

## L'habitat individuel dense, les enseignements de programmes de recherche et de recherche-expérimentation

Par Patrice AUBERTEL

Urbaniste, juriste et politologue  
Chargé de mission/expert au PUCA à la  
DGALN- Ministère de l'Écologie, du  
Développement Durable et de l'Énergie  
et Ministère de l'Égalité des Territoires et  
du Logement (France)

L'habitat individuel dense est un concept qui a une longue histoire en France. Pour s'en convaincre, évoquons les corons, habitat de maisons individuelles en bandes des houillères de la région du Nord-Pas de Calais. Les exigences nouvelles liées au développement durable, exigences qui se manifestent par le souci de réduire le rythme de consommation du sol, de valoriser la mixité sociale et urbaine, d'assurer l'accès à tous aux services pour mettre en valeur les qualités propres à la ville, qui en relanceront l'intérêt dès le début des années 2000.

En effet, la France qui pourrait se caractériser par une densité relativement faible, en comparaison avec ses voisins, consomme allègrement 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles par an en les artificialisant que ce soit pour la réalisation de nouveaux habitats, pour des espaces dédiés aux infrastructures ou pour l'activité économique telles les bases logistiques ou des zones tertiaires ou industrielles.

60 000 hectares c'est 6 fois la superficie de la ville de Paris. Et cela dure depuis plusieurs décennies. En 10 ans, c'est l'équivalent de la superficie du département du Nord qui a ainsi été artificialisé. Cette situation avait été dénoncée dès la fin des années 70. A cette époque, une circulaire du ministère chargé de l'urbanisme et de la construction soulignait les risques générés par ce comportement. Intitulée « Non au mitage » elle dénonçait la prolifération

incontrôlée de maisons individuelles qui, telles des mites, grignoteraient inexorablement le tissu des espaces périurbains et ruraux remettant en cause les activités agricoles.

Et puis la valorisation récente de l'habitat individuel dense s'inscrit aussi dans la recherche d'une conciliation optimale de la valorisation de la proximité et de la préservation de l'intimité. Ce que Schopenhauer mettait en évidence avec sa fable des hérissons pour illustrer les tensions de la vie en société. Dans cette fable, l'hiver venu, les hérissons se rapprochent pour se tenir chaud. Mais ils constatent vite que s'ils sont trop proches les uns des autres ils se blessent avec leurs piquants respectifs et, qu'en revanche, s'ils sont trop éloignés ils pâtissent du froid. L'enjeu pour eux sera donc de trouver la bonne distance, ni trop près, ni trop loin.

*Mites, hérissons vous aurez compris que la biodiversité est une des missions de la direction générale dans laquelle je travaille au ministère de l'écologie.*

Je présenterai quatre actions de programme de recherche en cours ou terminées qui se sont saisies de ces enjeux et qui ont, pour certaines d'entre elles, été menées par le Plan Urbanisme, Construction, Architecture (PUCA) ou par le réseau scientifique et technique des ministères.

Il s'agit du programme « Habitat intermédiaire », du programme « Villas urbaines durables », du programme « Habitat individuel dense » et du programme BIMBY (Build In My Back Yard).

Ces programmes proposent des alternatives au collectif vertical et à l'étalement pavillonnaire et en établissent un premier bilan.

### **LE PROGRAMME « HABITAT INTERMEDIAIRE »**

Dans l'ouvrage « Le renouveau de l'habitat intermédiaire »<sup>1</sup> Frédéric Mialet dresse, en 2006, à partir de travaux engagés depuis 2000, un panorama très complet de l'habitat intermédiaire, des attentes qu'il suscite et des enjeux qu'il est amené à saisir.

En 2000, la loi Solidarité et renouvellement urbain fixe comme objectifs aux politiques d'aménagement et d'urbanisme d'assurer une meilleure cohésion sociale et de répondre aux attentes en matière d'urbanité qui s'expriment d'une manière renouvelée dans la perspective du développement durable.

Le programme de recherche coordonné par Frédéric Mialet établit d'abord un bilan de l'habitat social intermédiaire des années 70 et 80. C'est une circulaire du 9 août 1974 qui

---

<sup>1</sup> **Frédéric Mialet** « Le renouveau de l'habitat intermédiaire » Collection Recherche du PUCA 2006. Programme « Le Futur de l'habitat » copiloté par **Danielle Valabrègue et Roger Perrinjaquet**.

donne, pour la première fois, une définition de l'habitat intermédiaire. Cette définition met l'accent sur trois caractéristiques : un accès individuel, un espace privatif extérieur égal au moins au quart de la surface du logement et une hauteur maximale du bâtiment de R+3. La conception architecturale qui est alors retenue est celle de la superposition de logements. Le modèle du petit immeuble avec gradin-jardin est alors illustratif du type de bâtiment édifié.

Il est possible de penser que ces opérations de construction, souvent expérimentales, souhaitaient mettre en application un certain nombre d'utopies urbaines portées par l'idéal communautaire et l'affirmation de certaines formes de sociabilité. Dans les années 2000, la montée des références à l'individualisme qui se manifeste notamment par un souci affirmé de recherche de l'intimité et l'attention portée aux questions de sécurité remet en cause les propositions architecturales qui avaient été faites.

Plus récemment, des opérations d'habitat intermédiaire sont promues aussi bien par le secteur public que par le secteur privé de la construction. Semi-collectif ou logements individuels superposés ? Il semble que les futurs habitants soient plus sensibles à la notion de logements individuels superposés. Un intervenant fait part, dans l'ouvrage coordonné par Frédéric Mialet<sup>2</sup>, des conditions que devraient remplir ce type d'habitat pour concurrencer la maison individuelle. Cet intervenant identifie quatre conditions qui permettraient de répondre aux aspirations :

- Disposer d'un bout d'espace extérieur pour barbecue, petite piscine gonflable pour enfants, petit jardin.
- Disposer d'un espace de rangement : sous-sol, appentis pour bricoler, cellier...
- Pouvoir modifier son logement et ses extérieurs sans l'aval d'une copropriété
- Etre éloigné de son voisin tout en étant proche.

Pour le secteur public, ces opérations permettent de diversifier l'offre dans des secteurs urbains périphériques en proposant une pluralité d'échelles du bâti. Pour sa part, le secteur privé est amené à ne retenir l'habitat intermédiaire que pour des opérations de prestige ou de standing en raison des questions de surcoûts qu'elles induisent. En effet, l'habitat intermédiaire oblige à recourir à des solutions techniques qui ressortent, pour chaque opération à, du « sur-mesure » et les économies générées par la construction en série de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs ne peuvent être retenues. Cependant des opérations immobilières ont cherché à associer interventions d'opérateurs publics et de promoteurs privés.

Pour les uns et les autres il semble que le public visé par ce type d'opération fasse l'objet d'un ciblage précis. Il s'agit des jeunes ménages primo-accédants et des personnes vieillissantes arrivées à la retraite. Deux publics pour lesquels on estime que les superficies allouées peuvent être moindres que pour les opérations traditionnelles mais des publics qui disposent de ressources financières contraintes. Il est intéressant de noter cette corrélation

---

<sup>2</sup> AD, responsable de secteur de la SERM, aménageur de la ZAC Malbosc, entretien réalisé en octobre 2004 in Frédéric Mialet, supra.

avec des trajectoires de vie ; cela apparaît comme une constante dans les différents programmes présentés dans cette note.

Les évaluations qui ont pu être faites de l'habitat intermédiaire soulignent plus particulièrement deux points qui pénalisent cette forme de bâti :

- Le premier met l'accent sur les surcoûts de ces opérations qui restent expérimentales et ne bénéficient donc pas des économies d'échelles procurées par la production en série de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs.
- Le second souligne que l'habitat intermédiaire partage avec l'habitat collectif la contrainte d'une absence de modularité. Il est très peu adaptable au fil du temps. Même s'il est vrai qu'il offre, en contrepartie, la possibilité de bénéficier d'un espace extérieur privatif au logement.

Pour de nombreux intervenants, promoteurs, responsables de services d'urbanisme de ville notamment, la difficile généralisation des expérimentations menées tient en partie à la question de la place des voitures et des parkings. L'acceptation progressive des contraintes liées au développement durable et les freins mis à l'usage excessif de la voiture (deux voire trois véhicules par ménage) ont, par la suite, relativisé le poids de cette question.

Pour sa part, Anne Berty chef du service du Logement et de l'Habitat à la Communauté urbaine Nantes Métropole, rencontrée en 2003 dans le cadre de l'élaboration de l'ouvrage « Habitat intermédiaire », a bien voulu, en août 2012, dresser un bilan du recours à ce type d'habitat dans l'agglomération nantaise :

*« Pour bien nous comprendre, je suppose que par "habitat intermédiaire" vous entendez la typologie de logement qui correspond à de l'habitat individuel superposé, soit, en termes de forme urbaine, une forme d'habitat groupé dense alternative à l'individuel et au collectif.*

*Dans le cadre du 1er PLH (2004-2009) Nantes Métropole avait souhaité promouvoir ce type d'offre dans le cadre de sa politique de logement abordable et de renouvellement urbain. Mais sur l'agglomération nantaise, en dépit de certaines tentatives pour offrir ce type de logement intermédiaire, les réalisations sont demeurées rares car les promoteurs comme les bailleurs sociaux n'y ont jamais vraiment adhéré, et ce pour 3 raisons principales :*

- *économique: le prix de revient de ce type de logement est nettement supérieur aux coûts de la maison individuelle classique (sur terrains à bâtir comme en groupé). Ce paradoxe apparent s'explique par l'importance des coûts fixes (qui ne sont pas amortissables sur une quantité de logements suffisante).*
- *de commercialisation: l'offre de logement individuel pur, très importante localement (que ce soit sur l'agglomération ou sur l'aire urbaine de Nantes), entre en concurrence directe avec le logement intermédiaire. Le choix des accédants s'oriente massivement sur la première catégorie, le logement intermédiaire se commercialise mal, car assimilé davantage au collectif qu'à l'individuel, même en secteur urbain. D'où les*

*efforts que doivent développer les promoteurs et leurs architectes dans la conception du produit, pour renforcer l'assimilation aux qualités attendues d'un logement individuel essentiellement sur 3 points : la préservation de l'intimité (ex. pas de vues directes sur les logements contigus, accès au logement bien privaté, etc...) et l'isolation acoustique, le traitement qualitatif des prolongements extérieurs des logements au niveau supérieur (terrasses, loggia,...), l'organisation des accès, l'orientation et la distribution des pièces de vie.*

- *technique et réglementaire: effectivement les normes d'accessibilité renforcées depuis la loi de 2005, ont porté un coup fatal au concept de logement intermédiaire en raison de la non-accessibilité des logements situés au niveau R+1, la pose d'un ascenseur étant inenvisageable d'un point de vue économique. Maintenant, sur quelques rares projets récents, certains opérateurs (bailleurs sociaux ou coopératives) ont trouvé des solutions pour concilier logement intermédiaire et normes d'accessibilité.*

*Cet ensemble de freins contribue à la faible diffusion de ce concept de logement, malgré quelques exemples réussis localement. Pour toutes ces raisons, aussi devant la faible conviction et les analyses (réalistes) des opérateurs, notre collectivité a choisi de ne pas promouvoir systématiquement le développement de type de produit et de favoriser plutôt la diversité des réponses en termes de typologies et de formes urbaines denses. »*

L'ambiguïté et les limites de l'habitat intermédiaire souvent connoté très rapidement et péjorativement comme du « semi-collectif » ont fait préférer le recours à la notion de maison de ville qui bénéficie d'une meilleure image de marque. C'est ce que reprend le programme « Villas urbaines durables » du PUCA.

## **LES VILLAS URBAINES DURABLES**

En 2001, le PUCA lança le programme « Villas urbaines durables ». Ce programme d'expérimentation a eu pour objectif de répondre aux enjeux de politiques publiques pour le logement et l'habitat, enjeux inscrits dans la loi « Solidarité Renouvellement Urbain ». Dans cette perspective il s'agissait de :

- Maîtriser l'étalement urbain
- Contribuer à la mixité sociale et urbaine dans l'habitat
- Améliorer la qualité environnementale et l'efficacité énergétique des constructions

Pour ce faire le programme Villas Urbaines Durable explore trois pistes :

- rechercher de nouvelles formes d'habitat intermédiaire alliant les qualités de l'habitat individuel et les densités du collectif avec l'utilisation la plus économe possible du foncier ;
- promouvoir des opérations mixtes de logement social et d'accession à la propriété ;
- développer des méthodes de projet dans lesquelles la conception, la réalisation, les usages et la maintenance s'inscrivent dans la poursuite du développement durable ;

Quatorze opérations ont été sélectionnées lors de deux appels à projets.

Les premières évaluations faites au moment du lancement du programme avaient suggéré que ces opérations eussent généré un surinvestissement de 8 à 22%. Ce surinvestissement aurait été justifié par une amélioration de la qualité des projets (faible hauteur des bâtiments, insertion dans le site), par une amélioration de la qualité de la construction (isolation, efficacité énergétique...), par la qualité et la performance des équipements. La synthèse des séminaires de travail qui ont accompagné les premières années du programme<sup>3</sup>, une note de Mai Huynh rédigée en 2005<sup>4</sup> et une étude publiée en 2009<sup>5</sup> sur les sept opérations lauréates de la première session, en 2001, mettent l'accent sur plusieurs points et apportent un certain nombre d'enseignements.

Le premier point qui retient l'attention est que ces projets se situent au cœur des enjeux de territoires. Situés à la jonction d'un centre-ville et d'une urbanisation diffuse, ils sont souvent une solution trouvée pour réutiliser des friches en densifiant l'urbanisation. Ce sont des ensembles de maisons de ville construites pour lutter contre l'étalement urbain. Dans le même temps, la préservation de sites de qualité et la protection de la nature sont des impératifs largement partagés. En outre le traitement des espaces extérieurs fait l'objet d'une attention particulière. La densité de ces opérations doit s'articuler avec celle de son environnement bâti, plus faible dans le cas d'une densité très élevée, pour être l'opportunité d'une respiration urbaine, cette densité doit, en revanche, être plus élevée dans un contexte bâti lâche. En tout état de cause l'appréciation psychologique de la densité, la densité « acceptable » est largement tributaire de ce qui est ressenti et les opérations lauréates ont été particulièrement attentives à cela.

Le deuxième point est que ces projets mettent en valeur la qualité d'usage qui serait une composante essentielle de la maison individuelle, ce qui la distinguerait de l'immeuble collectif. Cette qualité d'usage c'est son évolutivité, une certaine intimité du logement et l'existence d'un espace extérieur appropriable significatif malgré la densité. De fait, dans les opérations lauréates, la qualité de la conception se référant à des usages et à l'évolution de ceux-ci est privilégiée par rapport à une simple approche se rapportant aux surfaces constructibles avec une distribution intérieure stéréotypée. Cependant certains espaces sont sacrifiés : local poubelle, local vélo et poussette, caves. Et les fonctions qu'ils assurent dans

<sup>3</sup> « Villa Urbaine Durable : l'innovation à l'épreuve du montage des opérations » juillet 2006  
[http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/agenda/Seminaires\\_VUD.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/agenda/Seminaires_VUD.pdf)

<sup>4</sup> Mai Huynh, « Le programme Villa Urbaine Durable : promouvoir de nouvelles formes de densité » Note PUCA, 15 septembre 2005

<sup>5</sup> « Villa Urbaine Durable, Analyse économique des opérations de première session » PUCA, juillet 2009

l'habitat collectif viennent embouteiller l'espace privatif. L'évolutivité des villas urbaines durables a particulièrement été travaillée dans le cadre de l'opération de Montpellier<sup>6</sup>. Pour ce faire les logements disposent de deux accès. D'autre part, deux modules d'extension de 30 et 50 m<sup>2</sup> ont été étudiés, avec, dès la phase d'étude, la mise en place d'un processus de garantie et de contrôle. La SEM qui porte l'opération a accepté de différer les droits à construire pour ces extensions jusqu'au moment où elles seraient éventuellement réalisées.

Le troisième point qui mérite d'être relevé est que ces projets recourent à des montages juridiques et financiers qui visent à assurer la mixité sociale et urbaine. Notamment, en faisant en sorte que puissent être produits logements sociaux et logements en accession à la propriété. Mais il s'avère difficile de concilier qualité, équilibre financier et offre sociale. De fait c'est l'engagement des collectivités locales qui se révélera être un levier déterminant pour atteindre les objectifs fixés. C'est ainsi qu'elles accorderont des subventions complémentaires pour le logement social. Ces objectifs seront atteints, en restant dans les prix plafonds, dans le logement social, en « économisant » sur certains postes. Ainsi les parkings ne seront pas enterrés mais pourront être accueillis dans des garages en bois. Et les prix de sortie vont être comparables sinon inférieurs à ce qui est observé habituellement. En revanche, l'accession sociale à la propriété, autre facette de la mixité sociale et urbaine ne pourra être atteinte, les prix de sortie demeurant trop élevés. Trop élevés pour les primo-accédants. De fait « l'accession à la propriété » se trouve être de plus en plus réservée à ceux qui sont déjà propriétaires, un club de plus en plus fermé, dans la ville dense.

Le quatrième point mis en évidence est que ces opérations s'inscrivent dans la perspective du développement durable. Cette nouvelle exigence a suscité une mobilisation active des concepteurs, de la maîtrise d'ouvrage, des architectes et bureaux d'études. Cependant les promesses de performance, notamment énergétique et thermique n'ont pu toutes se concrétiser. Et cela pour deux raisons qui ont pu être identifiées. La première est le décalage temporel entre le souhait de recourir à des solutions techniques satisfaisantes et l'existence effective des dispositifs permettant de les mettre en œuvre. Cela explique notamment que les préconisations de l'emploi de l'énergie solaire, de la géothermie, des pompes à chaleur ne se soient pas concrétisées et que le chauffage au gaz ait été l'option retenue dans nombre de projets. La seconde raison est le retard du milieu de la construction qui fait confiance aux matériaux et modes de faire traditionnels et est dubitatif sur l'intérêt de recourir à des techniques ou procédés plus catalogués « développement durable ». Il semble que ces difficultés soient appelées à disparaître avec la diffusion des techniques et modes de faire plus respectueux des exigences environnementales. Mais ces techniques ne sont-elles pas appelées à évoluer dans le temps, elles-aussi ?

Une des questions qui se pose en termes de développement durable est celle de l'articulation des échelles spatiales. Les opérations lauréates des concours « Villas urbaines durables » comportent de 30 à 70 logements. Est-ce à cette échelle que peuvent être traités les enjeux de développement durable ? Bien évidemment ces opérations s'inscrivent dans

---

<sup>6</sup> Gilles Cusy in *Premier Plan*, journal d'information du PUCA, n°15, janvier 2008

un renforcement de la ville dense. Est-ce qu'une ville dense, compacte, est une qualité nécessaire et suffisante pour en faire une ville durable ?

En parallèle à ces expérimentations les réflexions sur le futur de l'habitat et les explorations des formes renouvelées d'urbanisation se poursuivent, notamment dans le cadre du programme « Habitat pluriel ».

### LE PROGRAMME « HABITAT PLURIEL » DU PUCA

Ce programme sous-titré « Densité, urbanité, intimité » et piloté par Danielle Valabrègue part du constat que le développement de l'urbanisation sous forme de maisons individuelles, implantées dans des lotissements ou isolées, était incompatible avec les exigences du développement urbain voulu. Sa consommation excessive de terrains, son absence de mixité, la mobilité contrainte qu'il génère ou l'accès insuffisant aux services qu'il autorise autant de composantes qui en soulignent le caractère rédhibitoire. L'Habitat Individuel Dense pouvait permettre de corriger un certain nombre de ces défauts. Cela justifiait que soient observées et analysées des opérations de ce type d'habitat en France et ailleurs en Europe. Pour ce faire, un appel d'offre organisé en 2005 a retenu neuf équipes de recherche.

L'habitat Pluriel ou l'Habitat Individuel Dense est caractérisé par un habitat qui, dans certains cas, retrouve les caractéristiques de l'habitat intermédiaire. C'est à dire un habitat ayant « *un accès indépendant depuis le rez-de-chaussée public ou privé. Des maisons superposées, des parkings collectifs de plain-pied ou en sous-sol, des cours communes, des jardins partagés peuvent répondre à cette définition* »<sup>7</sup>. Plus largement les réflexions menées dans le cadre de l'Habitat Pluriel exploreront d'autres pistes : maisons individuelles en bandes, densification des lotissements. Ce sera aussi l'occasion de s'interroger sur l'influence des normes sur les concepteurs, sur le cadre économique dans lequel s'insère l'acte de construire, sur les attentes des futurs habitants, sur l'adaptabilité des formes urbaines et des règles d'urbanisme, sur le lien avec la nature.

Les normes économiques plus rigoureuses pour l'habitat individuel groupé ou l'habitat collectif ne conduisent-elles pas à rendre plus attractif l'habitat individuel isolé et à favoriser l'étalement urbain ?

---

<sup>7</sup> **Sabri Bendimerad** (sous la dir.) « *Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité* » Collection Recherche PUCA, Paris, mai 2010.

C'est ce que souligne, pour sa part, Jean-Charles Castels. Il développe son argumentaire, en juillet 2007, dans les Annales de la Recherche urbaine<sup>8</sup>. Il explique que la promotion de la faible densité et de l'habitat individuel répond à des intérêts économiques bien compris. Il y aurait, explique-t-il, des « déséconomies » d'échelles qui privilégieraient les petites opérations.

Il identifie cinq causes socio-économiques qui favoriseraient les urbanisations moins denses ou dispersées :

- Les économies de l'individuel en coûts de construction.
- La dispersion dans l'espace des localisations diminue la concentration des risques et la contrainte normative. Avec les surcoûts normatifs liés à des effets de seuils.
- Les économies non monétaires de l'individuel. «*La gestion immobilière d'un immeuble collectif nécessite de réinvestir environ 1,5% de la valeur de l'immeuble tous les ans, ce qui équivaut en cinquante ans à repayer une deuxième fois le coût d'acquisition* ».
- Le milieu professionnel local du secteur du bâtiment offre d'abord des maisons individuelles.
- Les communes protègent les finances locales. Voir aussi les travaux d'Alain Guengant qui a montré que le rendement des services collectifs décroît avec la croissance de la densité.<sup>9</sup>

Mais quelles sont les attentes des habitants et comment est vécu un habitat individuel dense ? Pour répondre à ces questions Manuel Perianez de l'équipe ARIISE/BCDE a mené une enquête psycho-sociologique auprès d'habitants d'opérations individuelles denses. Dans son article « Hideux, les HID ? »<sup>10</sup> il conclut en disant que les concepteurs, pour séduire un plus grand nombre de Français, doivent réussir le parti architectural innovant qui fasse oublier aux habitants de l'Habitat Individuel Dense qu'ils ne peuvent pas « en faire le tour ». Il poursuit en soulignant « *La mitoyenneté verticale est rédhitoire ! Donc, pas de voisins du dessus, ni d'en bas, mais des jardins, davantage de plantations, surtout des dispositions cassant la bande, des mitoyens repoussés plus loin (parcelles plus larges); une voirie permettant des garages sans compromettre les exigences précédentes; la proximité du centre et/ou l'accès proches aux transports collectifs, telles semblent être les principales, mais difficiles, conditions du succès d'un renouveau de la formule. En somme, éliminer le voisin ! Un HID à la mitoyenneté repensée : passer au-dessous du logement (pilotis) « pour en faire le tour » malgré le mitoyen, ou au-dessus (sur le toit-jardin) comme dans un des exemples étudiés.* ».

Pour leur part, dans leur contribution<sup>11</sup>, Christine Duroseau-Dugontier et Claire Poutaraud (Agir en ville) mettent l'accent sur les attentes importantes en matière de confort ou de ce

<sup>8</sup> Jean-Charles Castel « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux-tiers des maisons construites en diffus » in Annales de la Recherche urbaine N° 102, juillet 2007.

<sup>9</sup> Alain Guengant « Les coûts de la croissance périurbaine : l'exemple de l'agglomération rennaise » Paris, 1992, ADEF.

<sup>10</sup> Manuel Perianez « Hideux, les HID ? Courte synthèse sur la satisfaction des Français dans le logement social » in Sabri Bendimérad (sous la dir.) « Habitat pluriel, densité, urbanité, intimité », Collection Recherche. PUCA. Paris. mai 2010

<sup>11</sup> Christine Duroseau-Dugontier et Claire Poutaraud (Agir en ville) « Comment concevoir aujourd'hui un

qu'elles appellent « le plaisir d'habiter ». A partir de l'exemple de l'habitat provençal, elles en identifient trois caractéristiques attendues : jardin, espaces de réserve, surface évolutive. Sur un plan collectif elles prônent le recours à des opérations plus souples et offrant plus d'opportunités, en termes de dynamique d'usage, que le lotissement.

Est-il envisageable de densifier les lotissements ?

Il arrive que la construction de plusieurs maisons individuelles par leurs propriétaires soit le résultat d'une opération d'aménagement unique. C'est le cas des lotissements. Le lotissement est une opération d'aménagement souvent menée par un acteur privé. Cette opération consiste à morceler volontairement une propriété foncière. Des règles contraignantes sont imposées aux constructeurs de maisons pour assurer un aspect jugé « harmonieux » du quartier ainsi créé. Ces règles assurent la garantie de la stabilité juridique de l'usage du sol, de la nature et du nombre de constructions réalisées. Ces règles juridiques ne permettent pas de densifier ce nouveau quartier qui est, la plupart du temps, situé en périphérie. Une forme urbaine pérenne, donc, qui contribue à l'étalement urbain. Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Marc Léger, Bernard Leroy, Marine Leroy avec leur recherche intitulée « Lotir les lotissements » menée à Annecy identifient « Les conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel ». Ils explorent des pistes ouvrant à une possible densification des lotissements<sup>12</sup>. Ils nous disent d'abord que l'interconnaissance, les échanges de voisinage sont nombreux et riches dans un lotissement. Ces règles auto-élaborées se trouveraient bouleversées par la subdivision de certaines parcelles, vécues alors comme une « agression » à l'encontre des voisins « *puisque que c'est la faible densité qui garantit la tranquillité* ». De fait, règles sociales et règles juridiques se confortent les unes les autres en s'inscrivant dans la pérennité. Face à ce contexte, les chercheurs proposent qu'une étude spatiale et urbaine soit réalisée en liaison avec les collectivités territoriales. Intitulée « diagnostic local de densité » cette étude serait menée en recourant à une démarche participative associant les habitants au sein de leur association syndicale et les élus et techniciens locaux. Cette étude permettrait d'identifier les potentiels de densification. Les chercheurs précisent « *cette étude serait une sorte de PLU sectorisé, adapté à l'aire des lotissements et procédant par test et projets dans l'esprit de la loi SRU.* » L'évaluation du potentiel de densification faite par les chercheurs à partir des cas étudiés est de 36%. Les chercheurs privilégient cette densification « douce » à un processus « naturel » de densification par constructions de petits collectifs ainsi qu'ils l'ont observé dans les lotissements les plus anciens.

Et la place de la nature ?

---

*habitat individuel dense, durable et qualitatif dans le sud de la France ?* » in **Sabri Bendimérad** « *Habitat pluriel, densité urbanité intimité* » Ed Recherches PUCA, Paris, mai 2010.

<sup>12</sup> **Guy Desgrandchamps, Marylène Ferrand, Jean-Marc Léger, Bernard Leroy, Marine Leroy** « *Lotir les lotissements. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel* » IPRAUS-Ecole Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville. Recherche pour le PUCA. Paris. 2009

Dans sa thèse <sup>13</sup> Magali Paris développe ce qu'elle présente dans son article concernant l'habitat pluriel. Elle défend le concept de « Petit jardin » : un petit jardin qui va de la jardinière sur le balcon à une emprise d'un maximum de cent mètres carrés, un jardin qui permet à la fois d'établir un contact avec la nature et d'établir un dialogue avec ses voisins en ménageant un jeu entre proximité et intimité.

C'est en poursuivant dans le fil d'une densification plus « douce » de territoires pavillonnaires que s'inscrit le projet BIMBY.

### *Le Projet BIMBY*

Le projet de recherche BIMBY (Build in My Back Yard) a pour objectif d'identifier, de caractériser puis de promouvoir à court terme, une nouvelle filière de production de la ville qui soit capable d'intervenir au sein des tissus pavillonnaires existants. Ces tissus pavillonnaires représentent, aujourd'hui, la grande majorité des surfaces urbanisées en France. En termes d'évolutivité, ces tissus sont le point aveugle des filières classiques. En effet, celles-ci ne disposent pas des argumentaires et des outils conceptuels et réglementaires pour y intervenir.

Le projet BIMBY a été sélectionné, en 2009, par l'Agence Nationale de Recherche (ANR) dans le cadre de son appel d'offre « Villes durables ». Le projet est porté par dix partenaires publics : Communautés d'Agglomérations (C.A) , Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture, Laboratoires de Recherche et bureaux d'études du réseau scientifique et technique du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, de l'Energie et des Transports <sup>14</sup>.

Comment mettre en œuvre la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants ? Comment cette mobilisation permettra-t-elle de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers ? Tels sont les éléments de problématique de ce projet de recherche.

Le projet postule qu'il y aurait une convergence d'intérêts entre les individus et la collectivité. C'est ainsi que les individus peuvent valoriser leur bien sur le marché immobilier en divisant leur terrain ce qui permettrait à la collectivité de proposer une offre diversifiée de logements individuels sans générer d'étalement urbain.

---

<sup>13</sup> **Magali Paris** « Le végétal donneur d'ambiances. Jardiner les abords de l'habitat en ville » Thèse Ecole Nationale d'Architecture de Grenoble. Laboratoire Cresson 2011.

<sup>14</sup> Le projet BIMBY piloté par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) Normandie-Centre-**Benoît Le Foll** et copiloté par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) Ile de France-**David Miet** associe les Communautés d'Agglomérations ( C.A.) de Rouen et Saint-Quentin en Yvelynes, Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, d'Environnement (CAUE) de l'Eure, Les Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris-Belleville, Rouen et Marseille, le LATTIS (Ecole Nationale des Ponts et Chaussées) et le RIVES (Ecole nationale des Travaux Publics de l'Etat). Pour suivre l'actualité de BIMBY : <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots/>

Cette convergence d'intérêts pourrait être obtenue en recourant à deux leviers d'action. Tout d'abord, en sachant encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par l'adoption de règles d'urbanisme adéquates et par la mise à disposition d'un conseil aux particuliers en matière d'architecture et d'urbanisme dense. Ensuite, en ciblant les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent. C'est notamment le cas au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants.

C'est ainsi que l'opération qui consiste à intercaler une maison supplémentaire sur une bande de terrains située entre deux maisons préexistantes accroît la valeur de l'ensemble qui est construit. L'identification de ces potentialités est appelée gisement morphologique par les porteurs du projet BIMBY.

Quel serait le potentiel d'opérabilité du projet BIMBY ? Les porteurs du projet partent du constat suivant : il existe aujourd'hui en France 19 millions de maisons individuelles et 160 000 sont construites chaque année. Les constructions neuves représentent un peu moins d'1% du stock total de maisons. Cela signifie qu'il suffirait qu'une maison sur 100 entre dans un processus BIMBY de division parcellaire pour que la production de maisons individuelles actuelle puisse être réalisée sans étalement urbain. C'est le premier avantage identifié par les promoteurs du projet. Ceux-ci font remarquer que, de plus, les lieux concernés sont déjà bien situés, il ne s'agit pas de l'ouverture de terrains situés en périphérie. Ils soulignent également que ces nouvelles habitations plus petites que celles existantes permettraient de s'inscrire dans les phases de décohabitation ou de vieillissement des ménages. Ils attirent enfin l'attention sur le fait que le rythme de densification des tissus pavillonnaires sera lent, loin des « densifications de ruptures ».

## *Conclusion*

Au début des années 70, lorsque plus de 500 000 logements étaient produits chaque année, en grande partie dans les Zones à Urbaniser en Priorité, sous forme de grands ensembles, une des premières enquêtes psycho-sociologiques menées en France afin de connaître les aspirations des Français en matière de logement avait conclu par un résultat très net. En effet, dans leur immense majorité, les Français voulaient habiter une grande maison implantée en centre-ville.