

**EXPLORATION DES ATTENTES CONCRÈTES ET DES REPRÉSENTATIONS IMAGINAIRES
ASSOCIÉES AU CONCEPT DE L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE**

Développer l'habitat individuel dense en France. Vers de nouveaux modes d'élaboration des projets ?

Objet de la recherche :

Rechercher les attentes concrètes et les représentations imaginaires des usagers par rapport au concept de l'habitat individuel dense ; L'apport des technologies de simulations numériques et des méthodologies marketing de développement de la grande industrie (sémiologie, tests qualitatifs utilisateurs) appliquées à la recherche en architecture et à l'enjeu urbain de la densité.

Résumé de l'article :

L'hypothèse de notre recherche a été d'associer dans une démarche transdisciplinaire la recherche en architecture aux expertises de la sémiologie et du marketing pour tenter d'explorer la question du désir d'habitat individuel dense. Si les secteurs de l'automobile et du mobilier utilisent ces techniques d'analyse et d'enquête depuis bien longtemps pour faire émerger de nouveaux "produits", pourquoi ne seraient-elles pas applicables au monde de l'habitat ?

Notre recherche fait le constat que s'il est « innommable » et « illisible », l'Habitat Individuel Dense n'est pas indésirable par fatalité. En revanche, il souffre de ne pas exister aujourd'hui dans l'imaginaire social, de n'avoir su créer et faire partager un vocabulaire de mots, de formes ou d'images, et d'un déficit de réalisations emblématiques positives, prestigieuses et reconnues comme telles par un grand public. Finalement, les rares fois où il est identifié par le grand public, il est largement stigmatisé comme un habitat social réservé à ceux qui n'ont pu accéder à mieux, et donc subi plus que choisi.

Mais les résultats d'études lors de cette recherche, confirmés par ceux de plusieurs autres équipes, montrent aussi un grand potentiel de séduction de l'Habitat Individuel Dense à condition d'en maximiser les atouts et de traiter les faiblesses identifiées par le public. **Il est possible d'en dessiner les conditions de désirabilité, au premier rang desquels les besoins d'individuation et d'intimité de l'habitat dans un contrat communautaire positif et riche d'avantages.** Une connaissance des désirs et des refus qu'il semble utile de partager avec les développeurs et les concepteurs de projets et qui serait loin d'enfermer la créativité architecturale. D'autant qu'il apparaît nécessaire d'inventer une multiplicité de formats, correspondant à différentes aspirations de différents segments de population et de lier étroitement les projets à chaque contexte.

Le mode d'organisation de la commande et l'acte de conception architecturale sont ainsi mis au risque du marketing pour tenter de répondre à plusieurs questions : l'habitat individuel dense peut-il être désirable ? **Quels leviers imaginaires faudrait-il actionner, quel système de signes faudrait-il afficher, quelles attentes devrions-nous satisfaire pour créer un ou des désirs d'habitat individuel dense?**

L'enjeu dépasse les qualités intrinsèques d'un programme. Répondre aux attentes à grande échelle imposerait de développer les projets, non pas comme des blocs autonomes, mais comme des éléments de la diversité urbaine, qui nourrissent et se nourrissent des contextes. D'où une évolution nécessaire du rapport entre les acteurs de l'aménagement pour insérer ce type de projets dans des dynamiques urbaines complexes (et complètes).

Pour répondre aux attentes de façon efficace, les méthodologies de développement des projets d'Habitat Individuel Dense devraient s'ouvrir et évoluer vers la mise au point de méthodes de co-conception innovantes reliant l'ensemble des intervenants ; Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations, architectes, chercheurs, usagers actuels, usagers potentiels, promoteurs privés, promoteurs individuels...

Équipe :

> Alain Renk, architecte-urbaniste, programmiste, chercheur

Directeur du laboratoire host, agence d'architecture uFo - Renk+Partners.

> Stéphane Dieutre, conseil en marketing, communication et innovation,

Enseignant au CELSA (Paris IV Sorbonne), membre de host, associé de Think Out.

> Jean Maxence Granier, sémiologue, expert études qualitatives,

Enseignant au CELSA (Paris IV Sorbonne), aux Langues étrangères et à l'université de Limoge,

membre de host, directeur associé de Think Out.

Introduction : Le désir d'habiter plus près les uns des autres ?

Chaque homme rêve un jour d'une maison. Enfant, il la dessine avec un toit, une porte, des fenêtres, une famille, un arbre et un grand soleil... Arrivé à l'âge adulte, son désir va le porter, le plus souvent en France, vers un pavillon avec son territoire clos et protégé. Mais quelle proposition d' « habiter plus près les uns des autres » pourrait bien lui faire changer d'avis ?

L'hypothèse de notre recherche a été d'associer dans une démarche transdisciplinaire la recherche en architecture aux expertises de la sémiologie et du marketing pour tenter d'explorer la question du désir d'habitat individuel dense. Si les secteurs de l'automobile et du mobilier utilisent ces techniques d'analyse et d'enquête depuis bien longtemps pour faire émerger de nouveaux "produits", pourquoi ne seraient-elles pas applicables au monde de l'habitat ?

Notre recherche fait le constat que s'il est « innommable » et « illisible », l'Habitat Individuel Dense n'est pas indésirable par fatalité. En revanche, il souffre de ne pas exister aujourd'hui dans l'imaginaire social, de n'avoir su créer et faire partager un vocabulaire de mots, de formes ou d'images, et d'un déficit de réalisations emblématiques positives, prestigieuses et reconnues comme telles par un grand public. Finalement, les rares fois où il est identifié par le grand public, il est largement stigmatisé comme un habitat social réservé à ceux qui n'ont pu accéder à mieux, et donc subi plus que choisi.

Mais les résultats d'études lors de cette recherche, confirmés par ceux de plusieurs autres équipes, montrent aussi un grand potentiel de séduction de l'Habitat Individuel Dense à condition d'en maximiser les atouts et de traiter les faiblesses identifiées par le public. Il est possible d'en dessiner les conditions de désirabilité, au premier rang desquels les besoins d'individuation et d'intimité de l'habitat dans un contrat communautaire positif et riche d'avantages. Une connaissance des désirs et des refus qu'il semble utile de partager avec les développeurs et les concepteurs de projets et qui serait loin d'enfermer la créativité architecturale. D'autant qu'il apparaît nécessaire d'inventer une multiplicité de formats, correspondant à différentes aspirations de différents segments de population et de lier étroitement les projets à chaque contexte.

Le mode d'organisation de la commande et l'acte de conception architecturale sont ainsi mis au risque du marketing pour tenter de répondre à plusieurs questions : l'habitat individuel dense peut-il être désirable ? Quels leviers imaginaires faudrait-il actionner, quel système de signes faudrait-il afficher, quelles attentes devrions-nous satisfaire pour créer un ou des désirs d'habitat individuel dense ?

L'enjeu dépasse les qualités intrinsèques d'un programme. Répondre aux attentes à grande échelle imposerait de développer les projets, non pas comme des blocs autonomes, mais comme des éléments de la diversité urbaine, qui nourrissent et se nourrissent des contextes. D'où une évolution nécessaire du rapport entre les acteurs de l'aménagement pour insérer ce type de projets dans des dynamiques urbaines complexes (et complètes).

Pour répondre aux attentes de façon efficace, les méthodologies de développement des projets d'Habitat Individuel Dense devraient s'ouvrir et évoluer vers la mise au point de méthodes de co-conception innovantes reliant l'ensemble des intervenants ; Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations, architectes, chercheurs, usagers actuels, usagers potentiels, promoteurs privés, promoteurs individuels...

1/ L'approche sémiologique

Un univers difficile à définir

L'habitat Individuel Dense pose deux questions au sémioticien quant à sa définition et son image dans le champ plus vaste de l'habitat. La première est essentiellement cognitive.

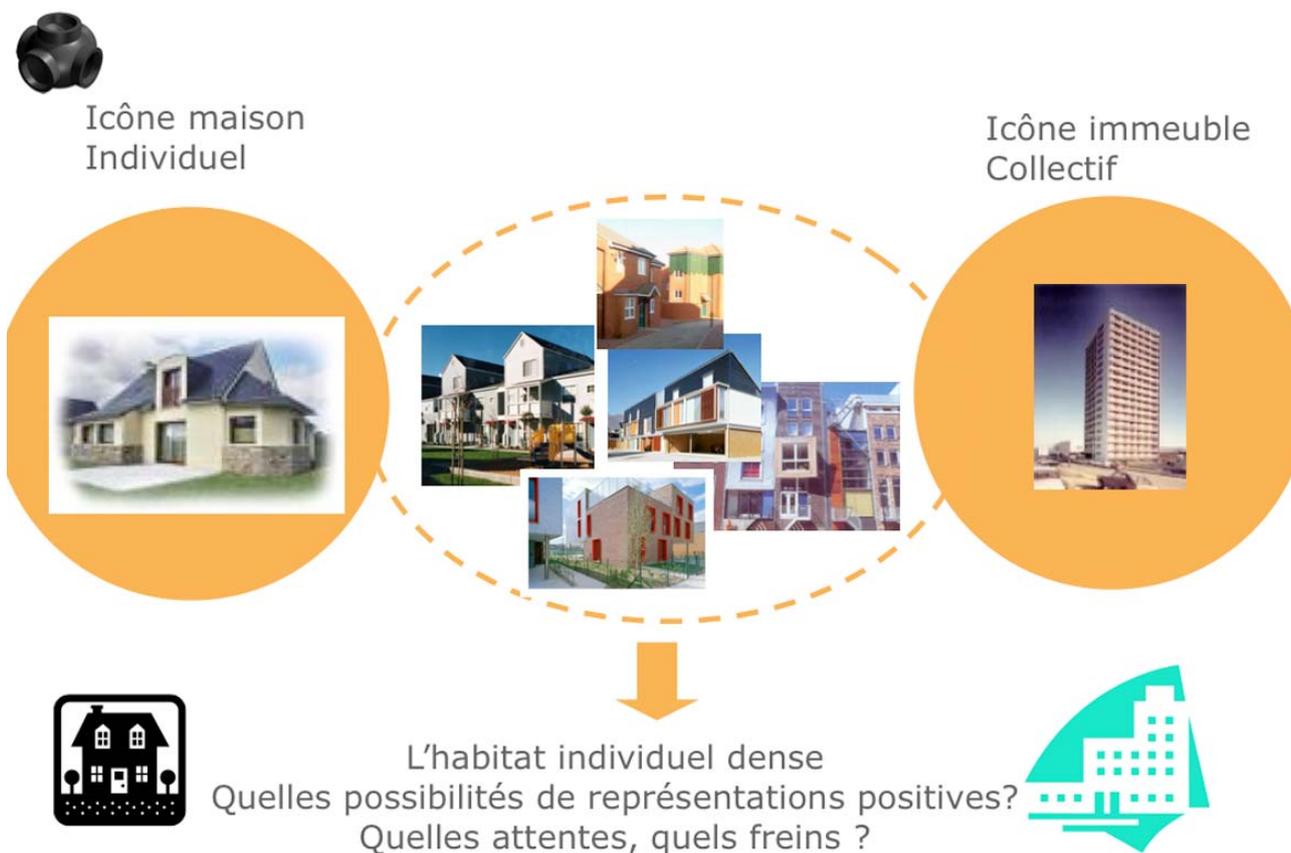


Figure 1 : L'habitat individuel dense confrontés aux deux catégories de la maison et du collectif

Concept hybride, l'habitat individuel dense est écrasé entre deux représentations fortes que sont l'habitat individuel, la maison si possible entourée de son jardin, et l'habitat collectif, l'immeuble superposé, isolé ou accolé.

Chacune de ces représentations renvoie à des catégories vastes, pour la maison; le chalet, la villa, le pavillon, etc., pour l'habitat collectif; le HLM, l'immeuble haussmannien, la résidence, etc...Mais ces catégories sont organisées autour de modèles prototypiques qui font sens et confèrent son unité à l'ensemble. Le prototype est au fond le modèle de la catégorie qui permet de la penser. Masure ou manoir, on a une maison, qu'on habite un immeuble de 3 étages ou de 30, on est dans l'habitat collectif. L'habitat Individuel Dense recouvre de très nombreuses formes d'habitats, mais manque d'un modèle unificateur prototypique ce qui rend la catégorie même difficile à cerner. Cette première difficulté notionnelle n'est pas à négliger dans la mesure où elle est aussi le terreau des évaluations négatives qui pourront être faites à propos de ces formats d'habitats. La difficulté même de définir et de nommer la catégorie doit être prise en

compte. Pour parler en logicien, la catégorie se définit en extension, on peut y ranger de nombreux habitats, mais pas en intention, la définition qu'on lui donne reste floue.

La seconde est plus évaluative. Il est clair que le modèle idéalisant de la maison/pavillon, comme conjonction d'un espace couvert et d'un espace découvert (le jardin), tous les deux privatifs, fonctionne comme un modèle aspirationnel puissant. Le pavillon, dont on connaît les nombreuses limites en matière d'organisation de l'espace urbain, demeure à bien des égards un idéal d'autonomie, d'identité, de liberté, comme l'apanage de l'individualisme contemporain, voire sa dérive obsidionale. Si bien que l'habitat individuel dense, compromis hybride là, devient ersatz ici, risquant toujours d'être considéré comme une forme dégradée du modèle idéal que constitue la maison individuelle.

Dans l'espace hyperdense urbain où l'habitat collectif est la règle, il a du mal à s'en distinguer véritablement ou apparaît comme une anomalie. Au contraire dans des espaces hypodenses, urbains, il est en concurrence négative avec la maison. De manière transversale, il paraît souvent associé dans le discours du public à une offre de moindre qualité, stigmatisée dans sa dimension d'habitat social, perçue comme exclusive.

En termes sémiotiques, on constate dans les représentations, la domination des modèles de l'isolement (solus/seul : la maison isolée) face à celui de la totalité (totus/tous : l'immeuble collectif) alors que les termes intermédiaires comme la disparité (alius/autre : l'affirmation d'une altérité) et la partition (omnis/chacun : le collectif fondé sur la distinction/distribution individuelle) paraissent sous-investis comme modèles possibles de morphologie architecturale.

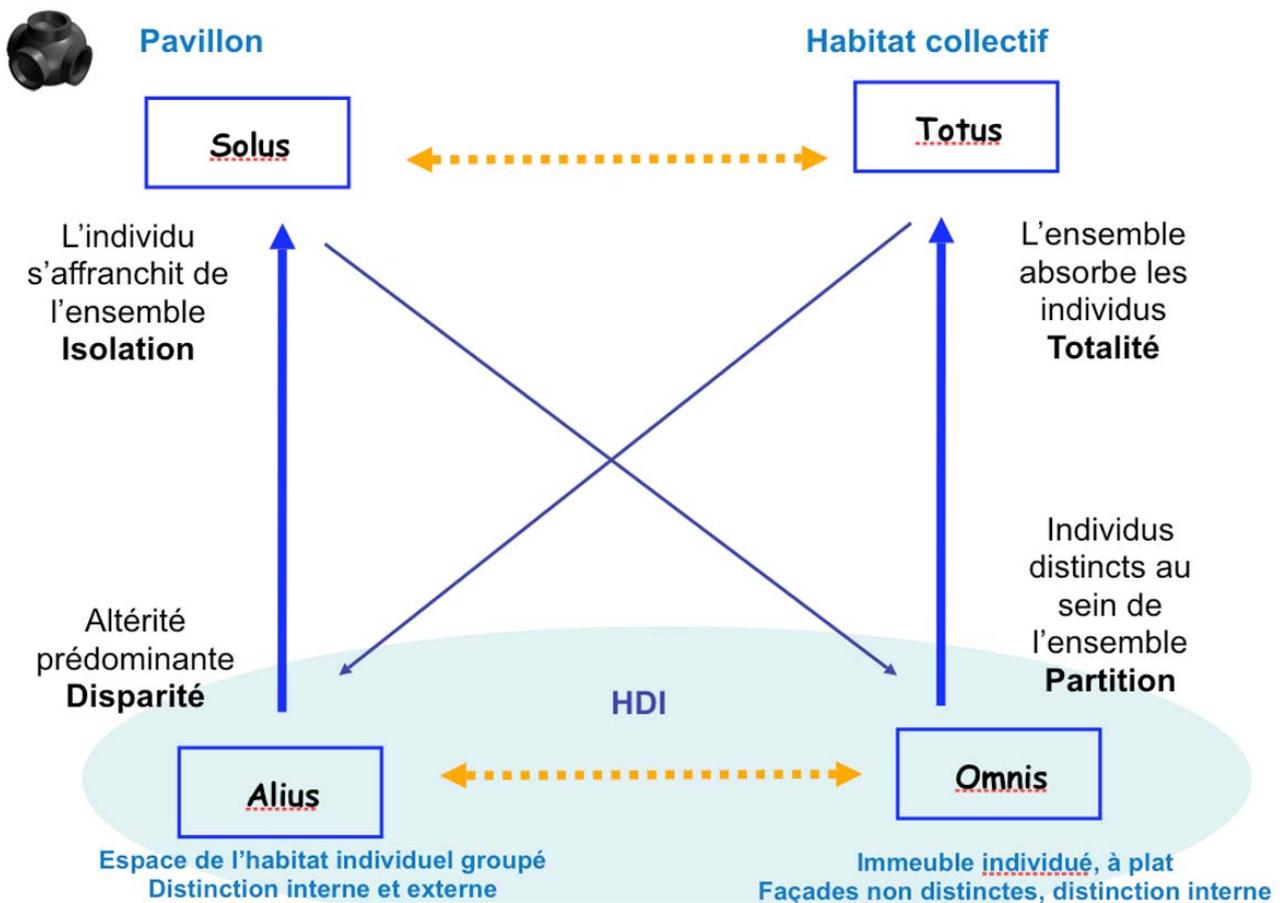


Figure 2 : l'ambivalence extrême des traits sémantiques de l'Habitat Individuel Dense

On le voit, sur le plan conceptuel et sur le plan évaluatif, la notion même d'habitat individuel dense (HID) demeure problématique même si de nombreuses réalisations entrant dans cette définition peuvent s'avérer attractives. En terme de communication, il y a donc lieu de proposer/définir un/des modèles qui permettraient de remettre en cause cet état de fait, en privilégiant les catégories "Alius" et "Omnis"

L'analyse des traits sémantiques issus des groupes qualitatifs confirme le caractère fondamentalement hybride de ce type d'habitat. Aucun trait n'est figé positivement ou négativement à priori. **Installer à terme une image mentale attractive imposerait une démarche volontariste pour "fixer" une image valorisante.** Il semble pour cela nécessaire de répondre aux attentes sur l'ensemble des points. Dans le cas contraire, l'image mentale resterait vacillante, et finalement ne parviendrait pas à s'établir comme une alternative désirable. Resterait une ébauche, un message brouillé proche de la situation actuelle.

	Formes simples		Formes collectives		HDI (au final: une forte ambivalence)	
	pavillon	Appartement	résidence	lotissement	Version -	Version +
Degré d'intimité Voisins au dessus/dessous	+++	-	-	+		
Liberté de décision	+++	-	-			
Liberté de personnalisation (à l'extérieur)	+++			-		
Transports en commun vs isolement	-	+	+	-		
Proximité aux commerces/école	-	++	+	-		
Espace vert collectif			++	-		
Jardin privatif	+++	-	-	+		
Garage	+++		+			

Figure 3 : l'ambivalence extrême des traits sémantiques de l'Habitat Individuel Dense

2/ L'approche marketing

De l'usage des méthodes qualitatives

Le choix de méthodes qualitatives, à savoir ici des groupes d'habitants, utilisées en marketing pour mieux comprendre l'expérience et les attentes du public, nous ont paru pertinentes pour 3 raisons. Compte tenu de l'extrême variété des expériences d'habiter, il est d'abord important de se situer au niveau des représentations globales partagées par les individus. Il faut ensuite se situer dans une dimension plus prospective, en dépassant le constat des représentations, et là, la dynamique de groupe est pertinente. Enfin, le détour par le public des utilisateurs permet de mettre à plat à la fois les freins et les motivations qui entourent la perception de ce type d'habitat

De la berline à l'espace

On en voudra pour preuve et exemple, les études nombreuses menées dans le monde de l'automobile pour accompagner les constructeurs dans l'évolution des modèles automobiles, de la berline, tournée vers l'extérieur, vectorisée, au service de la vitesse au monospace, tourné vers l'intérieur, au service du confort. Ce passage, qui était loin d'être acquis initialement car pour beaucoup un monospace ressemblait à une camionnette, s'est pourtant fait en faisant évoluer les représentations attachées à l'automobile. C'est un peu la même démarche qui s'est initiée ici.

Les attentes et les freins

Quels sont les principaux résultats de ces investigations menées auprès du grand public?

Les attentes et les freins liés au HID se déploient sur deux axes. Le premier, en négation du négatif propre au collectif, valorise le moins grand nombre de voisins ou l'absence de voisins verticaux (au-dessus de soi), les espaces extérieurs privatifs (terrasses jardins), les morphologies individualisantes mais aussi les atouts du collectif : gestion collective de certaines fonctions, espace privatifs collectifs, pour les enfants par exemple, en définissant une sorte de cahier des charges du bon voisinage (figure de la convivialité non envahissante)

L'habitat Individuel Dense est valorisé dès lors qu'il résout la tension entre :

- les possibilités offertes par l'individualisation : affirmer sa différence dans l'habitat : avoir son propre espace découvert, pouvoir personnaliser son lieu de vie, voir son intimité préservée (bruits, vues)

- les possibilités offertes par les dimensions les plus positives du collectif : à un niveau macro (centres-villes, services, transports) et micro : bon voisinage, espace collectif commun, fonctions partagées (jeux enfants, parking, ordures ménagères), sans pour autant imposer une dimension communautaire perçue comme aliénante.

On le voit dans les phases de terrain ou différents modèles ont été présentés, les constructions qui rappellent fortement les morphologies individualisantes de la maison (toit par exemple, mais aussi bien sûr l'accès) sont fortement appréciées, tout comme les effets de distinction en façade, en revanche tous les projets par trop uniformes sont mis à distance même s'ils relèvent bien structurellement de l'Habitat Individuel Dense.

Le territoire idéal du HDI

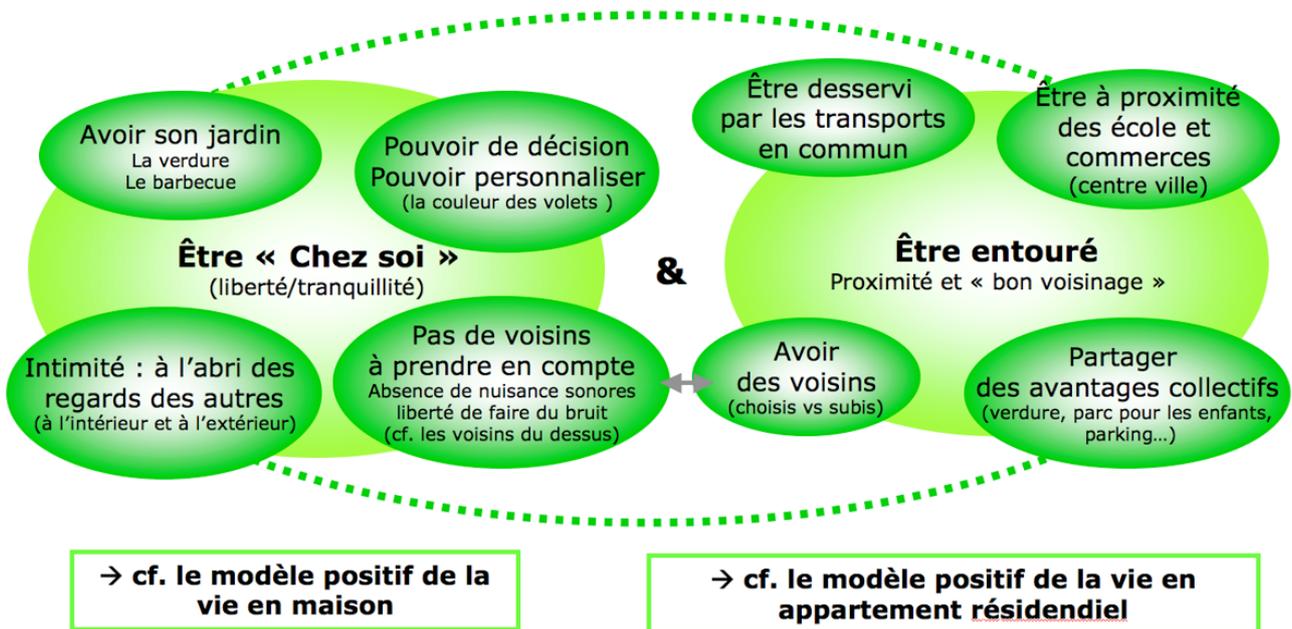


Figure 4 : le territoire idéal de l'Habitat Individuel Dense

Les choix exprimés et motivés par les participants valorisent les modèles qui manifestent à la fois :

- de l'autonomie (dans l'apparence et la structure)
- et du "bon collectif" (l'espace vert partagé par exemple) qui construit un « nous » exclusif de l'espace public (la rue) mais inclusif du voisinage, à côté du « moi » essentiel.

Dès lors que l'on aura défini un cahier des charges minimales des points forts qui peuvent favoriser l'habitat individuel dense, on pourra, en s'appuyant sur des tendances sociologiques profondes, le promouvoir.

3/ Sur quelles tendances sociologiques s'appuyer ?

S'il est illisible, impensable, innommable, l'habitat individuel dense ne part pas de zéro

Il existe à la fois dans sous d'autres formes et d'autres mots à la fois dans la réalité et l'imaginaire social. Le problème n'est pas tant l'innovation du modèle que son manque de lisibilité et d'attrait apparent.

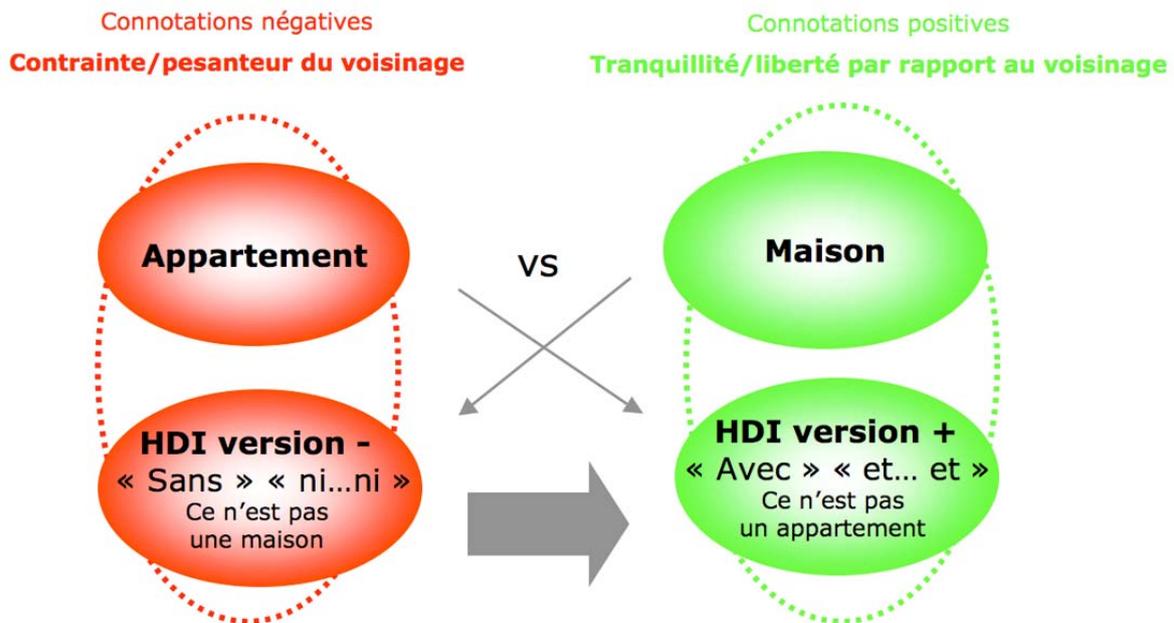


Figure 5 : perceptions croisées issues des interviews qualitatifs

L'habitat Individuel Dense peut s'appuyer sur la préoccupation du développement durable et la tendance à l'éco-consommation

Une évolution positive se dessine : éco-consommation, prise de conscience des enjeux du développement durable et dysfonctionnements subis de l'étalement urbain font naître une demande émergente d'un habitat «durable». C'est sur elle qu'il faut sans doute s'appuyer pour valoriser et légitimer le HID comme on a pu le faire naguère en valorisant des automobiles hors des canons habituels mais moins consommatrices d'énergie. La motivation éthique doit aussi se coupler à une motivation hédonique à travers l'existence effective d'espaces "verts" découverts privés et partagés. Le concept que l'on voit apparaître d'"éco-village" renvoie à ce double système de valorisation. Il faudrait peut-être même dénoncer parallèlement le caractère en apparence champêtre de la maison isolée avec jardin pour en montrer les effets pervers. Il est aussi clair que l'on peut s'ancrer pour ce faire dans des modèles anciens (le village) pour mettre à distance le modèle américain ou hyperdense (le centre ville) ou hypodense (banlieue pavillonnaire) au profit d'une réactualisation du vivre ensemble.

La nécessité d'affirmer une distinction sociale possible avec l'habitat individuel dense

Le HID, on l'a vu lors des interviews, peut être victime d'une dévalorisation à 2 niveaux.

- L'identité : les projets de HID aujourd'hui, sont souvent associés avec l'habitat social, et socialement dévalorisé de ce fait pour d'autres catégories de population.
- La qualité : le HID paraît souvent associé à des réalisations de qualité moyenne ou bas de gamme dans les programmes de promotion privée, alors qu'il faudrait mettre en avant des réalisations plus haut de gamme.

L'habitat individuel dense vers le village loft

La culture du loft touche aujourd'hui une couche sociale précise : classe moyenne supérieure éduquée, créative (les fameux bourgeois bohèmes). Cette culture est porteuse de modernité et à ce titre elle peut servir à valoriser auprès de certains le HID. Le loft, on le sait, réaménage l'espace intérieur (modularité, déhiérarchisation des pièces, fin de la distinction entre pièces liées à la représentation et pièces techniques). Ce remodelage de l'espace intérieur peut jouer favorablement sur un remodelage des espaces extérieurs et du rapport à l'autre. On détourne, réaménage et partage ainsi des espaces industriels pour former parfois des petites communautés d'Habitat Individuel Dense, des sortes de village Loft. Mais cette tendance correspond à un segment de population et peut être totalement rejeté par d'autres.

La créativité architecturale a pu parfois participer au brouillage de l'image du HID

Dans le souci d'offrir une plus grande qualité architecturale et d'usage à l'habitat social HID, les architectes ont pu parfois aller vers une créativité formelle à l'exact opposé de la demande telle qu'elle a pu apparaître dans notre recherche. Formes modernes et innovantes qui rompent avec les codes de « la petite maison » et du village, qui empruntent au loft, voire au petit immeuble... elles sont souvent rejetées lors des tests.

Au fond les habitants de ces projets HID sociaux subissent le plus souvent ce langage architectural en rupture avec leurs codes et leurs attentes et qu'ils peuvent vivre comme une stigmatisation supplémentaire de leur difficulté à accéder à l'habitat

Vers une segmentation ?

Bien que le nombre d'utilisateurs interrogés ne nous ait pas permis d'explorer plus avant ces hypothèses, il semble bien évident que l'habitat individuel dense accélérerait son développement en offrant « une gamme » adaptée à différents segments de population (dont des compositions mixtes et évolutives)

- Projet HID haut de gamme pour les catégories socioprofessionnelles moyennes supérieures
- Projet HID écologique pour les segments de plus en plus sensibles à cette argumentation
- Projet HID avec des espaces communs conçus pour les jeunes enfants pour les familles
- Projet HID avec une accessibilité et des équipements adaptés à une population senior
- Projet HID étudiants
- Projet HID pour les activités artistiques

4/ Comment valoriser l'habitat individuel dense en terme de communication ?

Le faire exister et désirer dans l'esprit du grand public.

Il n'y a pas une image archétypale de l'HID, mais il y a des attentes et des freins qui permettent de formuler 5 axes prioritaires pour son développement à grande échelle. Il est nécessaire de préciser que les pistes développées dans cette recherche répondent à la problématique précise de développer des projets destinés à valoriser le thème de l'Habitat Individuel Dense auprès du grand public. En aucun cas, il ne s'agit d'une dévalorisation des typologies d'Habitat Individuel Dense qui ne correspondrait pas aux axes présentés ci-dessous.

Axe 1- Doter l'habitat individuel dense d'une identité claire et lisible en le positionnant comme une formule alternative au pavillon qui permet de vivre dans une « vraie maison » mais inscrite dans le tissu urbain

(comme on l'a vu précédemment cela suppose un certain nombre de caractéristiques à la fois réelles et symboliques)

L'affirmation de ce statut de « maison dans la ville » passe par la mise en avant d'atouts spécifiques :

- habitat individuel (identifiable, personnalisable)
- Accessibilité sans voiture aux aménités urbaines ; commerce, loisirs, équipements ou au centre ville.
- Espace extérieur privatif : petit jardin ou terrasse
- Espace extérieur collectif : allée, jardin, lieux communs
- Garage

On aura compris que ce parti-pris volontariste exclue les morphologies hybrides que l'on a pu voir apparaître dans certains projets d'habitat social (association des codes de la maison, du petit immeuble, du bâtiment industriel...) qui brouillent l'identité de ce type d'habitat et le dévalorise au yeux du grand public



Figure 6 : exemples d'habitat individuel dense de « morphologie hybride » rejetée par les interviewés

Axe 2- Renverser l'idée d'un choix subi (notamment l'association HID= habitat social) et donc dévalorisé en encourageant le développement de projets valorisant le choix de ce type d'habitat : créativité et innovation formelle dans le cadre de la symbolique de la maison (dont la possibilité d'individualisation), prestige de réalisation haut de gamme, innovation sociale dans l'usage des espaces collectifs, engagement (écologique) ...

Axe 3- Valoriser les opportunités offertes par l'espace commun collectif pour une meilleure de qualité de vie en démontrant par la mise en avant de réalisations emblématiques que ce type d'habitat permet de conjuguer désir d'intimité, plaisir de la sociabilité, accessibilité aisée à des espaces services communs privés

La validité de cet axe est également confirmée par les recherches du Cresson et d'Ariise qui mettent en évidence que certaines expériences d'Habitat Individuel Dense peuvent créer les conditions d'une vie agréable et harmonieuse dans une mixité de voisinage qui se sédimente au fil du temps

Axe 4- Valoriser les avantages de la proximité des aménités urbaines et des centres urbains

(transports, commerces, écoles, services publics...). proximité du centre-ville, mode de vie « durable »
Ces arguments sont décisifs comme nous l'a montré notre étude. Avec la montée du coût des transports (notamment celui de l'automobile) et la montée de la préoccupation écologique, ce système argumentaire contribuerait à valoriser le choix de l'Habitat Individuel Dense comme celui d'un mode de vie à la fois urbain et respectueux de l'environnement

Axe 5 — Développer un vocabulaire permettant l'identification, l'appropriation et la valorisation de l'Habitat Individuel Dense pour ouvrir la possibilité de créer une catégorie nouvelle. Il pourra s'inspirer des repères préexistants dans l'imaginaire social et donc d'appellations comme : « maisons de villes », « maison », « jardins », « village », « villa » ...

Il visera à souligner les atouts de ce type d'habitat : maison, urbanité, communauté et sociabilité (village), proximité du centre ville, mode de vie « durable » On connaît déjà le succès de certaines des formules utilisées par les promoteurs comme par exemple « maison de ville » ou plus récemment « éco-village »

5/ Comment développer l'habitat individuel dense désirable ?

vers de nouveaux mode d'élaboration des projets

Les analyses sémiologiques, marketing et sociologiques permettent d'identifier des critères puissants d'attractivité de l'habitat individuel et fournissent donc des indications essentielles au développement de projets d'Habitat Individuel Dense et à la bonne réception de ceux-ci par le public. Cependant, les conditions actuelles de développement, de production et de conception immobilière permettent-elles de construire, en nombre important, des projets d'Habitat Individuel Dense intégrant les caractéristiques d'attractivité déterminées par cette recherche ? Des axes prioritaires de communication ont été mis à jour dans cette recherche. **Comment l'architecture s'en saisit-elle ?**

Dans les conditions actuelles de fabrication de la ville, les programmes (typologies et nombre de logements) sont établis pour une parcelle, en fonction de critères urbains, sociaux et environnementaux pour un acteur public, ou en fonction du marché final pour un acteur privé. Dans ce cadre, l'architecte (ou les architectes d'un concours) pourrait, en s'appuyant sur les résultats de cette recherche, concevoir un projet :

- > qui répondrait à l'exigence de lisibilité morphologique
- > qui chercherait à éviter les freins que sont notamment la sérialité, la superposition et la promiscuité...
- > qui répondrait aux attentes identifiées : espace extérieur privatif, espace extérieur commun, mutualisation de certaines fonctions et frais, sécurité...
- > qui répondrait aux besoins et désirs spécifiques des cibles identifiées par le programme (en fonction des tendances d'évolution socio-démographiques du lieu)

Cependant, il apparaît que les éléments suivants ne peuvent bien souvent pas être pris en compte aujourd'hui par l'architecte qui doit réaliser une synthèse entre le programme, son projet architectural et les contraintes budgétaires et réglementaires, sans pouvoir imposer à l'étape de la conception :

- > que le site soit proche des aménités urbaines existantes (services, transports en commun, etc.), ou qu'en même temps que la réalisation du projet une nouvelle centralité de commerces, de loisirs et de petits équipements soit constituée.
- > que les notions d'évolutivité (ajout de pièces supplémentaires, regroupement ou division de maisons) et de personnalisation des habitations puissent être incarnées dans le projet.

En effet, soit les décisions ont déjà été prises au moment où intervient l'architecte (c'est le cas pour le choix du site et sa proximité avec les services et transports), soit elles dépendent d'acteurs non liés directement aux projets tels qu'ils sont développés (nouvelles centralités ou transports) et dont les perspectives et projets propres ne sont pas nécessairement connus et encore moins discutés, soient elles ne rentrent pas dans des schémas traditionnels (comme les notions d'évolutivité et de personnalisation qui sont relativement difficile à insuffler aujourd'hui dans l'urbanisme réglementaire). Ainsi, il semble délicat dans le contexte actuel, de développer des projets qui tiennent compte de ces deux points au moment de la conception du projet.

Or, sans une intégration de ces deux points à la constitution du programme même, les possibilités de développer des projets exemplaires, c'est à dire - pour reprendre les apports de la recherche -, des projets lisibles (construisant une image claire de cette forme spécifique d'habitat) et désirables (apportant des atouts suffisants pour concurrencer les pavillons), communicables et vertueux au niveau environnemental (densité, mutualisation des énergies, transports en commun...) sont pratiquement nulles. **Le risque est grand, malgré**

L'exploration et l'amélioration des formes architecturales d'habitat individuel dense, de voir se perpétuer son "invisibilité".

Cette recherche ouvre la voie à de nouvelles méthodologies permettant de pallier aux écueils de la conception architecturale actuelle. Il s'agirait de construire une méthode d'échanges et de co-élaboration entre les différents acteurs du milieu, de façon à intégrer comme constitutifs des programmes, les points qui sont aujourd'hui accessoires (parce que trop délicats à aborder dans une approche sectorielle des projets).

À titre d'exemple, concernant le choix des sites, que les projets soient privés ou publics, ils devront intégrer de façon obligatoire une "préparation" consistant en la création ou la relation facile avec des aménités urbaines. Des stratégies seront à développer entre les collectivités locales, les développeurs, mais aussi les associations, les entreprises locales, les sociétés de transports, etc.. De même, à partir d'un certain nombre de logements en habitat individuel dense, des petits collectifs intégrant des commerces, voire des locaux activités seront nécessaires... L'ensemble de ces éléments enrichiront et s'enrichiront du projet d'habitat individuel dense. Concernant l'évolutivité des projets, un travail sur les règlements d'urbanisme, les densifications progressives, les règles de lotissement éventuel, le prix des terrains, etc. devra être effectué entre les développeurs publics et/ou privés pour permettre cette capacité des projets à donner un sentiment de liberté aux habitants, et de diversité au bâti et à l'espace urbains.

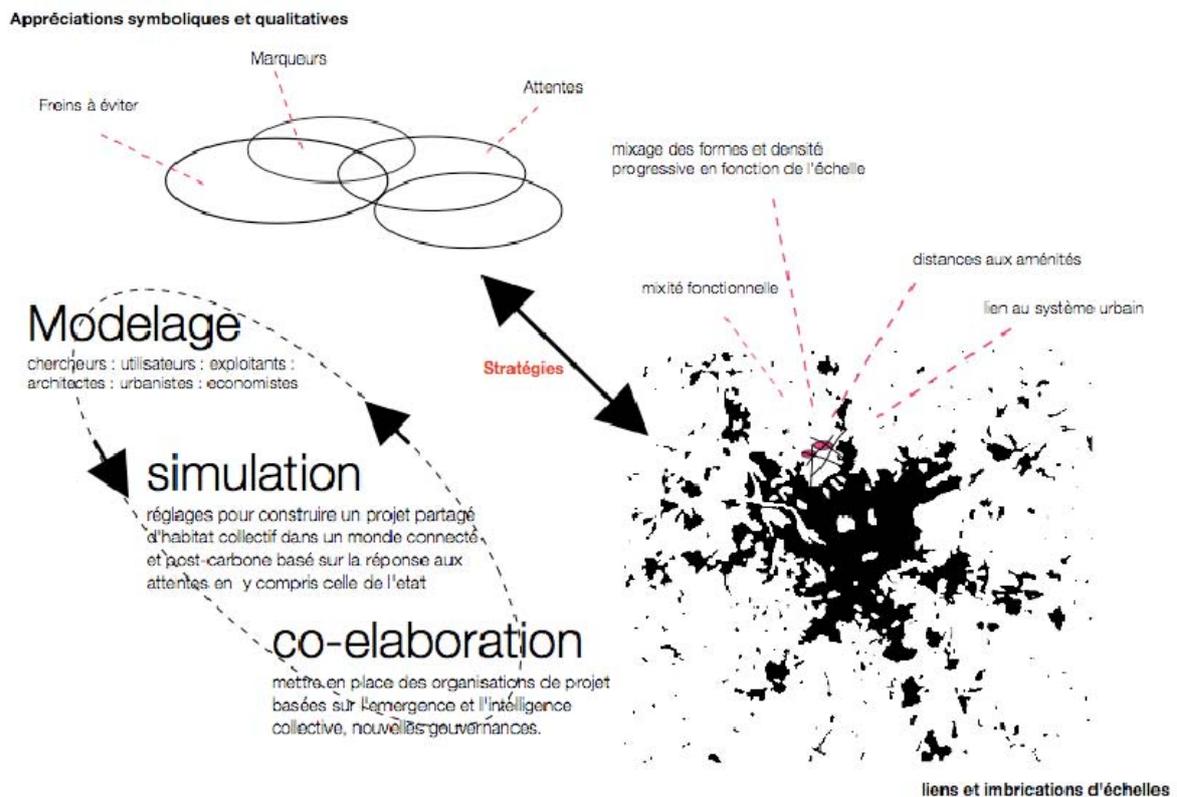


Figure 7 : des modes de conception liés à la complexité des contextes

Une véritable plateforme d'échanges serait à construire, qui permettrait de combiner les attentes des utilisateurs potentiels (exprimées et récoltées par notre recherche) avec les paramètres identifiés par d'autres chercheurs sur des projets réalisés, et avec les exigences des bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrages, promoteurs, collectivités territoriales...

Le développement, dans les prochaines années, de projets expérimentaux d'Habitat individuel Dense conçus selon ces lignes de partenariat permettrait de préciser cette méthode et d'affirmer l'identité et l'exemplarité de tels projets. Il sera possible, par la suite, de développer à grande échelle ce type d'Habitat qui aura acquis une image lisible, une identité forte, un caractère de désirabilité évident et constituera alors une alternative crédible et soutenable aux projets de lotissements par exemple.

On peut remarquer, que ce type de projet n'a pas pour but de coûter moins cher à la collectivité en diminuant le coût d'infrastructure en raison d'une densité supérieure, mais d'investir ces ressources dans le développement d'aménités urbaines réparties, d'une plus grande diversité urbaine. Le retour sur investissement pour la collectivité s'effectuant au niveau social (meilleure qualité de vie), environnemental (préservation d'espaces naturels, moindre consommation, modes de transports doux...) et économique (environnements plus attractifs). Ici le développement durable n'apparaît pas comme un dogme ou une abstraction, mais comme un effet induit du développement d'un nouveau type d'habitat à grande échelle. Cette dernière réflexion pourrait constituer un point de débat entre maires et habitants.

Cette refonte du jeu d'acteurs et le déplacement de l'acte architectural en amont imposant la mise en place de nouveaux espaces de dialogue et d'interaction, rejoint les préoccupations à l'origine de la création du laboratoire de recherche host et de nouveaux travaux de recherche développés par celui-ci (notamment l'Architecture de la Grande Échelle, initiée elle aussi par le PUCA *).

* Les modes de conception y semblent également à réinventer face à l'enjeux de la conception simultanée du local et du global