambivalents ou bien alors que partir n'est pas si simple. Plus des deux tiers ont le sentiment d'être favorisés de pouvoir habiter le lieu où ils vivent et manifestement trouver mieux ne leur paraît pas si aisé. Cette source, cumulée à l'ensemble de l'analyse proposée, explique vraisemblablement l'appétence pour une maison individuelle et surtout pour l'accession, qui apparaîtrait alors comme la seule alternative possible pour trouver mieux.

### Ce mode d'habiter parmi les sites



Ce mode d'habiter n'est pas spécifique de certains sites puisqu'il évolue de 5% à Petit Bétheny à 36% à Larousse.

## LES SITES : DES DIFFERENCES DE TONALITE TRES IMPORTANTES

### Quelques caractéristiques spécifiques de HID

#### *Des modes d'habiter spécifiques de HID : l'importance des caractéristiques de la conception*

On notera que les modes d'habiter spécifiques de certains sites « Le plaisir d'habiter là » et « L'intrusion » sont aussi, si l'on peut l'exprimer ainsi, des modes d'habiter spécifiques à l'habitat individuel dense.

La recherche a donc bien permis d'identifier des modes d'habiter spécifiques

Ce ne sont pas les résultats très positifs observés en terme d'investissement, d'attachement, qui confèrent au mode d'habiter « le plaisir d'habiter là », ce statut de *mode d'habiter spécifique à HID*. En effet, on a pu analyser dans d'autres contextes des résultats certes moins positifs, mais proches.

Ce qui confère au mode d'habiter « le plaisir d'habiter là » d'être spécifique au type d'opération étudié, c'est précisément, la présence et l'importance d'aspects liés à la conception même.

L'inverse est vrai pour le mode d'habiter de « l'intrusion ». Les variables qui ont trait à la conception même sont moins nombreuses, mais celles qui ont trait à *des effets* de la conception sont, on s'en souvient, très prégnantes.

Avoir introduit dans la grille de codage des entretiens, des variables qui permettaient de qualifier les sites ou certains dispositifs socio spatiaux, ne préjugeaient ni de l'apparition de ces thèmes dans les propos des interviewés, ni de leur caractère significatif dans l'analyse.

Le caractère spécifique des autres modes d'habiter « le repli majoré », « un habitat favorable » « l'inhabitable » est plus discutable. Quelques variables sur la conception apparaissent mais de manière secondaire ou ténue. La problématique même du rapport à l'habitat de ces modes d'habiter et de ce qui le construit a déjà été analysée dans d'autres contextes.

### *Une dynamique spécifique à HID ?*

#### *L'absence de rejet de l'habitat*

Dans pratiquement tous les contextes où nous avons conduit ce type d'analyse<sup>63</sup>, le premier axe factoriel opposait toujours :

- à une extrémité, des contenus sur l'attachement à l'habitat, l'importance des relations sociales et l'ouverture aux autres ;
- à l'autre extrémité, le rejet ou le refus de l'habitat.

Dans tous les cas, c'est *le sens du quartier comme « espace social »* qui était au cœur de l'opposition entre d'un côté, un rapport favorable à l'habitat (l'attachement) et de l'autre, au contraire, un rapport difficile, souvent très douloureux à l'habitat (le refus, le rejet l'habitat).

Le quartier comme « espace social » renvoie certes, à la question des modalités de relations avec d'autres qui s'y déploient (relations d'entraide, relations de sociabilité), mais aussi à celle des relations avec ce que nous appelons « les autres indéterminés », c'est-à-dire les habitants inconnus avec lesquels on cohabite dans le même lieu. Leur présence peut être plus ou moins bien ressentie, plus ou moins fortement investie sur le plan de l'imaginaire avec des tonalités qui vont d'une certaine forme de neutralisation de « l'autre », à « l'autre »

<sup>63</sup> Mais pas dans la recherche sur les Villes Nouvelles.

menaçant (Montereau), voire, « l'autre contaminant » (La plaine du Lys).

Dans tous les modes d'habiter identifiés dans ces quartiers qui rentrent dans le type « refus, rejet » de l'habitat, la thématique du rejet « des autres du quartier » est omniprésente. Elle est plus ou moins construite selon les cas, parfois aveugle. Elle se traduit par un refus de relations avec les personnes sauf avec quelques voisins, ou alors par des relations conflictuelles avec quelques uns et un évitement de tous les autres. « Les autres indéterminés », ceux avec lesquels on cohabite de fait sans les connaître, sont rejetés. Très souvent, ce rejet « des autres », cet évitement de « tous les autres », s'ancre dans le caractère insupportable d'une relation spéculaire. En effet, « les autres » renvoient une image de soi insupportable ou attisent la crainte d'un devenir qui l'est plus encore. Du coup, le mode d'usage et d'investissement des différents espaces de ces quartiers est caractérisé par le rejet et l'évitement. Cela peut être généré par le caractère insupportable d'une proximité vécue de manière douloureuse ou bien encore procéder d'une forme d'évitement signifiant que l'on ne fait pas partie du même espace social.

A l'évidence, nous n'avons pas trouvé ce type de mode d'habiter dans ces sites, ce qui constitue un résultat très important.

Même dans les modes d'habiter de « l'intrusion » ou de « l'inhabitable », on ne retrouve pas cette problématique.

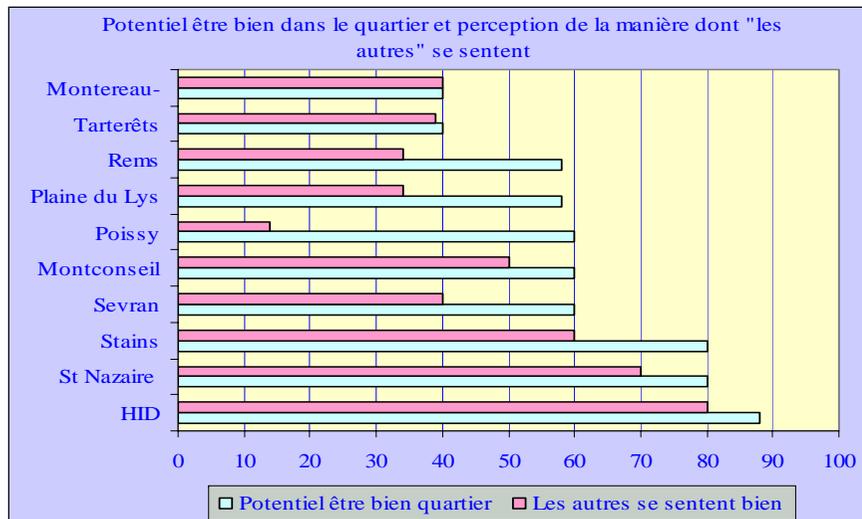
Cela est manifestement lié à un certain nombre de facteurs. De manière générale, en tendance, on peut évoquer :

- Le sentiment de valorisation à habiter là qui du coup construit une « communauté de destin » plutôt positive entre les habitants, même dans les cas difficiles, Ce sentiment de valorisation est construit par différentes sources que nous avons évoquées, mais il est également intimement lié, précisément à la référence des grands

ensembles, aux représentations dominantes aujourd'hui du « logement social »

- La taille et la qualité des opérations,
- Les conditions d'installation,
- La perception par les habitants des caractéristiques de l'occupation sociale qui est majoritairement positive et qui correspond, en tendance au moins, à des caractéristiques objectives plus favorable que dans les grands ensembles.

Ce résultat était déjà prévisible dans les taux de personnes qui ont exprimé qu'il n'était pas difficile d'imaginer être bien dans le site ou bien de ceux qui pensent que les autres habitants s'y sentent bien.



### *L'opposition ouverture-repli*

L'absence de modes d'habiter de type « rejet-refus de l'habitat » parmi les modes d'habiter identifiés, l'absence de variables exprimant

ce rejet dans la construction de l'axe 1, ont comme corolaire, la présence plus importante de tendances qui concernent « le repli ».

L'ensemble des variables qui concernent l'aptitude relationnelle, le goût pour les relations, la posture par rapport à autrui montre des tendances très favorable sur l'ensemble de l'échantillon. Les ménages rencontrés, dans leur très grande majorité ne sont pas des ménages dans le repli.

Pourtant, comme on l'a vu :

- les variables concernant le repli structurent l'axe 1 et l'axe 2 ;
- un mode d'habiter est construit autour de la problématique du repli et nous avons estimé que des tendances au repli étaient majorées par le lieu habité ;
- une certaine forme de « retrait » par rapport aux autres habitants des sites habités caractérisent indiscutablement le mode d'habiter « un habitat favorable ».

Cet aspect soulève une question importante et nous essaierons donc d'éclairer cette tendance au repli liée aux sites eux-mêmes à partir, notamment, de la manière dont ont été traités les rapports entre les espaces « individuel » et les espaces collectifs ou résidentiels dans les différentes opérations (quatrième partie).

### **Des dynamiques spécifiques dans chaque site**

#### *Des modes d'habiter spécifiques de certains sites*

Au cours de la présentation de l'analyse des modes d'habiter, on se souvient que certains d'entre eux sont apparus spécifiques de sites particuliers et d'autre, non :

- ainsi le mode d'habiter « Le plaisir d'habiter là » (classe 3) apparaît de manière significative dans le cas de Petit Bétheny et de Vert St Denis et Avenue de Corbeil ;

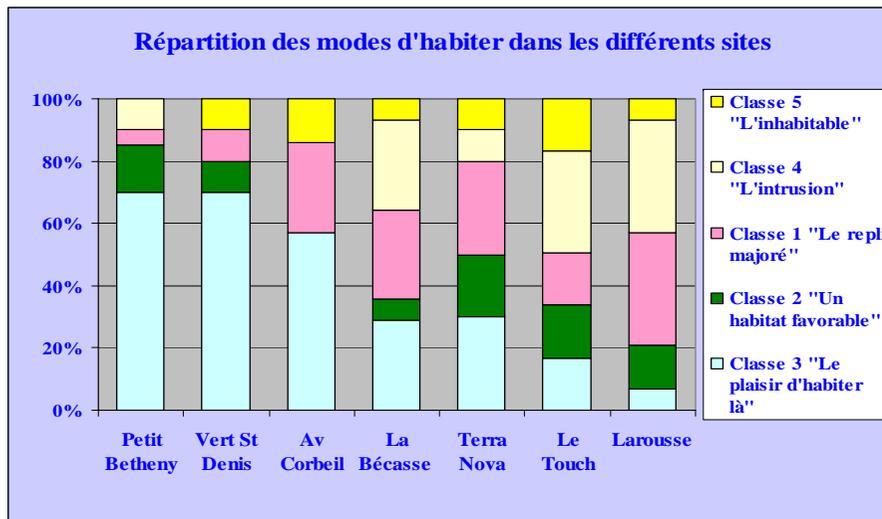
➤ le mode d'habiter « l'intrusion » apparaît lui, spécifique de Larousse, du Touch et de La Bécasse.

Les autres modes d'habiter apparaissent de manière plus ou moins importante dans les différents sites mais ne leur sont pas spécifiques.

**Des situations très contrastées d'un site à l'autre.**

Par ailleurs, la répartition des différents modes d'habiter dans les sept sites dessine des situations très contrastées d'un site à l'autre :

- une situation très favorable apparaît dans sites comme Petit Bétheny, Vert St Denis, l'Avenue de Corbeil comme en témoigne l'importance de la classe 3 « Le plaisir d'habiterlà » ;
- une situation plus incertaine et très contrastée semble caractériser les sites de La Bécasse et de Terra Nova ;
- une situation difficile apparaît dans les sites du Touch et de Larousse.



Cette situation est également perceptible si l'on se réfère à la position

des sites sur les différents axes factoriels et leur plus ou moins grande proximité/distance par rapport aux modes d'habiter.



Nous allons donc maintenant essayer d'éclairer certains de ces résultats en les mettant en rapport avec l'analyse socio urbaine de chacun des sites.

**QUATRIEME PARTIE :  
MISE EN PERSPECTIVE DE L'ANALYSE  
SOCIO-URBAINE ET DES MODES  
D'HABITER**

Nous allons maintenant proposer une mise en perspective de l'analyse des modes d'habiter et de l'analyse socio urbaine. Bien évidemment cette mise en rapport comporte deux limites évidentes :

➤ même si les propos des habitants sur des dimensions spatiales apparaissent fortement dans certains modes d'habiter (et cela constitue un résultat majeur de ce travail), ils sont nécessairement partiels par rapport à l'analyse du spécialiste et la manière dont il va décoder et analyser finement des dispositifs, des formes urbaines et architecturales, des micros différences. Ainsi, certaines dimensions peuvent ne pas apparaître du tout, elles ne sont pas perceptibles par les habitants. Comme on va le voir, elles vont se retrouver condensées dans des perceptions d'ensemble, Par exemple, un site peut leur apparaître « beau » ou au contraire « tout pareil » .

Nous tenterons donc de préciser la nature des relations qui peuvent être établies entre les modes d'habiter et l'appréciation des espaces ;

➤ à l'intérieur du même site, les habitants peuvent avoir des points de vue variés sur la qualité des espaces. Ainsi, si l'on prend la question des vues qui constitue notre premier développement, certains peuvent trouver la vue depuis leur fenêtre agréable et d'autres non. Certaines vues peuvent effectivement être qualifiées et d'autres non. En conséquence, nous nous appuierons donc d'abord sur l'appréciation globale qui se dégage de l'analyse des modes d'habiter dans chaque site et nous la compléterons, dans la mesure du possible, par les photos prises par les habitants ou à leur demande au cours des entretiens et par les matériaux analysés dans le cadre des monographies réalisées pour chaque site. On se souvient que dans ces monographies, nous avons répertorié et analysé toute une série de remarques, de détails évoqués par les habitants au cours des entretiens qui n'ont pas été codés dans la grille de codage.

Pour cette mise en perspective de l'analyse socio urbaine et des modes d'habiter nous avons finalement choisi de partir de l'enquête auprès des habitants. Nous partirons des aspects saillants mis en évidence dans l'analyse des modes d'habiter. Autrement dit, notre démarche consistera à puiser dans l'analyse socio urbaine, ce qui permet d'éclairer le point de vue des habitants, mais aussi de confronter éventuellement des disparités entre les deux approches. Nous avons également opté pour un ordre de présentation qui reflète, dans la mesure du possible, l'importance que ces aspects revêtent pour les habitants, c'est-à-dire le rôle qu'ils jouent dans la formation des modes d'habiter.

Nous aborderons successivement :

- les vues ;
- les espaces donnés par la conception ;
- le logement, son espace extérieur;
- La composition des sites avec leur environnement.

## LES VUES

### Les vues dans les modes d'habiter et l'analyse socio urbaine

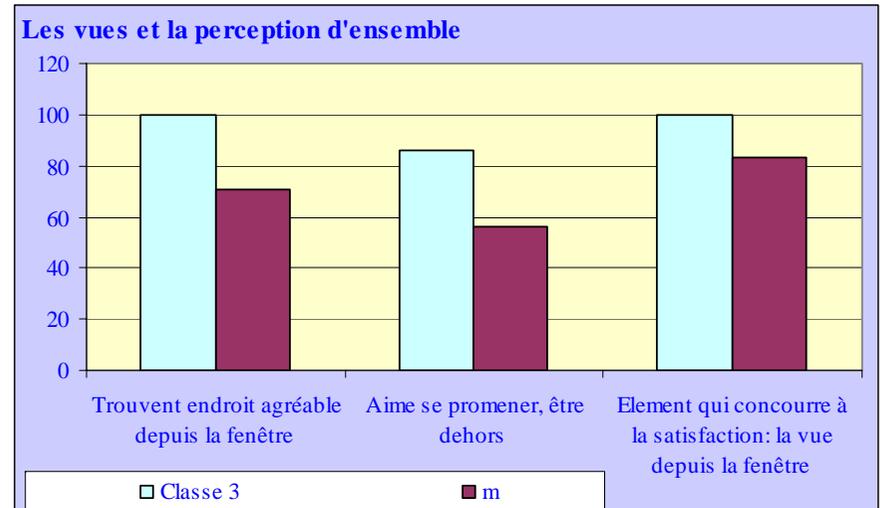
Les vues constituent donc la toute première variable décrivant les modes d'habiter « le plaisir d'habiter là » et « l'intrusion », nos deux modes d'habiter spécifiques de HID. On se souvient que dans le mode d'habiter « plaisir d'habiter là » la totalité des habitants trouvent la vue depuis leur fenêtre, agréable contre 19% dans le mode d'habiter « l'intrusion ».

La question des vues mérite donc une grande attention et appelle quelques remarques :

➤ l'analyse socio-urbaine de chacun des sites a été centrée sur « les paysages de l'habitat individuel dense ». Nous avons distingué entre :

- *Les paysages externes* : quelles perceptions de l'opération l'organisation urbaine, les formes architecturales, les limites et leur traitement suscitaient-elles à l'extérieur? Comment les opérations d'HID étaient-elles perçues de l'extérieur ?
- *Les paysages internes*. Il s'agissait notamment dans chaque opération d'identifier et d'analyser l'organisation d'ensemble, les caractéristiques architecturales, les formes, les dispositifs socio-spatiaux et le type de perception, d'univers qui s'en dégageait.

Un enjeu important consistait à centrer l'analyse sur les aspects qui pouvaient susciter des associations entre les référents renvoyant à « l'habitat collectif » ou à « l'habitat individuel », en identifiant également les formes « hybrides ».



Les résultats des entretiens auprès des habitants montrent qu'il était pertinent d'aborder ces opérations à partir d'une entrée sur *le paysage*, puisque cette dimension apparaît fondamentale.

➤ La question des vues est complexe. Elle condense vraisemblablement pour les habitants de multiples aspects : nature et composition des échelles prises en compte qui peuvent varier d'un habitant à l'autre, rapport aux autres, sentiment de valorisation/dévalorisation. Elle convoque également les référents antérieurs des habitants en termes de forme d'habitat, de rapport entre les représentations préalables qu'ils avaient pu se former du lieu où ils allaient habiter et sa rencontre avec la réalité, etc...

Il est donc difficile de comparer terme à terme des formes urbaines et architecturales, le « paysage » que dessine un certain nombre de dispositifs socio spatiaux et la perception des habitants.

Nous allons pourtant essayer d'avancer sur cette question, en précisant dès à présent une autre précaution qui vaut pour l'ensemble de cette

mise en perspective du point de vue des habitants, de leurs modes d'habiter, et de l'analyse socio urbaine. Chacun des sites sera évoqué en indiquant des tendances, c'est-à-dire que les éléments avancés ne concernent pas tous les habitants d'un même site ou la totalité de ce que l'on peut dire sur ces sites. On se souvient en effet que précisément, l'analyse socio urbaine restituée dans le premier rapport s'était beaucoup attachée à répertorier la pluralité des points de vue qui pouvaient être développés.

Cela étant, on peut d'ores et déjà avancer au moins un résultat important :

Ce n'est pas le logement en tant que tel ou d'autres aspects plus « individuels » qui sont les plus discriminants et participent le plus fortement au plaisir d'habiter ou, au contraire, constituent un problème dans les opérations d'habitat individuel dense. Ce sont les vues qui jouent un rôle majeur; ce qui donc, depuis chez soi, est perçu de l'univers dans lequel on vit, le regard porté sur l'endroit dans lequel on habite.

La question des vues, au moins sur le plan spatial, nous semble renvoyer à différents aspects:

- **les vues internes** que propose le site, son paysage d'ensemble en quelque sorte ;
- **les vues depuis sa fenêtre** et donc la perception d'un paysage proche (l'environnement immédiat) ou lointain ;

Il faudrait aussi traiter les vues suscitées par les déplacements internes au sein des sites, les paysages rencontrés lors des circulations, celles sur l'espace extérieur propre. Mais dans ces deux cas, l'analyse implique de mobiliser bien d'autres aspects qui n'ont pas encore été explicités. Nous les évoquerons donc ultérieurement.

## Le paysage d'ensemble du site, sa perception.

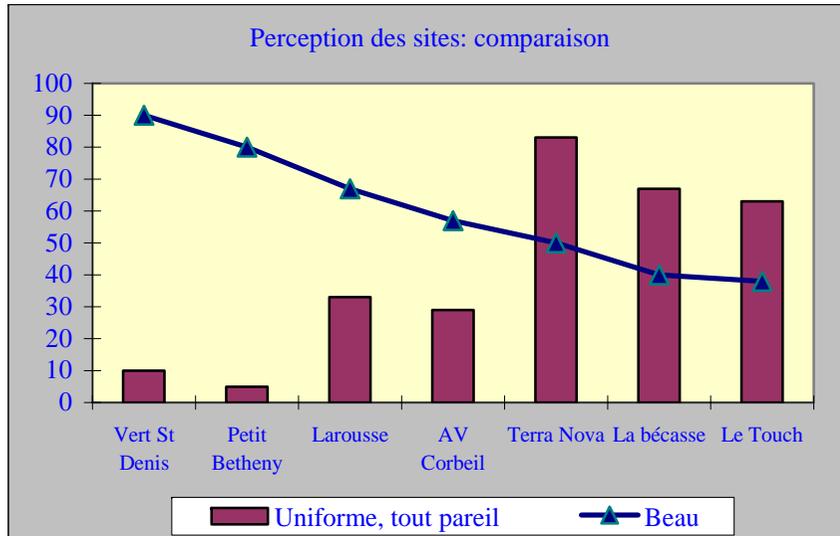
Au fur et à mesure de l'exposé des modes d'habiter nous avons détaillé certaines perceptions que les habitants ont des sites. Pour rester au plus près d'une esthétique d'ensemble, d'une approche de l'organisation urbaine, des formes architecturales, des agencements, nous avons sélectionné « la beauté » (« un site beau »), l'uniformité et la répétitivité (« un site uniforme, tout pareil ») parmi les perceptions explorées lors des entretiens.

Avant d'entrer dans le détail, précisons que sur la perception de la « beauté » des sites, nous ne disposons pas de point de comparaison avec nos autres recherches, puisque c'était une catégorie que nous n'avions pas mobilisée jusqu'à présent dans nos enquêtes. Par contre, nous pouvons comparer la perception d'uniformité, de répétitivité pour mettre en évidence un résultat important. Avec 38 % d'évocation sur l'ensemble de l'échantillon (et donc des sites), elle est très significativement inférieure à ce que nous observons d'habitude dans les grands ensembles (entre 75% et 90%). Un résultat notable donc, qui renvoie à l'analyse des différentes composantes de la diversité présentée dans la seconde partie de ce rapport.

Toutefois, dans le tableau qui suit, on peut observer que ce taux moyen de perception d'uniformité et de répétitivité de 38% est construit par des situations très contrastées, puisque cette perception évolue de 5% au petit Bétheny à 83% à Terra Nova.

La perception « beau » qui concerne environ 60% des ménages rencontrés sur l'ensemble de l'échantillon évolue, elle, de 38% au Touch à 90% à Vert St Denis,

Dans les deux cas, on note des oppositions entre une architecture « moderniste », minimaliste (Terra Nova, Le Touch) et des jeux de conceptions autour de références peut-être plus « populaires », plus accessibles aux habitants.



Que nous apprennent ces extrêmes et le rapport entre la perception d'un site « beau » et celle d'un site « uniforme, tout pareil » ?

### *Petit Bétheny ; Vert St Denis*

Les résultats observés au Petit Bétheny et à Vert St Denis s'expliquent peut être par l'orientation même de ces opérations. Manifestement, les intentions des concepteurs ont visé à ce que le traitement de l'habitat et des espaces extérieurs compose un environnement agréable pour les logements. Cet objectif a été privilégié par rapport à la conception même des cellules. Bien sûr, il ne s'agit pas de minimiser l'importance accordée à la conception des logements eux-mêmes, mais manifestement *le souci du paysage* dans lequel ils allaient s'inscrire et qu'ils allaient contribuer à fabriquer a été premier. A travers la construction de ces paysages internes, la mobilisation d'un *imaginaire* est également très présente. On peut ainsi estimer que dans ces deux

sites, *il y a une véritable rencontre entre les intentions de la conception et la perception que les habitants ont de leur habitat.*

Entre 80 et 90% des habitants trouvent ces sites « beaux » et comme on l'a vu à travers la construction de ces paysages internes, cette beauté n'est pas fondée sur la recherche d'une « esthétique » formelle mais sur la mobilisation d'un imaginaire spécifique.

Au petit Bétheny, c'est clairement *l'imaginaire de la cité jardin* qui a été mobilisé. Il paraît probable que le verdissement du site, engagé dès l'origine de l'opération afin de lui assurer une végétalisation suffisante dès la livraison des tranches successives, constitue un élément fondamental de la construction de la perception du lieu habité.



De plus, certains éléments de la conception mobilisent des références vernaculaires qui semblent attractives pour les habitants, des références facilement appropriables.



A Vert St Denis, l'organisation évoque un *béguinage* et les habitants ont très souvent mobilisé **la référence du village** pour évoquer le lieu où ils habitent. Dans leurs propos, cette évocation du village a toujours été associée au mode de

qualification de la commune de Vert St Denis elle-même. Ce faisant, les habitants expriment un rapport à une centralité villageoise toute proche et le sentiment de partager un univers, un référentiel commun avec le reste de la commune.

Là aussi, les cités jardins des années 30 ont servi de référence en y associant **un imaginaire de la maison enfantine** suscité par la simplicité du dessin des maisons et l'utilisation d'une palette de couleurs diversifiées, un univers assez proche finalement mais beaucoup plus « simplifié », moins « organique », que celui que l'on retrouve dans les peintures et certaines réalisations de Hundert Wasser ou bien encore dans les maisons danoises.

Le qualificatif de « beau » associé à ces sites ne signifie pas pour autant uniformité, répétitivité de l'ensemble, bien au contraire. *C'est également dans ces sites que la perception d'un univers « tout pareil », « uniforme » est la plus faible.* Autrement dit, la perception du beau s'appuie ici sur la composition :

- de différences importantes : les secteurs de Petit Bétheny qui mobilisent, chacun, des références variées. Très souvent, certaines vues du logement donnent sur une opération différente de la sienne, Ces vues construisent alors un ailleurs de qualité sans heurts, sans dissonances ;
- ou de micro-différences : le traitement des façades, des couleurs, des portes, des entrées à Vert ST Denis.

Le « beau » renvoie ici à des univers différenciés mais porteurs d'une certaine unité du point de vue du sens ou d'une intention d'ensemble.

### *Terra nova*

A l'opposé, c'est à Terra Nova que la perception d'uniformité, de répétitivité



est la plus forte, puisqu'elle dépasse 80%.

50% seulement des habitants trouvent le site « beau ». Pourtant, incontestablement *un effort important de différenciation des constructions a été réalisé.* Toutefois, il semblerait que les habitants ne le perçoivent pas. Peut être est-ce lié à l'emprise d'une architecture qui, malgré tout, comporte des constantes fortes (blancheur, linéarité, compacité). Dans ce site, pourrait on dire, **le paysage est architectural avant d'être paysager**<sup>64</sup>. Par exemple, les logements collectifs ont été rassemblés en une barre particulièrement



visible,  
longue,  
minimaliste.



En terme d'urbanité, ce quartier « individuel dense » se signifie comme très collectif vu de l'extérieur. Il se singularise

également par sa minéralité qui contraste fortement avec l'attention apportée aux espaces verts dans les deux sites précédents. Le rapport individuel-collectif a été traité dans une composition urbaine où de grandes échelles collectives cohabitent avec des échelles plus individuelles.



<sup>64</sup> La référence à Siza et à l'opération qu'il a réalisé à Evora semble ici peu contestable avec des clins d'œil au mouvement « De Stijl » inspiré par Mondrian.

*Les vues depuis sa fenêtre, la perception d'un paysage proche ou lointain.*

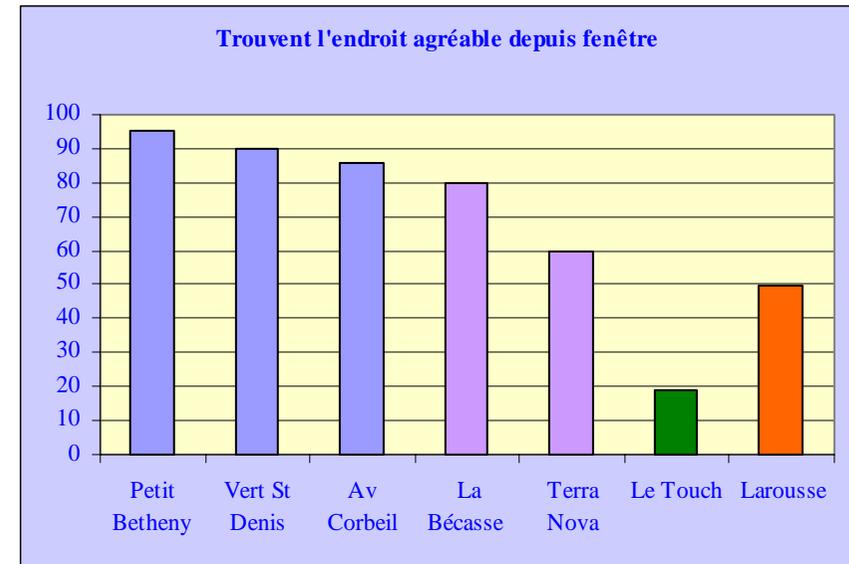
On comprend dès lors que l'appréciation, la perception des paysages depuis la fenêtre, puisse varier d'un site à l'autre. Ainsi le caractère agréable de l'endroit où l'on habite, vu depuis la fenêtre, évolue de 20% au Touch à 95% à Petit Bétheny. Il constitue un élément structurant des modes d'habiter.

On se souvient également que la vue depuis la fenêtre a été spontanément évoquée par tous les interviewés du mode d'habiter « le plaisir d'habiter là » comme une source de satisfaction lorsqu'ils ont parlé de leur habitat<sup>65</sup>. Si l'on regarde maintenant les taux par site, la vue depuis le logement en général (et non pas sur l'espace extérieur propre qui est traité spécifiquement) a été spontanément évoquée par les interviewés comme une source de satisfaction par seulement 7 % des interviewés du Touch, 17% de ceux de Larousse et environ 60% de ceux de la Bécasse et de Vert St Denis.

A contrario, la même vue depuis le logement a été spécifiquement évoquée comme une source d'insatisfaction dans le rapport à l'habitat par pratiquement la moitié des personnes rencontrées au Touch et à Larousse.

<sup>65</sup> La distinction entre des deux données tient au mode différent de production des réponses.

- Dans un cas, « trouvent l'endroit agréable depuis leur fenêtre », il s'agit d'une question fermée posée à tous les interviewés ;
- Dans l'autre, l'évocation des vues comme motif de satisfaction ou d'insatisfaction, il s'agit de la codification des propos exprimés spontanément par les interviewés lorsqu'ils ont parlé de leur habitat.



Comment aller plus loin sachant par ailleurs qu'à l'intérieur de chaque site les vues depuis la fenêtre peuvent énormément varier selon la localisation des habitants? Comme l'analyse socio urbaine l'avait mis en évidence, les paysages internes aux sites peuvent être très différenciés.

Il nous semble que dans un premier temps, on peut déjà retirer de ces taux d'ensemble quelques conclusions :

- dans certains sites (Petit Bétheny, Vert St Denis, Avenue de Corbeil, La Bécasse) où les taux de ménages qui disent avoir une vue agréable depuis leur fenêtre atteignent ou dépassent 80%, on peut estimer qu'une attention particulière a été apportée par les concepteurs « au réglage » des vues qui pouvaient se développer au sein du site selon la localisation des logements, qu'il s'agisse des vues proches ou plus lointaines.
- dans d'autres, l'appréciation des vues depuis la fenêtre traduit des situations plus contrastées (Larousse, Terra Nova);

➤ dans d'autres encore, l'existence d'un problème est avéré par le taux extrêmement faible de personnes qui trouvent la vue depuis leur fenêtre agréable (Le Touch, moins de 20% des personnes). Ceci est confirmé par le taux très élevé des personnes qui, au contraire, ont explicitement exprimé du mécontentement par rapport à la vue depuis leur fenêtre (à Larousse également).

Toujours dans le champ des caractéristiques spatiales, il nous semble également que le caractère agréable de l'habitat vu depuis sa fenêtre ou l'évocation spécifique ou spontanée par les interviewés de la qualité des vues depuis le logement mobilisent au moins deux critères :

- les vues sur le site lui-même et les vues plus lointaines sur l'environnement ;
- les vues proches, celles sur les autres et celles des autres sur soi.

### *Les vues sur le site lui-même et les vues plus lointaines*

Malgré le soin apporté à la formulation de la question « depuis votre fenêtre, vous trouvez que l'endroit où vous habitez a l'air agréable », nous savons par expérience que lorsque l'habitat offre des vues lointaines particulièrement agréables, comme c'est le cas dans de nombreux grands ensembles, le plaisir qu'elles procurent (ce qui conduit souvent les habitants à nous les montrer), contribue à effacer les défauts de l'endroit habité lui-même. Souvent d'ailleurs, dans ces cas, la vue lointaine appréciée permet de relativiser, atténuer, voire effacer des vues proches moins qualifiées.

Il paraît donc probable ici que *les vues internes* sur l'endroit où l'on habite sont plus ou moins prégnantes selon les sites.

La mobilisation des vues proches ou lointaines est vraisemblablement différente selon la configuration des sites, leur environnement et la manière dont il a été traité. Lorsque ces deux types de vues existent, elles se combinent différemment.

### *Vert St Denis, Petit Bétheny, Avenue de Corbeil offrent essentiellement des vues internes avec des modes différenciés de rapport à l'environnement*

A Vert St Denis et Petit Bétheny les perceptions sont essentiellement liées aux vues internes du site. Dans ces deux sites, pour des raisons différentes, la perception de l'environnement extérieur est très limitée :

- à Petit Bétheny, un environnement peu qualifié est entièrement dissimulé à la vue par un environnement paysager de qualité. On examinera plus loin le processus par lequel cet environnement déqualifié est littéralement effacé par les habitants ;
- à Vert St Denis, la taille de la parcelle et son organisation en intimité masquent également une grande partie des vues sur l'environnement, beaucoup plus agréable cette fois.

L'environnement est beaucoup plus perceptible et peu attrayant Avenue de Corbeil.

Mais là, le parti a été pris d'organiser la composition de l'opération en *intériorité et plutôt contre la ville qu'avec elle*



*Arrière du site*

L'entrée du site Avenue de Corbeil tourne le dos au quartier pour s'organiser et s'embellir en intériorité.



*Avenue qui borde le programme*



*Vue du site depuis l'entrée de l'opération*

### *La Bécasse : Une prééminence vraisemblable des vues lointaines sur les vues internes*

L'exemple de la Bécasse est intéressant. A contrario des sites précédents, c'est à la fois le site le plus « dense », celui dont la perception évoque le plus fortement le collectif dense et, avec Larousse, celui qui se trouve dans l'environnement urbain le plus fortement marqué par des grands ensembles. Son environnement et son organisation conduisent à penser que les vues renvoient aussi bien à des paysages internes qu'à des paysages plus lointains.

Globalement :

- un certain nombre de vues internes posent problème mais beaucoup d'autres sont de qualité ;
- les vues plus lointaines varient fortement en fonction de la localisation dans le quartier. Certaines sont d'une qualité contestable (surtout l'entrée du quartier marquée par trois grandes tours, des parkings, des espaces de rejet), d'autres sont de grande qualité, offrant une vue sur un lac et sur une forêt.

Dans beaucoup d'endroit les vues lointaines qualitatives répondent à de nombreuses vues proches, internes au quartier et les mettent en valeur. En effet, dans le contexte très plat de la Sologne, les concepteurs ont privilégié pour le site des espaces verts très vallonnés qui masquent un peu la hauteur des bâtiments dans un mouvement ondulatoire d'ensemble. Les rues intérieures sont assez qualitatives et l'ensemble des espaces extérieurs constitue un cadre de vie plutôt original par rapport à la majorité des quartiers d'habitat collectif.



*Les accès au site*



*Le site en intériorité*

On comprend donc mieux que dans un contexte pourtant très différent les habitants partagent massivement le sentiment d'un endroit agréable vue de leur fenêtre et sont presque aussi nombreux que ceux de Vert St Denis à avoir explicitement évoqué la vue depuis leur fenêtre

comme une source de satisfaction par rapport à leur habitat. Toutefois, si les vues sont plébiscitées, elles ne conduisent pas pour autant à qualifier le site de « beau ».

Dans les trois sites que nous allons examiner maintenant, il est probable que les vues depuis la fenêtre agrègent des vues lointaines et des vues proches.

A contrario des autres sites, le rapport site/environnement est relativement peu traité dans des contextes où l'environnement est peu ou pas qualifié, peu ou pas apprécié.

*Terra Nova, une qualité peut être incertaines des vues proches et l'absence de vues plus lointaines auxquelles s'adosser*

Ainsi, Terra Nova agrège des vues internes disparates mais toujours très compactes et des vues externes qui, avec d'autres facteurs, participent au sentiment de vivre dans un site très isolé (50%, taux le plus élevé avec Le Touch).

Malgré le souci évident d'introduction de différences dans la conception de ce site, pour les habitants, ces différences semblent effacées par des caractères communs omniprésents (couleur, aspect lisse des façades, minéralité, perspectives horizontales longues et nombreuses) qui, au final, confèrent au site un caractère uniforme « tout pareil ».

60% ont répondu « oui » à la question « de votre fenêtre, trouvez vous que l'endroit a l'air agréable », un taux plus élevé qu'à Larousse ou au Touch (respectivement 50% et 19%), mais très peu ont spontanément évoqué la vue comme une source de satisfaction dans leur rapport à l'habitat (17% pour Larousse et Terra Nova, 7% pour le Touch, les trois taux les plus faibles).



*Deux exemples de vue interne*



*Deux exemples de vues de l'environnement*

A ce que l'on pourrait appeler « une certaine forme d'absence », « de vide » de l'environnement de Terra Nova, on peut opposer un environnement trop prégnant, difficile à Larousse.

*Larousse, des vues proches plus ou moins appréciées mais écrasées par celles de l'environnement lointain*



Ainsi, l'environnement immédiat est assez qualitatif comparé à l'environnement plus lointain dans lequel le site s'inscrit, mais qui paraît néanmoins proche.



Les caractéristiques urbaines et surtout sociales de cet environnement constituent un véritable problème pour le site. D'une certaine manière qu'ils le voient ou pas, les habitants ont du mal à s'en abstraire, à l'oublier.

Ils se sentent également fragilisés par le différentiel de qualité entre le site et son environnement au sein duquel on l'appelle désormais « Beverley Hills ». Le poids de l'environnement est perceptible dans le différentiel entre le taux de ceux qui trouvent l'apparence de leur site vraiment agréable (80%) et celui de ceux qui trouvent que de leur fenêtre l'endroit à l'air agréable (50%). Par ailleurs, pratiquement la moitié des interviewés a évoqué les vues depuis le logement comme une source d'insatisfaction par rapport à l'habitat.

*Le Touch : l'écho entre des vues lointaines et proches peu appréciées.*

Enfin, au Touch, moins de 20% des ménages ont exprimé que vu de leur fenêtre, ils trouvaient l'endroit agréable. La moitié a explicitement évoqué la vue depuis la fenêtre comme un motif d'insatisfaction dans son rapport à l'habitat. Ces taux qui dénotent un rapport difficile au site déjà perceptible dans la composition des modes d'habiter, viennent s'ajouter à ceux que nous avons examinés jusqu'ici :

- 38% seulement trouvent leur site « beau » ;
- les 2/3 le trouvent « uniforme, tout pareil » ;
- la moitié seulement trouve l'apparence du quartier vraiment agréable.



Comme l'analyse socio urbaine, l'a montré, les vues internes dans le site sont très contrastées. Malgré des espaces verts plus nombreux et des jardins plus visibles, il est probable que, comme à Terra Nova, cela ne suffise pas à atténuer une très forte minéralité de l'opération.





Il se peut également que l'effet de duplication du plan masse et certaine répétitivité créent une mise en abîme qui confronte à l'univers du « même ».

Ces vues internes se déploient dans un environnement particulier. On avait qualifié cet environnement de « rural-industriel » puisque, à l'exception d'une résidence voisine, le site est entouré de champs ou de friches mais, au loin, plus ou moins loin, le regard bute toujours sur des sites industriels, des bureaux parfois. L'environnement ne constitue donc pas un atout, un soutien sur le plan urbain.

A l'heure actuelle le mode de traitement du rapport à l'environnement n'introduit pas de médiation. L'ensemble de la résidence est certes fermé par une grille que des arbres et des plantations devraient dissimuler à terme mais, pour l'instant, deux vides semblent s'opposer : celui généré par la route et les terrains qui s'étendent au delà et certains « vides » internes.

En conclusion, d'un site à l'autre, on observe donc des situations très contrastées. Celles-ci sont dues *aux vues internes à l'opération elle-même* mais aussi à *l'environnement* dans lequel elle est située et à *la manière dont le rapport à l'environnement a été traité.*

### *Les vues proches, celles sur les autres et celles des autres sur soi.*

Enfin, il faut traiter ici les vues proches, celles que l'on a sur les autres et que d'autres ont sur soi. Il s'agit de l'une des deux dimensions qui structurent une problématique de l'intrusion dans le mode d'habiter du même nom. Cette thématique de l'intrusion se traduit par :

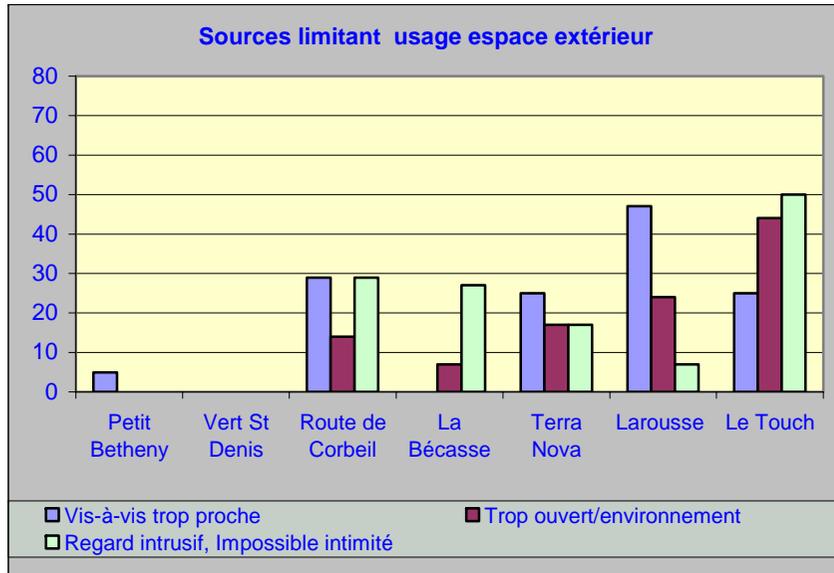
- un *sentiment de trop grande proximité* ;
- une présence potentielle du regard d'autrui sur son habitat qui du même coup peut générer des difficultés d'investissement, voire générer la peur d'un regard intrusif. Celui-ci fait effraction dans le logement et porte atteinte à l'une de ses vocations fondamentales de protection de l'intimité.

Cette thématique renvoie également à d'autres aspects qui seront évoqués ultérieurement, mais il nous semble intéressant d'aborder ici ses dimensions plus spécifiquement spatiales.

*Le mode d'habiter de « l'intrusion » est spécifique des sites de La Bécasse, de Larousse et du Touch* où il concerne autour d'un tiers des personnes rencontrées (29%, 36%, 33%).

Si l'on ajoute les interviewés du mode d'habiter « l'inhabitable » dans lequel on trouve également une thématique de l'intrusion, on atteint :

- 36% à La Bécasse ;
- 43% à Larousse ;
- 50% au Touch.



*Cette thématique de l'intrusion est très fortement liée à l'espace extérieur qui a été donné par la conception. Elle concerne très souvent les terrasses.*

Evidemment, il ne s'agit pas d'expliquer la totalité de ces modes d'habiter par les éléments qui suivent, mais ils en constituent manifestement une dimension importante.

Le tableau qui précède témoigne de la finesse du regard des habitants auxquels on dénie si souvent toute pertinence. Les différences portées par ces trois items ciblent précisent certains problèmes spécifiques posés par la conception, pour chaque site : la promiscuité à Larousse, l'intrusion subie au Touch, les vis-à-vis parfois trop proche de Terra Nova qui génèrent des conflits de voisinage. Par ailleurs, certaines « approximations » désintimisent les espaces privatifs Avenue de Corbeil.

### *La Bécasse*

A la Bécasse, cette problématique de l'intrusion est très faiblement liée à des caractéristiques spatiales « pures ». Il nous a semblé intéressant d'explicitier ce phénomène dans un contexte de critiques massives sur la conception de ce type d'habitat. La problématique de l'intrusion est très clairement référée à l'occupation sociale et à ses évolutions, au contexte de la Source. Il importe d'analyser *pourquoi certaines caractéristiques spatiales ne jouent pas ici un rôle négatif*. En effet, la Bécasse, est à la fois le site le plus « dense » et celui dont la perception évoque le plus fortement le collectif.

Avec des différences minimales par rapport aux autres sites, mais il s'agit là d'un résultat tellement inattendu qu'on peut le noter, *c'est le site où la perception de la densité (être les uns sur les autres) est la plus faible* (presque aucun). C'est aussi le site où l'imbrication des logements et des terrasses génère une « densité » forte des vues des uns sur les autres lorsque les personnes sont sur leur terrasse. En toute logique donc, c'est le site où l'on aurait dû trouver le taux le plus élevé de ménages exprimant très spécifiquement un sentiment d'intrusion et des difficultés d'investissement de leur espace extérieur. Or, tel n'est pas le cas. Certes, de nombreux problèmes existent dans ce site dont témoigne la composition des modes d'habiter. Toutefois, il suffit de s'y promener pour noter un degré d'appropriation important de nombreuses terrasses et d'ailleurs l'aménagement, la décoration de ces terrasses, ont souvent été choisis comme l'un des thèmes des photos positives réalisées par les habitants.

Cela est lié à différents facteurs :

- le référent des habitants de La Bécasse est clairement le logement collectif, et pas le logement individuel. Le lieu duquel ils perçoivent leur habitat se comprend ainsi. L'espace extérieur propre (la terrasse) change alors de sens puisqu'il n'est pas commun dans le logement collectif de disposer d'un tel espace (hormis un balcon).

On rencontre donc ici la question des référents et des attentes préalables des habitants que l'on traitera dans la conclusion ;

➤ globalement, même si de nombreuses vues surtout à l'entrée du quartier posent problème, les habitants partagent massivement le sentiment de vivre dans un endroit agréable. Toutes les variables qui concernent la perception d'ensemble, la qualité paysagère, sont très favorables ;

➤ en outre de nombreux endroits du site, le vallonnement, les nombreux arbres, les petits chemins, les différents niveaux qui atténuent la verticalité créent un sentiment d'intimité.

La Bécasse permet donc de soulever une question intéressante sur le rapport entre la perception de son espace extérieur propre, son usage et les vues dans lesquels il s'inscrit.

### Larousse

A Larousse également la thématique de l'intrusion renvoie à d'autres facteurs que les caractéristiques spatiales qui génèrent des aspects problématiques dans le rapport des habitants à leur habitat. Toutefois, les caractéristiques spatiales sont également présentes et accroissent sur ce terrain propice, les inquiétudes des habitants. Nous avons déjà entrevu des aspects liés à l'environnement et au rapport à l'environnement, d'autres renvoient explicitement à la conception de l'espace extérieur pour les habitants situés en étage et disposant d'une terrasse. A contrario d'autres sites, le passage entre le logement et l'espace extérieur est très bien traité puisque les habitants disposent d'une large baie vitrée qui assure la continuité entre le dedans et le dehors, mais l'usage de cet espace est rendu difficile.

Tout d'abord, le vis-à-vis est trop présent. Au sein de ces logements, on ne se sent pas « chez soi » quand on est sur sa terrasse. L'appropriation de l'espace extérieur est donc faible, peu de pratiques s'y développent et peu d'investissement s'y opère.

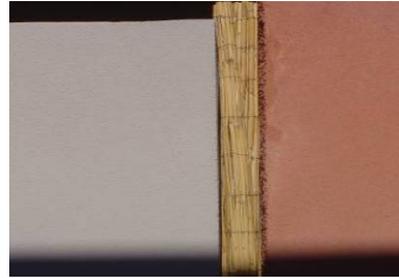


*Photo d'un habitant montrant le vis-à-vis de sa terrasse*

Le sentiment d'une proximité trop grande, sans transition efficace, fait retour sur le logement. Du coup, paradoxalement, la qualité du passage entre logement et terrasse suscite la recherche d'une protection par rapport au regard des autres à l'intérieur même du logement. Ainsi beaucoup de locataires en étage disent fermer leurs volets ou leurs rideaux la plupart du temps pour ne pas être vus.



Mais comme on le voit sur ces photos, les ménages habitant en bas et disposant d'un jardin, cherchent également à se protéger du regard extérieur en multipliant les canisses et autres dispositifs de fermeture



*Jardin, fermeture des moindres interstices, détail*



*Jardin du bas, entrée*



*Autre jardin*

### *Le Touch*

Au Touch, le sentiment d'un regard intrusif qui porte atteinte à l'intimité est apparu de manière massive (la moitié des personnes rencontrées). Là, on peut estimer que les caractéristiques spatiales absorbent la totalité de cette problématique. Les photos qui suivent prises par des locataires illustrent très bien leurs difficultés.



Le vis-à-vis, la proximité des logements, la disposition des logements les uns par rapport aux autres, ne permettent pas de vivre indépendamment des voisins quelles que soient les relations que l'on entretient par ailleurs avec eux.

*Photo prise par un habitant*



*Jardin du locataire du bas et escalier menant au logement du locataire du haut*

L'imbrication des espaces privés utilisés par les ménages (par exemple les escaliers et le balcon des uns donnent sur le jardin des autres) empêche leur appropriation. Parmi les locataires, plusieurs ont arrêté d'utiliser le jardin « parce qu'ils se sentaient trop observés ».



*Photo prise par un habitant*

L'escalier du voisin qui passe juste devant la fenêtre du salon est très mal vécu. Non seulement ces habitants n'utilisent pas leur espace extérieur, mais le sentiment d'intrusion par rapport au logement même est massif. Il a clairement conduit dans le cas présent à aménager le salon pour se protéger d'un regard potentiel.

Ces différents aspects contribuent sans doute à générer un sentiment de frustration. Ces dispositifs malheureux annulent les usages potentiels qui auraient pu se déployer sur ces espaces. Ici, on se trouverait donc dans la situation inverse de celle de la Bécasse. Beaucoup d'habitants expriment le vécu d'une forme de contradiction entre un habitat qui se veut individualisé et la manière dont ils vivent l'imposition des autres. La présentation d'un certain nombre de ces logements comme des « villas » crée une attente d'habitat individuel qui ne rencontre pas nécessairement la réalité, d'où des difficultés majorées par un sentiment de déception.

Dans tous les cas, la question posée est celle de l'absence d'intimité, voire l'impossible intimisation de l'espace extérieur qui est donné.

Dans tous les sites, cette question de l'intimité donnée à l'espace extérieur est manifestement plus compliquée à résoudre lorsqu'il s'agit de terrasses que de jardins, encore que nous disposons de deux contre exemples dont on peut tirer des enseignements.

### *Les terrasses de Terra Nova : une intimité donnée par la conception*

A Terra Nova également, le dispositif de passage entre la pièce principale et l'espace extérieur (terrasse ou jardin) est très prisé par les habitants du fait de la continuité entre ces deux espaces et du mode de traitement choisi. Il y a une continuité entre l'intérieur et l'extérieur et ce dispositif est particulièrement apprécié des ménages.



*Photos prises par deux habitants de leurs terrasses très appréciées mais intimisées*



*Deux jardins, différents, l'un investi et aménagé « pour les autres », l'autre non investi du fait de la proximité des logements en face.*

La fluidité entre les deux permet une appropriation de l'espace extérieur, qui devient presque une pièce à part entière du logement.

Cela est encore plus vrai pour les logements à l'étage bénéficiant d'une grande terrasse : c'est par la terrasse que l'entrée dans le logement s'opère, et l'usage de cet espace est facilité par le fait qu'elle donne directement sur le salon. *Suffisamment protégées de l'extérieur, les terrasses peuvent ici, au moins en partie, être des espaces de l'intime, plus que les jardins dans lesquels il peut y avoir un certain vis-à-vis.*

### *Les terrasses de La Bécasse : une intimité donnée par l'environnement ?*

Pour revenir à La Bécasse, il se pourrait que l'absence d'intimité a priori d'une terrasse à tout vent soit quasiment effacé par la qualité de l'espace paysager. De ce fait, dans différents endroits du quartier, le rapport aux terrasses parvient à s'étayer sur une « intimité paysagère » qui aide un certain nombre d'habitants à l'aménager et à l'investir. En témoignent ces quelques photos prises par des habitants sur leur espace extérieur. Ici, étant donné l'environnement, la verticalité constitue un atout car elle libère des vues attractives et sans vis-à-vis, là où des opérations plus denses en occupation du sol génèrent des problèmes de vis-à-vis sans toujours bien les gérer.



*Photos prises par des habitants illustrant ce qu'ils aiment le plus dans leur habitat : la terrasse et la vue, sur un environnement arboré*

Si l'on poursuit ce raisonnement, il se pourrait que dans un certain nombre de cas au Touch, un ensemble de facteurs redoublent et intensifient l'absence d'intimité de l'espace propre.

Cette absence d'intimité de l'espace extérieur associé au logement renverrait alors également à d'autres dimensions, à d'autres échelles qui sont également perçues de manière difficile.

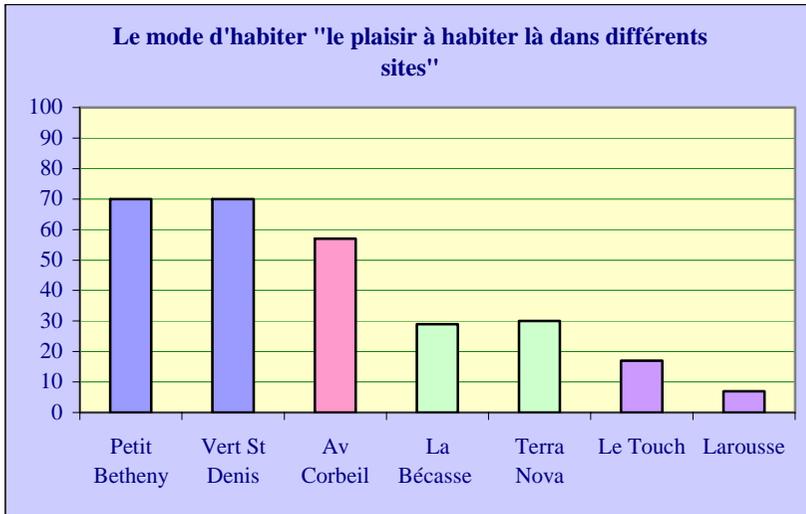
L'ensemble des taux montre une forme de phénomène en boucle, d'absence d'espaces, d'échelles « autres » sur lesquelles s'étayer, pour construire une relation investie à sa propre échelle (le logement, son espace extérieur).

Ce serait la thématique de l'adossement développée pour La Bécasse, mais à l'envers.

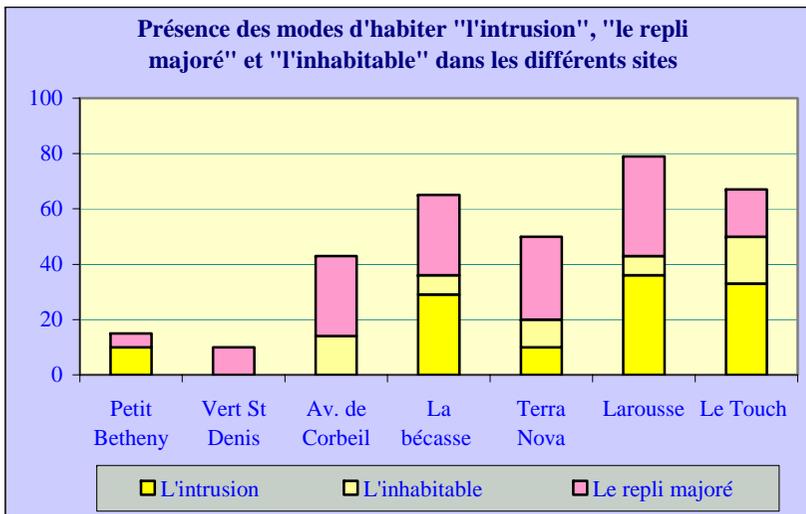
## LES ESPACES DONNES PAR LA CONCEPTION

On se souvient que l'une des caractéristiques majeures du mode d'habiter « le plaisir d'habiter », sa dimension la plus structurante est liée aux caractéristiques et à la qualité des formes urbaines, à certains dispositifs socio spatiaux et à la manière dont ils médiatisent la construction d'une relation au site qui se constitue en un espace social particulier.

Au Petit Bétheny et à Vert St Denis, 70% des personnes rencontrées correspondent à ce mode d'habiter. Avenue de Corbeil il concerne un peu plus de la moitié des personnes rencontrées. Par contre, à La Bécasse, Terra Nova et surtout au Touch et à Larousse, on rencontre ce mode d'habiter beaucoup moins fréquemment.



Dans ces derniers sites on rencontre beaucoup plus fréquemment les modes d'habiter de « l'intrusion » et du « repli douloureux ».



Ces modes d'habiter, de manière très différenciée, traduisent des dysfonctionnements plus ou moins importants dans les relations avec d'autres, dans les relations aux autres.

On essaiera donc, à partir des données disponibles et de leur mise en rapport avec l'analyse socio urbaine réalisée dans ces sites, d'identifier quelques caractéristiques de certaines de ces opérations qui peuvent contribuer à expliquer ces résultats, sachant bien sûr qu'il s'agit de tendances.

Manifestement, un aspect nodal dans la manière dont se construit dans chaque site une relation avec et aux autres, réside dans les modes de composition entre des dimensions « individuelles » et des dimensions plus collectives.

Si l'on devait *en tendance*, très sommairement qualifier les rapports observés entre ces deux dimensions dans les différents sites, cela donnerait la catégorisation suivante :

|                   | Rapport entre individuel et collectif                         |
|-------------------|---|
| Petit Béthény     | Rapport de complémentarité, Etayage                           |
| Vert St Denis     | Rapport de complémentarité, Etayage                           |
| Avenue de Corbeil | Plus ou moins « Complémentarité, Etayage » et « conflictuel » |
| La Bécasse        | Rapport conflictuel   |
| Terra Nova        | Clivage individuel / collectif                                |
| Larousse          | Rapport conflictuel   |
| Le Touch          | Rapport conflictuel   |

On notera la position particulière de Terra Nova qui est seul dans sa catégorie et on détaillera donc quelques exemples pour illustrer ces catégories.

### Petit Bétheny, Vert St Denis : la complémentarité des rapports individuel / collectif

Nous avons décidé de traiter ces deux sites d'abord parce qu'ils sont riches d'enseignements mais aussi pour d'autres raisons :

- ils sont très différents du point de vue de leur taille, de leur densité (celle de Vert St Denis est environ le double de celle de Petit Bétheny), de leur vocation en terme d'aménagement urbain<sup>66</sup>, du type d'habitat proposé ;
- des résultats très proches concernant la capacité d'un habitat à rencontrer des attentes des habitants et à favoriser le développement d'une relation très favorable sont produits par des configurations urbaines et des dispositifs socio spatiaux à la fois proches et différents.

Le point commun à ces deux sites réside dans la perception par les habitants d'une unité, fondée sur un référent, un imaginaire de la conception identifié, apprécié et se déployant dans un univers néanmoins porteurs de différences. On serait en quelque sorte face à *un vocabulaire esthétique qui construit des phrases intelligibles pour les habitants*.

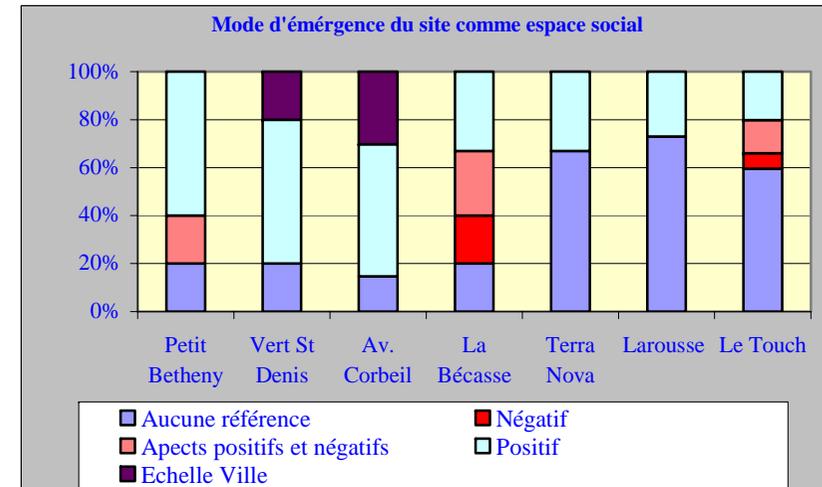
Par ailleurs, autre caractéristique commune, ces deux sites se sont constitués en un espace social particulier, positif pour la majeure partie de leurs habitants. Les pratiques, les différents types de relations entretenues, la perception des relations entre les autres habitants, la manière dont on se sent proche ou différent des autres, la manière dont on se co-identifie les uns aux autres, construisent ces sites en un lieu

<sup>66</sup> Voir tableau synthétique page 57

particulier qui prend ici un sens positif, étayant, dans le rapport à l'habitat.

Dans les deux cas, comme on l'a vu dans l'analyse du mode d'habiter « Plaisir à habiter là », les espaces donnés par la conception jouent un rôle fondamental dans la mesure où ils médiatisent un étayage du logement et de l'espace propre sur d'autres espaces.

Ces espaces favorisent les interactions et les relations et permettent l'adossement de la sphère individuel (le logement, son espace extérieur propre) sur une sphère plus collective. Cela génère le *sentiment d'une construction en cours d'une identité spécifique du lieu* où l'on habite qui constitue une spécificité de ces deux sites.



Dans les deux cas, l'ensemble des espaces qui permettent ce que nous avons appelé « la rencontre fortuite » (le jardin, les rues, ruelles, les

garages ou parkings etc...) constituent pour les habitants un point fort de ces sites. On a appelé « espaces de la rencontre fortuite », les espaces qui permettent un mode de sociabilité diffus lors des circulations dans le site, ou à l'occasion de certaines pratiques (jardinage, lavage de la voiture, etc.).

Avant d'aborder une analyse plus détaillée de ces espaces dans les deux sites, examinons quelques exemples de données qui montrent leur situation spécifique par rapport à tous les autres.

Dans ces deux sites :

- pratiquement les 2/3 des personnes rencontrées ont évoqué les relations qu'elles avaient nouées au sein du site *depuis leur installation* comme source de satisfaction dans leur rapport à l'habitat ;
- pour environ la moitié des ménages rencontrés, habiter là permet un enrichissement de leur vie relationnelle ;
- plus de la moitié trouve que la présence des autres habitants dans les espaces résidentiels confère à l'endroit habité un caractère vivant.

Nous allons maintenant examiner les éléments de la conception et les aménagements qui expliquent cette situation favorable, mais aussi les différences entre les deux sites.

### ***Petit Bétheny : le déploiement d'échelles différenciées***

Au petit Bétheny, l'organisation même de la cité jardin, avec ses secteurs et son réseau viaire hiérarchisé en rues et en impasses, a un fort impact sur la capacité de développement d'une vie collective.

L'organisation des maisons en fonction de la configuration viaire ne s'organise pas de manière homogène. Au contraire, on a une grande variété de situations :

- les maisons Talus alignées d'un côté de la rue Camille Guérin, axe très passager ;
- les maisons au Soleil rangées autour d'une petite zone de parking entre la rue Camille Guérin et les voies ferrées ;
- les maisons en retrait de l'axe Camille Guérin, réunies ou distribuées autour d'une impasse (Berthe Morizot pour les maisons Saveurs, Mary Casatt pour les maisons Parfums, Sonia Delaunay pour les maisons Sons) ;
- les maisons Bosquets au centre de la cité jardin, réparties en deux ensembles (rue Marie Laurencin, rue Elisabeth Vigée-Lebrun) ;
- les maisons Treille, situées à l'entrée de la cité jardin, plus en extériorité (allée Marie Helena Vieira da Silva).

Ces différences d'organisation qui croisent une typologie de maisons variée créent un sentiment d'identité et d'appartenance aux différents secteurs qui varie en intensité. Ce sont dans les maisons organisées en impasse que l'on a observé la vie sociale la plus développée.

En tendance, on observe donc le déploiement d'échelles différenciées qui s'emboîtent : les maisons mitoyennes, les maisons très proches, celles qui partagent un espace particulier, le secteur, les autres secteurs. De manière générale, les raisons évoquées mais aussi des phases différenciées d'installation dans le site liées au moment de livraison des différentes opérations confèrent au « secteur » d'être l'échelle la plus déterminante.

Dans le cas des maisons Talus, il n'existe pas de lieu support de vie collective : la rue est fortement passante, les espaces à l'entrée des maisons sont simplement utilisés pour décharger les voitures. Les habitants regrettent fortement qu'il n'y ait pas de jardin public à proximité où les enfants du quartier pourraient se retrouver, de manière générale, pratiquement la moitié des ménages rencontrés dans

le site a regretté l'absence de lieux ou d'espace pour les enfants préadolescents et adolescents. Un certain nombre (notamment dans le secteur talus) regrette aussi l'absence systématique de lieux collectifs à l'échelle du site qui permettraient de se rencontrer.

Les lieux déterminant de sociabilité sont ici l'espace extérieur propre devant la maison, les jardins (situés à l'avant, à l'arrière ou adjacent), les garages souvent transformés en pièces de bricolage, ce qui génère d'ailleurs des tensions à propos des places de stationnement, les impasses, ruelles et rues, une échelle donc de proximité qui médiatise différents types de vie collective.

L'emboîtement, l'articulation, les transitions entre tous ces espaces ont fait l'objet d'une très grande attention. Il semble que l'interfaçage entre le collectif/public et privé ait été un enjeu central de la conception. Comme dans le cas de Vert St Denis que nous allons examiner maintenant, *il permet à chacun de maîtriser son positionnement vis-à-vis du collectif* et par là, de prendre pied dans une (des) relation(s) qu'il pourra choisir de développer.

### ***Vert St Denis : Le rôle de l'espace central***

Ici, la situation est très différente pour des raisons évidentes de taille de l'opération, mais pas uniquement.

Le parti a été pris d'organiser le site autour d'un grand espace central. Les maisons et les appartements sont distribués de part et d'autres, par deux allées longeant cet espace. La taille du site, son organisation, la destination du lieu central (espace de jeux pour enfants, plantations) *médiatise un rapport de tous les habitants à l'ensemble du site*. On peut considérer qu'il s'agit là d'un pari de la conception, puisque la parcelle aurait pu être organisée autrement, et manifestement c'est un pari gagné. Les deux-tiers des habitants, et cela distingue Vert St

Denis de *tous* les autres sites, créditent cet espace central d'être au cœur d'un réaménagement de leurs pratiques dans leur nouvel habitat.

Certes, comme au Petit Bétheny, les allées, le parking (ici extérieur), les jardins apparaissent comme des lieux d'interactions, mais c'est l'espace central qui a été le plus fortement évoqué et apparaît jouer un rôle structurant.

Mais, il ne faut pas se tromper.

L'intéressant ici réside dans le fait que précisément, cet espace peut jouer ce rôle en raison de sa qualification *mais aussi grâce à l'existence de tous les autres espaces* qui prennent en charge d'autres pratiques, d'autres modes d'interaction.

Globalement, les espaces individuels donnés (les jardins) respectent l'intimité du locataire tout en favorisant l'interaction avec autrui, mais c'est au choix de chacun. Beaucoup d'interviewés ont souligné ce plaisir de la maîtrise du passage de l'individuel au collectif. Cette liberté est perçue comme toute nouvelle par la majorité des habitants actuels et constitue l'un des bénéfices majeurs de leur installation dans le quartier. *Ils ne subissent plus les autres, ils choisissent les conditions et les lieux d'interactions avec eux.*

Ainsi :

- le logement et son espace extérieur sont vraiment privés puisque le vis-à-vis des jardins est quasiment inexistant. Les jardins peuvent être à la fois source de rencontres et de convivialité, tout en maintenant possible le déploiement d'une vie privée. Grâce au dispositif de décalage systématique entre les logements, les jardins disposent à la fois d'un espace protégé du regard d'autrui (les voisins immédiats) où une terrasse a souvent été aménagée entre les deux murs mitoyens, afin de pouvoir s'installer ou recevoir les amis et la famille en toute intimité et tranquillité et d'une partie visible plus loin, où ont été plantés des fleurs et des arbustes,

paysage agréable donné à voir au regard d'autrui. Les moments d'interaction avec les voisins proches peuvent donc être choisis ;

➤ tout comme ceux d'ailleurs avec le reste des voisins plus éloignés. *L'espace central apparaît ainsi comme un lieu de rencontres fortuites et volontaires.* On peut y développer des relations de voisinage allant du simple "bonjour-bonsoir" à la discussion plus poussée, si on en a envie. On peut y passer pour rentrer chez soi sans forcément entrer en contact avec autrui ou s'y installer notamment en surveillant les enfants qui jouent.

L'espace central est de plus en plus le support d'une vie collective. Petit à petit, il est créateur d'une identité de "quartier" (pris dans son sens le plus restreint : à l'échelle de la résidence). On identifie plus facilement ses voisins, les personnes interviewées se sentent donc chez elles. On commence à se rendre des services, et à s'entraider.

Le caractère nodal de cet espace dans la vie du site explique l'attention extrême des habitants au maintien de sa qualité et des allées qui le bordent. Ils expriment fortement la conscience de bénéficier d'un habitat de qualité où un grand soin a été apporté à tous les détails et s'inquiètent d'une gestion qui ne permettrait pas de maintenir cette qualité.

Enfin, la résidentialisation du site est pour beaucoup dans le fonctionnement de cet espace et dans le rôle qu'il joue dans la résidence. Pour toute sortie de la résidence, c'est le locataire lui-même qui ouvre le portail avec une clé. Le sentiment de chez soi s'élargit donc à l'ensemble du site. Les entrées sont gérées via un interphone. L'espace collectif est donc protégé notamment pour les enfants qui y jouent.

Dans le cas du Petit Bétheny et de Vert St Denis on pourrait dire que les qualités de l'individuel et du collectif potentialisent les apports de l'un et de l'autre.

## Le Touch: un rapport conflictuel entre individuel et collectif

Nous avons choisi de traiter du Touch plutôt que de La Bécasse ou de Larousse car dans ces deux sites la relation individuel / collectif pour être réellement analysée, nécessiterait d'être articulée à des développements sur le rapport à l'environnement. L'environnement de ces sites agit en surplomb et joue un rôle très structurant. Nous les aborderons donc de manière plus spécifique ultérieurement.

Par ailleurs, il est intéressant d'analyser la relation individuel/ collectif au Touch car elle permet de mettre en évidence que l'impossibilité de maîtriser le rapport à l'autre tout proche génère une mise à distance des autres plus loin, des autres en général (du collectif) et fait retour sur le rapport à l'espace individuel, entravant parfois son appropriation.

Au Touch, plus encore que dans les autres sites, la localisation du logement dans la résidence a un impact structurant. Les habitants dont les logements sont situés plutôt en bordure se sentent bien dans leur habitat parce qu'ils se sentent à la fois, d'après leurs propres termes « entourés et isolés ». Beaucoup d'autres, par contre, vivent très mal leur habitat du fait d'une proximité des autres perçue comme une « promiscuité intrusive » qui fait retour sur l'intimité du logement. La perception d'une imposition du collectif liée à la conception est ici massive, et du même coup les habitants cherchent à s'en protéger.

L'analyse des lieux parcourus ou pratiqués qui permettent la rencontre « fortuite » avec d'autres montre que :

➤ 19% seulement ont évoqué l'espace central du site dénommé



« la placette » qui constitue pourtant le lieu collectif potentiel. Peut être est-il trop vide d'intentions (l'espace est nu) pour favoriser « l'être ensemble ».

➤ 25% seulement ont évoqué les venelles, ruelles, rues de la résidence, c'est le taux le plus faible de tout notre échantillon ;



On a estimé par ailleurs que les 2/3 des habitants avaient une pratique des espaces collectifs et résidentiels limitée au strict minimum, et que la résidence émergeait comme un espace social positif dans seulement 19% des cas (au sens où nous l'avons

développé pour le Petit Bétheny et Vert St Denis).

On peut alors s'interroger sur les interactions entre les problèmes rencontrés dans l'appropriation de l'espace extérieur propre qui font retour sur le logement, et le repli ou l'évitement de tous les autres espaces qui génèrent une pratique minimum des espaces collectifs et résidentiels du quartier.

On a déjà évoqué les problèmes posés par les habitants qui rejoignent ceux évoqués dans l'analyse socio urbaine. Dans cette analyse nous avons identifié trois principaux types de problèmes :

➤ l'escalier qui dessert ici le logement du haut et son balcon a été évoqué par un certain nombre d'habitants qui se sentent « en vitrine » ;



➤ les escaliers en enfilade empêchent l'appropriation des jardins par les habitants du bas car ils sont placés à distance de l'escalier. Si un habitant veut s'approprier



savoir exactement quel est l'espace extérieur qui leur est attribué ;



l'espace au delà, il doit accepter qu'un flux résidentiel « passe au milieu » de son espace du bas. Dans ce cas très spécifique on a noté de nombreuses plaintes d'habitants qui disent ne pas

➤ le vis-à-vis important dans les jardins peut aussi gêner certains habitants. Le degré d'appropriation va alors dépendre de l'intimisation du jardin que les habitants vont lui conférer. Soit ils s'engagent dans une intimisation de l'espace et se l'approprient

fortement, soit ils ne le font pas et alors l'espace n'est pas investi

Soulignons enfin que l'univers du même ou ce que nous avons appelé une mise en abîme peut créer un sentiment de labyrinthe. Ainsi, malgré le soin apporté à la signalisation (photos page précédente) et la petite taille du site, l'on se perd facilement.

Pour conclure sur Le Touch, signalons finalement une « rencontre ratée ». Beaucoup d'habitants se sont plaints de l'absence d'espace permettant la convivialité. La conception de la résidence, sa fermeture, se prêtaient dans l'imaginaire des habitants à une vie collective plus développée, sur le mode d'une sociabilité rurale, en accord avec le concept proposé par le maître d'ouvrage et l'architecte au travers du référent « village ».

L'analyse du Touch confirme donc bien ce que celles du Petit Bétheny et de Vert St Denis nous avait fait entrevoir : *il existe une relation d'interdépendance très importante entre le sens des différents espaces.*

Les espaces « individuels », collectifs, résidentiels ne peuvent être dissociés. Leur composition et leur articulation, mais aussi une vigilance importante aux conditions effectives d'usage, à la destination effective de chacun s'avèrent fondamentaux.

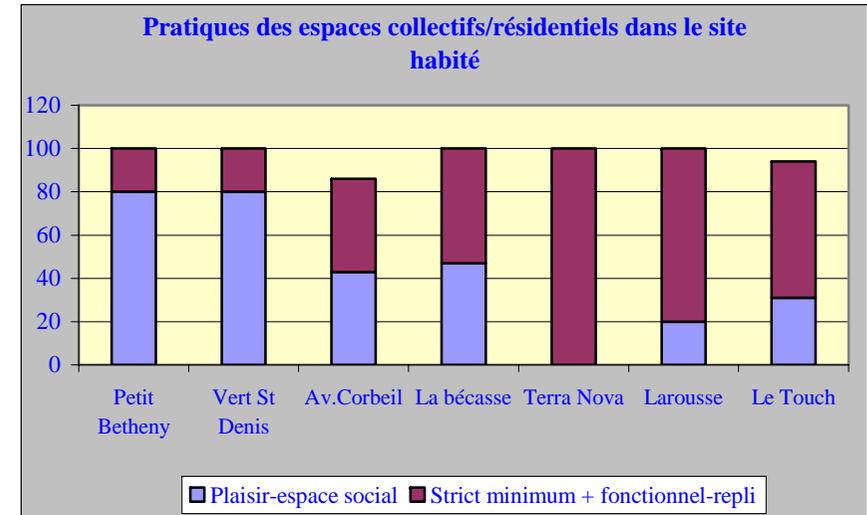
### Terra Nova : la prééminence de l'individuel

Terra Nova constitue un cas à part. Manifestement l'organisation du site ne favorise ni les relations, ni les interactions. A titre d'exemple, on peut évoquer que Terra Nova est le site où :

- les lieux qui favorisent la rencontre fortuite (rues, ruelles, espaces jeux pour enfants, garages, jardins, espaces collectifs etc.) ont été, toutes catégories confondues, le moins évoqué. La moitié des personnes rencontrées n'a évoqué *aucun* de ces lieux ;
- nous avons estimé que la pratique des espaces collectifs, résidentiels était « limitée au strict minimum » ou du genre « fonctionnel ou repli » dans 100% des cas.

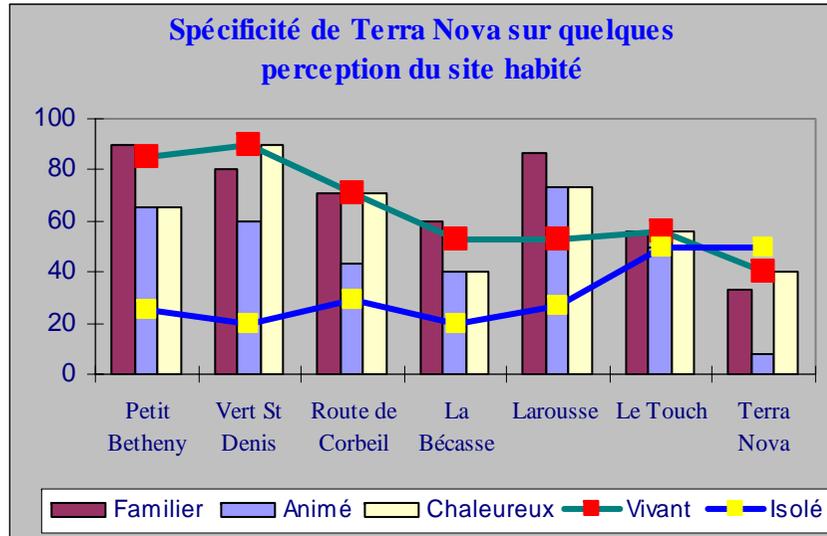
Et pourtant, c'est à Terra Nova que le plus fort taux de personnes a exprimé une insatisfaction importante liée à :

- l'absence de qualification des espaces extérieurs (presque les deux tiers) ;
- l'absence de lieux pour les enfants et les adolescents (plus des deux tiers).



L'analyse de certaines des perceptions associées au site montre également une situation particulière. C'est dans ce site que l'on trouve le moins fréquemment les perceptions d'un lieu familier, animé, chaleureux, vivant. Avec le Touch, c'est également le site où la perception d'un lieu isolé est la plus fréquente.

Cela est peut être lié à certains aspects déjà examinés à propos des vues, mais le site se caractérise également par des caractéristiques qui ont vraisemblablement un impact sur ces perceptions et sur les relations et les pratiques des habitants.



En effet, il ne bénéficie d'aucun lieu qui justifierait ou faciliterait de s'y installer, de s'y retrouver. Aucun espace collectif, ni même une aire de jeux pour les enfants, n'a été prévu. L'absence d'espace vert spontanément évoquée par 75% des habitants comme une source d'insatisfaction par rapport au site ou la faible qualification des espaces extérieurs (60% d'insatisfaction) jouent également un rôle important. Ainsi, à part les lieux « individuels » (escalier, garage, jardins), aucun espace n'est donné qui médiatiserait un tant soit peu la relation avec d'autres.



Au moment de l'enquête, le seul lieu public, la « coulée verte », n'était pas encore réellement accueillante. Nombre de jardins, organisés en intériorité entre deux rangées de logements ne permettent pas d'échanges, en dehors des voisins mitoyens ou en vis-à-vis, lorsque cela ne génère pas des conflits de voisinage (un tiers d'évocation).

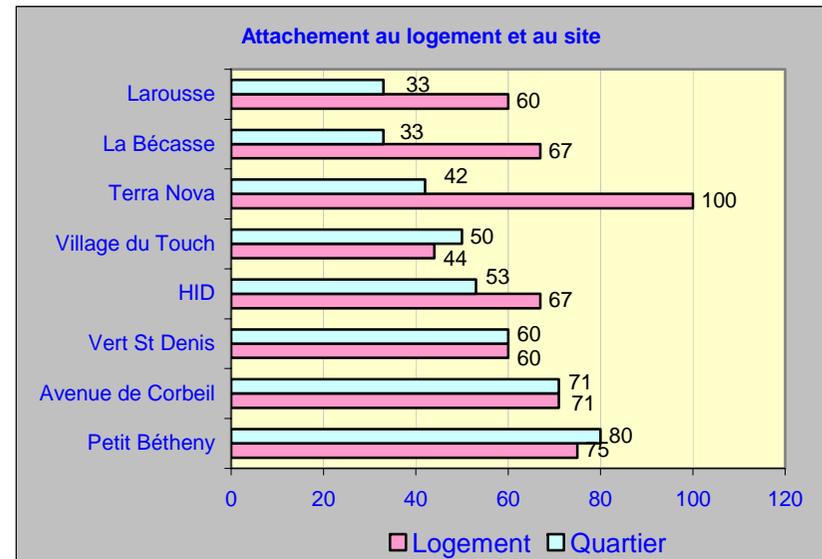
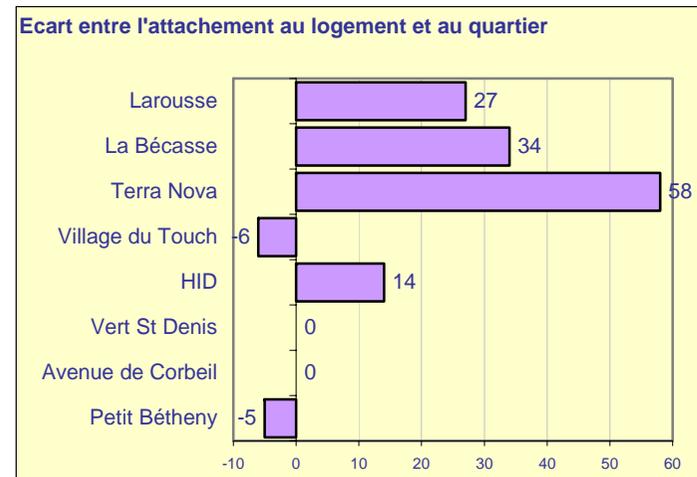
Il n'y a pas de raison d'utiliser les rues et les allées à moins de se rendre précisément dans son logement ou dans le logement d'une connaissance. Il n'y a que dans les logements disposant d'un jardin avant et d'un jardin arrière que l'on retrouve un peu le même type de dispositif qu'au Petit Bétheny ou Vert St Denis.

Nous avons plusieurs fois échangé avec des habitants qui s'installent à la fenêtre donnant sur les allées en quête d'interaction.

Manifestement la conception des espaces intermédiaires et collectifs a un effet sur les relations inter individuelles qui peuvent se nouer. Ainsi, Terra Nova est le site où :

- les relations de voisinage, avec les voisins très proches sont les plus limitées (avec la Bécasse) ;
- les relations constituées depuis l'installation ont été le moins fréquemment évoquées comme une source de satisfaction à habiter là ;
- les pratiques amicales mêmes limitées sont apparues le moins fréquemment ;
- les ménages rencontrés ont le moins fréquemment évoqué rendre volontiers visite à une connaissance ou un ami habitant là ;
- les représentations des modes de présence des autres habitants dans les espaces collectifs et résidentiels sont les plus rares. De fait, elles sont pratiquement inexistantes.

Ces différents éléments expliquent la position si particulière de Terra Nova sur le plan factoriel dans l'analyse des modes d'habiter<sup>67</sup>. Manifestement, on peut considérer qu'il existe ici une relation entre la conception, l'organisation des espaces et les modes d'habiter analysés. Si l'on reprend notre indicateur clef sur le type d'investissement développé par rapport à l'habitat et que l'on compare l'attachement au logement et l'attachement au site, on observe à nouveau cette situation singulière où un investissement dans le logement exceptionnellement élevé se déploie sur un fond où le site lui-même est peu investi.



<sup>67</sup> CF Page 116

## Synthèse provisoire

Dans les deux points qui précèdent :

- la thématique des vues nous a permis d'examiner des perspectives lointaines et proches et la composition des paysages ;
- l'examen de certains des espaces donnés par la conception révèle le caractère structurant de la présence, de la conception et de l'articulation des espaces résidentiels et la manière dont ils construisent le rapport entre individuel et collectif.

Ce faisant, nous avons respecté le caractère structurant de ces thématiques dans l'analyse des modes d'habiter, c'est-à-dire dans l'analyse de la composition des facteurs qui permettent une rencontre plus ou moins favorable entre des habitants et leur habitat.

Ce qui précède nous a déjà conduits à de nombreux développements sur le rapport entre l'espace extérieur propre (jardin, terrasse) et d'autres espaces.

Il est ainsi apparu qu'il existe une relation d'interdépendance entre les espaces collectifs, résidentiels, intermédiaires et les espaces individuels extérieurs.

Nous allons aborder plus spécifiquement maintenant la question du logement, ce qui va nous conduire à examiner la question de son espace extérieur propre à partir d'une autre perspective.

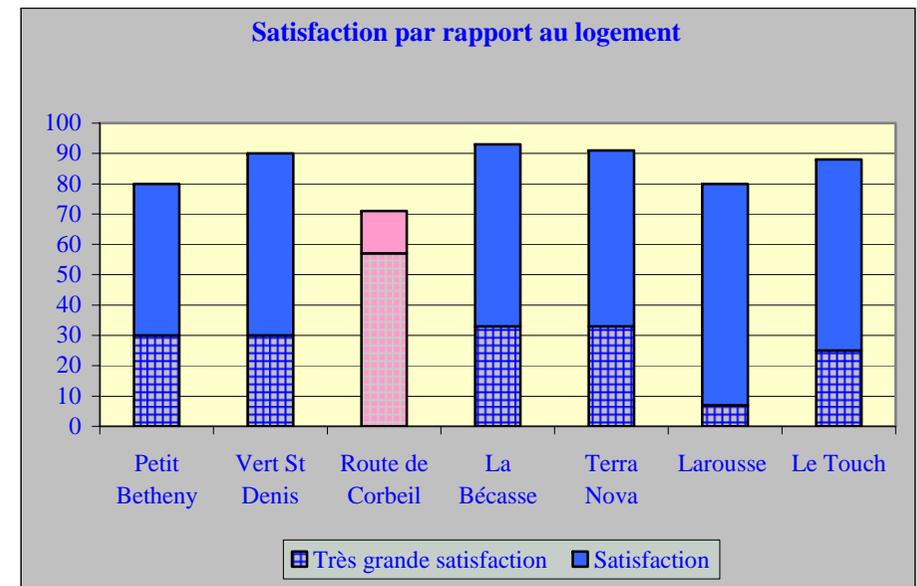
## LE LOGEMENT, SON ESPACE EXTERIEUR ET LE RAPPORT A L'HABITAT

On se souvient que le logement en tant que tel n'apparaît pas dans les espaces structurants les modes d'habiter. Comme on va le voir, la

satisfaction qu'il suscite est partagée et donc ne différencie ni les sites, ni les modes d'habiter. Par contre, l'espace extérieur propre apparaît.

## Une première lecture des résultats à partir de la satisfaction exprimée.

### *Une satisfaction d'ensemble importante et partagée*



Comme on l'a déjà vu, la satisfaction par rapport au logement est élevée. Dans l'ensemble des sites, le logement recueille un taux de satisfaction très important (de 71% Avenue de Corbeil à 93% à La Bécasse). De ce point de vue, on ne note pas de particularité par rapport aux grands ensembles de notre base de référence dans lesquels la satisfaction par rapport au logement est toujours très importante. Avenue de Corbeil est singulier par rapport à tous les autres sites. C'est à la fois le site où la satisfaction d'ensemble est la plus faible

(relativement), où la part de la très grande satisfaction est la plus élevée, mais aussi où l'insatisfaction est pratiquement toujours de la très grande insatisfaction (25%). On observe donc des oppositions fortes sur la qualité du logement lui-même.

Cette très grande satisfaction d'ensemble explique que pratiquement aucun des éléments liés au logement lui-même ne soit discriminant. Le niveau de satisfaction par rapport au logement est trop élevé et unanime pour que l'on puisse observer des effets d'un certain nombre de caractéristiques sur cette satisfaction. Il nous a cependant paru utile d'examiner rapidement un certain nombre d'aspects. Nous distinguerons entre les caractéristiques générales du logement et certains aspects spécifiques à l'habitat individuel dense.

***Les caractéristiques générales du logement : une satisfaction légèrement différente selon les sites mais sans impact sur la satisfaction d'ensemble***

Les réponses *aux questions fermées* formulées en terme de satisfaction, montrent que la plupart des critères examinés : conception et distribution des pièces, taille, confort, état technique, suscitent une appréciation positive. Ainsi :

- la conception et la distribution des pièces génèrent partout une satisfaction élevée, 82% en moyenne.

C'est à la Bécasse que la satisfaction est la plus faible (60%) ; Cela est lié à l'organisation un peu particulière de ces logements <sup>68</sup> Ainsi, 87% des ménages rencontrés dans ce site se plaignent des difficultés d'aménagement de pièces hexagonales ;

- la taille du logement et l'exposition (lumière, soleil) sont également appréciées (autour de 87% de satisfaction) ;

- la qualité du confort est plébiscitée (95% de satisfaction).

Par contre, l'état technique suscite une satisfaction moyenne (68%). C'est au Touch que l'on observe le taux de satisfaction le plus élevé (88%) alors que les habitants de Larousse qui habitent l'opération la plus récente, sont très modérément satisfaits (53%).

On notera également que le montant des loyers ne pose pas problème (autour de 88% de satisfaction) sauf à Larousse où l'on observe une satisfaction plus faible (67%).

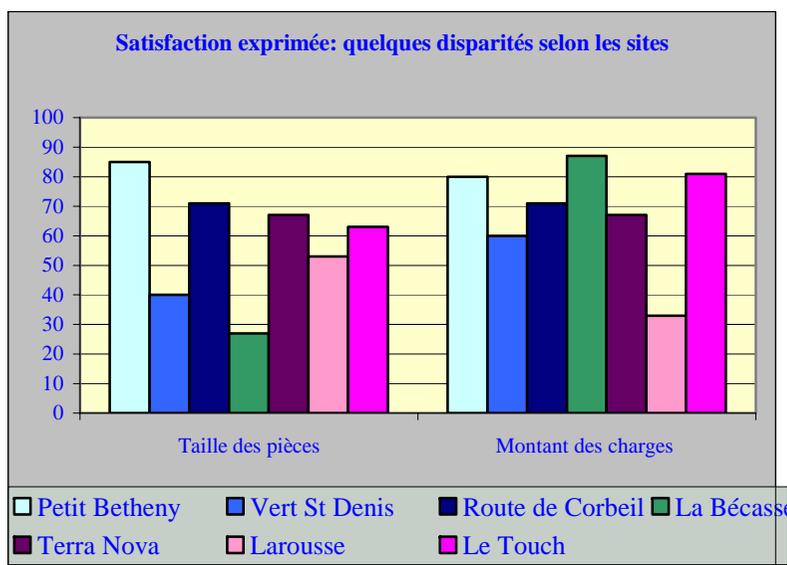
Les seuls éléments qui suscitent des disparités réelles d'appréciation selon les sites concernent la taille des pièces et le montant des charges :

- concernant la taille des pièces, on retrouve sans surprise la Bécasse, mais aussi Vert St Denis où beaucoup d'habitants se sont plaints de la petitesse des chambres qui ne peuvent accueillir que le minimum (un lit, une table de nuit) ;

- l'appréciation très négative des charges à Larousse n'est pas liée à leur montant mais au niveau de prestation. En effet, beaucoup de problèmes techniques sont apparus au moment de l'installation dans le site. Selon les habitants, ils ont été traités beaucoup trop lentement par le bailleur.

---

<sup>68</sup> Voir fiche de présentation de La Bécasse et plan des logements, p 48.



Par rapport aux problèmes techniques qui peuvent affecter le logement, on note que :

- c'est au Touch que le taux d'évocation est le plus faible, pratiquement les 2/3 n'ont évoqué aucun problème ;
- des problèmes concernant le chauffage affectent les habitants de la Bécasse (33%) et ceux de Vert st Denis (20%) ;
- les problèmes d'humidité, infiltrations, moisissures ont été évoqués par environ 30% des habitants de Petit Bétheny et Terra Nova ;
- la qualité des revêtements de sol affecte 73% des habitants de Larousse, 40% de ceux de Petit Bétheny ;
- les problèmes de robinetterie, sanitaire, constituent le problème majeur des habitants de Vert St Denis (60%) et secondairement de Petit Bétheny, La Bécasse, Larousse (entre 20% et 30%) ;

➤ enfin les problèmes d'isolation acoustique entre les logements sont essentiellement évoqués à Vert St Denis (30%).

### *Les dispositifs propres à HID : des appréciations légèrement plus contrastées selon les sites*

Les différences entre les sites sont un peu plus fortes dès que l'on aborde des particularités ou des « dispositifs propres à HID ».

### *Les vues*

On retrouve donc les vues. De manière complémentaire à ce qui a été évoqué jusqu'ici, on peut mentionner que les vues constituent la principale source de satisfaction par rapport au logement, évoquée spontanément à Vert St Denis (60% d'évocation). Elles constituent l'une des principales sources d'insatisfaction à Larousse et au Touch (pratiquement 50%) mais elles ne sont jamais évoquées ailleurs.

L'évocation de la satisfaction procurée par la vue depuis le logement sur l'espace extérieur propre est à peu près comparable partout, elle s'établit autour de 40% d'évocations spontanées sauf à Terra Nova où elle est plus faible.

### *Le type de logement*

On note un résultat inattendu, *la satisfaction* d'ensemble suscitée par le logement est la même que les ménages disposent d'un logement « simple » ou d'un duplex. Pour les ménages habitant un duplex, l'escalier intérieur en tant que tel a été très faiblement évoqué, sauf comme motif d'insatisfaction par un tiers des habitants du Touch.

### *Les accès ne sont pas discriminants*

Les accès au logement suscitent une satisfaction très élevée, autour de 80%, à l'exception de Vert St Denis, où 60% seulement des ménages sont satisfaits. Cela est très spécifiquement lié aux problèmes

d'infiltration d'eau dans les allées qui desservent les logements. En cas de fortes pluies, elles peuvent générer des petites inondations à l'entrée des logements en rez-de-chaussée.

*En soi, le fait de disposer d'un accès individualisé ou d'un accès partagé n'affecte pas la satisfaction par rapport au logement. Par contre, lorsque les personnes disposent d'un accès individuel et qu'elles identifient des qualités de traitement de cet accès, cela affecte légèrement la satisfaction. Elle est évidemment majorée par un traitement perçu comme satisfaisant.*

Signalons que 20% des ménages de Petit Bétheny trouvent que l'accès individuel a été mal traité.

Globalement, le caractère non discriminant des accès sur la satisfaction par rapport au logement est à noter puisque l'on sait que d'un site à l'autres et à l'intérieur de mêmes sites, les accès sont très différenciés : accès individuel, en rez de chaussée, accès par un escalier individuel ou partagé à deux, accès collectif à Larousse et La Bécasse.

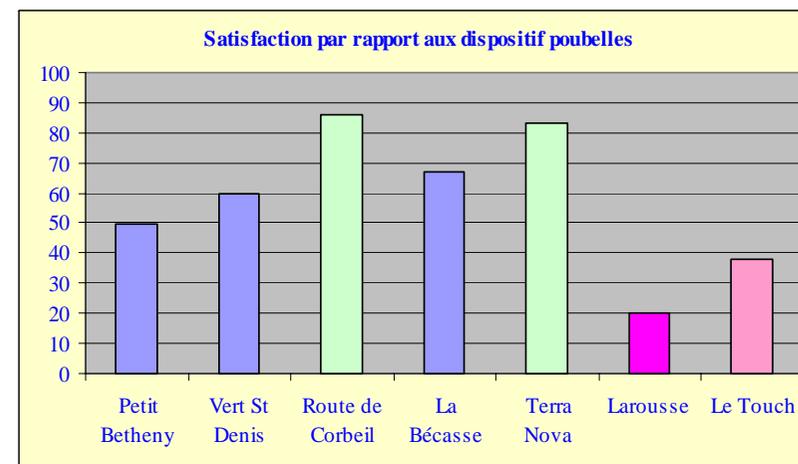
### *Les dispositifs poubelles*

L'appréciation des dispositifs poubelles est très variable selon les sites. Ceux de Larousse et du Touch sont critiqués, en raison de leurs configurations et de leur éloignement des logements.

Les habitants de Petit Bétheny se plaignent également, pour la moitié d'entre eux, mais cela concerne le manque de respect de ces dispositifs par les autres habitants.

Enfin concernant Vert St Denis, ce n'est pas le dispositif en lui-même qui est en cause. Au moment des entretiens, le local poubelle situé à l'extérieur du site à coté de l'entrée, avait brûlé depuis peu, générant une véritable inquiétude.

Toutefois, ces sources d'insatisfaction n'affectent pas la satisfaction par rapport au logement.



### *Les communications*

L'existence d'une communication entre la cuisine et l'espace extérieur est très appréciée. Elle a été évoquée par 40% des ménages de Larousse et 30% de ceux de Petit Bétheny. De la même manière, la communication entre le garage et le logement est très appréciée des habitants de Petit Bétheny (40%), de Larousse et du Touch (environ 1/3).

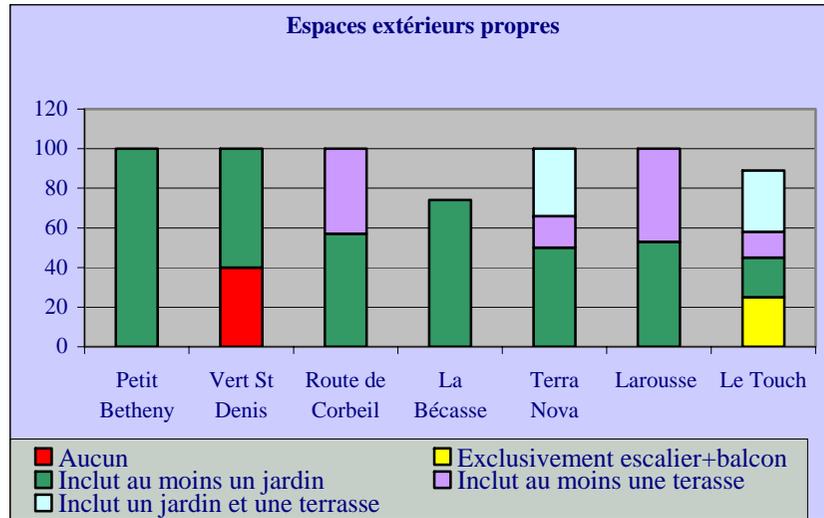
### *Le type d'espace extérieur*

Le type d'espace extérieur et les configurations d'espaces extérieurs associés au logement sont plus ou moins différenciés selon les sites et à l'intérieur même de chaque site. On observe, par exemple :

- une forte différenciation à Terra Nova (terrasse, terrasse + jardin, jardin avant, etc..) ou au Petit Bétheny (jardin avant, jardin avant +arrière, jardin latéral et arrière etc.) ;

- une différenciation beaucoup plus faible à Larousse (terrasse ou jardin), ou à Vert St Denis (jardin ou absence de jardin).

Seul Vert St Denis propose certains logements sans aucun espace extérieur.



Quoi qu'il en soit, si l'on étudie uniquement la satisfaction par rapport au logement, on ne note pas de différence en fonction de la variété des possibilités offertes.

Notons que le fait de ne pas disposer d'un local annexe est regretté par environ 1/3 des ménages du petit Bétheny et de Vert St Denis.

### *Premiers éléments de synthèse sur la satisfaction*

Plusieurs aspects sont ici importants à noter.

Les caractéristiques ou dispositifs socio spatiaux pris *un à un* n'affectent pas la satisfaction par rapport au logement.

A notre grande surprise, ils n'en n'ont pas d'avantage lorsqu'ils se combinent dans un univers qui évoque, pour les interviewés, « la

petite maison ». Ainsi 43% ont spontanément évoqué comme source de satisfaction des éléments de conception qui confèrent à leur habitat un côté « petite maison », mais cela ne suscite pas une satisfaction plus importante par rapport au logement. Combinés, l'accès de plein pied et le duplex ont un impact important pour créer une image de maison.

Ainsi,

La satisfaction n'est pas un indicateur pertinent pour rendre compte des effets de la variété des différences introduites par ce type d'habitat. .

En fait,

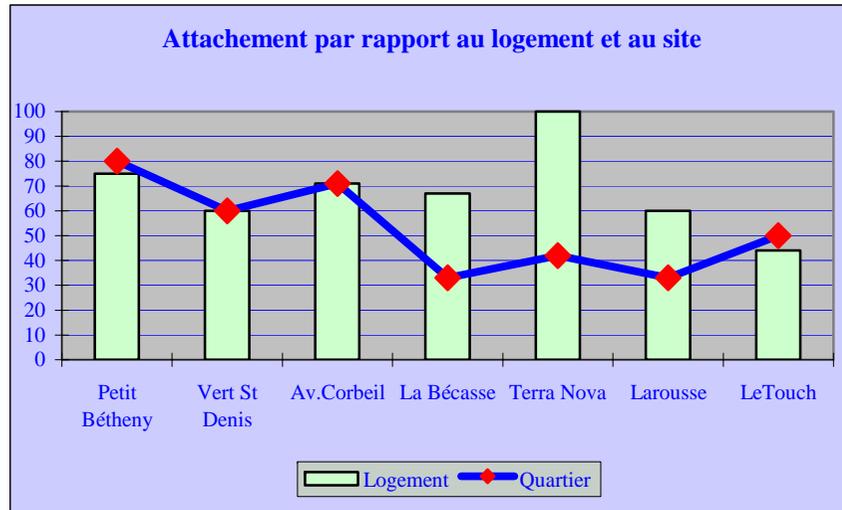
- *pour commencer* à observer des différences il faut analyser non pas la satisfaction mais *le type de rapport noué au logement, le type d'investissement* qu'il suscite
- et pour *vraiment* observer des différences, il faut examiner *le type d'investissement noué par rapport au site dans son ensemble*.

Ce résultat est de toute première importance. Pour l'instant, nous le formulerons ainsi : pour comprendre la dynamique d'appropriation et d'investissement qui se joue par rapport au logement, l'échelle du site serait plus déterminante que le logement lui-même.

C'est ce que nous allons tenter d'explicitier maintenant.

## Une seconde lecture des résultats à partir des relations entre la description des espaces et l'investissement de l'habitat

### Investissement développé par rapport au logement et au site



On se souvient que pour qualifier le type de relation développée par rapport à l'habitat, nous utilisons « un indicateur » formulé en termes d'investissement. L'investissement dans l'habitat désigne les affects, les sentiments, les émotions, mobilisés dans le rapport à leur habitat par les habitants. Une modalité particulière de cet investissement que nous appelons « investissement positif » ou encore « attachement » désigne la construction d'une relation à l'habitat qui permette de s'y sentir « chez soi », de disposer d'un lieu où l'on se sente bien, d'un lieu où l'on a envie de rentrer le soir, d'un lieu qui abrite la vie du couple et de famille, un lieu que l'on a envie de partager avec d'autres, un lieu qui ménage la possibilité de la pensée d'un devenir, un lieu finalement où l'on puisse inscrire une part de soi, de sa vie, qui dès lors est « habité » et auquel l'on se met à « tenir ».

Soit on observe un investissement que nous appelons « l'attachement », soit on note une « absence d'investissement ». Ce que nous appelons « attachement » renvoie donc à l'expression, *au déploiement même limité*, d'un investissement réel, d'affects que nous appréhendons au travers de la « peine » que les habitants ressentiraient s'ils devaient quitter leur logement ou le site où ils habitent.

Dans nos différents sites :

- l'expression d'un investissement positif, d'un « attachement » au logement évolue de 44% au Touch à 100% à Terra Nova, pour une moyenne d'ensemble de 67% ;
- l'expression d'un investissement positif, d'une relation favorable au site, évolue de 33% à Larousse et à La Bécasse à 80% au Petit Bétheny, pour une moyenne d'ensemble de 53%.

Il s'agit donc, comme nous l'avons exploré dans l'analyse des modes d'habiter, de contenus très discriminants et qui varient fortement selon le site.

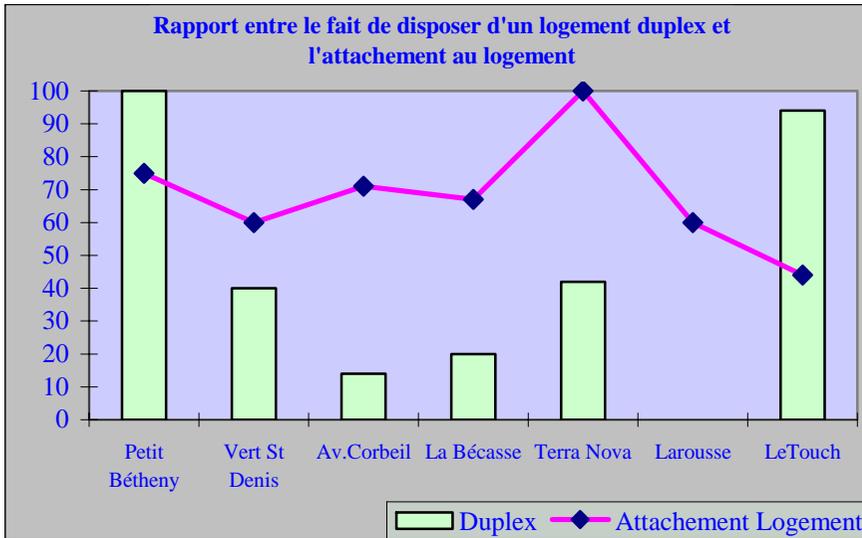
### *Caractéristiques de l'habitat individuel dense et attachement au logement et au quartier.*

Les effets favorables de la conception et des particularités de cet l'habitat font, contre toute attente, plus retour sur le rapport au site que sur celui noué par rapport au logement, car en quelque sorte, ce serait le site « qui donne », qui serait crédité d'un bien être dans l'habitat.

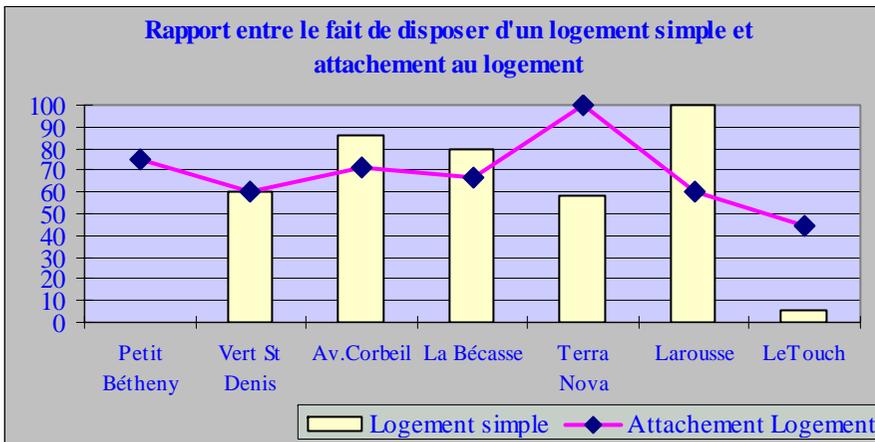
Nous allons en donner quelques exemples clefs.

#### *Logement simple ou duplex*

C'est là où l'on attendrait un effet majeur sur le rapport au logement, que le résultat est le plus étonnant.

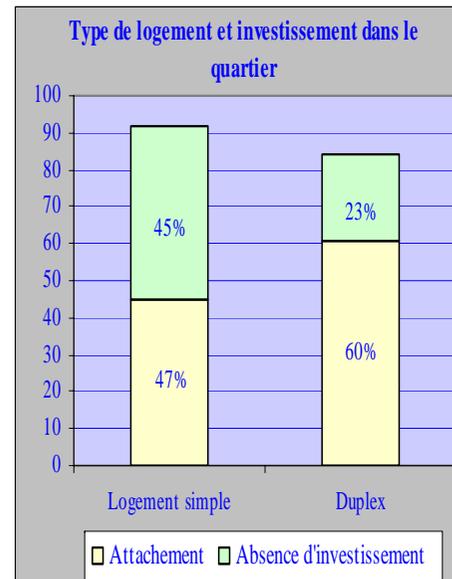
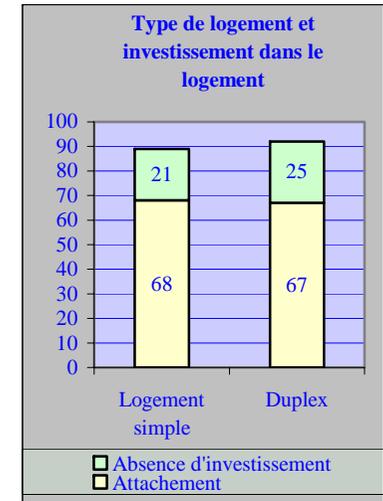


Comme on peut le constater, la présence de duplex varie fortement selon les sites, l'attachement au logement également, et le fait de disposer d'un logement simple ne favorise pas un mode d'investissement particulier dans le logement.



Ainsi, le type de logement (duplex ou logement simple) dont on s'attendrait à ce qu'il influe avant tout sur l'attachement au logement n'a pas d'effet spécifique.

Que l'on habite un duplex ou un logement simple, cela ne génère pas de différences dans l'attachement suscité par le logement.

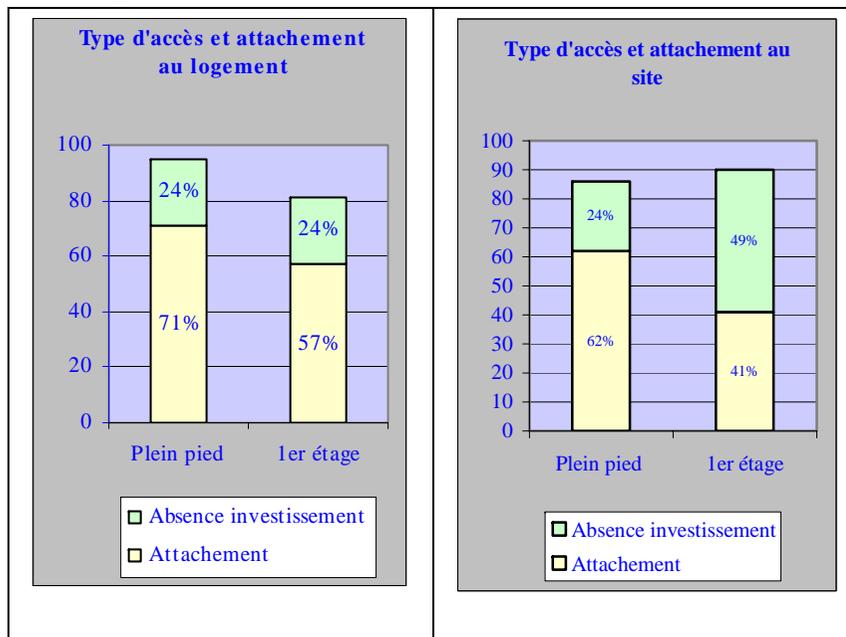


On observe par contre une variation de l'attachement au site. Il est plus élevé (presque un tiers) lorsque l'on habite dans un duplex par rapport à un logement simple et surtout l'absence d'investissement est moins élevée.

*Dans ces deux graphiques, les différences par rapport à 100 concernent les indécis ou les ambivalents*

### Le type d'accès

L'analyse des relations entre le type d'accès au logement (de plein pied à ou via un escalier pour accéder à un étage) a un effet varié. Dans les deux cas, attachement au logement, attachement au site, on observe une relation plus favorable lorsque les habitants disposent d'un accès individuel de plein pied. L'accès de plein pied a donc un impact sur le rapport au logement, mais l'effet sur le rapport au site est encore plus fort.



L'effet « négatif » de ne pas disposer d'un accès de plein pied se fait plus ressentir sur le rapport au site que sur le rapport au logement lui-même. Dans le cas précédent, « le site a donné un duplex », ce qui génère un rapport positif au site, ici, il « n'a pas donné » un accès de plein pied. Les personnes ayant un accès par l'étage manifestent alors

deux fois plus d'indifférence dans leur rapport au site que celles qui ont un accès de plein pied.

Cela réactive une question que nous avons déjà entrevue et qui concerne les attentes que les habitants peuvent se former, l'effet déceptif peut être, de ne pas avoir obtenu ce que l'on imaginait, surtout lorsque d'autres si proches en bénéficient.

### L'espace extérieur

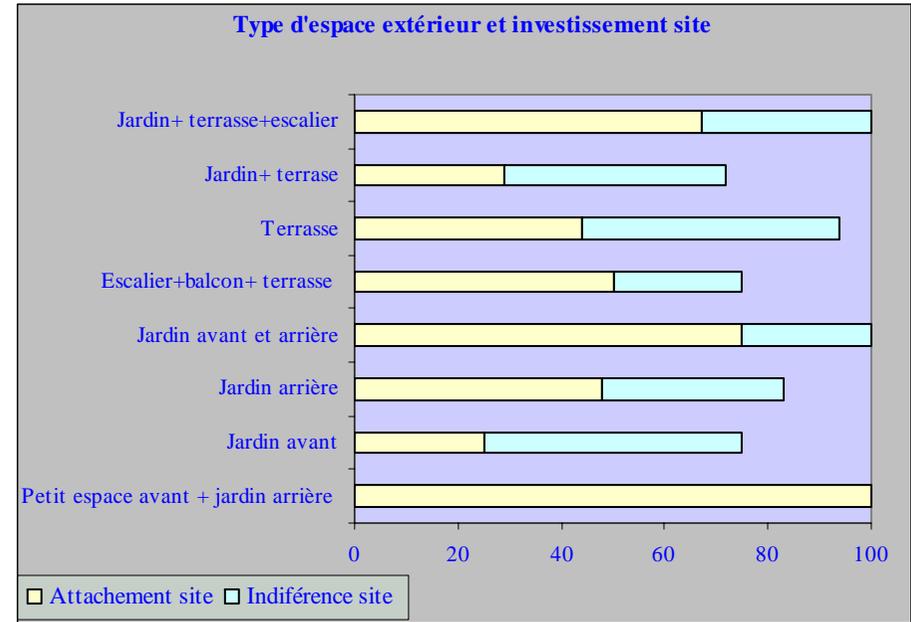
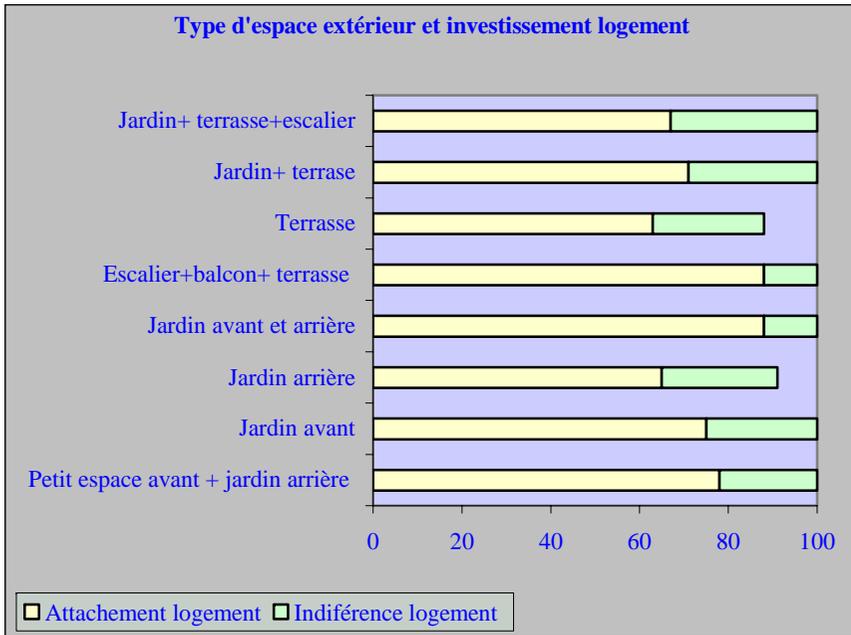
Tous les autres thèmes, pourraient ainsi être énumérés, mais le plus intéressant sans doute, est celui qui a trait à l'espace extérieur associé au logement. On se souvient de la variété des configurations possibles d'espaces extérieurs intra et inter sites. De manière générale, l'intérêt réside dans l'impact sur le rapport au logement. Comme on peut le constater dans la graphie ci-après, l'impact du type d'espace extérieur sur le type et le degré d'investissement du logement est pratiquement inexistant.

Pourtant, nous le savons, autant la satisfaction par rapport au logement évoluait peu d'un site à l'autre, autant l'attachement au logement est très discriminant, puisqu'il évolue de 44% au Touch à 100% à Terra Nova.

Si les caractéristiques propres du logement, de son espace extérieur et des dispositifs socio spatiaux qui le caractérisent ne peuvent être mobilisés pour expliquer le différentiel d'attachement au logement selon les sites, cela veut donc dire que ce sont des caractéristiques du site lui-même qui ont plus d'impact.

Si nous examinons maintenant les variations observées dans l'attachement au site, nous observons qu'elles sont beaucoup plus importantes selon les types d'espaces

C'est donc bien le site, l'échelle du site, qui a un impact majeur sur l'investissement dans l'habitat.



*Certaines configurations concernent un tout petit nombre d'individus et l'on ne peut donc tirer aucune conclusion opératoire des graphes suivants.*

Cela expliquerait d'ailleurs la prééminence de cette question des vues qui précisément renvoie au site, car elle témoigne de la présence du lieu où l'on habite, vu de chez soi.

Toutefois, *on se souvient que le rapport à cet espace extérieur propre est interdépendant des espaces intermédiaires et collectifs avec lesquels il est en relation.*

### Une troisième lecture des résultats à partir des pratiques, des usages et des significations des espaces.

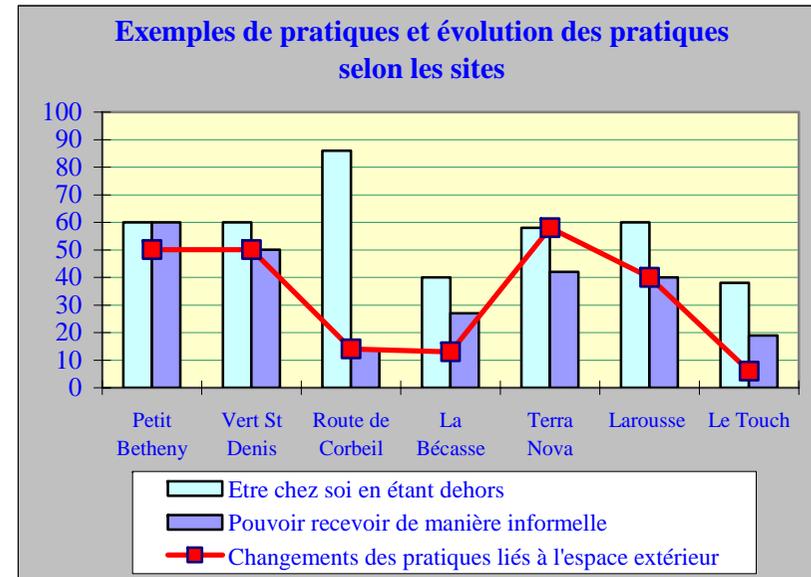
#### *Espace extérieur associé au logement et nouvelles pratiques*

Manifestement, comme nous venons de le voir, une lecture à partir d'un simple descriptif des espaces n'est pas aisée et suscite nombre de questions. *Une analyse plus approfondie montre que l'enjeu n'est pas tant l'espace en soi que les nouvelles pratiques et les usages qu'il génère.* C'est pour cette raison que les croisements entre un descriptif des types d'espaces et l'attachement au logement ne sont pas très pertinents.

Le type d'espace ne dit pas s'il a permis de développer de nouvelles pratiques. Le fait de disposer d'un espace extérieur associé au logement a un impact majeur sur le rapport à l'habitat, sur la relation favorable qui va se nouer entre des habitants et leur habitat *en fonction des pratiques et des usages qui vont pouvoir s'y développer.*

Nous revenons donc, en quelque sorte, à la question des usages, des pratiques et des significations des espaces. Précédemment, nous avons abordé l'espace extérieur (associé au logement) en étant partis des espaces collectifs et résidentiels, nous le retrouvons maintenant comme espace propre extérieur dans sa relation avec le logement.

Ainsi 83% des habitants qui annoncent une évolution de leurs pratiques expriment un attachement à leur logement (m=67%) ; Nous avons déjà examiné un certain nombre de ces évolutions dans la partie sur les espaces donnés par la conception, nous allons compléter maintenant exclusivement sur l'espace extérieur donné au logement auquel finalement, quelle que fois l'entrée choisie, nous revenons systématiquement.



Manifestement, les entretiens et les photos prises montrent que la valeur ajoutée fondamentale de HID est de pouvoir disposer d'un espace extérieur, d'un dehors, de cette possibilité dont jouissent effectivement ceux qui habitent dans de « vraies maisons ». Disposer d'un espace extérieur propre, constitue l'une des qualités fondamentales de cet habitat.

Toutefois, cette qualité n'est effective qu'à partir du moment où cet espace va générer de nouvelles pratiques.

L'espace extérieur propre est le dispositif emblématique d'un habitat « différent » et de la possibilité d'ouverture de l'habitant vers d'autres pratiques, et il n'est pas alors indispensable qu'il s'agisse d'un habitat réellement individuel.

Parmi ces pratiques, on peut évoquer :

- *les aménagements*. On range dans cette catégorie des pratiques allant des plantations jusqu'à la création de terrasses en dur, l'installation de pergolas, le renforcement ou l'habillage des clôtures, l'implantation de jeux pour les enfants, la construction de cabanes de jardins, l'installation de barbecues ;
- *les pratiques propres* : s'installer dehors un moment, les enfants qui peuvent jouer dehors, le fait d'avoir « moins besoin de sortir » puisque l'on peut être dehors ;
- *la vie relationnelle*, celle qui consiste à recevoir des connaissances ou des amis de manière plus informelle ou celle favorisée par la proximité de voisins mitoyens dehors. Le jardinage arrive après.

Ces pratiques génèrent des usages nouveaux dans le logement et une extension de la notion de « chez soi » puisque l'on peut désormais être « chez soi » dans un dehors. *La possibilité, le plaisir d'être chez soi tout en étant dehors est de loin l'aspect qui a été le plus fréquemment développé par les ménages rencontrés.*

Et, nous allons retrouver ici la question des vues.

Les vues générales ont déjà été traitées, mais l'intérêt ici est que les vues sur l'espace extérieur propre depuis le logement, dont on avait vu qu'elles suscitent un degré de satisfaction comparable selon les sites, sont très fortement corrélées à l'attachement exprimé par rapport au logement. Ces vues sont évidemment liées aux aménagements, plantations, dispositifs installés par les habitants eux-mêmes. Le triple processus « avoir aménagé », « avoir qualifié », avoir le plaisir de

regarder et celui de montrer est alors fortement corrélé à l'attachement exprimé par rapport au logement. Ainsi, 84% des ménages qui ont évoqué comme source de plaisir, de satisfaction, la vue sur leur espace extérieur depuis le logement, expriment par ailleurs un attachement à leur logement.

### *Le déploiement de ces nouvelles pratiques et l'intimisation de l'espace extérieur. La mobilité des frontières de l'intime*

*Cette notion d'extension « du chez soi »* explique la problématique que nous avons déjà abordée qui est au cœur du mode d'habiter de l'intrusion mais également de « l'inhabitable ».

Les habitants qui souffrent d'un vis-à-vis trop proche, de la promiscuité, ou ressentent un regard intrusif, ne peuvent pas investir cet espace extérieur et on a vu que dans certains cas, les éléments qui contrarient cette « extension » vont avoir un impact non seulement sur les pratiques, les usages, les investissements de l'espace extérieur mais *elles font aussi retour sur la possibilité même d'investir son logement*. Ainsi, dans les développements précédents, la comparaison entre les sites nous avait déjà fait entrevoir qu'à partir du moment où le logement bénéficie d'un espace extérieur propre, *celui-ci influe sur le rapport au logement lui-même*.

Chez nombre de ménages qui ont critiqué des vis-à-vis trop proches, la promiscuité, ou qui perçoivent un regard intrusif, on constate une difficulté à investir le logement lui-même. Alors que l'attachement au logement atteint en moyenne 67%, il est très limité pour ces ménages :

- 43% pour ceux qui critiquent un vis-à-vis trop proche ;
- 35% pour ceux qui souffrent d'une trop grande promiscuité.

Ceci conduit à une conclusion opératoire très importante.

Dès lors que l'on donne un espace extérieur au logement, on ne peut pas le considérer simplement comme « un plus ». Il s'agit d'un « avec » qui peut faire basculer le rapport au logement lui-même.

Le fait de disposer d'un espace extérieur propre fait bouger les lignes de l'intimité. Plus précisément, la manière dont la conception prend en charge cette question de l'intimité va jouer un rôle fondamental.

Nous avons déjà rencontré cette question et nous savons qu'une relation d'interdépendance se noue entre les espaces collectifs, résidentiels, intermédiaires et les espaces individuels extérieurs.

La « densité » peut conférer une certaine complexité à la gestion de la question des vues. On a vu dans le cas de La Bécasse, du Touch ou de Larousse, comment l'imbrication des logements et certains dispositifs socio spatiaux peuvent générer des vues directes sur des espaces qu'on souhaiterait privatifs. Un jardin surplombé par un balcon ou dans un vis-à-vis trop important perd son potentiel d'appropriation et donc son potentiel de prolongement d'usage du logement vers l'extérieur. Symétriquement, ce même espace extérieur peut être perçu par le balcon qui le surplombe ou la baie qui le domine ou lui fait face, comme un espace dérangeant. Cette co-visibilité de regards croisés peut donc annuler le potentiel majeur introduit dans la conception de logements collectifs par l'habitat individuel dense. Elle peut induire des tensions importantes entre voisins (comme à Terra Nova ou Avenue de Corbeil). La présence de l'autre prive ainsi les habitants d'un lieu qui construit une partie de leur adhésion à leur logement.

Par ailleurs, comme on l'a vu au Touch ou à Larousse, la maîtrise des vues de l'extérieur susceptibles de donner dans le logement doit faire l'objet d'une attention spécifique.

Il y a donc une nécessité d'intimisation de l'espace extérieur

Mais force est de constater que cette question de l'intimisation ne se déploie pas de la même manière selon les sites. Le même dispositif peut générer des tensions dans un site alors que dans un autre il n'a jamais été évoqué comme une source de problème, au moins par les personnes rencontrées.

Ainsi, le petit balcon devant une porte fenêtre de chambre à l'étage à Vert Saint-Denis, pourrait annuler pour les habitants du rez-de-chaussée le sentiment de disposer d'un espace véritablement appropriable, privatif, or il n'en n'est rien, alors que Avenue de Corbeil, un dispositif certes plus massif mais de même nature génère des tensions nombreuses. Certes, les deux barres de logements de Larousse sont proches, mais elles ne génèrent pas plus de « proximité » des vues que les terrasses de La Bécasse. Or dans un cas, on note une fermeture totale de toutes les vues possibles par les habitants, mêmes les plus infimes, alors que dans l'autre nombre d'habitants ont fortement aménagé leurs terrasses et en ont un usage très développé.

On revient donc à la seule explication possible, qui concerne certes l'attention portée à l'intimisation, mais aussi à la manière dont le logement et son espace extérieur s'inscrivent dans d'autres espaces, dans un espace plus vaste (les vues, les espaces donnés par la conception).

### *Nouvelles pratiques et mobilité possible des lignes d'un « être habitant »*

Le risque d'orientations qui viseraient à protéger l'espace extérieur du logement sans tenir compte des autres espaces réside dans l'émergence d'une image carcérale de l'espace. Ce « brutalisme » serait peu compatible avec l'idée d'un logement individuel ouvert sur un dehors. *L'intimité ne veut pas dire fermeture*, sinon il s'agit d'une intimité défensive.

Elle implique une protection de la sphère privée *et* une possibilité de confiance, d'étayage sur la sphère collective sur la sphère « publique ». La production de l'intimité, du sentiment d'intimité implique précisément de traiter cette relation sur un mode qui ne soit pas exclusif mais articulé, intégratif.

Les habitants de Larousse ont eu beau fermer, colmater, ils ne peuvent pas réparer cette absence d'articulation et d'étayage. Ceux de Terra Nova se sentent « protégés » grâce à une individualisation très grande de leur habitat et des dispositifs de protection de la présence des autres, liés à la conception d'origine qu'ils ont eux-mêmes renforcée. Toutefois, l'absence d'articulation et d'étayage sur une sphère collective et publique ne traduit pas une relation difficile au site, un très grand sentiment d'isolement, et au final une relation d'ambivalence qu'ils ne peuvent s'avouer.

Par ailleurs, la fermeture, priverait les habitants d'une dimension constitutive du plaisir de disposer d'un espace extérieur propre. Cette dimension réside dans une dialectique subtile du caché/montré comme nous l'avons vu dans le cas du Petit Bétheny et de Vert St Denis. Plus particulièrement dans le cas du Petit Bétheny, il est absolument évident lorsque l'on se promène dans le site, ou si l'on considère les photos prises par les habitants, que la manière dont *ils contribuent au paysage du site, à travers l'aménagement pour d'autres d'une partie de leur espace extérieur, constitue une source importante de plaisir et de valorisation.*

Cette question de la possibilité de mettre en scène son propre habitat, et de contribuer ainsi à la qualité du site, de lui rendre en quelque sorte ce qu'il donne, constitue une dimension importante. Par exemple, 75% des habitants de Petit Bétheny ont ainsi aménagé ou décoré le seuil de leur logement et la moitié font état d'aménagements à venir.

Petit Bétheny permet de formuler une hypothèse sur le fait que la différenciation donnée par la conception favorise l'individuation de l'habitat par ses occupants.

## ET LA MAISON ?

### « La maison » dans l'univers HID et la « maison » comme « condensation » d'un rapport à l'habitat.

Nous nous sommes bien sûr, interrogés sur les significations associées à la « maison » puisque celle-ci constitue le référent incontournable de l'habitat individuel. Le souci apporté à la conception de ce type d'habitat pour évoquer « l'univers de l'habitat individuel » nourrit-il des associations avec la maison ?

Nous avons décidé de ne pas poser de questions sur ce thème au cours de l'entretien pour ne pas induire les propos des interviewés. Si la thématique de la maison n'apparaissait pas du tout, elle devait alors être introduite complètement à la fin de l'entretien.

Différents types d'exploration ont été conduits :

- nous avons été particulièrement attentifs à l'évocation *spontanée*, par les interviewés, de certaines caractéristiques de la conception qui sont plutôt celles de la maison (aspect, accès individuel, espace extérieur propre, étage, escalier intérieur, orientations, etc...) ;
- nous avons également été vigilants à la manière donc ces caractéristiques pouvaient *se combiner* pour évoquer une conception qui faisait « maison » ;
- les propos tenus lors de l'entretien, mais aussi au cours de la visite qui visait à prendre des photos et à commenter les aménagements réalisés par les ménages, nous ont permis d'analyser si cette évocation de la « maison », lorsqu'elle était apparue,

fonctionnait effectivement comme « un référent » qui avait du sens pour les ménages. En effet, l'association de certaines caractéristiques de la conception avec la maison ne signifie pas pour autant que le « référent » maison fonctionne, c'est-à-dire *qu'un certain nombre d'aménagements, d'usages, de pratiques témoignent de la présence d'un imaginaire, d'un référent de la maison dans les pratiques de l'habiter.*

➤ enfin, à la fin de l'entretien, nous avons proposé aux interviewés d'exprimer à quel point ils se retrouvaient dans la proposition « pour vous ici, c'est une vraie maison ». Nous faisons l'hypothèse que cette proposition pouvait peut-être fonctionner comme une « condensation »<sup>69</sup> de la maison comme forme (ou d'éléments mobilisant un imaginaire de la forme), comme « référent » *et* de la maison, comme mode de désignation du chez soi, de ce que l'on y vit, des interactions familiales, de l'habitat comme lieu investi positivement.

### La conception et la maison

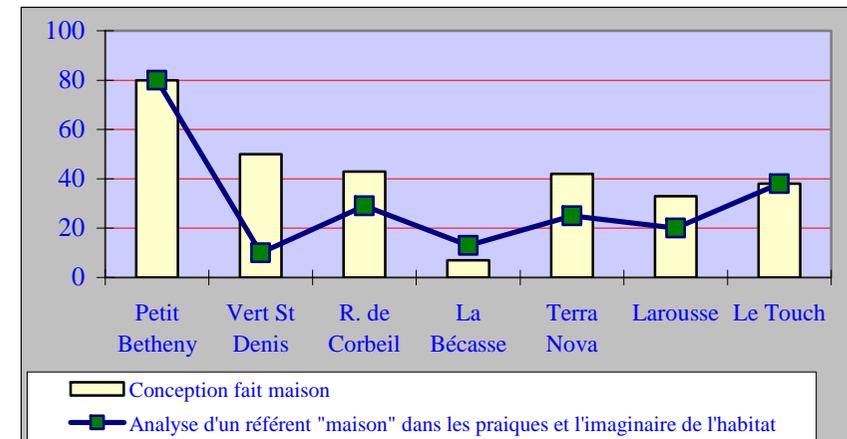
On se souvient que 43% des ménages ont spontanément évoqué comme source de satisfaction des éléments de la conception qui confèrent à leur habitat un côté « petite maison » mais que cela ne suscitait pas une satisfaction plus importante par rapport au logement. *A nouveau l'identification et la composition d'éléments de la*

<sup>69</sup> Le terme « condensation » est ici utilisé par extension de sa signification dans la théorie psychanalytique. Ce mécanisme a été décrit par S. FREUD comme l'un des mécanismes fondamentaux du travail du rêve où un contenu, un personnage apparaît parce qu'il « condense » différentes pensées du rêve ou bien encore n'exprime que certains points communs à plusieurs images. S. FREUD, « l'interprétation des rêves », PUF, 1976 (1926)

*conception qui « font » petite maison sont très faiblement corrélées à l'investissement dans le logement et fortement à celui développé par rapport au site.* Ainsi, pratiquement les ¾ de ceux qui associent une combinaison de caractéristiques de la conception de leur habitat à la maison, expriment un attachement au site (m=53%).

### Éléments de conception qui « font petite maison » et référent global « maison »

Il nous a donc semblé important d'opérer une distinction entre des éléments de conception qui contribuent à *évoquer* la maison et « le référent maison ». En effet, l'association de certaines caractéristiques de la conception avec la maison ne signifie donc pas pour autant que, globalement, un « référent maison » fonctionne, un référent qui aurait du sens pour les habitants. Le graphe suivant montre, qu'à l'évidence, ces deux dimensions ne sont pas strictement superposables l'une à l'autre.



### *Les trois sites où l'on observe une convergence forte*

Cette convergence renvoie à des situations très contrastées.

#### *La Bécasse,*

La situation est sans surprise. Ce site est avant tout perçu comme de l'habitat collectif avec des dimensions particulières (terrasses, quelques jardins, accès individuels ou partagés, une majorité d'accès collectifs). On n'est pas dans l'univers de l'habitat individuel.

#### *Le Touch*

Les résultats du Touch montrent une situation très contrastée :

- on constate un écart extrêmement important entre les intentions de la conception qui visait à produire des maisons de ville, voire, selon certains locataires, des « villas », et la perception de ces derniers. Seulement 38% d'entre eux identifient des combinatoires d'éléments qui, du point de vue de la conception, évoquent la maison.
- Dans 38% des cas, les éléments de conceptions donnés, les pratiques qu'ils favorisent, permettent effectivement au lieu habité de se constituer en un référent, un imaginaire qui évoque la maison. Ce taux correspond d'ailleurs au total des modes d'habiter « le plaisir d'habiter là » + « un habitat favorable ») pour lesquels la rencontre avec cet habitat suscite un réel attachement.

Cet élément nous permet de pointer un aspect important déjà apparu à plusieurs reprises. Il existe des différences très sensibles *au sein même des opérations*. Dans le même environnement, le même site, du même concepteur, on va observer des différences très importantes entre les logements et les modes d'interaction avec le site. Ainsi, par exemple au Touch, les logements disposés autour de la Placette ou bien en

bordure suscitent un investissement beaucoup plus favorable que les autres.

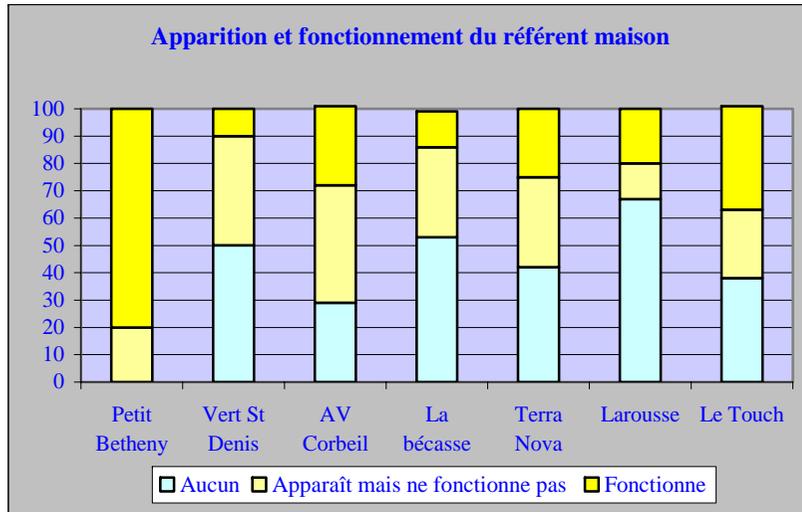
#### *Petit Bétheny*

Sans surprise, le Petit Bétheny apparaît de manière singulière par rapport à tous les autres sites. C'est dans ce site que le référent fonctionne le plus puisqu'il s'agit effectivement de maisons et qu'outre le logement en duplex, l'accès de plein pied, l'espace extérieur, toute une série de dispositifs (espace de transition avant, communication directe dans un grand nombre de cas entre le garage et la maison, etc..) confirment qu'il s'agit "effectivement" d'une vraie maison. Nous avons estimé que pour 80% des interviewés « la maison » fonctionne effectivement comme référent, imaginaire de leur habitat.

#### *Les sites où l'on observe des écarts*

Dans les autres sites, Vert St Denis, Avenue de Corbeil, Terra Nova, Larousse, on observe :

- une présence faible du référent maison lié à Terra Nova ou Larousse à des aspects déjà évoqués ;
- un écart avec la perception d'éléments de conceptions qui ont favorisé l'association avec la maison. Pour un certain nombre d'individus, le fait d'avoir mentionné des caractéristiques de la conception qui évoquaient la maison, ne signifie pas pour autant qu'un imaginaire ou un référent « maison » fonctionne dans le rapport à l'habitat.



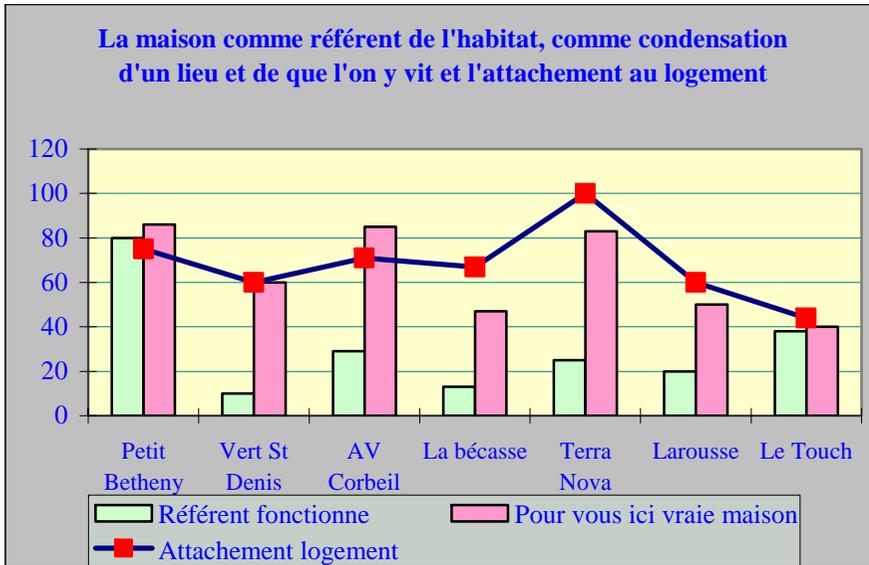
C'est à Vert St Denis que l'écart le plus fort est observé. La moitié des ménages a mentionné des éléments de conception qui évoquent la maison, mais nous avons analysé que pour 10% seulement le lieu habité se constitue en un référent, un imaginaire qui signifie la maison. Cela est dû à différentes raisons :

- les personnes qui habitent à l'étage dans un appartement simple desservi par un escalier partagé à deux et qui ne disposent pas d'un espace extérieur propre n'ont pas du tout évoqué la maison ou des aspects qui dans la conception évoqueraient la maison ;
- seuls sont concernées par ces évocations les ménages qui habitent en rez de chaussé, disposent d'un accès individuel et d'un espace extérieur propre. Parmi les sources qui ne permettent pas aux caractéristiques de la maison de se constituer un en référent maison, on peut noter :
  - pour certains, la contiguïté d'autres maisons, une « vraie maison » est libre de murs et complètement autonomisée par rapport à d'autres,

- quelques éléments qui avaient trait à des problèmes de conception de l'espace extérieur (jardin) bordé en son extrémité d'une sorte de « fossé » impraticable et qui ne permettait donc pas de s'adosser à la clôture, à la limite. Cela génère une incompréhension de ce dispositif et une difficulté d'appropriation du jardin,
- et surtout (de manière dominante), des normes d'aménagement imposées par le bailleur, parfois trop strictes ou incompréhensibles pour les habitants. Ainsi, la question des clôtures et des plantations, les problèmes générés par l'installation de lampes, conduisent certains habitants à se sentir dessaisis de leur espace extérieur. Ils peinent à trouver des modalités d'investissement de leur espace extérieur et cela fait retour sur le développement d'un investissement du logement. Un espace extérieur est « donné » mais il est vécu comme ne pouvant pas être approprié, ce qui empêche tout fonctionnement d'un référent « maison ».

### *La référence à la maison et la maison comme condensation du lieu où l'on vit*

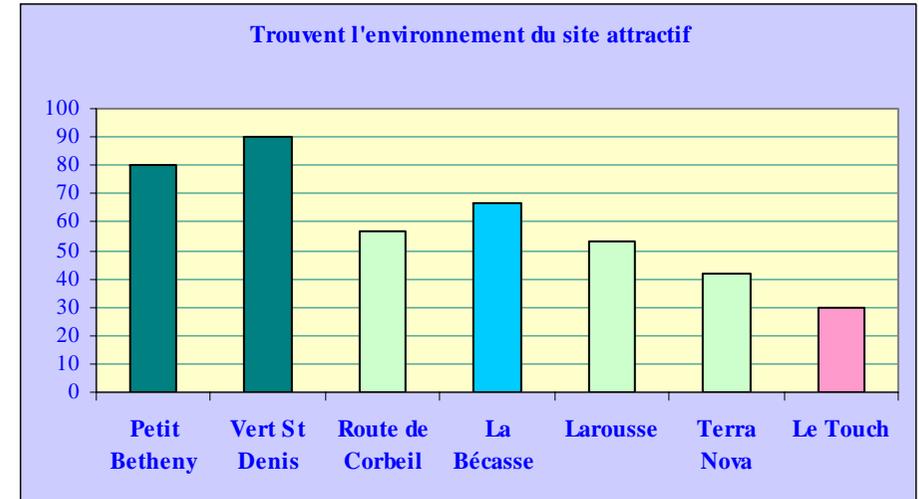
La « maison » comme « condensation d'une forme » et comme expression de ce que le lieu habité représente, de ce que l'on y vit, comme « maisonnée », suscite cette fois une adhésion importante. Chez eux, pour les habitants, c'est une vraie maison et l'on constate que les taux observés sont alors très proches de ceux exprimant de l'attachement au logement.



## LE RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT DES SITES

La perception de la qualité de l'environnement constitue une variable discriminante entre les différents modes d'habiter analysés puisqu'elle évolue de 31% pour le mode d'habiter « l'intrusion », à 85% dans « le plaisir à habiter là ». Le repli majoré se trouve entre les deux, avec 66% des ménages qui trouvent l'environnement du site habité attractif. Notons également que dans le mode d'habiter de « l'intrusion », la question de l'environnement est liée dans un certain nombre de cas, à la thématique valorisation / dévalorisation sociale.

On pourrait donc en déduire l'existence d'une relation simple entre l'attractivité de l'environnement du site habité et le type de rapport noué à l'habitat (très favorable, relativement favorable, défavorable).



Pourtant, lorsque site par site, on met en rapport la perception de l'attractivité de l'environnement avec l'analyse socio urbaine, force est de constater que les relations ne sont pas si simples. On ne peut pas se contenter d'établir un rapport mécanique entre l'analyse de la qualité de l'environnement et sa perception par les ménages, ou le type de rapport qu'ils ont noué à leur habitat.

La perception d'un environnement attractif du site évolue de 30% au Touch à 90% à Vert St Denis. Elle est d'un niveau comparable et très élevé à Vert St Denis et au Petit Bétheny, alors que la qualité de leur environnement n'est absolument pas comparable.

L'environnement du site contribue à structurer les modes d'habiter, mais par quelles médiations faut-il passer pour expliquer les résultats observés site par site, comme par exemple le fait que le mode de perception paraisse similaire dans ces deux quartiers ?

En fait, l'exploration de la thématique de l'environnement est très complexe. En effet, le rapport des habitants à leur « environnement » est construit par plusieurs facteurs :

- la localisation des sites, elle-même liée aux processus de développement urbain auxquels ils contribuent (restructuration, densification ou extension urbaine);
- la nature du tissu urbain et la composition urbaine de cet environnement ;
- la manière dont a été traitée l'insertion dans cet environnement ;
- les caractéristiques propres des sites.

*La perception de l'environnement est co-construite par l'environnement lui-même, les caractéristiques urbaines et architecturales des sites et la manière dont a été traité leur propre rapport à l'environnement.*

Nous allons donc examiner maintenant cette question du rapport entre l'environnement dans lesquels les sites sont implantés, la perception par les ménages interviewés de l'environnement du site et son impact sur le rapport à l'habitat. Nous ne reviendrons pas de manière détaillée sur la qualification de l'environnement de chacune de ces opérations dans la mesure où elle a été longuement présentée dans la partie 2<sup>70</sup>.

Nous examinerons les sites en fonction du type d'aménagement urbain auquel ils contribuent. Mais avant, il convient de rappeler un tant soit peu les composantes de l'environnement que nous avons prises en compte pour apprécier la qualité de l'environnement des sites.

- *La localisation et le rapport à la centralité.* Nous avons notamment été attentifs à la distance, la proximité, l'intégration à la centralité ou à des micro centralités porteuses d'urbanité ;
- *La qualité urbaine de l'environnement.* Elle constitue en quelque sorte une « externalité », pour reprendre un concept proposé par les économistes, dont la valeur rétroagit sur les sites qui

<sup>70</sup> Partie 2, Synthèse de l'analyse socio urbaine.

y sont intégrés. Cette qualité de l'environnement peut déteindre sur l'attractivité d'un site, jusqu'à l'imprégner et contribuer ainsi à le valoriser ou à le dévaloriser.

Hormis Vert St. Denis, les différents sites sont inclus dans des environnements de qualité très moyenne, aux connotations négatives comme à Marseille, ou en limite d'urbanisation où le tissu urbain tend à se dissoudre comme à Terra Nova ou au Touch. Même la proximité d'un tissu pavillonnaire plutôt valorisant comme à Terra Nova ou d'un ancien village ne suffisent pas toujours à valoriser le site.

➤ *L'animation urbaine.* La proximité de commerces, d'équipements, de transports collectifs est bien entendu un facteur d'attractivité car elle offre des services importants et participe à l'animation urbaine.

| Type aménagement urbain / Type environnement   | Extension urbaine | Densification d'îlot | Diversification de quartiers d'habitat social |
|--|-------------------|----------------------|---|
| Urbain, dans la ville                          |                   |                      | Larousse                                      |
| Tissu intermédiaire entre centre et périphérie | Terra Nova        | Avenue de Corbeil    |   |
| Quartier périphérique                          | Le Touch          |                      | La Bécasse                                    |
| Bourg en périphérie d'agglomération            | Petit Betheny     | Vert St Denis        |   |

➤ *La valorisation sociale de l'environnement.* Aucun de ces sites n'est implanté dans un quartier bénéficiant d'un statut social très élevé. Par contre, comme on le verra, deux sites souffrent d'être

implantés dans des sites dévalorisés par la proximité de grands ensembles HLM : La Bécasse et Larousse. Vert St. Denis et Terra Nova sont plutôt valorisés par leur environnement, fait de petits collectifs et de pavillonnaires ou de logements des classes moyennes.

### **Les opérations d'extension/densification urbaine : Terra Nova, Le Touch, Petit Bétheny**

Les sites du Touch à Toulouse et de Terra Nova à St. Nazaire s'inscrivent dans des programmes d'extension urbaine et sont implantés en limite d'urbanisation de ces villes. Quant au Petit Bétheny à Bétheny, dans la périphérie de Reims, il est intégré au développement urbain de la ville, mais on peut toutefois considérer qu'il constitue une opération d'urbanisation nouvelle (aménagement d'une ancienne friche).

Dans les trois cas, on peut estimer que ces sites, pour différentes raisons, sont situés dans un environnement d'une qualité faible. Pourtant, comme cela a déjà été largement commenté, la composition des modes d'habiter ou bien encore l'investissement développé par rapport à l'habitat, sont très différents. Nous avons déjà fourni une analyse détaillée des facteurs liés à la conception interne de ces opérations qui contribuent à façonner des modes d'habiter, mais il importe d'analyser la manière dont ces trois opérations « gèrent » en quelque sorte la faiblesse de leur environnement.

### ***Terra Nova, Le Touch : la consolidation d'un environnement faible par le mode de traitement du rapport à cet environnement et l'organisation interne des sites***

#### *Un environnement peu qualifié, peu animé, peu attractif.*

Les ménages de Terra Nova et du Touch sont donc beaucoup moins nombreux qu'au Petit Bétheny à trouver l'environnement de leur site attractif. On se souvient que ces deux sites ont en commun d'être implantés dans des environnements périurbains caractérisés :

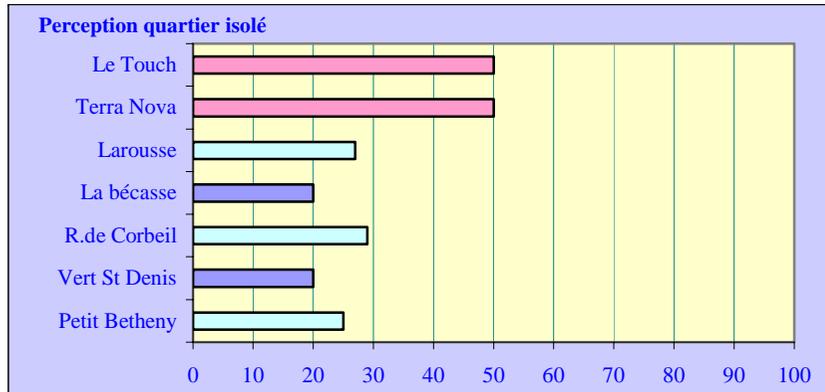


➤ pour l'un (Terra Nova) par quelques opérations de construction récentes, qualitatives mais disséminées autour d'une structure viaire très structurante et consommatrice d'espace ;

➤ pour l'autre (Le Touch), par la proximité du village du

Touch et un environnement immédiat que l'on a qualifié de « rural industriel » (champs et friches, industries plus loin).

Ces deux sites sont également spécifiques par rapport au Petit Bétheny et aux autres sites, car la moitié des personnes rencontrées a le sentiment de vivre dans un endroit isolé.



Ce sentiment d'isolement ne semble pas lié à la distance par rapport au centre, mais à l'absence de micro centralité un tant soit peu proche.

- A Terra Nova, l'absence de micro centralité proche qui pourraient être pratiquées et investies rend d'autant plus important le sentiment de distance par rapport à « tout ».
- Au Touch, même la relative proximité du village du Touch ne semble pas pouvoir compenser ce sentiment d'être « en dehors » ou « au bout ».

On voit sans doute là un effet de la situation en bout d'urbanisation, dans un processus d'extension urbaine, dans laquelle se trouvent le Touch et Terra Nova.

Le sentiment d'isolement est donc notamment lié à la distance par rapport à des noyaux de centralité ou d'urbanité et cela est renforcé par le caractère peu animé de l'environnement lui-même qui pose problème. Dans ces deux sites, l'insatisfaction générée par l'insuffisance des services et des équipements à proximité (entre 50% et 60%



d'évocation spontanée) et de l'offre commerciale même la plus élémentaire (50% à Terra Nova, 80% au Touch) est très importante.

En même temps, il nous semble que le sentiment d'isolement est également co-produit par :

- la manière dont les sites eux-mêmes a été traité le rapport de ces deux sites à l'environnement.
- les effets problématiques que nous avons longuement analysés de l'organisation interne et des dispositifs socio spatiaux propres à chacun de ces sites.

### *Un traitement du rapport à l'environnement qui isole sans protéger*

Ces sites relativement « isolés » de la centralité sont de surcroît « isolés » de leur environnement par un certain nombre de dispositifs.

**Terra Nova** est bordé par deux rues qui longent un quartier pavillonnaire et une résidence en construction.

Mais sur un autre côté, il est placé en contre bas d'une voie de communication surdimensionnée. Il est en outre, séparé de cette voie par une large plate bande et par une contre-allée.

Le quatrième côté est en contre bas



d'un immense rond-point et également séparé par une contre allée. A cela s'ajoute le fait que les immeubles qui donnent sur ces deux côtés (voie de communication et rond point) sont relativement élevés (R+4). Les façades sont très



plates, et les fenêtres très étroites. On a l'impression que ce sont des immeubles massifs avec des façades mortes, ce qui crée une très forte rupture avec l'habitat environnant. Tous ces facteurs contribuent à isoler le site lui-même de son environnement.

**Le site du Touch** est, lui aussi, séparé de son environnement car il longe une voie de communication surdimensionnée dotée d'une plate bande et il est entouré de grillages, puisque l'intention directrice a été de concevoir le site comme une résidence close avec contrôle des entrées.



Les bâtiments sont dotés de grands murs en brique verticaux séparant les jardinets et les balcons qui créent une certaine dureté, surtout vus en perspective depuis la rue, leur donnant un peu une allure de forteresse, même si ce terme est excessif. Ces murs séparateurs contribuent

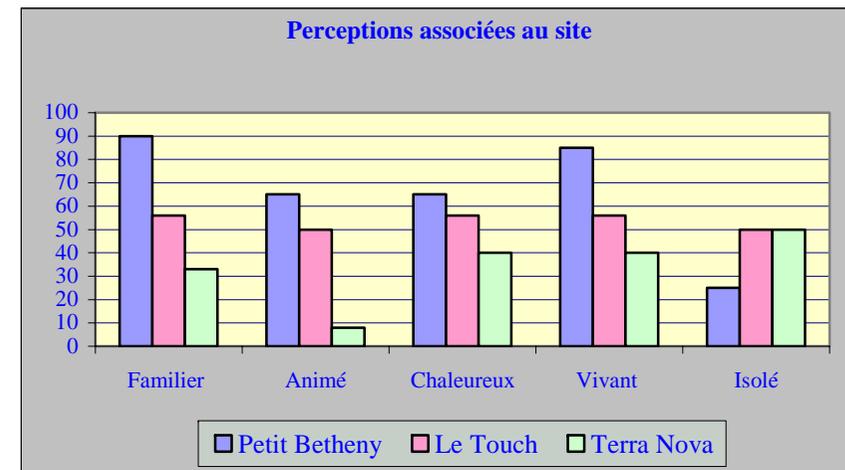
sans doute à renforcer la rupture entre ce site et son environnement. Il est possible que ces dispositifs accroissent encore le sentiment de coupure et d'isolement par la rupture qu'ils créent.

### *Une organisation interne et des dispositifs qui redoublent le sentiment d'isolement*

L'organisation urbaine, les formes architecturales et les dispositifs socio spatiaux propres à chaque site ont été longuement analysés dans

les développements sur « les vues » et « les espaces donnés par la conception ».

A Terra Nova, on s'en souvient, l'organisation du site, retournée sur elle-même, la prégnance d'un paysage architectural avant d'être paysager, l'absence de lieux qui médiatiseraient un tant soit peu les relations entre les habitants contribuent à expliquer la dominante du « repli » qui caractérise le rapport à l'habitat des ménages. Ils partagent un certain nombre de perceptions qui spécifient ce site par rapport à tous les autres. La construction d'une relation au site semble difficile, autre que celle liée à son espace individuel propre.



Au Touch, nous avons mis en évidence des dysfonctionnements à différentes échelles, leurs effets sur le déficit d'intimité de l'espace propre et les relations entre ces dysfonctionnements et une mise à distance des autres.

Il se pourrait donc que, dans ces deux opérations, le déficit d'urbanité externe soit d'autant plus ressenti que le site lui-même se déploie comme un lieu inanimé, surtout à Terra Nova

On peut faire l'hypothèse que le vide et l'isolement de l'environnement est redoublé par la conception du site lui-même.

Cela conduit également à interroger l'identité résidentielle conférée à chaque site par leur organisation et leur traitement architectural, A nouveau, cela est encore plus net pour Terra Nova que pour le Touch. On peut s'interroger sur l'existence d'une contradiction originelle liée au fait d'avoir voulu doter ces deux sites d'une forte « identité » urbaine, alors que précisément ils se déploient dans des environnements qui ne sont pas « urbains » ou pas encore « urbains » et qui ne disposent donc pas de l'attractivité ou des potentialités des zones urbaines proprement dites (animation, urbanité etc.). Ceci rend peut-être d'autant plus prégnant le déficit d'urbanité de leur environnement. Ce déficit d'urbanité aurait pu être atténué si la conception interne des opérations s'était efforcée d'offrir des lieux d'interaction. C'est l'optique qui a été choisie au Petit Bétheny, qui bénéficie toutefois d'une taille qui constitue un atout.

*Le Petit Bétheny, un mode de traitement du rapport à l'environnement et une organisation interne qui « efface » un environnement très faible.*

#### *Un environnement déqualifié*

Le site du Petit Bétheny à Reims constitue un cas à la fois différent et proche des deux précédents. Localisé dans un bourg situé en périphérie de Reims, il est dissocié de son centre par des voies ferrées.



En même temps, son environnement proche est particulièrement ingrat, beaucoup plus que celui de Terra Nova puisqu'il s'agit d'un délaissé de ville, une ancienne friche comportant des bâtiments massifs et souvent dégradés et une autre opération de logement social des années 60.

Pourtant 85% des habitants rencontrés trouvent l'environnement attractif, et un quart seulement a le sentiment de vivre dans un endroit isolé.

#### *Le traitement du rapport à l'environnement et ses caractéristiques propres protègent le site*

Un soin particulier a été apporté au traitement des relations avec l'environnement et l'engagement d'une végétalisation du site dès le début du projet, conçue comme un élément constitutif du projet lui-même, rend invisible l'environnement dans lequel il est implanté lorsque l'on se trouve à l'intérieur.

Toutefois, même cette « attention » à la façon dont la perception du site allait se jouer dès l'installation des habitants ne suffit pas à expliquer comment ils « effacent » l'environnement qui les entoure. D'autres facteurs y contribuent.

La taille du site n'est pas comparable à celle des deux précédents. Elle lui permet « d'imposer » en quelque sorte son identité propre au contexte dans lequel il s'insère. Toutefois le parti pris, qui a fait du traitement des différences et des relations entre différenciation et unité un enjeu important de la conception, génère deux aspects majeurs :

- la taille et la différenciation interne permettent au site lui-même de se constituer comme un environnement agréable ;
- l'unité et une série de dimensions que nous avons



analysées génèrent la formation d'un sentiment d'identité ;

➤ la rencontre entre les intentions de la conception et la manière dont elles sont perçues et investies par les habitants, permet au site d'être le lieu d'un déploiement de pratiques nouvelles très appréciées qui « justifient » en quelque sorte et compensent le fait de se trouver dans un environnement peu avenant. De ce fait, le site crée une urbanité propre, tout particulièrement pour les gens vivant dans des maisons composant des impasses.

Ces différents facteurs expliquent que ce site suscite un attachement exceptionnel (80%). Il « transcende » cet environnement dont il réussit à se protéger et évite qu'un sentiment de dévalorisation lui soit attaché.

Un autre aspect mérite enfin d'être signalé. Compte tenu de leur localisation dans la commune (de l'autre côté de la voie ferrée et « coupé » du centre), de l'environnement immédiat du site déqualifié, les habitants auraient pu développer un sentiment de mise à l'écart, ou de rejet par rapport à la commune elle-même. Or il n'en n'est rien, bien au contraire, la référence à Bétheny, le plaisir d'habiter à Bétheny, sont fortement apparus dans les entretiens. Il nous a semblé que dans ce contexte, un processus de médiation très particulier permet de comprendre « ce lien ». Le site, sa qualité, le sentiment de vivre dans un endroit « exceptionnel », le type de pratiques qu'il favorise, permettent aux habitants de faire un *travail symbolique d'intégration* dans la commune elle-même.

## Des sites de densification d'ilots : Vert St Denis, Avenue de Corbeil

### *La localisation et la proximité de la centralité : un environnement favorable*

Les processus de densification d'ilots semblent offrir un contexte plus favorable à l'implantation d'opérations Habitat Individuel Dense que les programmes d'extension urbaine. Dans notre échantillon, un site implanté dans un tissu intermédiaire entre le centre de Melun et sa périphérie et un autre situé dans le bourg de Vert St. Denis, proche de Melun, correspondent à ce type d'aménagement urbain.

Dans les deux cas, la composition des modes d'habiter et l'investissement développé par rapport à l'habitat sont très positifs.

Les deux sites peuvent être considérés comme intégrés ou proche de la centralité :

- Avenue de Corbeil à Melun est en situation péri centrale, mais la ville est de dimension modeste, le centre historique est à une quinzaine de minutes à pied.
- Le site de Vert St Denis est lui à proximité immédiate du centre historique du bourg.

Mais la qualité de leur environnement diffère. Dans les deux sites, commerces et services sont proches mais l'environnement immédiat Avenue de Corbeil est moyennement qualifié (présence d'activités peu qualifiantes pour l'environnement, grandes voies de circulation, et zones pavillonnaires), alors que celui de Vert St Denis est beaucoup plus agréable.

Il paraît assuré que l'environnement lui-même contribue au développement d'une relation très favorable des habitants au site :

- en assurant *un étayage* sur l'environnement comme à Vert St. Denis ;

- en offrant *un appui* même limité aux habitants de l'Avenue de Corbeil.

Cet environnement permet aux habitants de ne pas se sentir isolés et de bénéficier d'un rapport à des lieux de centralité et d'urbanité. Mais il ne génère pas à lui tout seul cette situation favorable.

### *L'articulation avec l'environnement et les caractéristiques propres des sites*

Dans les deux cas, il s'agit d'espaces résidentiels fermés, mais ils sont plutôt intégrés à leur environnement. Ils donnent sur des rues avec lesquels ils communiquent par des grilles et un portail. Bien qu'en retrait par rapport à ces rues, ils ne sont pas pour autant coupés ou en rupture par rapport à leur environnement.

Le site de Vert St Denis est pourvu, d'un bel espace central paysagé. Son organisation et son architecture semblent s'insérer tout naturellement dans une ambiance de bourg ancien. Il existe une sorte de continuité entre ces deux formes urbaines, qui s'emboîtent en quelque sorte et qui expliquent que le site apparaisse aux habitants comme un village dans un village. Vert St Denis constitue le seul site de notre échantillon dans lequel il existe une relation de soutien, d'étayage, entre la qualité urbaine du site et l'environnement dans lequel il s'inscrit. Cela explique sans doute que 90% des ménages trouvent l'environnement attractif. C'est d'ailleurs le seul site où une partie importante des habitants a conscience de cette relation d'étayage réciproque entre le site et son environnement (40% d'évocation spontanée).



## **Des sites s'inscrivant dans un processus de requalification des grands ensembles : Larousse et La Bécasse**

### *Des sites qui se démarquent de leur environnement*

Les deux sites de Larousse et de la Bécasse sont implantés soit dans des quartiers d'habitat social (La Bécasse) soit à proximité (Larousse), et où ils contribuent à une diversification de l'habitat existant. Ils sont relativement proches de la centralité pour Larousse et des micro-centralités du grand quartier de la Source pour la Bécasse. Dans les deux cas, on peut parler d'un environnement « contrasté ».



La Bécasse jouxte le quartier de La Bolière qui a autrefois été un petit quartier mixte (HLM, ILM, copropriétés) et valorisé, aujourd'hui, en voie de dégradation. Un ensemble de trois tours assez déqualifiées bordent son entrée. Il est situé non loin du cœur de la Source qui jouit d'une réputation très négative dans l'ensemble de la ville et fait aujourd'hui l'objet d'une importante opération de rénovation urbaine. Il donne également pour l'un de ses cotés sur une forêt et un lac dont les coteaux abritent des maisons individuelles très « haut de gamme ». Ces dernières caractéristiques contribuent à *une très grande qualité paysagère* de certaines composantes de l'environnement, qui permettent aux habitants de la Bécasse comme à ceux de la Bolière d'ailleurs, de se démarquer de la Source, de « ses grands ensembles », de son urbanisation, de « son occupation sociale », de ses problèmes.

Ils trouvent dans leur environnement des caractéristiques qui leur permettent de « se distinguer » et qui contribuent vraisemblablement à

la perception d'un environnement « attractif » pour les deux-tiers d'entre eux.

Larousse donne sur une école très déqualifiée. Il est entouré d'un grand ensemble de bâtiments R + 4, locatifs et copropriétés. Le site est surplombé par de grands quartiers d'habitat social à quelques centaines de mètres. Bien qu'à une certaine distance, l'environnement est connoté comme faisant partie des « quartiers nord », quartiers très dévalorisés de Marseille.

Dans ces deux sites, *la problématique de la distance/ proximité sociale par rapport à l'environnement, valorisation/ dévalorisation est structurante du rapport à l'habitat*. La dévalorisation est en cours pour les habitants de la Bécasse, elle est crainte pour ceux de Larousse.

### *Mode de traitement du rapport des sites avec leur environnement et organisation interne*

Le site de la Bécasse est incontestablement ouvert sur son environnement et constitue d'ailleurs un lieu de passage entre l'arrêt du tramway et le petit centre commercial à proximité et le quartier de la Bolière plus loin. Si nous nous référons à des analyses réalisées dans d'autres quartiers, il est possible que la qualité même du site et le sentiment d'une occupation sociale plus favorable aient en quelque sorte « symboliquement » protégé le site de l'environnement de la Source, d'autant que jusqu'à récemment, il partageait avec la Bolière le fait d'être considéré comme « un monde à part ». Notons que c'est en effet à la Bécasse que l'on a le plus fréquemment rencontré la thématique d'un site « différent du logement social » (pratiquement la moitié). Les mouvements d'habitants liés au relogement des immeubles démolis de



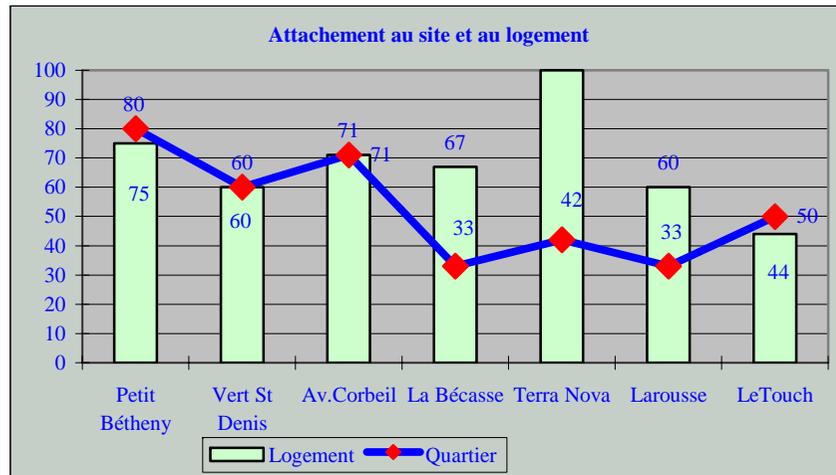
la Source fragilisent le quartier de l'intérieur et ce n'est pas un hasard si l'occupation sociale actuelle et à venir constitue une préoccupation majeure (50%). Ces craintes sont sans doute majorées par la dégradation de la Bolière, et le très faible niveau de qualification des zones qui médiatisent la relation avec l'environnement (parkings, locaux V.O., tours).

Larousse est composé de deux bandes de petits bâtiments séparés par une voie de desserte. L'une de ces bandes est placée en bordure de la rue dont elle assure la continuité urbaine. Un groupe de bâtiments est donc directement en contact avec le quartier qui l'environne alors que le second, situé en retrait, est plus protégé. Ce site est intégré à son environnement, mais en même temps, il se *singularise* dans cet environnement. Cette « singularité » et la fantasmagorie d'un environnement « dévalorisant » ou « problématique » génère des craintes importantes, comme si « trop connoté » ou « trop particulier », le site risquait d'attirer sur lui toutes les potentialités négatives de cet environnement. Du même coup, ce qui a été donné comme « ouverture » (les jardins, les terrasses) est perçu comme une source potentielle d'agression qui contribue à expliquer l'obsession des fermetures, analysée dans les points précédents. Le sentiment d'insécurité est paroxystique (1/3 seulement des ménages se sentent en sécurité dans son logement, ce qui est extrêmement faible). Par ailleurs, une installation difficile dans les lieux (beaucoup de problèmes techniques notamment liés aux dispositifs de fermeture de la résidence et des garages qui, du point de vue des habitants, ont été gérés trop lentement par le maître d'ouvrage) ont considérablement amplifié cette insécurité.

Dans les deux cas, la thématique de la valorisation / dévalorisation sociale se déploie donc dans une tension, une dialectique, qui articule le site et son environnement. Le rapport à l'habitat est marqué par la dévalorisation ou la crainte de dévalorisation du site liée à

l'environnement et à son évolution. A Larousse, la crainte d'une « intrusion » de l'environnement dans le site est palpable sous la forme de l'insécurisé, à La Bécasse, la problématique serait plutôt celle d'une forme de « porosité » avec l'extérieur, comme ci celui-ci finalement « était en train de contaminer » le site lui-même.

A nouveau la question de la taille est peut être importante. Le site de Larousse, en raison de sa faible taille, ne parvient pas à renverser le signifiant dévalorisant associé à son environnement et se sent surtout « prisonnier » de ce dernier. La taille de la Bécasse, les qualités qu'il partage avec la Bolière, l'avaient jusqu'ici protégé du signifiant dévalorisant de la Source qui le rattrape aujourd'hui.



On comprend mieux dès lors que ces deux sites soient avec Terra Nova, mais pour bien d'autres raisons, ceux dans lesquels on observe l'écart le plus important entre l'attachement au site et l'attachement au logement.

Les qualités urbaines et architecturales de ces deux sites ne peuvent être considérées indépendamment du contexte dans lequel elles se

déploient et des significations associées aux grands ensembles environnants. Le rapport à l'habitat s'inscrit dans une négociation du statut social beaucoup plus difficile que dans tous les autres sites. Les relations « singularité/assimilation, valorisation/dévalorisation » par rapport à l'environnement constituent des objets permanents de négociation. Les qualités propres de ces sites, pour aussi développées qu'elles soient, ne sont pas autosuffisantes.

### Synthèse

On voit donc que la question de l'environnement est à la fois complexe et structurante. Dans tous les cas, la perception que les habitants ont de leur environnement, son impact sur le type de relations qu'ils développent par rapport à leur habitat, dépendent des relations entre :

- les caractéristiques mêmes de cet environnement (urbaines, centralité, animation, occupation sociale) ;
- les modes de traitement des relations du site avec cet environnement :
- la conception même des sites et la manière dont elle rencontre, majeure, atténuée ou efface les caractéristiques de l'environnement dans lesquels ils sont situés.

**CONCLUSION**

Les pistes explorées et les résultats qui mériteraient quelques développements dans cette conclusion sont nombreux. Au vu des attendus de cette recherche, des enjeux dans lesquels elle s'inscrit que nous avons rapidement évoqués dans la première partie, nous avons sélectionné quatre points qui nous paraissent particulièrement importants :

- le premier point concerne les enseignements que l'on peut retirer de cette recherche sur la vocation de ce type d'habitat à constituer un outil d'aménagement urbain ;
- le second porte sur la question de la densité. Plus spécifiquement, il s'agit de mettre en rapport la densité réelle et la densité perçue et le rôle du traitement des espaces dans la construction de ces perceptions ;
- le troisième revient sur la question des critères de définition de l'habitat individuel dense que nous articulerons avec quelques développements sur les intentions ;
- le quatrième concerne le rapport individuel/collectif au vu des résultats auxquels nous avons abouti.

Enfin, il nous semble également nécessaire de revenir sur la mise en perspective des deux approches que nous avons proposées dans cette recherche - l'analyse socio urbaine et celle des modes d'habiter - pour préciser les enseignements que nous en avons retiré.

## LA CONTRIBUTION DES OPERATIONS AU RENOUELEMENT OU AU DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DE LA DENSITE PRE-EXISTANTE

L'un des objectifs de la recherche était d'apprécier dans quelle mesure et de quelle manière les opérations d'Habitat Individuel Dense pouvaient contribuer au renouvellement ou au développement urbain et à ce titre constituer des outils d'aménagement pertinents. La question était, par exemple, de savoir si cette forme d'habitat pouvait contribuer à la densification ou à la diversification du tissu urbain, à l'aménagement de cœurs d'îlots ou à la reconstitution de fronts urbains, à l'occupation de dents creuses ou à la restructuration d'un tissu urbain ancien, etc.

L'échantillon analysé montre que les opérations d'Habitat Individuel Dense peuvent effectivement remplir ces différentes fonctions, mais en l'occurrence, celles qui visaient la restructuration d'un tissu urbain existant ou la reconstitution d'un front urbain se sont avérées assez rares. Cela est peut-être spécifique à notre échantillon, mais il se peut aussi que ce soit l'expression d'un phénomène plus général.

Sans que ce soit une loi absolue, il semble qu'il y a une relation entre la densité des tissus préexistants et les possibilités de développer ce genre d'habitat, en raison à la fois :

- des coûts du foncier ;
- des contraintes d'urbanisme ;
- de la culture urbaine locale.

Schématiquement, on peut distinguer trois types de situation, même si certains espaces urbains sont composés d'îlots de densité disparate où immeubles collectifs, maisons de ville et maisons individuelles se côtoient :

- les tissus urbains denses (de 80 à 100 logements à l'hectare et au-delà) fondés sur une organisation urbaine structurée, composée de fronts urbains le long des rues ;
- les quartiers situés à la périphérie des centres urbains, de densité moyenne, autour de 40 à 60 logements à l'hectare, ce qui correspond à la densité de l'Habitat Individuel Dense ;
- les quartiers de maisons individuelles péri-urbains (10 à 30 logements à l'hectare) ou situés dans des bourgs ou des villages.

Le coût du foncier oriente ces formes de développement urbain, incitant la densification des centres et favorisant bien entendu la réalisation de lotissements individuels dans les zones péri-urbaines. Ce développement est également structuré par les règlements d'urbanisme, comme l'obligation de construire des parkings souterrains ou les coefficients d'occupation des sols autorisés.

Mais les politiques urbaines liées aux cultures locales jouent un rôle non négligeable, ainsi que les pressions exercées par les occupants du voisinage sur les élus locaux. Il est souvent difficile d'implanter de petits immeubles collectifs dans des bourgs ou des villages. Même dans certaines villes, au-delà du centre urbain proprement dit, il existe une tradition locale qui rend difficile la densification et qui entraîne un gâchis foncier :

- soit parce que la ville, y compris le centre urbain, a une faible densité et comprend une part importante d'habitat pavillonnaire comme à St. Nazaire ;
- soit parce que la ville dispose d'un centre urbain très dense, mais son développement s'est traduit par un étalement urbain et une faible densité, y compris d'ailleurs celle des grands ensembles, comme à Toulouse. En l'occurrence, cela semble être lié à l'abondance du foncier et à la culture locale, qui conduisent notamment à réaliser des voies surdimensionnées souvent doublées par des contres allées, y compris dans les nouvelles ZAC.

Cette faible densité des quartiers à la périphérie du centre peut aussi être liée à un développement anarchique comme à Marseille, développement qui s'est fait par l'intégration progressive de noyaux villageois mais sans organiser une trame urbaine. Ceci conduit à ce que des constructions se développent le long des rues existantes sans que l'on puisse bâtir à l'intérieur des îlots ainsi formés, car aucune trame urbaine n'a été installée préalablement.

### **La réalisation d'opérations Habitat Individuel Dense dans le cadre de programmes d'extension urbaine (Terra Nova, Petit Bétheny, Le Touch)**

La réalisation de ces opérations témoigne d'un souci des collectivités locales d'introduire des opérations d'habitat social dans les programmes d'extension urbaine, de diversifier à la fois les statuts et les formes d'habitat. Cela peut être aussi l'expression d'une prise de conscience de la nécessité d'accroître la densité liée aux préoccupations de développement durable, mais plus encore à la raréfaction des terrains constructibles disponibles.

Mais dans certaines opérations comme au Touch à Toulouse et à Terra Nova à St. Nazaire on aboutit à des situations paradoxales :

- les petits immeubles réalisés sont concentrés sur des parcelles dont la surface est limitée (entre 50 et 60 logements sur 8 000 à 9 000 m<sup>2</sup>, aboutissant à une densité assez forte, autour de 65 logements à l'hectare);
- pourtant, ces opérations bordent des voies très larges, vraiment surdimensionnées, longées de plus par des trottoirs, des pistes cyclables et des accotements très larges. On a de ce fait, près de 60 à 80 mètres entre ces opérations et les bâtiments situés sur l'autre rive de ces voies.

Ce mode de développement urbain témoigne d'une contradiction étonnante :

- ces opérations disposent d'une assiette foncière très réduite, ce qui limite leur coût foncier et les inscrit dans une logique urbaine, (quelle que soit l'analyse que l'on peut en faire par ailleurs) ;
- la conception des voiries s'inscrit dans une logique routière, sans aucune préoccupation des coûts fonciers d'investissement et d'entretien que cela représente, et encore moins du gâchis foncier et de l'étalement urbain que cela entraîne.

Ce développement urbain résulte de la juxtaposition de deux logiques économiques, politiques et culturelles opposées :

- une politique et une culture de l'habitat visant à réduire l'étalement urbain, à diversifier les formes d'habitat, à offrir un habitat individualisé s'inscrivant dans un espace collectif.

Cette politique et cette culture sont également sous-tendues par des contraintes économiques nécessitant de réduire les coûts fonciers tout en s'efforçant de réaliser des constructions de qualité compatibles avec ces contraintes ;

- une politique et une culture de réalisation des voiries qui font fi des contraintes économiques et de la nécessité de réduire l'étalement urbain pour limiter les dépenses énergétiques et l'effet de serre, mais également pour tenir compte du risque de pénurie de foncier qui menace à terme les collectivités locales. Menace qui entraîne nécessairement une augmentation du coût du foncier et donc des possibilités de développement des villes et des difficultés de logement des ménages.

*On est face à une certaine forme de schizophrénie, ou l'on s'efforce de réduire l'emprise de l'habitat tout en continuant à étaler les voiries.* Ceci nous semble également lié à une conception très répandue chez les acteurs professionnels et les responsables politiques (mais également parmi les habitants) qui apprécient les espaces urbains très

vastes, « très aérés », pour reprendre leurs propres termes. Or ces espaces dits aérés nous apparaissent comme des vides urbains qui créent des coupures dans l'espace et qui hachent le paysage.

Ces coupures urbaines ne permettent pas aux habitants de développer un sentiment d'appartenance aux quartiers dans lesquels leur habitat est implanté, et encore moins un attachement à cet environnement. La distance qui sépare les habitants du voisinage rend difficile le développement de relations sociales et favorise le repli.

Le Petit Bétheny à Bétheny (périphérie de Reims) offre un cas de figure très différent et très intéressant. Il s'agit d'une extension urbaine sur une friche industrielle, dans un environnement très ingrat, en bordure d'une voie ferrée. On imagine aisément qu'il était difficile d'y implanter un lotissement en accession à la propriété, par contre ce site offrait une opportunité foncière pour un organisme HLM, le terrain n'ayant pas une grande valeur. Toutefois, on aurait pu craindre que l'organisme réalise une opération très dévalorisante pour ses habitants, en raison de la faiblesse de cet environnement. Au contraire, la conception de l'opération a eu le souci de compenser cette faiblesse par une très grande qualité des constructions, en offrant des jardins et des espaces paysagers aux habitants. Elle s'est efforcée de protéger le site de cet environnement dévalorisant, pour aboutir à ce qu'il constitue, en lui-même, un environnement agréable pour ses habitants, leur permettant d'effacer voire transcender l'environnement extérieur au site.

L'enquête auprès des habitants a montré que cette conception a effectivement généré non seulement une forte satisfaction mais également un très fort attachement au site et des relations de voisinage très vivantes.

On voit donc que *l'enjeu de la conception* des opérations Habitat Individuel Dense dans le cadre de programmes d'extension urbaine peut varier considérablement :

- dans certains cas, comme à Terra Nova, il était important de favoriser l'articulation avec le tissu pavillonnaire existant et entre les différents sites composant ce programme (pavillonnaire et immeubles collectifs). Or l'étalement des voiries n'a pas favorisé cette intégration ;
- à Reims l'enjeu était de créer un nouvel environnement très qualifié pour compenser la médiocrité du contexte, jusqu'à effacer sa présence.

### **La diversification et la densification de tissus urbains composites à la périphérie des centres (Vert St. Denis – Avenue de Corbeil à Melun)**

Les opérations Habitat Individuel Dense offrent des opportunités intéressantes, semble-t-il, pour densifier des tissus urbains souvent composites, dans lesquels des immeubles collectifs et des pavillons individuels sont juxtaposés. Il s'agit de quartiers situés à la périphérie des centres, assez peu structurés, avec souvent des immeubles d'activité ou des ateliers disséminés en bordure de rue.

Ils ont une densité moyenne, correspondant à celle des opérations Habitat Individuel Dense. Celles-ci permettent :

- de construire sur des terrains disponibles bordant des rues sur une faible largeur et se développant en profondeur ;
- de densifier des cœurs d'îlots ;
- de réaliser une opération sur un terrain libre situé entre des immeubles collectifs et des pavillons individuels.

Les opérations de Vert St. Denis et de l'Avenue de Corbeil à Melun remplissent cette fonction. Avenue de Corbeil à Melun, la position du terrain à l'extérieur du centre urbain dense, dans un quartier de qualité assez moyenne le rend économiquement accessible aux organismes de logement social (notamment parce qu'ils peuvent échapper à

l'obligation de faire des parkings souterrains). Elle assure une intégration et un accès aux services urbains aux habitants.

Avenue de Corbeil et Vert St Denis se déploient dans deux contextes urbains propices à ce genre de démarche :

- périphérie du centre d'une ville moyenne (Avenue de Corbeil à Melun) ;
- un site dans un bourg ou une petite ville (Vert St. Denis).

L'ouverture des terrains sur une rue permet de créer des résidences autonomes mais articulées à l'environnement urbain, dans lesquelles les habitants se sentent protégés, bénéficient d'une identité propre au site, sans pour autant se sentir isolés. Ils peuvent se sentir insérés dans un environnement urbain ou bien le mettre à distance, s'ils le trouvent assez peu valorisant.

Ce type d'opérations peut aisément s'insérer dans ces tissus composés d'immeubles collectifs de trois ou quatre étages et de maisons individuelles. Il peut contribuer à :

- densifier ces quartiers ;
- opérer une médiation d'échelle entre des immeubles collectifs et des maisons individuelles ;
- diversifier les formes et les statuts d'habitat ;
- valoriser ces quartiers en offrant une architecture originale.

Ces quartiers en situation intermédiaire entre la centralité urbaine et la périphérie des villes ou la campagne offrent aux habitants la possibilité de bénéficier de la proximité des services urbains tout en étant assez proches de la nature. Les opérations Habitat Individuel Dense peuvent renforcer cet avantage en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un jardin ou d'une terrasse, d'espaces annexes, de garages ou de places de stationnement sécurisées.

## La reconstitution d'un front urbain (Larousse à Marseille)

Les opérations Habitat Individuel Dense peuvent participer à la reconstitution d'un front urbain bâti sur une rue en offrant par ailleurs :

- des garages ou des terrasses sur l'arrière ;
- une cour intérieure.

C'est le cas de l'opération de Larousse à Marseille, mais c'est la seule de notre échantillon. Elle est implantée dans un quartier situé à la périphérie du centre-ville, mais cet environnement est assimilé par les habitants aux quartiers nord de Marseille, composés de grands ensembles dévalorisés. L'opération est constituée de deux bandes de bâtiments parallèles séparés par une allée centrale. L'une de ces bandes de bâtiment est donc alignée le long d'une rue dont elle respecte le gabarit.

Il existe un assez fort dénivelé entre le niveau de la rue et l'espace situé à l'arrière de l'opération où se déployait un parc public lors de sa conception.

Cette opération s'insère bien dans le tissu urbain et optimise l'utilisation du terrain disponible en développant une bande de bâtiment à l'intérieur de l'îlot. Elle offre en outre aux habitants des garages, des petits jardins ou des terrasses et une cour intérieure dans un quartier situé à proximité du centre-ville.

Elle a aussi l'intérêt de se situer à l'articulation d'un espace urbain et d'un espace paysager (le parc), d'articuler ces deux formes d'espaces alors qu'elle est proche du centre-ville.

Mais il importe de signaler les effets dommageables de l'urbanisation anarchique liée à l'absence de planification urbaine. Les habitants du rez-de-chaussée de la bande de bâtiments située à l'intérieur de l'îlot

bénéficient de petits jardins à l'arrière de ces bâtiments qui sont situés en contrebas du terrain limitrophe, qui était donc à l'origine un parc public. Leurs jardins étaient donc bordés par un talus planté, qui offrait un prolongement visuel paysager assez agréable et ils se sentaient protégés des vues extérieures. Toujours à l'arrière de ces bâtiments les logements situés à l'étage bénéficient de loggias très profondes (environ 3m). Le concepteur avait réglé avec beaucoup de soin le niveau du plancher de ces logements et la hauteur des garde-corps des loggias afin qu'ils se situent au niveau du sol du parc public. Depuis les loggias on avait de ce fait, une vue et une sensation très agréable, car on avait l'impression que la loggia se prolongeait jusqu'au parc public paysager.

Or, à peine cette opération Habitat Individuel Dense achevée, la ville a autorisé la construction d'un foyer pour des migrants en lieu et place du parc paysager. De ce fait :

- les habitants ont perdu cette sensation de prolongement de leurs loggias jusqu'au parc paysager ;
- ils n'ont plus le bénéfice d'être situés en bordure d'un parc paysager et à l'articulation d'un espace urbain et de la nature ;
- depuis les loggias et les jardins situés à l'arrière, ils vont se sentir soumis au regard des occupants du foyer ;
- cela peut porter atteinte au sentiment de protection et leur sentiment de dévalorisation et d'insécurisation par l'environnement va s'aggraver.

On voit donc comment une opération qui participe à la reconstitution d'un front urbain sur rue, optimise l'usage d'une parcelle et s'articule à un espace paysager, peut être profondément déstabilisée par une modification de son environnement liée à l'absence de planification urbaine rigoureuse.

### **La contribution à la restructuration d'un quartier (Grand Marais à St. Nazaire)**

Les opérations Habitat Individuel Dense peuvent contribuer à la restructuration de certains quartiers, même situés en centre-ville, comme le montre l'expérience de Grand Marais à St. Nazaire, mais cela semble assez rare. Cela correspond à une volonté politique de la Municipalité de favoriser la mixité sociale et la diversité des formes d'habitat mais semble aussi rendu possible par :

- la valeur foncière assez limitée des terrains à l'époque de cette réalisation ;
- la faible densité de la ville et la prédominance des immeubles de faible hauteur.

Située à 700 mètres à la fois de la mairie et de la mer, à proximité d'un grand lac et d'un parc paysager, l'opération Habitat Individuel Dense de Grand Marais bénéficie d'une localisation assez exceptionnelle et offre en outre aux habitants des accès individuels, de petits jardins ou des terrasses en plein centre-ville. Elle redouble dans sa conception interne le fait de bénéficier d'une intégration urbaine et la proximité de la nature.

C'est une opération très complexe où les bâtiments et les îlots d'Habitat Individuel Dense jouxtent de grands immeubles des années 60, dont certains sont très massifs, et de petits immeubles anciens. L'opération est traversée par des rues ou par des cheminements piétonniers qui sont bordés par les jardins et qui débouchent sur des placettes.

Les différentes formes d'habitat s'inscrivent donc dans une composition urbaine et participent à sa différenciation et à son enrichissement, à travers notamment les différents dispositifs socio-spatiaux qui les caractérisent : jardins, terrasses, mais aussi les clôtures, les portillons, différentes formes d'escaliers et de paliers

d'accès aux étages. On peut noter également des garages sur rue relativement bien traités, placés en saillie sur les façades, qui contribuent à leur donner de l'épaisseur et du rythme et qui ménagent de part et d'autre des jardins de devant dotés de clôtures et de portillons soignés. Ces jardins créent donc un retrait et donc une protection du logement par rapport à la rue.

La complexité de l'opération fait que l'on a du mal en fait à repérer certains bâtiments Habitat Individuel Dense par rapport à ceux qui les jouxtent, ce qui est sans doute le meilleur signe de la réussite de leur contribution à la restructuration du quartier mais elle rend également difficile sa lisibilité.

### **La diversité des modes de contribution des opérations au développement urbain**

Cette brève synthèse montre que les opérations d'Habitat Individuel Dense peuvent s'inscrire dans des contextes urbains très variés et des processus de renouvellement ou de développement urbain très différents. Ils peuvent remplir simultanément plusieurs fonctions :

- accroissement de la mixité sociale ;
- diversification des formes et des statuts d'habitat ;
- densification ;
- valorisation des espaces urbains et création d'identités micro-urbaines ;
- introduction d'ambiances paysagères dans les espaces urbains ;
- articulation des espaces urbains et paysagers.

Cette contribution peut aller jusqu'à créer de toute pièce un environnement très qualifié et valorisant dans un paysage de friche industrielle particulièrement ingrat comme au Petit Bétheny.

On a ainsi vu que la contribution des opérations Habitat Individuel Dense aux processus de développement urbain dépendait de différents facteurs, telle que la volonté politique des collectivités locales, les compétences des maîtres d'ouvrage et des concepteurs, la densité pré-existante et le coût du foncier ainsi que la forme des terrains disponibles.

## LA PERCEPTION DE LA DENSITE

La perception de la densité peut varier fortement selon les sites. Autrement dit, des sites ayant une densité similaire peuvent être perçus comme très denses ou au contraire sembler comporter un nombre limité de logements. La perception peut également jouer sur l'opposition habitat individuel/immeuble collectif. A densité identique, on peut avoir l'impression qu'un site est composé de maisons individuelles ou de maisons de ville, alors qu'un autre semblera constitué d'immeubles collectifs.

Il convient aussi de rappeler que, contrairement aux idées reçues, de nombreux grands ensembles ont une densité relativement faible. Les quartiers emblématiques des Minguettes à Vénissieux et de la Grande Borne à Grigny ont une densité avoisinant 50 logements à l'hectare. Plus étonnant encore le site de la Reynerie implanté dans le quartier du Mirail ne dépasse pas 60 logements à l'hectare. Or ce quartier est composé d'immenses barres formant des tripodes qui culminent à R+16 et qui comportent 250 logements chacune, et il semble particulièrement dense. En réalité l'emprise au sol des bâtiments ne représente que 18% de la surface du site.

Il nous a semblé utile d'identifier un certain nombre de facteurs qui construisent la perception de la densité.

## La rupture d'échelle par rapport à l'environnement

La perception de la densité est souvent liée à la hauteur des bâtiments. Or la perception de cette hauteur varie fortement selon les configurations urbaines. Le même bâtiment paraîtra très élevé s'il est situé à proximité d'un tissu pavillonnaire ou au contraire de taille relativement modeste s'il jouxte des immeubles plus élevés.

On sait que l'on peut adoucir cette perception par la création d'une transition d'échelle en implantant des bâtiments de taille intermédiaire entre les pavillons et les immeubles concernés. Mais il est également possible de le faire en implantant des arbres et en développant la végétation à proximité.

Ce problème se pose rarement dans les sites étudiés, hormis à Terra Nova à St. Nazaire, dont les bâtiments R+3 jouxtent un tissu pavillonnaire.

## Les vides urbains entourant les immeubles

Lorsqu'un immeuble est entouré de vides urbains, d'espaces non aménagés, il apparaît plus haut, plus massif et plus dense que lorsqu'il est noyé dans un tissu urbain. Les architectes le savent bien, car ils s'efforcent souvent de poser les immeubles qu'ils veulent prestigieux à distance des autres bâtiments, afin de capter le regard. Ils tiennent ainsi à « mettre en scène » leurs œuvres, parfois en « dégageant l'espace qui les entourent des constructions qui l'encombrent » comme on entend souvent dire.

Ce problème se pose à Terra Nova et au Touch, dont les bâtiments qui sont pourtant de taille modeste, paraissent pourtant se dresser dans l'espace car ils sont posés à distance des constructions environnantes et séparés du tissu urbain par une grande voie de circulation.

### **Qualification d'ensemble : uniformité, répétitivité et perception de la densité**

L'impression de vide environnant les bâtiments est accentuée lorsque ces espaces sont peu aménagés et lorsque les pieds d'immeubles sont peu qualifiés. On peut atténuer l'impression de hauteur en aménageant ces espaces car cela permet de « capter les regards ». Lorsque ces espaces sont agréables, ils attirent l'œil des passants qui finissent par en oublier la taille des immeubles. C'est ainsi que dans la plupart des opérations, notamment Avenue de Corbeil ou Vert St Denis, la qualification des espaces donne quasiment à penser qu'il s'agit de maisons de villes.

Des façades plates, uniformes et massives donnent toujours l'impression qu'il s'agit d'immeubles collectifs car ils ressemblent dès lors à ce genre d'immeubles et sont associés à ce modèle d'habitat, bien qu'ils soient en fait de taille plus réduite. La conscience les assimile à la référence à laquelle leur forme les rattache. Ils apparaissent comme des grands ensembles de taille réduite, comme de « petits grands ensembles ».

Ce sont les problèmes que posent les opérations de Terra Nova et du Touch, dont certaines façades sont très lisses et uniformes. A Terra Nova, la façade longeant l'avenue dispose d'ouvertures très réduites, ce qui lui confère en outre un aspect imposant.

Au Touch, l'impression d'uniformité est renforcée par la répétitivité des murs verticaux qui séparent les logements et par les escaliers métalliques conduisant à l'étage. Quand on se place au bout d'un bâtiment, ces escaliers et ces murs paraissent en enfilade et là où d'aucuns verraient une belle perspective composée par ces éléments qui rythment la façade, on peut aussi être frappé par la monotonie, voire une certaine « dureté » générée par cette répétitivité.

L'existence d'un « sentiment d'entassement », « de vivre les uns sur les autres » est une forme de perception de la densité. Par rapport à là où ils habitaient auparavant, la grande majorité des ménages interviewés (78%) a le sentiment de vivre dans un habitat « en étant moins les uns sur les autres ». Cette variable n'est pas discriminante d'un site à l'autre. Une petite majorité (56%) exprime aussi le fait « que ça serait encore mieux si c'était plus aéré, s'il y avait plus d'espace entre les bâtiments » et là nous avons des écarts très significatifs, car ce point de vue varie de 29% pour le site de l'Avenue de Corbeil à 75% pour le Touch et Terra Nova.

La différenciation des façades et des bâtiments par des jeux de couleurs, l'utilisation de différents matériaux peuvent contribuer à réduire l'impression de massivité.

### **Les différents types d'espaces internes, leur qualification et leur différenciation**

L'absence d'espaces collectifs, de lieux où l'espace se dilate peut contribuer à créer un sentiment d'entassement. Ce sentiment peut aussi être alimenté par des rues étroites, rectilignes et monotones, que l'on trouve aussi à Terra Nova et au Touch.

A contrario, la disposition des bâtiments autour d'un espace commun comme Avenue de Corbeil ou à Vert St. Denis crée un sentiment d'aération, de respiration.

Par ailleurs, *la qualification et la différenciation des espaces, notamment en traitant avec soin l'articulation entre les logements et les espaces urbains contribuent à atténuer l'impression de densité.* La création de terrasses, de patios et de jardins participe à la fois à cette différenciation et à cette articulation des différents espaces. Nous rejoignons ainsi les conclusions du rapport de la FNAU sur ce sujet : « les loggias, patios, terrasses, balcons ou jardins privatifs permettent d'étendre l'espace domestique (...) en créant une dilatation de

l'espace, ils jouent un rôle dans la perception de la densité (...) »<sup>71</sup>. Ces extensions assurent une transition entre la verticalité des bâtiments et l'horizontalité des sols. Elles adoucissent cette rupture. Les immeubles ne se dressent pas brutalement devant soi sur un espace vide, car elles ménagent des étagements progressifs, offrent différentes formes d'ouvertures qui allègent la massivité des façades.

## CRITERES ET INTENTIONS DANS LES OPERATIONS D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

### Les critères, leur déclinaison, leur composition

La question des critères permettant de définir ce que l'on pouvait appeler de l'habitat individuel dense, et par là même ceux que nous devons retenir pour sélectionner des opérations parmi celles proposées par les maîtres d'ouvrage avec lesquels nous avons coopéré, a constitué une véritable question.

Nous avons expliqué les raisons pour lesquelles nous avons inclus dans le panel, des opérations « à la limite » de l'habitat individuel dense comme :

- La Bécasse qui correspond à du collectif. Cette opération se rapproche de ce que l'on a appelé l'habitat intermédiaire dans les années 1970 mais présentait des caractéristiques (espace extérieur donné au logement systématique, presque toujours des terrasses et quelques jardins) et accès individuel ou partagé à deux pour quelques logements qui permettaient de l'inclure dans notre échantillon ;

<sup>71</sup> FNAU, *Habitat et formes urbaines : densités comparées et tendances d'évolution en France*, p.17

- Le Petit Bétheny qui s'apparente à de l'habitat individuel, mais comporte en son sein de l'individuel groupé, du petit collectif et une combinaison de formes architecturales variées.

Nous trouvons intéressant d'inclure ces opérations dans le panel des sites retenus pour l'analyse socio urbaine et plus encore dans celui des sites concernés par l'analyse des modes d'habiter, car cela nous permettait d'interroger des proximités, des spécificités, des différences. Comme on a pu le constater, ces deux opérations se sont notamment avérées des contrepoints utiles pour comprendre des caractéristiques, des modes de fonctionnements des espaces dans d'autres opérations.

### *Les critères et leur déclinaison*

Notre recherche montre clairement que les mêmes critères (accès individuel, espace extérieur propre, traitement des stationnements, type de logements, etc.) peuvent donner lieu à des *déclinaisons*, *des formes*, *des interprétations* très variés. Les principaux enseignements que l'on peut retirer de cette analyse sont les suivants :

Les mêmes critères peuvent donner lieu à des traitements, des interprétations variées qui peuvent soit, confirmer, appuyer, leur destination initiale, soit au contraire la dévoyer.

Si l'on prend, par exemple, le critère « disposer d'un espace extérieur », les modes de traitement qui aboutissent à « donner » cet espace sans permettre qu'il génère les pratiques qu'il pourrait susciter, entraîne probablement des effets plus négatifs encore que si les habitants n'en disposaient pas. Autrement dit, lorsque certaines caractéristiques de la conception de l'espace lui-même viennent empêcher l'usage et les pratiques auxquelles il devrait conduire, alors l'effet sur les habitants est très problématique parce que l'effet déceptif, la « tromperie », écrase tout le reste.

### *L'autonomie des critères*

Aucun critère ne peut être considéré et traité de manière autonome

Si l'on poursuit cet exemple concernant l'espace extérieur, le critère « donner un espace extérieur », même cette fois de qualité, n'est pas suffisant si la conception ne prend pas en compte l'environnement dans lequel il s'inscrit. Ainsi :

- les terrasses de Larousse en elles-mêmes sont incontestablement appréciées pour leur taille, le mode de traitement du rapport au salon qui permet une grande fluidité, mais l'environnement génère, comme nous l'avons vu, de grandes difficultés d'appropriation.
- celles de La Bécasse, selon l'environnement sur lequel elles donnent (intérieur du site, entrée du quartier, lac ou forêt) génèrent des usages et un potentiel d'appropriation très différenciés.

Ainsi, aucun critère n'est en soi suffisant. Quelle que soit l'interprétation à laquelle un critère donne lieu, quelle que soit la qualité du traitement qui lui est associé, quelle que soit sa pertinence, aucun critère ne peut mécaniquement produire une individualisation de l'habitat.

### *Les critères et leur composition*

Pour produire une individualisation de l'habitat, il faut nécessairement se reposer sur *une composition de critères*. La composition des critères est au moins aussi importante que les critères eux-mêmes.

Mais même dans un tel cas, la présence d'un certain nombre de critères qui confèrent à l'habitat de chacun un caractère individuel ne préjuge pas de ses modes de relations avec l'environnement, avec les paysages internes propres à chaque opération. Or la recherche de densité, le type « d'interprétation » auquel elle conduit du point de vue des formes urbaines et architecturales, de certains dispositifs socio spatiaux,

peuvent favoriser chez les habitants des représentations très variées de leur habitat.

Pour conclure sur cette question des critères, on peut souligner que l'analyse des opérations d'habitat individuel dense analysées montre que *la déclinaison* des critères tout autant que *leur composition* constitue des conditions de réussite de ces opérations.

### *L'interdépendance des espaces*

#### *L'interdépendance*

La richesse des opérations d'habitat individuel dense réside dans la profusion des espaces (espaces propres/individuels, espaces semi individuels comme les accès et leurs espaces de transition, espaces intermédiaires, espaces collectifs, espaces résidentiels).

Cette profusion constitue indiscutablement un terrain privilégié pour la créativité de la conception et une opportunité formidable pour les habitants, de par les jeux subtils d'usages, de pratiques, d'appropriation qu'ils permettent.

De notre point de vue, cette profusion, cette richesse est peut-être, ce qui caractérise le plus fortement ces opérations ; leur « marque de fabrique », en quelque sorte.

Un enseignement majeur du travail réalisé concerne, nous semble-t-il *l'interdépendance des espaces*.

Les espaces « individuels », collectifs, résidentiels ne peuvent être dissociés. Leur composition, leur articulation, mais aussi une vigilance importante aux conditions effectives d'usage, à la destination *de chacun d'entre eux*, s'avère fondamentale.

La focalisation sur l'espace individuel au détriment des autres espaces constituerait une source de difficultés importantes. Il n'y a pas un espace individuel d'un côté et un espace collectif (ou qui *ne* serait *pas* individuel) de l'autre. La conception de nombre d'opérations d'habitat individuel dense ne se rabat pas sur un de ces deux domaines, mais cherche à enrichir la conception des atouts des deux ordres : individualisation, espace extérieur, d'un côté, rencontre, espace commun de l'autre. Il faut également noter que l'emboîtement, l'articulation, les transitions entre tous ces espaces ont souvent fait l'objet d'une très grande attention. Ainsi dans certaines opérations, l'interfaçage entre collectif/public et privé a été un enjeu central de la conception.

Envisager l'organisation, la conception de ces opérations comme une juxtaposition d'habitat individuel et d'habitat collectif, risque de générer un effet « canada dry » et de fortes déceptions. C'est la raison pour laquelle, il importe de considérer cet habitat comme *une forme spécifique ayant sa propre logique*, comme *une troisième voie* permettant à la fois de faire ville (densité, gabarit...) et d'offrir des conditions d'habitat plus riches (accueil, jardin...).

Nous avons donc mis en évidence une relation d'interdépendance très importante entre les espaces collectifs, résidentiels, intermédiaires et les espaces individuels extérieurs. Cela amène à proposer un déplacement de la focale.

Pour produire de l'habitat individuel dense de qualité, il ne faudrait pas raisonner en termes « d'habitat individuel » en se demandant comment l'on va traiter les nécessaires aspects collectifs liés à la densité.

Il semble indispensable de composer ces deux dimensions parce que l'une et l'autre se co construisent, les qualités de l'une potentialisent les qualités de l'autre, tout comme les problèmes de l'une peuvent lourdement pénaliser la seconde.

### *La rétroaction*

Soulignons également un résultat qui a constitué une grande surprise :

Le logement, les pratiques qu'il génère, l'investissement qu'il peut susciter sont absolument déterminés par les espaces qui se déploient en dehors de lui.

On peut distinguer deux niveaux :

- on se souvient que l'espace propre associé au logement (jardin, terrasse) joue un rôle fondamental dans la dynamique d'appropriation et d'investissement qui va pouvoir s'y déployer ;
- mais nous avons également mis en évidence que les pratiques qui allaient pouvoir se déployer dans cet espace propre, ses conditions d'appropriation, le sens de cet espace allaient se construire en relation avec les autres espaces avec lesquels il est en communication ;
- par ailleurs, la recherche montre que dans la dynamique d'appropriation et d'investissement qui se joue par rapport au logement, le rapport au site est plus déterminant que le logement lui-même. On se souvient de l'importance des vues, on se souvient également que c'est le rapport au site lui-même qui génère un bien être dans l'habitat qui fait retour sur le logement.

## Critères, intentions et attention

### *La perception d'une attention des concepteurs*

Ici, dans certaines opérations, les habitants paraissent particulièrement sensibles à la qualité et au soin des aménagements, et notamment au traitement des espaces intermédiaires, aux multiples dispositifs socio spatiaux : portails, clôtures, escaliers, traitement des perrons et des seuils, etc. Ils ont également exprimé une attention forte à la qualité de traitement des détails.

Ils sont d'autant plus sensibles qu'ils viennent souvent de quartiers où la conception des espaces intermédiaires laissait souvent à désirer : paliers, cages d'escalier, halls, perrons en général traités de manière médiocre. Quant au pied des immeubles et aux abords, tout comme les espaces de médiation entre les rues et les immeubles, souvent, ils n'étaient tout simplement pas aménagés. Les recoins et les espaces résiduels proliféraient.

Le saisissement des habitants face à la qualité du traitement de ces espaces dans des opérations d'habitat individuel dense est donc sans doute d'autant plus fort, ils sont d'autant plus surpris, que ces espaces sont habituellement négligés.

Un certain nombre des ménages rencontrés a exprimé percevoir *une attention particulière*, un soin à leur intention : « *des choses faites pour eux, pour qu'ils se sentent bien* » voire comme plusieurs l'ont évoqué, le sentiment que *pour la première fois, on s'était réellement préoccupé de leurs conditions de vie et d'habitat*.

Une attention donc, qui va bien au-delà de la satisfaction de besoins fonctionnels, normatifs. Un certain nombre d'habitants ont ainsi perçu *une plus value de sens*.

Les habitants perçoivent que ces espaces construisent l'image qu'ils ont d'eux-mêmes et qu'ils donnent d'eux-mêmes et donc leur statut

social, voire leur identité. Beaucoup, on s'en souvient, ont exprimé un sentiment de valorisation. C'est là que se joue une part importante des interactions sociales avec le voisinage et avec les visiteurs. Ils se sentent accueillis quand ils entrent chez eux et ils peuvent enfin offrir une qualité d'accueil à leurs visiteurs.

En retour, ils sont très préoccupés de la pérennité de cette qualité. La qualité de gestion du bailleur est une préoccupation constante et la vigilance exprimée à son endroit vient le confirmer, comme une manière de se prémunir contre les risques de répétition de mécanismes qu'ils ont vu se développer dans les grands ensembles où ils habitaient antérieurement.

Les habitants perçoivent donc l'attention et le soin apportés à la conception des espaces comme autant de marques d'attention. Pour paraphraser le concept utilisé par les chercheurs du CRESSON<sup>72</sup> et plus largement par les psychologues de l'environnement, qui s'efforce d'identifier les « marqueurs symboliques », les éléments spatiaux chargés d'une valeur symbolique, nous pourrions parler en l'occurrence de « *marqueurs d'attention* ».

Ce qui est marqué (et remarqué) à travers la qualité de ces traitements ce n'est pas telle ou telle signification symbolique, mais globalement un souci, une attention des concepteurs et des maîtres d'ouvrage à l'intention des habitants.

Cette attention des concepteurs est un message adressé aux habitants, une adresse dont ils sont les destinataires, à laquelle ils sont d'autant plus sensibles que, locataires du logement social, ils se sont souvent sentis méprisés.

<sup>72</sup> Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain, Ecole d'architecture de Grenoble

### *Intentions et intentionnalité*

Toutes les réalisations architecturales sont l'expression d'intentions de conception. Souvent ces intentions sont elles-mêmes la reprise ou la traduction de codes architecturaux développés par différents architectes passés à la postérité : le tramage d'une façade, sa modénature, la mise en place de façades bandeaux ou de balcons filants, sont d'autant de références à la « doxa » de l'histoire de l'architecture. Ces intentions architecturales sont adressées au monde des architectes, à leurs pairs. Elles permettent aux concepteurs de se situer par rapport aux différents courants qui traversent l'architecture et de se positionner dans un milieu professionnel dont ils attendent la reconnaissance. Les architectes « parlent » alors à d'autres architectes. Dans ce genre de situation, nous dirions que les intentions architecturales sont sous-tendues, portées par *une intentionnalité* qui vise avant tout la reconnaissance professionnelle par les pairs.

*L'intentionnalité est en effet la visée qui sous-tend et soutient les intentions*, qui orientent les formes d'action. Par exemple, le choix de fenêtres bandeaux est une intention codifiée dans le langage architectural et rationalisée par un argumentaire précis. Ces fenêtres, qui courent sur toute la longueur d'une façade, permettent d'assurer un éclairage maximal des pièces, de faire entrer la lumière à profusion. Elles permettent en outre de donner une trame horizontale à la façade, en créant un effet de perspective, donnant ainsi l'impression d'allonger les bâtiments. L'intentionnalité qui sous-tend cette intention est de s'inscrire dans le courant corbuséen en adhérant au code qu'il a promu.

L'intentionnalité est donc à la fois une visée et une adresse. Elle désigne le mouvement inaugural, « le fait d'aller vers ». Dans le cas de l'habitat individuel dense, les architectes s'efforcent de faire œuvre créatrice et cherchent aussi la reconnaissance de leurs pairs à travers la conception de subtils dispositifs socio spatiaux. Mais en l'occurrence,

ils font plus que cela, ils expriment un véritable souci à l'égard des habitants. Ils s'efforcent de « les prendre en souci » pour reprendre une notion chère à B. SALIGNON<sup>73</sup>. Les habitants paraissent être les véritables destinataires de leur action, ou du moins le sont-ils aussi.

Il arrive certes que l'intentionnalité des concepteurs soit dirigée vers la satisfaction des habitants, ou soit affirmée comme telle, et que le rendez-vous soit manqué. Il arrive aussi que les concepteurs aient vraiment le souci de répondre aux attentes des habitants et que le résultat soit assez désastreux.

Il importe donc de comprendre les conditions qui conduisent à ce que leurs intentionnalités rencontrent effectivement les attentes des habitants et que ces derniers se reconnaissent dans ce qui a été conçu pour eux.

Contrairement à beaucoup de projets d'habitat social, il est indéniable que les architectes se sont fortement investis dans la conception de ces opérations et notamment celle des espaces intermédiaires. Ils ont visiblement beaucoup réfléchi à ces questions, recherché des solutions originales au lieu de s'efforcer d'appliquer des codes de référence architecturaux.

On peut dès lors se demander pour quelles raisons, cette forme d'habitat a suscité un tel investissement de la conception et en particulier des espaces intermédiaires si souvent délaissés ?

### *Attention et intention des concepteurs*

Cela est sans doute dû pour une part à la petite taille des opérations, souvent entre 30 et 60 logements, voire moins. Il s'agit donc généralement de petites opérations, mais d'un nombre néanmoins suffisant de logements pour justifier un véritable investissement de la

---

<sup>73</sup> SALIGNON, Bernard, *Qu'est-ce qu'habiter ?*, CSTB Paris, 1991

part des concepteurs. Les opérations seraient ainsi suffisamment réduites pour que les concepteurs s'intéressent à de nombreux détails, manifestent du soin et de l'attention, mais aussi suffisamment importantes avoir une certaine « visibilité ».

L'originalité de cette forme d'habitat, qui rompt avec la monotonie des grands immeubles collectifs et avec la banalité de la majorité des maisons individuelles, favorise peut-être la créativité des concepteurs et la recherche de solutions inédites.

Il se peut aussi que la multiplicité des contraintes et la diversité des problèmes que pose cette forme d'habitat obligent à être attentif au moindre détail et à innover. *Les contraintes liées à la densité obligent en effet à exploiter et donc à traiter le moindre espace.* Vouloir combiner habitat individuel et densité oblige à trouver des solutions originales pour réduire les risques de tension et préserver l'intimité de chacun. Mais inversement la recherche de l'évitement des conflits et de la préservation de l'intimité peut susciter des dispositifs plus ou moins bien vécus par les habitants en créant des espaces trop fermés.

Les concepteurs doivent donc gérer cette contradiction entre le besoin de protection, de préservation de l'intimité et l'ouverture (la lumière, les vues).

Dans un habitat intermédiaire entre l'habitat individuel et les immeubles collectifs, il leur faut précisément gérer cette contradiction entre l'appropriation individuelle des espaces et les interactions sociales. Comme on l'a vu, ils y parviennent d'ailleurs plus ou moins bien selon les opérations.

Cette contradiction renvoie bien évidemment à la précédente mais ne s'y réduit pas pour autant, la protection de l'intimité n'empêche pas de créer des espaces collectifs de voisinage comme à Vert Saint Denis où une intégration dans l'environnement comme à Grand Marais à Saint Nazaire.

Les concepteurs ont visiblement été conscients de l'exacerbation de ces contradictions à l'intérieur de ces espaces réduits et des risques de conflit qui en résultaient. Ils étaient également conscients que des erreurs de leur part dans la gestion de ces contradictions pouvaient entraîner l'échec de ces opérations.

Ils ont indéniablement accordé une grande attention *au réglage* de ces questions, de même qu'ils ont beaucoup investi pour traiter les problèmes de circulation et de stationnement des véhicules dans ces espaces restreints, problèmes qui constituent un enjeu important dans le fonctionnement social des sites. Il leur fallait loger les véhicules en évitant qu'ils envahissent le peu d'espace disponible. On voit d'ailleurs que cette contrainte est devenue parfois un support de créativité :

- les toits des garages qui servent de terrasses (Avenue de Corbeil) ;
- le garage qui permet de loger un cellier et offre une entrée secondaire au logement ;
- la fermeture des garages par une grille ajourée qui offre une transparence sur le jardin depuis la rue (Terra Nova) ;
- le dessin de l'imposte du garage qui permet d'offrir une belle arcature.

De fait, ils ont dû trouver des solutions permettant de « discrétiser » la présence des voitures.

Par ailleurs, étant donné que ces opérations visent à suggérer l'univers de la maison individuelle, ou tout au moins à l'évoquer, en favorisant donc l'individualisation et/ou l'individuation des logements, il était indispensable, comme on l'a vu, de rechercher une diversification des formes d'habitat.

Cette intention de recherche de la diversité s'est avérée très fructueuse car elle a indéniablement stimulé la créativité des concepteurs. Ils se

sont en effet efforcés d'explorer les différentes formes d'habitat qu'autorise ce concept d'habitat dense, d'examiner divers modes de conception des bâtiments et d'agencement des logements.

L'objectif de ces opérations étant d'offrir des espaces extérieurs, de diversifier les modes d'accès et les interactions entre l'intérieur et l'extérieur, les concepteurs ont trouvé là des supports de réflexion et des outils leur permettant de développer une diversification des formes d'habitat : le traitement des perrons, des escaliers, des paliers, des jardinets, des loggias et des terrasses sont en effet autant d'instruments de conception permettant d'inventer de nouveaux modes d'agencement.

Signalons toutefois que l'utilisation de ces instruments spatiaux aurait pu dériver vers la recherche de formes diversifiées pour elles-mêmes, vers la recherche de formes pour la forme.

Mais l'impérieuse nécessité de gérer les contradictions évoquées précédemment (préserver l'intimité et favoriser les interactions sociales) a sans doute joué comme un rappel permanent et permis d'éviter cette dérive formelle, qui menace cependant toujours ces opérations, comme en témoignent de nombreux exemples.

Cette nécessité a permis de préserver l'intentionnalité inaugurale fondée sur l'attention à l'égard des futurs habitants et de conserver cette prééminence accordée aux destinataires de cet habitat.

## INDIVIDUEL ET COLLECTIF

Compte tenu de la centration sur la dimension « individuelle » de ces opérations résumée dans leur appellation « habitat individuel dense », nous nous étions demandé si les résultats allaient mettre en évidence que les espaces collectifs étaient avant tout vécus comme des espaces

« non privés » ? En effet, dans quel « univers » se trouvait-on ? Les éléments d'individualisation donnés se retournaient-ils *contre* le collectif parce que celui-ci faisait alors obstacle à la réalisation d'un imaginaire activé, proche et pourtant encore lointain, inaccessible ?

Les résultats que nous avons mis en évidence montrent que tel n'est pas le cas, bien au contraire.

Comme on l'a vu dans le mode d'habiter « le plaisir d'habiter là », le plaisir et l'investissement les plus importants se déploient dans les sites où la relation entre individuel et collectif est forte, où précisément l'individuel est adossé à du collectif, où les espaces donnés par la conception médiatisent un étayage du logement et de l'espace propre sur les espaces collectifs.

Ces espaces favorisent les interactions et les relations et permettent l'adossement de la sphère individuelle (le logement, son espace extérieur propre) sur une sphère collective. Là réside dans doute l'un des principaux résultats de cette recherche :

*C'est la manière dont est traité le collectif (partager un environnement avec d'autres) qui paradoxalement construit le sens de ce qui est donné comme « habitat individuel ».*

Comme on l'a vu au Petit Bétheny et à Vert St Denis, les qualités de l'individuel et du collectif potentialisent les apports de l'un et de l'autre. Cela peut générer le *sentiment d'une construction en cours d'une identité spécifique du lieu* où l'on habite.

Nous avons donc mis en évidence l'importance des interactions entre ce que nous avons appelé « les espaces donnés par la conception », le développement des interactions et des relations sociales et le déploiement d'une relation positivement investie à son habitat

(attachement). Un élément fondamental, apparu dans les entretiens, concerne la possibilité donnée par la multiplicité de ces espaces<sup>74</sup> de développer des formes de relations et d'interactions variées, de choisir ces interactions, leurs lieux et leurs moments.

Les multiples dispositifs socio spatiaux composant cet habitat offrent également des supports qui favorisent la découverte et le développement de nouvelles pratiques. Les jardinets, les terrasses, les loggias, les escaliers en plein air et leurs paliers, les garages attenants aux logements, les celliers, les espaces collectifs sont autant de lieux où les habitants peuvent contempler le voisinage, s'installer, échanger, développer différentes activités.

Nous avons donc souligné l'importance de la multiplicité de ces espaces sur le développement de nouveaux usages, de nouvelles pratiques, les liens avec la nature des investissements qu'ils génèrent et les significations de l'environnement dans lequel on vit qui se développent alors.

On voit ainsi se déployer là ce que nous proposons d'appeler « *l'actantialité potentielle* » des objets spatiaux. Ces objets ne sont pas actifs en eux-mêmes, ils sont « actantiels » au sens où *ils rendent possibles* différentes activités. Cette « actantialité » est potentielle car ils ne prescrivent pas des modes d'action ou des usages mais ils les suscitent et laissent aux habitants le choix de les utiliser diversement. Ils contribuent à générer différentes formes de pratiques et fonctionnent donc comme *des générateurs de pratiques*.

---

<sup>74</sup> Espace extérieur, espace de transition devant le logement, garage, parkings, boîtes aux lettres, locaux poubelles, allées, rues, espace collectif lorsque il existe

Comme nous l'avons vu à propos des critères, l'existence même de ces espaces ne garantit pas mécaniquement ces pratiques. Tout va dépendre de la déclinaison et de la composition des critères ainsi que de la manière dont auront été traitées les relations d'interdépendance entre ces espaces.

Il se dégage ainsi de ces analyses des éléments qui peuvent avoir une utilité opératoire, que nous nous proposons d'illustrer ci-dessous.

### Les espaces de transition

Les immeubles collectifs confrontent les individus à une rupture brutale entre leur espace intérieur et l'univers extérieur. Les espaces de transition opèrent ici une médiation entre l'intérieur et l'extérieur, entre le dedans et le dehors. *Cette forme d'habitat offre des espaces de transition*, on peut se tenir dans *un entre-deux* en n'étant ni à l'intérieur de chez soi, ni complètement en dehors du chez soi.

Ces espaces ont en outre une fonction réversible, ils représentent un extérieur par rapport à la clôture du logement, où on accepte d'être vu à la différence de l'espace intime. Mais c'est encore une partie du chez soi, un intérieur par rapport à l'univers des autres. C'est aussi un prolongement du logement, à l'extérieur mais qui peut en faire partie. Le jardin, la terrasse constitue un élément clef de ces espaces de transition. Mais d'autres espaces sont importants à évoquer. Ainsi, par exemple :

- les espaces de transition devant l'entrée du logement (petit espace, ou allée, ou simple bac à fleur qui marque l'entrée, etc.) remplissent le même type de fonction On peut ainsi se tenir à l'extérieur, au grand air, rester dehors tout en étant chez soi, protégé soit par des espaces réels comme une petite allée, ou un tout petit espace planté mais aussi par des dispositifs plus symboliques, un

auvent, des bacs à fleurs de part et d'autre de l'entrée ou à une petite distance de celle-ci ;

➤ ce dedans/dehors peut aussi se déployer autour du garage qui s'avère une composante précieuse. Il permet de cumuler les avantages qu'offrent le dedans et le dehors.

Ces espaces de transition sont, en quelque sorte, réversibles. Ils assurent une continuité entre l'intérieur du logement et son extériorité et vice versa

### Les jardins et les terrasses

Les jardins et les terrasses constituent un potentiel extrêmement important. Le fait de disposer d'un espace extérieur a un impact majeur sur le rapport à l'habitat, sur la relation qui va se nouer entre des habitants et leur habitat *en fonction* des pratiques et des usages qui vont pouvoir s'y développer. En effet, disposer d'un tel espace ne dit pas s'il permet effectivement de développer de nouvelles pratiques.

Nous avons vu que ces pratiques jouent un rôle fondamental dans la mesure où elles génèrent le sentiment d'une extension du « chez soi ». Toutefois, pour advenir, ce sentiment de « chez soi » nécessite un peu *d'intimité confiante*. Or, le sentiment d'un regard, de vues trop importantes sur cet espace (ou tout au moins sur une partie de cet espace), la manière dont il s'articule à d'autres espaces avec lesquels il est en relation, peuvent empêcher son appropriation.

Disposer d'un espace extérieur propre fait bouger les lignes de l'intimité. Plus précisément, la manière dont la conception prend en charge cette question de l'intimité va jouer un rôle fondamental. *L'absence d'intimité de l'espace extérieur peut faire basculer le rapport au logement lui-même*. C'est pourquoi nous avons proposé de considérer cet espace non pas comme un « plus » mais comme un « avec ».

L'espace extérieur constitue un potentiel important car c'est un espace pluridimensionnel :

➤ *un lieu de pratiques multiples* : déjeuner, se reposer, jouer pour les enfants, jardiner, aménager ;

➤ *un lieu d'interactions multiples* : échanger avec un voisin mitoyen, échanger avec un voisin qui passe, recevoir. L'importance des différentes modalités du « recevoir » est également à souligner. L'espace extérieur permet un « jeu » de ces différentes modalités fortement souligné par les habitants : recevoir quelques personnes ou un nombre plus important, recevoir de manière plus ou moins formelle, recevoir « strictement » ou organiser un moment de partage et d'échanges grâce à la manière dont chacun contribue à la réception au travers de ce qu'il apporte, etc.

➤ *un espace valorisant* : simplement disposer de ces espaces est valorisant pour les habitants. De plus, un balcon doté d'un garde-corps ajouré, une grande terrasse, un petit jardin orné d'une haie, un portail marquant l'entrée de chez soi sont autant d'éléments agréables et valorisants pour soi ;

➤ *un espace où on se donne à voir* : dans cet espace, on donne à voir une partie de soi et on se valorise au regard des autres en installant son mobilier de jardin, un auvent ou une tonnelle, mais aussi en montrant ses plantations ou quelques éléments de décors ;

➤ *un espace donc qui médiate une autre manière d'être habitant*, en participant au paysage du site, en y contribuant. Comme on peut le voir au Petit Bétheny mais aussi dans quelques jardins de Terra Nova ou sur des terrasses de La Bécasse, les habitants produisent une véritable création collective, à travers la réalisation de plantations et l'installation d'éléments de décors (pergolas, tonnelles, etc.). Chacun profite de sa propre création et contribue à la forme d'ensemble ;

➤ *le support d'un jeu subtil de caché-montré* : l'investissement des espaces privatifs extérieurs nécessite un « réglage des vues » permettant de se livrer à certaines activités, à condition d'être protégé du regard de l'autre et de pouvoir préserver une certaine intimité, *et* permet de donner à voir des créations propres (plantations, décor) à travers lesquelles on se valorise.

## Le logement

Certes le duplex est apprécié mais il n'a pas non plus d'effet mécanique sur le type de relation qui va se développer par rapport à l'habitat. La capacité du logement à générer un investissement positif (attachement) va dépendre d'une combinaison de facteurs associant des paramètres multiples, allant des caractéristiques du logement lui-même et de certains détails de conception qui lui sont associés (comme par exemple, le traitement des escaliers intérieurs) jusqu'à l'environnement proche ou large dans lequel il est situé. Ces analyses fondées sur la comparaison entre les sites nous délivrent peut-être des enseignements précieux. Ainsi, la focalisation sur des critères « individuels », voire même les interrogations sur « ce qui ferait maison » (sur le plan de la forme) apparaît second par rapport à la prise en charge d'un certain nombre d'intentionnalités qui opèrent toutes dans un registre dialectique : le dedans/le dehors, le caché/le montré, l'intimité/la mise en scène, l'individuel/le collectif, l'unité-identité/la différenciation, l'architecture/le paysage.

## Individuel et individuation de l'espace résidentiel

Il se pourrait que l'enjeu ne soit pas tant le respect formel de caractéristiques « individuelles » que la possibilité conférée par certains espaces de générer *un processus d'individuation*. Le concept d'individuation peut s'avérer utile dans la mesure où il permet de

sortir de l'opposition individuel/collectif qui peut finalement conduire à des contresens, préjudiciables aussi bien aux habitants pris individuellement qu'au fonctionnement des lieux où ils habitent.

A titre provisoire, on pourrait proposer de définir l'individuation comme « la capacité de faire sien » dans un processus qui, précisément ne se refermerait pas sur la sphère privée mais contribuerait à la sphère publique (ou ici, résidentielle).

L'engouement pour la maison ne peut se réduire à un repli sur la sphère individuelle et à la seule satisfaction du besoin « d'être maître chez soi ». Plus précisément, le « être maître chez soi » comporte *pour une part*, la possibilité « d'exercer une action » sur ce « chez soi » qui précisément l'articule à « l'extérieur », à des espaces résidentiels ou à des espaces publics. Nous désignons par là, la manière dont la maison, sa façade, ses volets, son escalier, le traitement de son accès, ses espaces extérieurs, le traitement de ses limites vont contribuer à façonner un paysage public ou résidentiel, contribuer à une dimension plus collective qui tout au moins, engage une relation à l'autre (celui qui passe, qui regarde).

Réinterrogées à partir de cette perspective, les opérations d'habitat individuel dense analysées mettent en évidence des aspects qu'il convient peut-être de retenir pour une réflexion future. Ainsi, interpréter le résultat extrêmement positif observé au Petit Bétheny sur le seul critère qu'il s'agit, pour un certain nombre de ménages, d'un habitat « vraiment » individuel, ou de « vraies maisons », constitue peut-être un contresens. Certes, le résultat très positif observé est lié à la manière dont la multiplicité des espaces donnés par la conception, l'interfaçage entre ces espaces, la multiplicité des seuils permettent à chaque habitant de choisir ses positionnements dans l'espace entre la sphère privée et la sphère collective, entre l'espace intime et l'espace résidentiel. Mais il est également lié à la possibilité de « faire sien » toute une série d'espaces (le seuil, les espaces de transition entre rues

et entrées, les zones entre garages et logement, l'espace extérieur) en participant, produisant un paysage collectif, public partagé. L'intérêt résiderait ici dans *la possibilité de rencontre entre le sens conféré par le lieu et le sens donné, produit par les habitants.*

Dans un contexte également très favorable, c'est probablement cette dimension d'ailleurs, qui peut expliquer le différentiel d'attachement observé entre le Petit Bétheny et Vert St Denis.

Pour prendre un autre exemple, c'est là aussi que se joue la différence avec Terra Nova qui explique les dynamiques variées d'appropriation et d'investissement observées. Les logements de Terra Nova dans leur très grande majorité donnent une capacité d'appropriation mais pas d'individuation au sens où nous venons de la définir. Ce que *l'individualisation* du logement donne aux habitants se joue de manière invisible pour l'extérieur, il n'y a pas de possibilité de retour sur la sphère résidentielle ou public et donc pas *d'individuation* possible. Cela explique les écarts d'investissements entre le logement lui-même et le site et probablement aussi le sentiment d'isolement et le repli.

### **Formation d'une identité résidentielle assurant la construction d'une médiation entre l'individuel et le collectif**

Cette médiation des pratiques entre l'espace individuel et l'univers collectif peut être redoublée et renforcée au plan identitaire par la formation d'une identité résidentielle. Cette identité résidentielle peut elle aussi, constituer une médiation entre, d'une part, le logement et, d'autre part, le quartier plus vaste ou la ville dans lequel un site est implanté. Elle permet de ne pas se sentir pris dans une masse anonyme quand le quartier est immense. Elle peut aussi permettre de compenser la faible identité procurée par ce dernier quand celui-ci est relativement banal, voire de s'en protéger quand il est particulièrement dévalorisé voire inquiétant.

Mais cette identité résidentielle joue de manière très différente selon les caractéristiques du site et de son environnement et leurs modes d'interaction :

- à Terra Nova à St Nazaire l'identité moderniste liée à l'architecture du site ne semble guère appréciée par les habitants. En outre, les caractéristiques de cet environnement et les multiples coupures entre le site et son environnement, ne permettent pas aux habitants de s'étayer sur l'identité de ce dernier. L'identité très marquée du site de Terra Nova accroît cette rupture avec l'environnement au lieu de participer à sa qualification et semble contribuer à générer un certain isolement ;
- nous avons vu qu'à Larousse à Marseille et à La Bécasse à Orléans, l'identité propre au site était comme « absorbée » par l'identité dévalorisée de l'environnement ;
- au Petit Bétheny à Reims a contrario, l'identité du site compense la grande faiblesse de l'environnement et protège les habitants de sa dévalorisation.

### **REFLEXION SUR LA PERTINENCE DE LA METHODE D'ANALYSE SOCIO-URBAINE**

Les résultats de cette recherche nous amènent à nous réinterroger sur la pertinence de la méthodologie que nous avons utilisée. Celle-ci repose sur la mise en perspective d'une analyse socio-urbaine des sites et d'une analyse des modes d'habiter, fondée sur des entretiens auprès des habitants.

Rappelons que l'analyse socio-urbaine consiste à identifier finement les formes urbaines et architecturales des opérations et leurs modes d'articulation à l'environnement. Elle a deux finalités majeures :

- proposer une analyse sur les significations dont sont potentiellement porteurs les espaces et les pratiques qu'ils peuvent susciter ;
- nourrir les entretiens auprès des habitants en intégrant un questionnement sur leur rapport aux différents espaces identifiés dans l'analyse socio urbaine, les significations qu'ils leur confèrent et les pratiques qu'ils y développent.

Sur le second point l'analyse socio-urbaine s'est avérée très pertinente. Elle a permis non seulement d'alimenter la conduite des entretiens mais aussi de comprendre les propos des habitants interviewés et le sens qu'ils conféraient aux différents espaces. Sans une connaissance préalable des sites, on ne pouvait en effet comprendre les pratiques des différents espaces et les significations qui leur sont associés. Faire des hypothèses sur les significations attachées aux différents espaces a permis d'essayer de vérifier auprès des habitants si ces hypothèses étaient pertinentes. Rappelons en effet que si on ne dispose pas d'hypothèse pour questionner le réel, celui-ci reste muet. On risque de passer à côté de phénomènes importants. Pour prendre un exemple si on n'accorde pas d'attention aux vues, si on ne s'interroge pas sur le rôle de ce facteur, il se peut que les habitants n'évoquent pas spontanément ce phénomène. Or on a vu que cette question était fondamentale.

En ce qui concerne la pertinence des hypothèses que l'on peut faire a priori sur les significations et les pratiques que peuvent générer les différents espaces à partir d'une analyse socio urbaine, on vient de voir que ces hypothèses ont été décisives pour conduire et analyser les entretiens.

Pour ce qui est de la première finalité, à savoir, la pertinence des résultats de l'analyse socio urbaine en elle-même, sa mise en rapport avec l'analyse des modes d'habiter construites conduit à une réponse complexe et nuancée.

## Une coïncidence globale entre les analyses socio-urbaine et l'analyse des modes d'habiter

On peut dire que globalement l'analyse des modes d'habiter permet de valider une grande partie de l'analyse socio urbaine. Les modes de perception des habitants et les pratiques qu'ils développent coïncident grosso modo aux hypothèses que l'on pouvait faire a priori.

Toutefois, l'analyse des modes d'habiter était indispensable pour valider ces hypothèses globales. En outre les hypothèses dégagées de l'analyse socio-urbaine permettent seulement d'identifier des tendances, des dominantes. On peut ainsi inférer de l'analyse socio urbaine que tel site n'est sans doute pas très favorable au développement des interactions sociales, qu'il existe sans doute une certaine coupure entre les habitants et leur espace qui paraît très peu investi et peut susciter des conflits de voisinage. Toutefois, seule une enquête auprès des habitants permet

- de confirmer tout d'abord ces tendances ;
- de savoir quelle proportion d'habitants elles concernent ;
- d'identifier les autres éléments avec lesquels elles doivent être mises en relation;
- et au final, comment se composent au sein du site des situations plus ou moins problématiques ou favorables.

## Des écarts d'intensité

L'analyse socio-urbaine ne peut mettre en évidence qu'une tendance générale. Il s'avère en effet que les habitants tendent à avoir des positions plus tranchées que ce que l'on pouvait imaginer. Ainsi à Terra Nova, l'analyse socio urbaine avait mis en évidence l'absence d'espace collectif, une forte séparation entre le site et son environnement, une certaine austérité des formes architecturales mais, par ailleurs, nous avons souligné la qualité des logements, des vues et leurs interactions avec les espaces extérieurs des logements. Les

habitants ont une position encore plus tranchée. Ainsi, la totalité des habitants investit son logement et y est profondément attaché mais une proportion très faible paraît attachée au site (40%), ce qui est plus faible que dans de nombreux grands ensembles.

De la même façon au Touch nous avons l'impression que l'environnement était peu avenant, que le site offrait une architecture également assez austère mais nous avons souligné toute une série d'aspects très positifs de ressources d'urbanité internes au site. Les résultats de l'analyse des modes d'habiter sont plus tranchés. Un sentiment de malaise domine, plus massif encore qu'à Terra Nova :

- l'attachement au site et au logement est le plus faible de l'échantillon ;
- les habitants du mode d'habiter « le plaisir à habiter là » y sont très faiblement représentés.

A contrario, l'analyse socio-urbaine des sites de Petit Bétheny, de Vert St Denis et de l'avenue de Corbeil révèle les nombreuses qualités que comportaient ces espaces et nous avons fait l'hypothèse qu'ils devaient favoriser l'investissement des habitants. Ceci a été confirmé par l'analyse des modes d'habiter. La proportion de gens ayant du plaisir à habiter là ou estimant qu'il s'agit d'un habitat favorable varie entre 68 et 80% dans ces sites. Toutefois, nous n'avons pas anticipé non plus que les pratiques et usages des habitants de Petit Bétheny constitueraient une telle source d'enseignements.

### **Des incertitudes et des erreurs manifestes**

Il est parfois difficile de faire des hypothèses sur la pertinence des espaces analysés à l'issue de l'analyse socio-urbaine, et sur le sens qu'ils peuvent prendre pour les habitants. L'analyse des modes d'habiter permet de sortir de cette incertitude. Il arrive aussi que l'on fasse une erreur d'analyse du sens potentiel des espaces, car on a

minimisé l'incidence de certains facteurs, liés par exemple à la valeur associée à l'environnement ou au peuplement du site.

Nous avons ainsi des incertitudes concernant l'investissement du site de la Bécasse par ses habitants, malgré ses qualités indéniables. Il s'agit en effet d'immeubles intermédiaires assez massifs, situés en outre, à proximité de la Source qui jouit d'une très mauvaise réputation dans Orléans. Nous pensions toutefois que le différentiel par rapport à beaucoup de grands ensembles, notamment ceux à proximité était suffisamment fort pour générer une situation plutôt favorable. Comme nous l'avons analysé, les terrasses, l'environnement paysager sont très appréciés par certains habitants en fonction de la localisation de leur logement et de leur immeuble dans le site. Toutefois, l'analyse d'ensemble des modes d'habiter met en évidence une situation à la fois contrastée et plutôt difficile, peu de ménages parmi ceux rencontrés jugent cet habitat favorable.

Nous avons par contre commis une erreur d'analyse concernant le site de Larousse<sup>75</sup>. Bien que nous ayons noté un certain nombre de problèmes, notamment son insertion dans un quartier peu valorisant, nous n'avons absolument pas anticipé le fait que seulement 33 % des habitants allait investir ce site. Nous n'avons surtout pas mesuré le fait que la proximité des grands ensembles de Massalia et de Jean Jaurès qui sont visibles depuis le site donnerait aux habitants le sentiment d'habiter les quartiers nord de Marseille tant décriés et que cet environnement contribuerait à les dévaloriser fortement. Nous avons pensé que son intégration dans la ville constituait un atout important et que cela compenserait la médiocre qualité de l'environnement immédiat. Nous n'avons pas non plus anticipé le sentiment d'insécurité ressenti par les habitants et la plus ou moins grande

---

<sup>75</sup> Signalons toutefois que ce site était en cours d'achèvement lors de notre visite en vue de l'analyse socio urbaine

adéquation des dispositifs socio spatiaux spécifiques à ce site. Plus profondément, nous avons en quelque sorte autonomisé le site de son environnement, en pensant que ses qualités propres le rendraient agréable. Or celles-ci s'avèrent insuffisantes et les problèmes liés au traitement problématique des espaces extérieurs contribuent à les effacer. Mais surtout la petite taille du site (34 logements) ne suffit pas à effacer la dévalorisation de l'environnement, contrairement à ce qui s'est passé pour Petit Bétheny à Reims qui est pourtant situé dans un environnement beaucoup plus ingrat. C'est le contraire qui s'est passé : le site a été noyé, submergé par les significations dévalorisantes attachées à son environnement. Sa petite taille, ses problèmes de conception et d'aménagement, les limites de ses qualités propres, font qu'il n'a pas résisté aux significations sociales et urbaines dont est porteur l'environnement.

L'analyse socio-urbaine ayant donc été réalisée avant que les travaux soient terminés, nous n'avons pas pu voir les aménagements des espaces extérieurs, notamment des clôtures, qui sont une source majeure des problèmes évoqués par les habitants. Nous ne savions pas qu'un centre d'hébergement allait être construit sur le jardin public qui jouxte ce site et qui constituait un atout majeur. Mais surtout nous n'avons pas pu observer les modes d'appropriation des espaces par les habitants (terrasse, jardin, rue intérieure et aire de jeux).

Nous devons en tirer une leçon importante : la pertinence de l'analyse socio-urbaine nécessite qu'elle soit réalisée dans des sites terminés où les habitants ont pu s'installer depuis quelque temps déjà.

### **Des surprises étonnantes**

Même quand les résultats de ces deux méthodes d'analyse coïncident globalement, il arrive que l'on découvre des phénomènes étonnants à travers l'analyse des modes d'habiter.

Ainsi au Petit Bétheny, nous avons vraiment été étonnés que la qualité du site permettait aux habitants d'effacer la médiocrité de son environnement. Nous avons pu ainsi faire l'hypothèse que le site construisait en fait un nouvel environnement, se donnait lui-même comme son propre environnement.

De manière analogue, à l'origine de cette recherche nous avons fait l'hypothèse que les vues, les jeux de montré/caché devaient jouer un rôle important dans les sites d'Habitat Individuel Dense étant donnée la nécessité de protéger l'intimité des habitants. A travers l'analyse socio-urbaine nous avons été très attentifs à cet enjeu et nous avons effectivement constaté que les concepteurs avaient développé différents dispositifs pour traiter cette question. Néanmoins l'analyse des modes d'habiter nous a révélé le caractère fondamental et structurant des vues sur les modes d'investissement de l'espace.

### **L'intérêt de ré-analyser les sites à l'issue de l'analyse des modes d'habiter**

L'analyse des modes d'habiter conduit à modifier le regard que l'on peut porter sur un site. Elle permet de le corriger et surtout de l'affiner. Il s'avèrerait donc intéressant d'ajouter une nouvelle phase d'analyse, de refaire une analyse socio-urbaine à l'issue des analyses précédentes.

Cela permettrait d'être encore plus attentif à certains modes de traitement des espaces, à des dispositifs socio-spatiaux qui jouent un rôle particulièrement important pour les habitants. On pourrait ainsi mieux comprendre certains décalages entre les résultats des deux formes d'analyse et mieux saisir pourquoi certains espaces suscitent des modes d'appréciation et d'investissement très variés, voire opposés, de la part de différents groupes d'habitants.

## Bibliographie HID

ALLEN, Barbara A. Piettre, M. Pierre and all. « Modes d'habiter, Spatialisation des relations sociales et Enjeux identitaires dans des quartiers d'habitat social » PUCA (Plan construction et urbanisme), Appel d'offres « Habitat et Vie urbaine » - CSTB. 2004.

Allen Barbara : « Le quartier à l'articulation d'enjeux spatiaux temporels » Publié dans l'ouvrage « Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales » sous la direction de J.Y.Authier, M.H.Baqué, F. Guérin Pace, Edition de la Découverte, collection Recherche, Janvier 2007

BEAUCIRE, Francis, « Le modèle de la ville compacte est-il importable en France ? », in *Le sens du mouvement*, Belin/Institut pour la ville en mouvement, 2004.

BONETTI, Michel, *L'urbanisme moderne comme nouvelle forme de pensée magique ?*, Note de Recherche, CSTB, 1999.

BOURDIEU, Pierre, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Le Seuil, 2000

CARTIER, Marie, COUTANT, Isabelle, MASCLET, Olivier, SIBLOT, Yasmine, *La France des « petits-moyens », enquête sur la banlieue pavillonnaire*, La Découverte, 2008, 320 p.

CHARMES, Eric, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? », *Annales de la recherche urbaine*, juillet 2007, n° 102, pp.7-17

CHOAY, Françoise, préface à WEBBER, Melvin, *L'urbain sans lieu ni bornes*, L'Aube, Essai, 1996, p.11

DESJARDINS, Xavier, « Veut-on vraiment lutter contre l'étalement urbain ? », *Etudes foncières*, janvier-février 2008, pp.16-19.

GENESTIER, Philippe, « La question du pavillonnaire dans la société des individus », *Annales de la recherche urbaine*, 2007, n° 102, pp.19-30.

MIALET, Frédéric, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, CERTU/PUCA, 2006, 391 p.

MONTASSUT, Dominique, SALVAIRE, Luc, *Logement bas à haute densité*, ESA, Paysages urbains et recherches, DVD, 2000

SALIGNON, Bernard, *Qu'est-ce qu'habiter ?*, CSTB Paris, Z éditions, 1991

WIRTH, Louis, « L'urbanisme comme mode de vie », 1938 in GRAFMEYER, Yves, JOSEPH, Isaac, *L'école de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*, Champs Flammarion, 2004

### Autres

FNAU, *Habitat et formes urbaines : densités comparées et tendances d'évolution en France*, 2006, 274 p.

IAURIF « Note rapide sur l'occupation du sol », n°199 (juin 1999) et n°382-383-384 (juin 2005)

« Densité : entre refus et savoir », revue *Traits urbains*, n°10 octobre 2005, pp.14-25