



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*

**Analyse des interactions entre les formes architecturales et  
urbaines et le déploiement des modes d'habiter dans l'habitat  
individuel dense :  
SENTIMENT D'INTIMITÉ ET POTENTIEL D'INDIVIDUATION**

**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*

## La recherche : objectif, problématique et méthode <sup>1</sup>

### *Les objectifs de la recherche et les enjeux de l'habitat individuel dense*



La recherche proposée au PUCA visait à identifier les interactions entre les formes urbaines et architecturales des opérations d'habitat individuel dense et les modes d'habiter développés par leurs habitants. En effet, l'habitat individuel dense recouvre une grande diversité de formes architecturales et urbaines, de dispositifs et d'agencements spatiaux. Nous souhaitons ainsi pouvoir 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.

La recherche visait également à approfondir *le potentiel* de ce type d'opérations :

- comme l'un des éléments 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.

### *Problématique, méthode et travail réalisé*

La recherche s'appuie sur une problématique d'analyse « générative » des processus sociaux urbains. On fait ainsi l'hypothèse que 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 l'environnement qui leur sert de support. 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.

---

<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.

Nous avons donc proposé de mettre en rapport :

- une analyse socio-urbaine : celle-ci consiste à identifier finement les différents éléments qui composent cet habitat et son environnement et leurs modes de conception et d'agencement. Les catégories mobilisées dans cette analyse sont, par exemple, le rapport à l'environnement, l'organisation urbaine, les formes architecturales, les ambiances urbaines. 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. A partir de cette analyse, nous élaborons des hypothèses sur les significations dont ces éléments et leur composition peuvent être porteurs et sur les pratiques et les interactions sociales qu'ils sont susceptibles de générer. Nous avons sélectionné 12 opérations d'habitat social pour effectuer une analyse socio-urbaine<sup>2</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>3</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 phase.

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

---

<sup>2</sup> L'analyse socio urbaine a donné lieu à un premier rapport « L'habitat individuel dense : Les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter : l'analyse socio-urbaine » Rapport intermédiaire. Barbara Allen, Michel Bonetti, Hervé Duret, Patrice Séchet, Jean Didier Laforgue. CSTB/PUCA, Mars 2007. Les résultats de cette première phase ont également nourri la méthode d'enquête auprès des habitants.

<sup>3</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 .

développement de ce type d'habitat et souhaitent dégager de la recherche des enseignements susceptibles d'orienter la programmation de leurs opérations futures<sup>4</sup>.

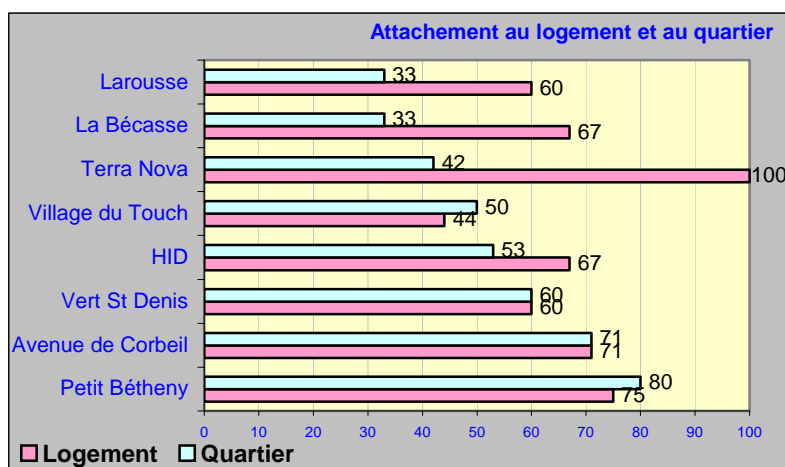
## Les principaux résultats

### *Des situations spécifiques à certains sites*

De manière générale, les résultats montrent une situation plus favorable que dans les grands ensembles. La satisfaction est très élevée et surtout, on observe la reconnaissance importante par les habitants *d'un potentiel important ce type d'habitat*. Il est identifié comme un habitat où l'on peut se sentir bien, qui peut répondre à ses propres attentes et à celle des autres qui y habitent. Par ailleurs, même dans les cas d'habitants qui pour des raisons que nous examinerons ensuite, s'y sentent mal aujourd'hui, on n'observe pas, comme souvent dans certains quartiers d'habitat social, d'attribution de ce « mal être aux autres habitants ». Le rejet des autres, le *refus du lieu habité comme espace social sont des phénomènes marginaux*. On les observe dans des opérations dont l'environnement est caractérisé par une *prégnance forte de quartiers d'habitat social ayant une mauvaise réputation avec dès lors des relations que l'on pourrait qualifier « porosité » entre cet environnement et les sites eux-mêmes*.

La problématique de l'intrusion, qui caractérise le rapport à l'habitat des habitants qui se sentent mal dans ces opérations, se déploie d'abord fondamentalement à partir de problèmes de conception et d'agencement de certains espaces. Enfin certains sites, du fait de leur conception, d'un certain nombre de dispositifs socio spatiaux, et de la manière dont a été traité le rapport à leur environnement, 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.

Globalement, on l'aura compris l'un des éléments majeurs et nouveau mis en évidence dans cette recherche concerne donc 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 usages qu'ils peuvent développer.

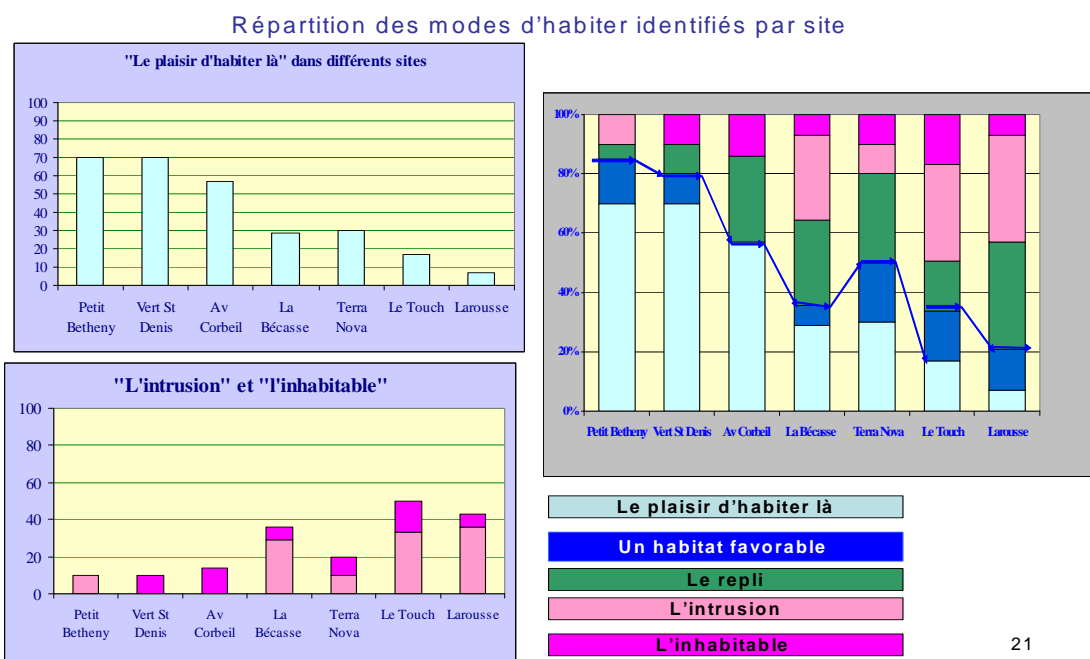


Par ailleurs, on note que globalement, les conditions d'installation dans les sites sont très favorables, venir habiter dans ces opérations est perçu comme une valorisation du statut social, et la plupart souhaitent vraiment continuer à y habiter. Pourtant, le taux d'attachement moyen au logement et à l'habitat est

comparable à celui observé dans la plupart des grands ensembles où nous avons conduit ce type d'investigation<sup>5</sup>. Toutefois, cette moyenne est construite par des situations très

<sup>4</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.

contrastées d'un site à l'autre puisque l'attachement au logement évolue de 60 % à Larousse à 100 % à Terra Nova et l'attachement à l'habitat évolue de 33% à Larousse et la Bécasse à 80% au Petit Bétheny.



Dans un grand nombre de cas, *la composition des modes d'habiter* identifiée dans les différents sites dessine, elle aussi, des situations très contrastées selon les cas. Autrement dit, *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*. 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, les modes d'habiter qui expriment une relation difficile, un investissement pratiquement impossible de l'habitat sont eux aussi spécifiques de certains sites. Ainsi, c'est au Touch (Toulouse), à Larousse (Marseille) et à la Bécasse (Orléans) que l'on observe les situations les plus difficiles.

Nous détaillerons maintenant certains des résultats qui nous semblent particulièrement intéressants par rapport à ce type d'opération et surtout riches d'enseignements sur les

<sup>5</sup> « L'attachement », « le rejet », « le repli », « l'investissement impossible » ont émergé de l'ensemble des enquêtes conduites depuis des années par notre Laboratoire comme des « types » d'investissement dans l'habitat, de « modes d'habiter » spécifiés à chaque fois par des caractéristiques communes. Nous avons pu classer dans ces types la quasi totalité des modes d'habiter identifiés, sachant qu'ils peuvent ensuite avoir des caractéristiques secondaires différenciées d'un quartier à l'autre, voire au sein d'un même quartier. L'attachement constitue le type d'investissement dont les caractéristiques permettent d'avancer que les interviewés ont réalisé dans leur habitat des dimensions fondamentales de « l'habiter » : la protection et l'ouverture aux autres, l'intimité et la relation avec d'autres, l'inscription dans une temporalité (habiter avec son passé et pouvoir imaginer un à-venir), s'installer avec un projet de vie pour soi et sa famille, disposer d'un lieu ressource, etc.

conditions dans lesquelles elles peuvent concourir à la réalisation des enjeux évoqués précédemment<sup>6</sup>.

*Les différents types d'impact des formes urbaines et architecturales et des dispositifs socio spatiaux sur les pratiques, les usages et le type d'investissement des habitants.*

Le caractère structurant des vues et paysages internes

Dans le premier rapport qui rendait compte de l'analyse socio urbaine<sup>7</sup>, nous nous étions fortement centrés sur la question des vues. Compte tenu du caractère « hybride » de ce type d'habitat, nous avons notamment cherché à analyser finement la question des vues en fonction du type d'habitat qu'elles évoquaient (plutôt de type individuel, plutôt de type collectif). Un grand nombre de variables devaient donc permettre d'explorer la pertinence de cette thématique et ses modes de déclinaison. L'analyse de tous les modes d'habiter montre 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 joue un rôle structurant mais d'une part, la manière dont elles ont été traitées et d'autre part, le type de paysage qu'elles construisent. Les vues apparaissent fondamentalement structurantes en regard de la perception de l'univers dans lequel on vit, du regard porté sur l'endroit où l'on habite (donc d'un lieu partagé avec d'autres) qu'elles contribuent à construire. La vue sur le lieu où l'on habite, *depuis chez soi* est la variable la plus significative.

La question des vues (vue de l'opération depuis son environnement, vue sur l'environnement depuis l'opération, vues proches, vues lointaines, vue depuis chez soi ou en se déplaçant) semble fondamentale et la prise en compte, au moment de la conception, des différents lieux ou pratiques qui mobilisent des vues différentes, *leur « réglage »* apparaît de toute première importance.

La manière dont la question des vues a été traitée n'est pas sans lien avec le type de paysage qu'elles construisent. Signalons ainsi quelques aspects intéressants du point de vue de la conception architecturale :



- Le site qui suscite la perception « d'uniformité » la plus forte chez les habitants qui sont dès lors peu nombreux à le trouver « beau » est Terra Nova à St Nazaire (*photo*). Pourtant, il s'agit peut être de l'un des deux sites où l'effort le plus important de production d'une diversité architecturale (formes, volumes) a été réalisée. Mais dans ce site, pourrait-on dire, **le paysage est architectural avant d'être paysager** ;
- A contrario dans les autres sites, on note une relation importante entre la perception d'une

diversité et celle de la « beauté » ;

<sup>6</sup> Nous ne détaillerons pas ici l'analyse des modes d'habiter pour elle-même mais les résultats de sa mise en rapport avec certaines dimensions de l'analyse socio urbaine. Précisons toutefois que le fil conducteur suivi dans l'analyse de ces relations réside dans l'explicitation des variables qui sont apparues les plus significatives de la construction des modes d'habiter et des dynamiques qu'elles expriment.

<sup>7</sup> Op.cit.



- Une situation très favorable résulte manifestement de la rencontre entre les intentions qui ont orienté le travail de conception des architectes et leur perception/compréhension par les habitants. Ainsi au Petit Bétheny et à Vert St Denis (*photo*), les habitants ont compris, adhéré aux intentions qui ont orienté la conception, « la 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 » et comme on l'a vu, à travers la construction de ces paysages internes, cette beauté n'est pas fondée sur la recherche d'une « esthétique » formelle mais sur la mobilisation d'un imaginaire spécifique. Cet imaginaire peut alors constituer la base d'une identité résidentielle.

### 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) et dispositifs socio spatiaux particuliers (accès, escaliers, traitement des seuils, emplacements pour la voiture, etc.). Cette profusion constitue indiscutablement un terrain privilégié pour *la créativité de la conception* et manifestement au vu des résultats, *une opportunité formidable pour les habitants, de par les jeux subtils d'usages, de pratiques, d'appropriation qu'ils permettent*. Mais pour que cette opportunité se concrétise, encore faut il que tous ces espaces puissent effectivement générer des usages et dans les cas les plus favorables, servir de supports à la créativité des habitants.

Un enseignement majeur du travail réalisé concerne *l'interdépendance de ces espaces*. Par exemple, les pratiques et les significations de l'espace propre donné au 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 l'on peut qualifier la situation de réellement difficile pour les habitants, l'analyse montre des dysfonctionnements de l'ensemble des espaces liés à une prise en compte insuffisante ou inadaptée des relations qu'ils entretiennent entre eux. Ces dysfonctionnements construisent une problématique de « l'intrusion » qui fait retour sur le rapport au logement et empêche d'investir ce dernier. Ainsi, 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 sont pas liés qu'à ses caractéristiques propres mais fortement déterminées par l'ensemble des espaces avec lesquels il entre en interaction.

Une vigilance importante à la composition des espaces, à leur articulation, mais aussi 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 du plus privé (le logement) au plus collectif (le site dans son ensemble). Ces espaces sont conçus les uns en rapport des autres et l'on note 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 des données et les propos recueillis pendant les entretiens montre que la richesse et la pluralité de ces espaces permettent de choisir les lieux, les conditions et les modalités des relations avec d'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 assure une certaine intimité. Ils savent que s'ils souhaitent pouvoir échanger quelques mots avec d'autres, ils pourront s'installer dans une

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



autre partie du jardin ou aller vers leur espace avant. Nous avons ainsi distingué entre les espaces et les lieux qui permettent la rencontre fortuite (partie plus visible du jardin ou de la terrasse, garages, boîtes aux lettres, 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 dans une 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 permet de sortir des limites de la cellule logement pour offrir des développements qui lui permette de s'ouvrir, d'investir un dehors et d'avoir ainsi accès à une dialectique dedans/dehors particulièrement riche en terme d'usages, de pratiques, d'interactions sociales, les situations rencontrées sont extrêmement favorables.

A contrario, lorsque l'on est plus dans de l'adjonction d'espaces, ou bien que certains problèmes n'ont pas été anticipés, ou bien encore que ces deux dimensions 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 autres espaces. Nous avons ainsi pu mettre en évidence un résultat très important, et qui était totalement inattendu *c'est la manière dont est traité le collectif (partager un environnement avec d'autres) qui paradoxalement construit le sens de ce qui est donné comme « habitat individuel ».*

Ainsi, le traitement du rapport entre la part « individuelle » de l'habitat et la part « collective ou partagée » est apparu 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 le logement (ses caractéristiques propres) 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 par rapport au logement, il faut tout d'abord considérer le rapport logement-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 mais que toute une série de dimensions

n'en permettent pas l'usage, les effets sur le rapport à l'habitat sont très importants. Outre les aspects déjà évoqués, 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 inclure cet espace comme un lieu dont on est privé, un « chez soi » qui aurait pu être mais 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 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. 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, traiter l'espace extérieur en le fermant complètement pour ne pas avoir à tenir compte des autres espaces constituerait une erreur de conception importante. *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 attendus de l'appel d'offre et les questions soulevées

### *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 « individuel », ou réellement individuel (libre de murs) de l'habitat n'est pratiquement pas apparu 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 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 qualité, 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 donc 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 ». Il se pourrait ainsi que la qualité fondamentale de ce type d'habitat, sa spécificité réside dans *les possibilités d'individuation* qu'il permet. L'individuation de l'habitat résulterait d'un processus dialectique au sens où se sentant confiant de l'intimité conférée par les lieux et le traitement des limites, on peut « individuer » cet espace, c'est-à-dire l'aménager, le décorer pour soi *et* pour 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.

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, problèmes ou 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'opérations, mais nous avons également observé un certain nombre de situations défavorables voire problématiques. Cette forme d'habitat nécessitant le traitement subtil de nombreux espaces est relativement complexe. Elle permet de créer des univers très agréables, favorisant le 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 :

- imaginer qu'à travers ce type d'opérations, on réglerait les problèmes trop souvent mécaniquement associés, dans les grands ensembles, à l'existence de parties communes, ou à une supposée densité est illusoire.
- la réussite de ce type d'opérations est tributaire du soin apportée 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 montrent la nécessité de s'interroger sur l'esthétique et les rapports entre une esthétique appréciée des habitants « incarnée », qui aime les détails qui se compose par adjonction, qui permet une certaine forme de « bricolage », et une esthétique architecturale minimale 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 la capacité à fabriquer des paysages inscrits dans une temporalité qui puissent évoluer, dans lesquels l'apport d'un temps « habité ». puissent s'imprimer ;
- imaginer que l'on pourrait mécaniquement dupliquer une opération, ou produire tel ou tel effets en reproduisant tel ou tel type de dispositif constituerait sans nul doute une approche risquée.
- enfin, il convient d'attirer l'attention sur *l'enjeu de leur gestion ultérieure*<sup>8</sup> et au maintien-développement d'une qualité première des espaces extérieurs (cheminements,

<sup>8</sup> Comme nous avons eu l'occasion de le développer dans une recherche sur des résidences mixtes (copropriété privée, habitat social) anciennes.

jardins, espaces collectifs, aires de stationnements etc.). Un élément fondamental de réussite de ces opérations, une fois posé l'ensemble des exigences développées jusqu'ici, réside dans le maintien d'une qualité d'ensemble des sites dont seule la gestion peut être garante.

### *Critères, intentions et attention*

Notre recherche montre clairement que les mêmes critères (accès individuel, espace extérieur propre, traitement des stationnements, type de logements, etc.) peuvent donner lieu à des *déclinaisons, des formes, des interprétations* très variées qui peuvent soit, confirmer, appuyer, leur destination initiale, soit au contraire la dévoyer. Si l'on prend, par exemple, le critère « disposer d'un espace extérieur », les modes de traitement qui aboutissent à « donner » cet espace sans permettre qu'il génère les pratiques qu'il pourrait susciter, entraîne probablement des effets plus négatifs encore que si les habitants n'en disposaient pas. Autrement dit, lorsque certaines caractéristiques de la conception de l'espace lui-même viennent empêcher l'usage et les pratiques auxquels il devrait 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 associée, 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). Pour cela, comme on l'a vu, il faut nécessairement se reposer sur *une composition de critères*. La composition des critères est au moins aussi importante que les critères eux-mêmes. La composition de critères est une notion différente de la somme d'un certain nombre de critères ou de leur agrégation. Ainsi, comme on l'a vu, la présence d'un certain nombre de critères qui confère à l'habitat de chacun un caractère individuel (accès, garage, espace extérieur propre) ne préjuge pas des modes de relations avec d'autres espaces, avec l'environnement du site, 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 des ménages rencontrés a exprimé percevoir de la part des concepteurs de l'opération, *une attention particulière*, 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. Le saisissement des habitants face à la qualité du traitement des espaces dans des opérations d'habitat individuel dense est donc sans doute d'autant plus fort, ils sont d'autant plus surpris, que ces espaces sont habituellement négligés. 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 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. *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 avec leur environnement, ainsi à Terra Nova ou au Touch où 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, car comme on le voit à Marseille ou à Orléans, les habitants peuvent souffrir de la dévalorisation sociale de leur environnement, voire se sentir insécurisés et craindre « l'intrusion ».

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 ville (densité, gabarit...) 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.