

## Habitat individuel dense

Par Patrice AUBERTEL

Urbaniste, juriste et politologue  
Chargé de mission au Plan d'Urbanisme,  
Construction, Architecture (PUCA,  
France)

Rapporteur : Barbara Le Fort (CPDT-CREAT-UCL)

En France, l'habitat individuel dense (HID) est un concept déjà ancien (depuis plus de deux cents ans avec les corons) réactivé dans les années septante suite au développement de villes nouvelles.

L'HID vit un nouvel intérêt début 2000 pour répondre aux exigences du développement durable. En effet, chaque année 60 000 hectares de terres françaises sont artificialisées, soit six fois la superficie de la ville de Paris et en dix ans l'équivalent du département du Nord.

A partir de ce constat, le PUCA a développé quatre programmes de recherche pour contrer le mitage du territoire dû à l'habitat individuel qui « détruit » l'activité agricole. Deux notions sont alors importantes, à l'image de la fable des hérissons de Schopenhauer<sup>1</sup> : la proximité et l'intimité.

---

<sup>1</sup> Pour se réchauffer en hiver, des hérissons se regroupent. Plus ils se rapprochent, plus ils ont chaud mais plus ils se piquent entre eux. Le défi est de trouver la bonne distance pour avoir chaud (proximité) sans se piquer (intimité).

## Programme « Habitat intermédiaire »



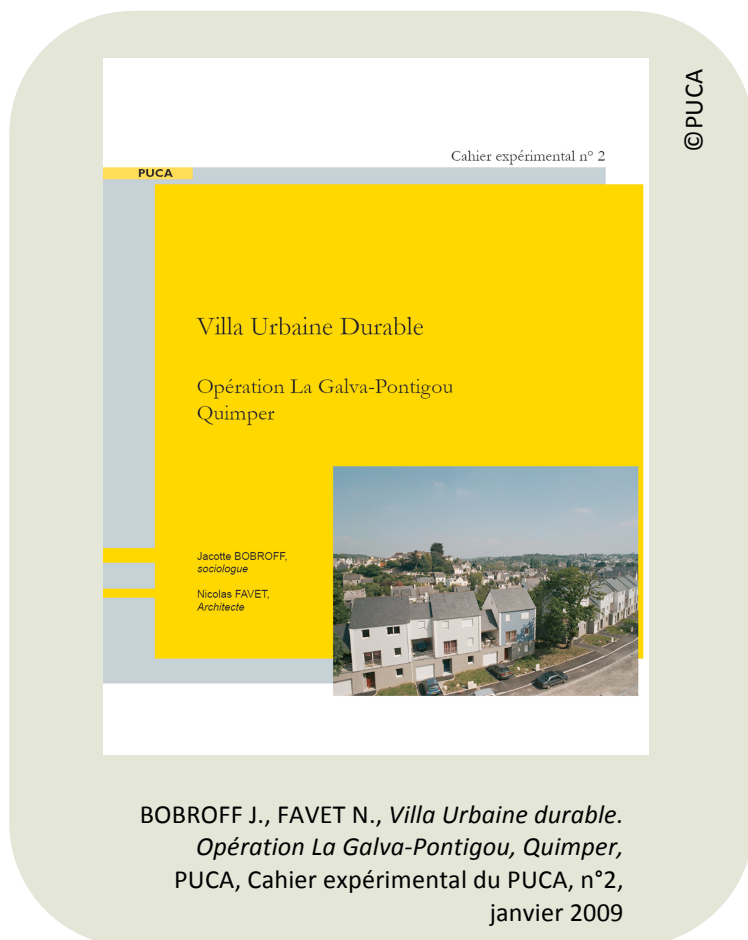
MIALET F., *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, PUCA, Col. Recherches, 2006

Entre l'individuel et le collectif, l'habitat intermédiaire se définit comme de l'habitat individuel superposé et doit pourvoir à l'habitat un accès individuel, un espace extérieur privé d'une surface égale au quart de la surface du logement et ne pas dépasser le R+3 (rez-de-chaussée plus trois niveaux). Ce modèle présente quatre facteurs de réussite : un bout de terrain, un espace de rangement, la plasticité du logement et la proximité sans promiscuité. Mais il présente également des points négatifs, notamment liés à des surcoûts d'opérations expérimentales et à une modularité et adaptabilité limitées.

Interrogée par M. Aubertel, Mme Anne Berty, responsable de l'habitat en agglomération nantaise, explique qu'en réalité les promoteurs n'ont pas adhéré à cette typologie d'habitat groupé dense pour trois raisons :

- Une raison économique : le prix de revient de tels projets n'est pas suffisant par rapport à la maison individuelle. En effet, cette dernière est faite en série et ne nécessite pas le développement de nouvelles techniques.
- Une raison de commercialisation : la concurrence de la maison quatre façades, modèle absolu, est rude. L'habitat intermédiaire se vend mal car il est associé au logement collectif (connoté péjorativement par le public). Les gens veulent être chez eux, c'est-à-dire avoir un accès privatisé, une isolation acoustique performante et la préservation de l'intimité.
- Une raison technique : les normes d'accessibilité françaises sont très rigides, malgré des idées architecturales novatrices.

## Programme « Villas urbaines durables »



BOBROFF J., FAVET N., *Villa Urbaine durable*.  
*Opération La Galva-Pontigou, Quimper*,  
PUCA, Cahier expérimental du PUCA, n°2,  
janvier 2009

Ce modèle tente de renouveler celui de l'habitat intermédiaire. Onze expérimentations en France ont essayé d'associer mixité sociale, qualité environnementale et énergétique. Ces villas se situent à la jonction entre centre-ville et secteurs diffus, ce qui contribue à densifier les lieux (s'associer à la centralité) ou à assouplir les limites entre centre-ville et secteurs diffus.

L'avantage de ce modèle est la mise en valeur de la qualité d'usage de la maison individuelle par la possibilité de faire évoluer l'habitat. Le manque d'évolutivité est souvent reproché aux modèles d'habitats collectifs. Par contre des espaces ont été sacrifiés (local poubelle, cave,...)

L'idée de mixité sociale et urbaine n'est pas évidente. Devant un prix du foncier rédhibitoire, certaines

collectivités locales ont accepté de financer le foncier, surtout dans le cas de logement sociaux, mais ce n'est pas toujours le cas. Qui sont dès lors les primo accédants? En France, les centres villes sont très recherchés et valorisés. L'accès au centre ville est un club réservé à ceux qui sont propriétaires.

Du point de vue du développement durable et des performances énergétiques et thermiques des bâtiments, les entrepreneurs ont dû être formés. De plus, il s'agit d'opérations de trente à septante logements. On se demande si c'est une échelle suffisante pour un développement durable de l'habitat et si ces opérations auront un impact d'amélioration sur le quartier alentour.



L'Habitat pluriel peut se définir comme une relecture de l'Habitat intermédiaire. Beaucoup de normes économiques jouent contre l'habitat intermédiaire :

- L'individuel est plus économique en termes de coûts de construction. En France, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.
  - Economie sur des aspects non monétaires de l'individuel : dans une copropriété, 1,5% du prix d'achat va dans la gestion de la copropriété.
  - Le savoir-faire professionnel a l'habitude de l'habitat individuel.
  - Dès qu'on en sort, il faut aller vers d'autres types d'ouvriers qualifiés et donc plus onéreux.
- Et enfin, l'attitude des communes et du milieu local influence beaucoup l'évolution du marché du logement. Contrairement à ce que l'on pense, plus une ville est dense, plus le service public est coûteux du fait de la collectivisation de certains frais qui sont privatisés dans l'individuel. De plus l'envie fondamentale des habitants est de pouvoir faire le tour de leur maison. Là encore des solutions architecturales peuvent apporter une réponse.

Des solutions apparaissent comme densifier les lotissements (avec PLU de secteur élaboré collectivement). Ces derniers représentent une grande tendance française dans la production de logement mais offrent une forme urbaine très rigide. Cette densification doit se faire avec les habitants. Il faut trouver de nouvelles façons de concevoir le service d'urbanisme au sein des communes. Une autre solution serait de donner de la place à la nature. Des idées fleurissent comme le « petit jardin » de 100m<sup>2</sup> de Magali Paris qui apporte proximité et intimité.

## *Programme « BIMBY »*

L'appellation BIMBY (Build In My Back Yard) a été développée par dix partenaires + ANR pour répondre au phénomène NIMBY (Not In My Back Yard) et interpeller les acteurs de l'urbain pour mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants. Dans les zones insuffisamment denses, il ne faut pas construire ailleurs mais dedans. L'idée étant de sensibiliser les habitants et les aider à densifier leur terrain ou leur maison : optimiser les maisons trop grandes, reloger les personnes âgées isolées, etc.

Ce principe existe depuis longtemps dans d'autres communautés, en fonction de la culture et de la famille qui évoluent. Notre société est individualiste, il faudrait aller vers plus de collectif.

Pour ce faire nous avons relevé deux leviers :

- L'adaptation menée en commun avec les habitants des règles d'urbanisme ;
- Cibler les moments des cycles et projets de vie (soit les jeunes ménages avec enfants, soit les retraités).

En guise de conclusion, une enquête de 1970 avait posé une question très ouverte à des milliers de citoyens français sur le type de logement et l'endroit où ils rêveraient de vivre. La réponse fut sans équivoque : Habiter une grande maison en centre-ville. Voilà tout le nœud du problème.