



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 Générative*

**INTIMITE, RAPPORT A L'AUTRE ET INDIVIDUATION DANS  
L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE.**

Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines  
et les modes d'habiter

**Barbara Allen (CSTB)**

**Michel Bonetti (CSTB),  
Xavier Desjardins (CSTB)**

**Hervé Duret(CSTB)**

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

**Septembre 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*

## Diversité des formes urbaines et architecturales et modes d'habiter<sup>1</sup>



L'habitat individuel dense<sup>2</sup> recouvre une grande diversité de formes architecturales et urbaines, de dispositifs et d'agencements spatiaux. La recherche conduite visait à mettre en perspective une analyse de cette variété et la manière dont les habitants perçoivent cet habitat, le type de pratiques qu'ils développent, la manière dont ils s'y sentent, les significations qu'il revêt<sup>3</sup>.

A l'heure des grandes préoccupations publiques portées par la politique de développement durable et

celle de production de mixité (diversité) dans l'habitat social, on souhaitait également approfondir *le potentiel* de ce type d'opérations :

- comme élément de réponse aux problèmes que pose l'étalement urbain ;
- comme outil d'aménagement urbain : capacité d'adaptation à différents tissus urbains, rôle que ces opérations pourraient jouer dans des processus d'aménagement variés (restructuration ou extension urbaine, densification de cœur d'îlot, reconstitution de front de rue, aménagement de « dent creuse », etc.) ;
- comme outil de diversification de l'offre d'habitat.

La recherche conduite s'appuie sur une problématique d'analyse « générative » des processus sociaux urbains. Les habitants, en fonction de leur culture et de leurs trajectoires propres, confèrent un sens particulier à leur environnement et développent des modes de relations sociales et des pratiques diverses. Toutefois, ces significations et ces pratiques sont pour une part générées par les formes architecturales et urbaines et par

<sup>1</sup> Outre les auteurs de cet article, l'équipe qui a participé à cette recherche comprenait Patrice Séchet, Justine Pribetich et Liza Terrazoni.

<sup>2</sup> La question de la définition de l'habitat individuel dense a été une préoccupation constante tout au long de la recherche conduite. Nous examinerons dans la conclusion de quelle manière nos résultats permettent de progresser par rapport à la définition retenus pour qualifier l'habitat individuel dense. Au départ, à partir de la lecture de certains ouvrages, nous avons retenus deux critères principaux : un accès individuel ou partagé par un tout petit nombre et un espace extérieur propre (jardin, terrasse, notamment). 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.

l'environnement qui leur sert de support<sup>4</sup>. Ces formes architecturales et urbaines sont elles même porteuses de significations potentielles et sont propices au développement de certaines pratiques, mais celles-ci sont réinterprétées et actualisées par les habitants. Nous avons ainsi mis en rapport :

- une analyse socio-urbaine qui a consisté à identifier finement les différents éléments qui composent cet habitat et son environnement, leurs modes de conception et d'agencement. Il nous semblait également important d'être très attentif à la manière dont l'ensemble des dispositifs socio-spatiaux (espaces extérieurs associés au logement, traitement du stationnement ou des garages, traitement des accès et des escaliers, traitement des seuils, etc.) avait été traité<sup>5</sup>.
- avec une analyse des modes d'habiter des habitants : le mode d'habiter qualifie les types d'investissement des habitants dans leur habitat, la rencontre entre des habitants, leur histoire résidentielle et un habitat donné, les significations que revêt leur habitat et la manière dont elles se construisent<sup>6</sup>. Parmi les différentes interrogations que ce type d'opérations soulevait, on peut évoquer la façon dont sont perçues et gérées les interactions entre l'individuel et le collectif, les tensions éventuelles entre ces dimensions, la perception de cet habitat comme un habitat « individuel », l'amélioration des conditions d'habitat qu'il représente par rapport aux grands ensembles et ses ressorts, les nouvelles pratiques et usages développés, etc. Sur les 12 opérations précédentes, 7 ont été retenues pour réaliser cette analyse.

La mise en perspective de l'analyse socio urbaine et de celle des modes d'habiter a permis de réinterroger la pertinence des hypothèses dégagées lors de l'analyse socio-urbaine et surtout, d'approfondir l'impact des différentes caractéristiques urbaines et architecturales, des dispositifs socio spatiaux variés qui caractérisent ces opérations.

Signalons également que cette recherche a été conduite en coopération avec les six bailleurs sociaux qui ont réalisé ces opérations: les Foyers de Seine et Marne (Melun), les Résidences de l'Orléanais, SILENE-OPAC de St Nazaire, Habitat Marseille Provence, le Foyer Rémois, Patrimoine SA Languedocienne (Toulouse). Ils étaient très intéressés par le développement de ce type d'habitat et souhaitaient dégager de la recherche des enseignements susceptibles d'orienter la programmation d'opérations futures<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> GIDDENS (A.), *La constitution de la société*, Paris, PUF, 1987.

<sup>5</sup> Nous avons sélectionné 12 opérations d'habitat social sur une base initiale d'une quarantaine d'opérations pour effectuer une analyse socio-urbaine. L'analyse socio urbaine a donné lieu à un premier rapport « 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 Séchet, Jean Didier Laforgue. CSTB/PUCA, Mars 2007.

<sup>6</sup> La méthode d'enquête auprès des habitants repose sur la réalisation d'entretiens très approfondis, complétés ici par des reportages photos. Ces entretiens sont ensuite codés à partir d'un système de 500 variables et donnent lieu à différents types de traitements et d'analyses statistiques (analyse factorielle, analyse hiérarchique qui permettent d'organiser le corpus d'entretiens en différentes classes-modes d'habiter décrit par un certain nombre de variables-contenus). La réalisation de recherches de ce type dans un grand nombre de quartiers d'habitat social, dans des villes nouvelles et dans des copropriétés « mixtes » devait nous permettre de comparer les résultats produits. Une centaine d'habitants ont été interviewés. Selon la taille des sites, les interviewés représentent environ 20% à 50% des ménages qui y résident. Les sites ayant fait l'objet de cette double analyse sont les suivants : Petit Bétheny à Bétheny (périphérie de Reims), Vert St Denis dans la ville nouvelle de Sénart (Seine et Marne), Avenue de Corbeil à Melun, La Bécasse à Orléans, Terra Nova à St Nazaire, Larousse à Marseille et Le Touch à Toulouse.

<sup>7</sup> Ces bailleurs ont participé au processus d'élaboration de la recherche : choix des sites parmi la quarantaine proposée, participation à certaines visites dans le cadre de l'analyse socio-urbaine, choix des sites pour l'analyse des modes d'habiter, discussion des résultats à différents stades.

## Quelques résultats d'ensemble

### *Un potentiel important*

- De manière générale, les résultats montrent une situation plus favorable que dans les grands ensembles. La satisfaction par rapport au lieu d'habitat et par rapport à toute une série de caractéristiques (qualité du bâti, organisation, localisation etc.) est très élevée. Surtout, les habitants semblent conférer *un potentiel important* à ce type d'habitat.

### *L'absence d'imputation des difficultés aux autres habitants*

Les habitants qui pourtant ne se sentent pas bien aujourd'hui dans leur habitat alors qu'ils lui confèrent un potentiel n'attribuent pas, comme souvent dans certains quartiers d'habitat social, ce « mal être aux autres habitants ». Le rejet des autres habitants, le *refus du lieu habité parce qu'il fait cohabiter avec d'autres habitants auxquels on refuse d'être identifié, sont des phénomènes marginaux*. On les observe uniquement dans des opérations dont l'environnement est caractérisé par une prégnance forte de quartiers d'habitat social ayant une mauvaise réputation avec, dès lors, la crainte d'une relation que l'on pourrait qualifier de « porosité » entre cet environnement et les sites eux-mêmes.

### *Les caractéristiques et les modes de composition des modes d'habiter dessinent un impact réel, tangible des composantes urbaines et architecturales sur les modes d'habiter*

Le « mode d'habiter » exprime donc la relation, le type de rapport qui peut se construire entre une personne et son habitat à un moment donné et dans un endroit donné, il rend compte de la dynamique particulière qui se noue à chaque fois entre des personnes et un habitat. Chaque mode d'habiter agrège un certain nombre d'interviewés qui ont en commun un certain rapport à l'habitat et rend compte d'une dynamique spécifique en terme de pratiques, de relations entre le logement, son environnement et un espace plus large, de pratiques et de relations sociales etc.<sup>8</sup>

L'ensemble du corpus d'enquêtés se scinde en cinq modes d'habiter. Deux sont spécifiques à ce type d'opération : « le plaisir à habiter là » (40% de l'échantillon) et « l'intrusion » (18% de l'échantillon). En effet, les variables qui les décrivent et leur analyse mobilisent fortement des caractéristiques mêmes de la conception des opérations. Un résultat nouveau de cette recherche par rapport à l'ensemble du corpus d'enquêtes réalisés jusqu'ici, réside donc dans l'explicitation par les habitants eux même de caractéristiques de la conception, des dispositifs socio spatiaux qui ont un impact positif ou négatif sur la manière dont ils vivent là, sur les pratiques et les usages qu'ils peuvent développer. Ceci tendrait à indiquer un impact réel, tangible des composantes urbaines et architecturales sur certains modes d'habiter. Ainsi :

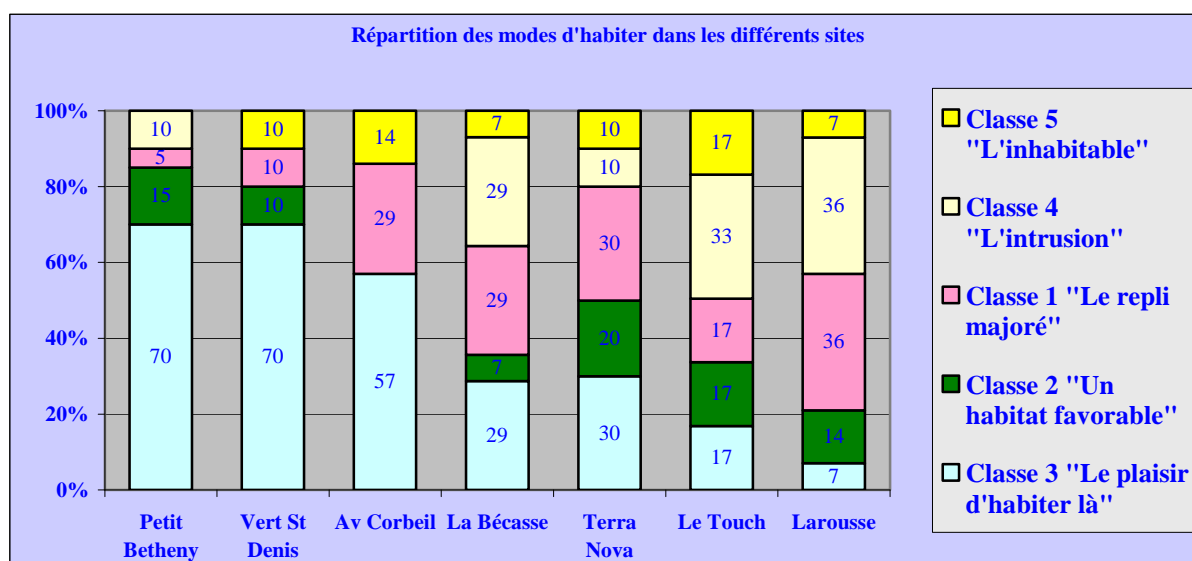
- le mode d'habiter « le plaisir à habiter là » se noue autour de deux thématiques centrales. La première concerne la profusion, la qualité et la complémentarité des espaces donnés par la conception (espaces propres/individuels, espaces semi individuels comme les accès et leurs espaces de transition, espaces intermédiaires, espaces collectifs, espaces résidentiels) qui permettent un jeu de pratiques très fines, différenciées, nouvelles qui constituent autant de support d'appropriation. La seconde, autre la valorisation sociale à habiter là.

---

<sup>8</sup> D'un point de vue méthodologique .....

➤ celui de « l'intrusion » se déploie fondamentalement à partir de problèmes de conception et d'agencement de certains espaces qui introduisent des dysfonctionnements majeurs dans les capacités d'usages, les possibilités de pratiques et, au final, dans la possibilité d'investir son habitat.

➤ enfin le mode d'habiter du « repli » ne constitue pas à proprement parler un mode d'habiter spécifique de ce type d'opération. Toutefois, nous avons pu montrer que certains sites, du fait de leur conception, d'un certain nombre de dispositifs socio spatiaux, et de la manière dont le rapport à leur environnement a été traité, créent ou majorent des tendances au repli de certains habitants, c'est-à-dire que ceux-ci développent une posture de retrait par rapport à différentes formes de vie relationnelle et sociale.



L'impact de ce que, de manière générale, l'on appellera « la conception » peut également être inféré d'un autre résultat important. On n'observe pas une répartition « moyenne » des modes d'habiter dans les sites mais dans la plupart des cas, une identification forte de certains modes d'habiter à des sites particuliers. La composition des modes d'habiter dans chaque site et la présence de nos deux modes d'habiter « caractéristiques » de HID sont spécifiques de certains sites. La composition des modes d'habiter dessine alors dans certains sites, une situation très favorable et dans d'autres, une situation beaucoup plus nuancée, voire problématique. Ainsi, les modes d'habiter qui dénotent la construction d'un sens très positif de l'habitat et favorisent un fort niveau d'attachement sont très spécifiques de trois sites, le Petit Bétheny (Reims), Vert St Denis et Avenue de Corbeil (à proximité de Melun). A contrario, c'est au Touch (Toulouse), à Larousse (Marseille) et à la Bécasse (Orléans) que l'on observe les situations les plus problématiques. Une relation difficile, un investissement pratiquement impossible de l'habitat dominant dans ces sites.

### Quels enseignements opérationnels dégager de la mise en rapport de l'analyse des modes d'habiter et de l'analyse socio urbaine ?

#### *Le caractère structurant des vues et paysages internes*

Compte tenu du caractère « hybride » de cet habitat, nous avons cherché à analyser finement les significations associées aux vues, en fonction du type d'habitat qu'elles



évoquaient (plutôt de type individuel, plutôt de type collectif)<sup>9</sup>. L'enquête auprès des habitants devait nous permettre de tester la pertinence de cette question et le cas échéant, de l'approfondir. L'analyse des modes d'habiter confirme le caractère structurant des vues, mais cette question se déploie de manière différente de nos présupposés de départ. En effet, ce ne sont pas les significations qu'elles véhiculent quant au *type* d'habitat (individuel ou collectif) qui jouent un rôle structurant mais d'une part, la manière dont les vues ont été traitées et d'autre part, le type de paysage qu'elles construisent.

Les vues structurent manifestement la perception de l'univers dans lequel on vit, elles contribuent à construire le sens conféré à l'endroit où l'on habite (donc d'un lieu partagé avec d'autres). La vue sur le lieu où l'on habite, *depuis chez soi* est la variable la plus significative. La question des vues (vues de l'opération depuis son environnement, vues sur l'environnement depuis l'opération, vues proches et lointaines, vues depuis chez soi ou en se déplaçant) semble fondamentale.

De ce fait, au moment de la conception, la prise en compte, des différents lieux ou des pratiques qui mobilisent des vues différentes, leur « réglage » apparaît de toute première importance.

Le mode de traitement de la question des vues par les concepteurs construit *un paysage*. On peut ainsi évoquer quelques exemples particulièrement significatifs:



➤ C'est à Terra Nova à St Nazaire (*photo*) que la perception « *d'uniformité* » de l'opération est la plus forte chez les ménages qui sont peu nombreux à trouver « beau ». Pourtant, il s'agit de l'un des deux sites qui incorpore le plus gros effort de production d'une diversité architecturale (formes, volumes). Cette diversité n'est pas perçue par les habitants. *Le paysage est ici architectural avant d'être paysager ;*



➤ Dans les autres sites, on note une relation importante entre la perception d'une diversité et la « beauté » attribuée au site;  
 ➤ Un aspect fondamental  
 ➤ réside manifestement dans la perception/compréhension *par les habitants* des intentions qui ont orienté le travail de conception des architectes. Ainsi au Petit Bétheny et à Vert St Denis (*photo*), les habitants ont compris,

adhéré aux intentions qui ont orienté la conception, « une cité jardin » dans un cas, « un village » dans l'autre. Dans les deux cas, on peut estimer que les architectes ont travaillé à la fabrication d'un « *paysage* », ont proposé un *imaginaire* que les habitants ont pu s'approprier. Entre 80% et 90% des habitants trouvent ces sites « beaux ». A 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 qui puisse prendre du sens pour les habitants*. Cet imaginaire peut alors constituer la base *d'une identité résidentielle*.

<sup>9</sup> Il s'agit là de l'un des fils conducteurs de l'analyse socio urbaine réalisé dans 12 sites.

### *L'interdépendance des espaces et les conditions d'usages et d'appropriation de chacun d'entre eux*

L'analyse a montré que 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...etc) et des dispositifs socio spatiaux particuliers (accès, escaliers, traitement des seuils, emplacements pour la voiture, garages, boîtes aux lettres, etc...). Cette profusion constitue indiscutablement un terrain privilégié pour *la créativité des concepteurs* et manifestement, au vu des résultats, *une opportunité formidable de déploiement des pratiques pour les habitants, de par les jeux subtils d'usages qu'ils permettent.*

Un enseignement majeur du travail réalisé concerne *l'interdépendance de ces espaces*. Par exemple, les pratiques et les significations d'un espace privé donné en prolongement du logement (jardin, terrasse) dépendent des autres espaces avec lesquels il est en interaction (allées, rues, espace collectif, autres jardins) mais aussi des vues sur cet espace. Ainsi, dans les sites où la situation semble réellement difficile pour les habitants, l'analyse révèle des dysfonctionnements de l'ensemble des espaces dus à un mauvais réglage de leurs interactions. Ces dysfonctionnements construisent une problématique de « l'intrusion » qui fait retour sur le rapport au logement et empêche d'investir ce dernier. De manière générale, nous avons pu mettre en évidence que *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*. L'usage d'un espace particulier, les pratiques qu'il peut susciter, les significations qu'il revêt, ne dépendent pas seulement de ses caractéristiques propres. Ils sont déterminés par l'ensemble des espaces avec lesquels il entre en interaction.

Une vigilance importante à la composition des espaces, à leur articulation et aux conditions effectives d'usage *de chacun d'entre eux*, s'avère donc fondamentale.

### **Le traitement du rapport entre la part « individuelle » de l'habitat et la part « collective ou partagée » : un enjeu fondamental**

Contre toute attente, l'analyse a montré qu'il n'y avait pas d'opposition entre la dimension individuelle de l'habitat et sa part plus collective, liée à la recherche de densité, bien au contraire. Les sites où l'on observe les situations les plus favorables, où habiter suscite le plaisir et l'investissement les plus importants, sont précisément ceux dans lesquels la conception a donné et organisé une multiplicité d'espaces qui vont du plus privé (le logement) au plus collectif (le site dans son ensemble). Ces espaces sont conçus ns en relation avec les autres et forment ce que l'on peut appeler un « étagement » d'espaces qui assurent une transition entre la sphère privé et la sphère résidentielle. En fait, l'analyse montre que la richesse et la pluralité de ces espaces permettent de choisir les lieux, les conditions et les modalités des relations avec les autres. Par exemple, des personnes qui reçoivent ou souhaitent s'installer tranquillement dans leur jardin apprécieront que sa conception et un certain nombre de dispositifs socio spatiaux (traitement des bordures par exemple), leur assurent une certaine intimité. Ils savent que s'ils souhaitent pouvoir échanger quelques mots avec d'autres, ils pourront s'installer dans une autre partie du jardin ou aller vers leur espace avant. Nous avons ainsi distingué les espaces et les lieux qui favorisent les « rencontres fortuites » (partie plus visible du jardin ou de la terrasse, garages, boîtes aux lettre, lieux des containers à ordures, cheminements, aire de jeux, etc.) et ceux qui permettent des relations souhaitées, organisées par les personnes elles mêmes. Les sites où l'on observe *les situations les plus favorables sont donc ceux où les relations*

entre l'individuel, la part privée de l'habitat, n'a pas été posée en opposition mais dans une articulation avec l'ensemble des autres espaces qui permettent une grande variété de relations et d'interactions. Lorsque la conception des opérations donne la possibilité de sortir des limites de la cellule logement pour offrir des développements qui lui permettent de s'ouvrir, d'investir un dehors et d'avoir ainsi accès à une dialectique dedans/dehors particulièrement riche en termes d'usages, de pratiques, d'interactions sociales, les situations rencontrées sont extrêmement favorables.

Exemples d'espaces extérieurs choisis dans différents sites, posant des problèmes de configuration et entravant la capacité d'intimisation de cet espace



A contrario, lorsque l'on est plus dans une adjonction d'espaces, ou bien quand certains problèmes n'ont pas été anticipés, ou bien encore si ces deux dimensions (individuel-collectif) ont été traitées en opposition l'une par rapport l'autre, on observe alors des effets négatifs qui peuvent aboutir soit à un repli massif sur la cellule logement, soit à un rejet de l'ensemble de l'habitat. Si par exemple le traitement de l'espace extérieur associé au logement ou

bien certains dispositifs d'accès des voisins proches génèrent un sentiment d'intrusion, alors l'impossibilité de maîtriser le rapport à l'autre tout proche génère une mise à distance de « tous » les autres et un refus/rejet de l'ensemble des espaces. Nous avons ainsi pu mettre en évidence un résultat qui était totalement inattendu *c'est la manière dont le collectif est traité (partager un environnement avec d'autres) qui paradoxalement, construit le sens de ce qui est donné comme « habitat individuel ».*

Ainsi, du point de vue de la conception, les modes de traitement du rapport entre la part « individuelle » de l'habitat et la part « collective ou partagée » sont apparus comme un enjeu fondamental. Ces deux dimensions ne peuvent être traitées ni de manière dissociées, ni juxtaposées, ni a fortiori être opposées. La prise en compte de leur articulation est fondamentale.

### Et le logement ? La mobilité des frontières de l'intime

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés jusque là, on aura compris que les caractéristiques du logement n'expliquent pas – sauf problème de conception notable - le type de relations qui va se nouer par rapport à lui, le type de pratiques et surtout les dynamiques d'investissement qu'il va générer. En fait, pour comprendre la dynamique d'appropriation et d'investissement du logement, il faut tout d'abord considérer le rapport entre le logement et l'espace extérieur qui lui est associé (terrasse, jardin).





Disposer d'un espace extérieur « *en soi* » ne suffit pas. Comme nous l'avons vu, quand un espace extérieur est associé au logement et qu'un certain nombre d'aspects n'en permettent



*Escalier du voisin du dessus débutant dans le jardin du voisin du dessous et passant devant sa fenêtre.*

pas l'usage, les effets sur le rapport à l'habitat sont très négatifs. Outre les dimensions déjà évoquées, il faut aussi noter *l'effet déceptif* d'avoir imaginé que l'on allait disposer de ce type d'espace pour finalement l'avoir là, sous les yeux, sans pouvoir développer les usages tant attendus. Pourtant même ainsi, le plus souvent, les frontières du sentiment de « chez soi » bougent. Le sentiment de « chez soi » va alors inclure cet espace comme un lieu dont est privé, un « chez soi » qui aurait pu être mais qui reste inaccessible.

L'espace extérieur ne pouvant, pour les raisons que nous avons précédemment expliquées, être investi par la sphère de l'intime, le logement lui-même perdra alors son caractère d'intimité protectrice.

Dans tous les autres cas, *l'enjeu de l'investissement de l'habitat réside dans les nouvelles pratiques dont l'espace extérieur aura permis le développement*. Manifestement plus ces pratiques sont développées et variées (aménagement, embellissement, jardinage, jeux des enfants, vie relationnelle, etc.) plus l'investissement dans l'habitat est important. Le plaisir « *d'être chez soi, tout en étant dehors* » a été de loin, la dimension la plus développée par les habitants. Comme nous l'avons vu, pour que ces pratiques puissent se développer, cela nécessite à la fois un certain degré de privatisation de cet espace *et* d'ouverture. Ainsi, le fait de traiter l'espace extérieur en le fermant complètement pour ne pas avoir à tenir compte des autres espaces constituerait une erreur de conception majeure. *Intimité ne veut pas dire ici fermeture mais articulation entre ce qui relève de la sphère privée et une possibilité de confiance, d'étayage sur la sphère « publique », résidentielle.*

Ainsi, prendre en compte et gérer la dialectique entre, d'une part, favoriser la protection et l'intimité sans créer un enfermement et d'autre part, favoriser les interactions sociales sans créer un sentiment de promiscuité, est apparu comme un enjeu incontournable de la conception de l'habitat individuel dense.

## Contribution à une réflexion sur les questions soulevées par l'habitat individuel dense

### Individualisation, individuation de l'habitat et approche de la densité

Supports de développement d'usages et d'individuation  
dans différents sites



Contre toute attente, la question du caractère « individualisé », ou réellement individuel (libre de murs) de l'habitat n'est pratiquement pas apparue dans les entretiens. Au contraire, même dans les situations les plus favorables, pouvoir concilier une

dimension collective au sens d'un lieu support d'interactions avec d'autres et un « chez soi » enrichi de nouveaux espaces, de nouveaux dispositifs, est apparu comme la qualité fondamentale de ce type d'habitat. Il se pourrait alors que la valeur ajoutée de ce type d'habitat ne réside pas dans « l'individualisation en soi » à travers certains dispositifs (accès individuel, espace extérieur propre) mais dans la manière dont il permet le développement de nouveaux usages et pratiques, fait bouger les limites du « chez soi » et enrichit considérablement le jeu des possibles d'un « être habitant ». La qualité fondamentale de ce type d'habitat, sa spécificité pourrait résider dans *les possibilités d'individuation* qu'il offre. Se sentant confiant dans l'intimité conférée par les lieux et le traitement des limites, l'habitant peut « individuer » cet espace, c'est-à-dire l'aménager, le décorer pour lui-même mais aussi « le donner à voir » à d'autres et contribuer ainsi à un bien commun partagé, à la fabrication et à l'enrichissement d'un paysage d'ensemble. L'individuation de l'habitat résulterait alors d'un processus dialectique.

Cette notion de potentiel d'individuation de l'habitat permettrait de sortir de l'opposition habitat individuel/habitat collectif pour esquisser une « troisième voie » qui recueillerait, si elle est bien conçue, bien gérée, les avantages des deux autres et permettrait de résoudre potentiellement certains des désavantages, des problèmes ou des effets secondaires qui leurs sont liés.

« La densité » ne constituerait plus alors une « altération » de l'individuel et l'habitat individuel dense (auquel il faudrait alors trouver une autre appellation), un « pis aller » par rapport au « vrai » individuel, mais bien un potentiel permettant des processus d'individuation.



### Un potentiel réel, une véritable exigence

Les résultats les plus favorables montrent donc un potentiel réel de ce type d'opération, mais nous avons également observé un certain nombre de situations problématiques. *Cette forme d'habitat nécessitant le traitement subtil de nombreux espaces est relativement complexe.* Elle permet de créer des univers très agréables, propices au développement de nombreuses pratiques,

mais elle présente une certaine fragilité car *sa réussite exige un très grand soin dans la conception et l'agencement de ces différents espaces.* Certaines erreurs de conception peuvent en effet perturber fortement l'investissement des habitants et l'attractivité des sites concernés.

Il en découle quelques conclusions simples :

- Il est illusoire d'imaginer qu'à travers ce type d'opération, on réglerait mécaniquement les problèmes trop souvent associés à l'existence de parties communes (notamment dans les grands ensembles), ou à une supposée densité.

- la réussite de ce type d'opérations est tributaire du soin apporté à leur conception d'ensemble, au mode de traitement des rapports avec l'environnement, à la composition des différents espaces, à la qualité et à l'agencement des dispositifs socio spatiaux.
- les résultats mettent en évidence l'influence des choix esthétiques sur les modes d'habiter. Ces résultats opposent d'une part, une esthétique appréciée des habitants, « incarnée », qui sollicite leur imaginaire, qui aime les détails, qui offre une composition subtile d'éléments spatiaux, qui permet une certaine forme de « bricolage » et, d'autre part, une esthétique architecturale minimaliste qui opère par retranchement, par simplification vers une forme définitive pure, au risque d'une certaine désincarnation et l'impossibilité pour les habitants de lui conférer du sens.
- ils conduisent également à s'interroger sur les rapports entre architecture et paysage et sur la capacité des concepteurs à fabriquer des paysages inscrits dans une temporalité qui puissent évoluer, dans lesquels l'apport d'un temps « habité » puisse s'imprimer ;
- ce serait une grave erreur de croire que l'on puisse mécaniquement dupliquer une opération, ou produire tel ou tel effets en reproduisant tel ou tel type de dispositif.

Enfin, il convient d'attirer l'attention sur *l'enjeu de leur gestion ultérieure*<sup>10</sup> et de la préservation-développement de la qualité des espaces extérieurs (cheminements, jardins, espaces collectifs, aires de stationnements etc.). Le maintien de la qualité d'ensemble des sites constitue un élément fondamental de réussite de ces opérations,

### **Définition de l'habitat individuel dense : critères, intentions et attention**

Notre recherche montre clairement que les critères définissant cette forme d'habitat (accès individuel, espace extérieur propre, traitement des stationnements, type de logements, etc.) peuvent donner lieu à des *déclinaisons, des formes, des interprétations* très 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 réellement les pratiques attendues (s'y reposer, y rencontrer des amis, y jouer), entraîne probablement des effets plus négatifs encore que si les habitants n'en disposaient pas. Autrement dit, lorsque certains modes de conception de l'espace lui-même viennent empêcher l'usage et les pratiques auxquels il pourrait conduire, l'effet sur les habitants est alors très problématique parce que l'effet déceptif, la « tromperie », écrase tout le reste.

Par ailleurs, *aucun critère* (accès individuel, espace extérieur, garage, etc.) *ne peut être considéré comme un « en soi » suffisant et être traité de manière autonome*. 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* générer un potentiel d'individuation de ce type d'habitat (c'est-à-dire un habitat ayant certaines caractéristiques de l'habitat individuel et s'étayant sur une dimension plus collective ou partagée). *L'enjeu majeur est le mode de composition des critères* qui est au moins aussi important que les critères eux-mêmes. Cette composition dépasse l'adjonction d'un certain nombre de critères ou leur agrégation. La présence d'un certain nombre de critères censés conférer un caractère individuel à l'habitat (accès, garage, espace extérieur propre) ne préjuge pas des modes de relations avec les autres espaces, avec l'environnement du site,

---

<sup>10</sup> Comme nous avons eu l'occasion de le montrer dans une recherche sur des résidences mixtes (copropriété privée, habitat social).

avec les paysages internes propres à chaque opération qui, in fine, permettront aux caractéristiques plus strictement « individualisantes » de fonctionner.

Enfin, signalons qu'un certain nombre de ménages rencontrés a perçu *une attention particulière* de la part des concepteurs, *un soin à leur intention* et 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 ». Face à la qualité du traitement des espaces collectifs résidentiels dans des opérations d'habitat individuel dense, le saisissement des habitants est donc d'autant plus fort, ils sont d'autant plus surpris que ces espaces sont habituellement négligés. Une attention donc, qui va bien au-delà de la satisfaction de besoins fonctionnels et normatifs. Un certain nombre d'habitants ont ainsi perçu *une plus value de sens*.

En retour, ils sont très préoccupés de la pérennité de cette qualité. La 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 souvent antérieurement.

### **HID outil d'aménagement et de diversification des modes d'habitat**

Enfin nous avons pu vérifier que les opérations HID pouvaient effectivement contribuer à la restructuration urbaine (ex Grand Marais à St Nazaire), à la densification d'ilots (Vert St Denis et Avenue de Corbeil), à la requalification d'une friche urbaine (Petit Bétheny) ou bien s'intégrer dans des programmes d'extension urbaine (Terra Nova à St Nazaire et Le Touch à Toulouse). Elles permettent également de diversifier le patrimoine des bailleurs, l'offre d'habitat et les formes d'habitat dans ces différents tissus urbains, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. *Elles paraissent particulièrement adaptées à la densification de tissus urbain intermédiaires de densité moyenne (40 à 60 logements/ha) situés entre le centre et la périphérie.*

Dans le cas d'extensions urbaines, les concepteurs doivent être très vigilants à l'articulation de ces opérations avec leur environnement, car parfois, comme à Terra Nova ou au Touch, les habitants souffrent de la coupure et de l'absence d'étayage sur l'environnement des sites. Le traitement de cette articulation est également décisif dans les opérations d'habitat individuel dense visant à diversifier des quartiers d'habitat social, notamment dans le cadre du renouvellement urbain. A Marseille ou à Orléans, une articulation mal gérée, peut créer une crainte de porosité, les habitants peuvent souffrir d'un sentiment de dévalorisation sociale liée à leur environnement tout en se sentent menacés parce que précisément, ils habitent une opération de qualité.

A nouveau, il importe de considérer cet habitat comme *une forme spécifique ayant sa propre logique*, comme *une troisième voie* permettant à la fois de faire la ville (densité, morphologie, intégration urbaine...) et d'offrir des conditions d'habitat plus riches (accueil, jardin...). 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.