

Analyse du modèle maisons de bourg/maisons de ville

**L'habitat dense individuel (HDI) en région
Centre-Val de Loire**

Livret 0 : Présentation de la problématique

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
Version 1	01/07/22	
Version 2	01/11/22	

Affaire suivie par

Éric PEIGNÉ – service Urbanisme et Démarches de Territoires
Tél. : 02 47 70 80 50
Courriel : eric.peigne@indre-et-loire.gouv.fr

Rédacteur

Éric PEIGNÉ – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Relecteur

Myriam REBIAI – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Thierry TRETON – Service Urbanisme et Démarches de Territoires

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- I. LES ÉLÉMENTS FONDATEURS
 - II. ÉTAT DE LA CONNAISSANCE
 - 1) RECHERCHES MENÉES
 - 2) DÉFINITIONS
 - 3) NOTIONS
 - 4) MATÉRIAU DE L'ÉTUDE
 - III. FINALITÉS DE L'ÉTUDE
- ANNEXE : BIBLIOGRAPHIE

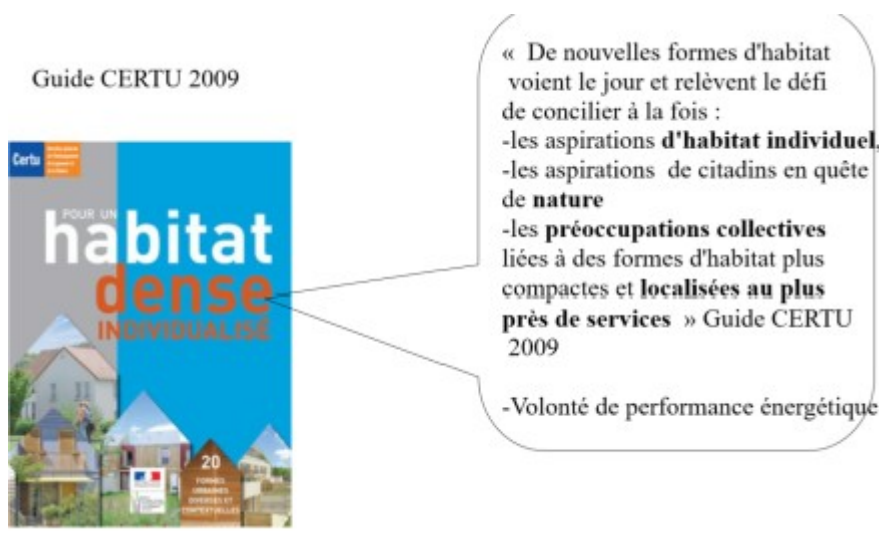
Introduction

L'habitat Dense Individuel (HDI) est un type d'habitat présent traditionnellement dans les tissus urbains de la région Centre, représenté le plus couramment par les maisons de bourg et les maisons de ville.

Aujourd'hui, les dispositions successives, nées des lois Grenelle (2009 et 2010) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014, visent à répondre à l'enjeu de villes et territoires durables, conciliant à la fois l'objectif de construction de logements et d'un urbanisme de qualité, et la prise en compte des grands enjeux environnementaux identifiés (changements climatiques, consommation d'espace, artificialisation des sols, perte de biodiversité...).

L'HDI permet de conserver une dimension individuelle à l'habitat dans le cadre d'opérations d'une certaine densité, avec d'autres formes de densité acceptable comme les logements superposés....

I. Élément fondateur



L'étude portant sur l'habitat Dense Individuel (HDI) est en partie une déclinaison régionale du guide de CERTU. Cependant, le matériau et les champs explorés sont différents :

	Étude CERTU	Étude régionale
Matériau	20 opérations neuves dans 4 contextes urbains en faisant appel à une variété de taille de ville, montages opérationnels, de maîtrises d'ouvrage, de densité	Caractéristiques et foncier de 620 maisons de bourg et de ville dans tout type de territoire
Composition de l'étude	20 fiches techniques : caractéristiques de l'opération, plans, photos, indicateurs de densité, indicateurs financiers	Exploration des champs suivants : -foncier -formes urbaines -caractéristiques architecturales -place de la voiture -place de la nature

II. État de la connaissance

L'urbanisme durable se traduit par des densités bâties importantes, certes définies en fonction des contextes mais en tout cas supérieures à celles de l'urbanisme pavillonnaire ou de l'urbanisme fonctionnel ; il associe le plus possible toutes les fonctions urbaines (services publics et privés, activités économiques, loisirs), sans systématiquement prôner la construction d'édifices importants¹.

Depuis 2007, les principes d'urbanisme durable sont diffusés dans le cadre du plan national Ville Durable, mis en place par l'État à l'issue du Grenelle de l'Environnement, et traduits dans des projets d'urbanisme opérationnel regroupés autour de la notion d'écoquartier.

L'urbanisme durable répond aux cinq finalités du développement durable (article 253 de la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010) :

- la lutte contre les changements climatiques
- la préservation des milieux et des ressources
- la cohésion sociale entre les générations et les territoires
- l'épanouissement de tous les êtres humains
- des modes de production et de consommation responsables

L'urbanisme durable a fait l'objet de travaux de recherche et d'études après la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000). Ces travaux n'ont pas modifié le paysage de l'urbanisation.

1) RECHERCHES MENÉES

Court historique des études relatives à l'habitat consommant peu d'espace depuis la loi SRU

Le PUCA (Plan-Urbanisme-construction-Architecture) a commencé à développer le concept de **Villa Urbaine Durable** et a posé la question (journée du 20 juin 2002 « Villa urbaine durable, intermédiaire entre individuel et collectif ? ») du « *logement intermédiaire comme un logement collectif qui répond aux critères de la maison individuelle* »

Le SNAL (Syndicat national des aménageurs-lotisseurs) voyait déjà en 2004 « Le **lotissement dense**, une réponse à l'étalement urbain pour « *Réconcilier la maison avec la ville* » en faisant « *du règlement de lotissement une pièce essentielle de l'opération* », et dans « *la maison en ville, un choix politique* »

En 2005, le PUCA a lancé un appel d'offre de recherches intitulé « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité ».

Celui-ci avait pour objet de « comprendre, d'explicitier, et de promouvoir les **formes les plus denses de l'habitat individuel** » et pour vocation « *d'identifier, d'évaluer et d'encourager une prise en compte des tendances sous-jacentes, changements de mentalité et modes de vie qui soutiennent la diversification du parc existant. Vivre dans une maison individuelle n'est plus synonyme de sédentarité ou d'ostentation, c'est aussi une étape dans un parcours résidentiel et patrimonial* »

¹ L'urbanisme de tours et de barres si décrié pour l'habitat qu'il a produit n'est pas toujours un urbanisme économe en foncier, les densités bâties se traduisant par des coefficients d'occupation du sol parfois inférieurs à un.

En 2009, le CERTU a publié un guide pour un habitat dense individualisé, présentant le modèle comme pouvant satisfaire la demande et répondre aux politiques publiques. Les 20 fiches d'opérations denses contemporaines illustrant ce guide sont sujettes à caution.

2) DÉFINITIONS

Habitat Dense Individualisé

Le CSTB² nomme **habitat dense individualisé** "les modèles de logement qui confère une dimension individuelle à l'habitat dans des opérations d'une certaine densité, concilier la dimension individuelle avec une dimension collective" (ex : collectif horizontal, logement superposé, maisons en bande, habitat dense individuel)

Le législateur incite à la **densification de l'habitat** pour moins consommer d'espaces naturels, réduire les besoins de déplacement, réduire l'artificialisation des sols, etc...

L'urbanisme peut faire appel à une gamme de logements entre immeubles collectifs et pavillons.

On y trouve principalement les petits collectifs à dimension humaine et **l'habitat dense individualisé**

² Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, « Diversité des modes d'habiter et des formes urbaines et architecturales », juillet 2006

L'Habitat Dense Individuel

Le PUCA et l'USH³ décrivent l'habitat individuel dense ainsi : "tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un **groupement urbain, continu ou fractionné**, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble."

*Plan Urbanisme Construction Architecture et Union sociale de l'Habitat : "Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire", juillet 2010

Les maisons de bourg et les maisons de ville sont les formes les plus **classiques** et les plus **courantes** du modèle « Habitat Dense Individuel » (HDI)

3) NOTIONS

L'urbanisme durable se traduit par des densités bâties importantes, certes définies en fonction des contextes mais en tout cas supérieures à celles de l'urbanisme pavillonnaire ou de l'urbanisme fonctionnel ; il associe toutes les fonctions urbaines, sans pour systématiquement prôner la construction d'édifices importants⁴.

L'urbanisme durable répond aux cinq finalités du développement durable (article 253 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ») :

- la lutte contre les changements climatiques,
- la préservation des milieux et des ressources,
- la cohésion sociale entre les générations et les territoires,
- l'épanouissement de tous les êtres humains,
- les modes de production et de consommation responsables.

L'urbanisme durable s'élabore selon des principes vertueux en matière de gouvernance.

Le CSTB⁵ donne la définition suivante à « **l'habitat dense individualisé** » : « *Conférer une dimension individuelle à l'habitat dans des opérations d'une certaine densité, concilier la dimension individuelle avec une dimension collective. Deux critères de base communément admis.*

1. *l'accès individuel ou partagé par un tout petit nombre (2-3)*
2. *un espace extérieur privatif* »

Avec cette définition, le CSTB ouvre le champ au logement intermédiaire que la circulaire de la Direction de la Construction du 9 août 1974 définissait comme l'habitat social intermédiaire (ne pas confondre avec loyer intermédiaire) par « *la possession d'un accès individuel, d'un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement et d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus trois étages* ».

Le groupe immobilier DCF donne la définition suivante à l'habitat individuel dense : « *habitat dans lequel on a un accès individuel direct entre l'espace public et sa maison, et qui bénéficie d'un espace extérieur, jardin ou terrasse* ». Cette définition est identique à celle du CSTB.

³ Plan Urbanisme Construction Architecture et Union sociale de l'Habitat : "Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire", juillet 2010

⁴ L'urbanisme de tours et de barres si décrié pour l'habitat qu'il a produit n'est pas toujours un urbanisme économe en foncier, les densités bâties se traduisant par des coefficients d'occupation du sol souvent bien inférieurs à 1

⁵ Centre d'Études Scientifique du Bâtiment dans la synthèse de la recherche « *Diversité des modes d'habiter et des formes urbaines et architecturales* », 2008

Nous n'explorerons, dans cette étude, que les logements **purement individuels** occupant tout ou partie d'un terrain plutôt de petite taille. Nous utiliserons l'expression « **habitat dense individuel** » (HDI) définie ainsi par le PUCA et l'USH : *“tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un **groupement urbain, continu ou fractionné**, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.”*⁶

La surface développée d'un logement HDI peut dans certains cas s'avérer supérieure à celle de la parcelle. Dans tous les cas, un grand logement pourra trouver sa place sur un petit terrain à bâtir. L'urbanisme ainsi constitué présente de fortes densités sans pour autant avoir recours à des immeubles de hauteur importante. Il bénéficie d'une appellation propre à des formes urbaines : **maison de ville, maison de bourg ou, dans une certaine mesure, maison de faubourg.**

Pour le CERTU, « *Les formes d'habitat dense individuel relèvent le défi de concilier à la fois les aspirations de citoyens en quête de nature et d'habitat individuel, et les préoccupations collectives liées à des formes d'habitat plus denses et localisées au plus proche des services* »⁷.

Les autres formes de logement, entre pavillon et logement collectif, ne sont pas analysées dans cette étude.

L'artificialisation des sols : la loi « climat et résilience » du 22 août 2022 la définit comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ». La loi définit l'artificialisation nette comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. Les documents de planification et d'urbanisme doivent intégrer ces objectifs. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que lorsque la capacité d'aménager et construire seulement est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

4) MATÉRIAU DE L'ÉTUDE



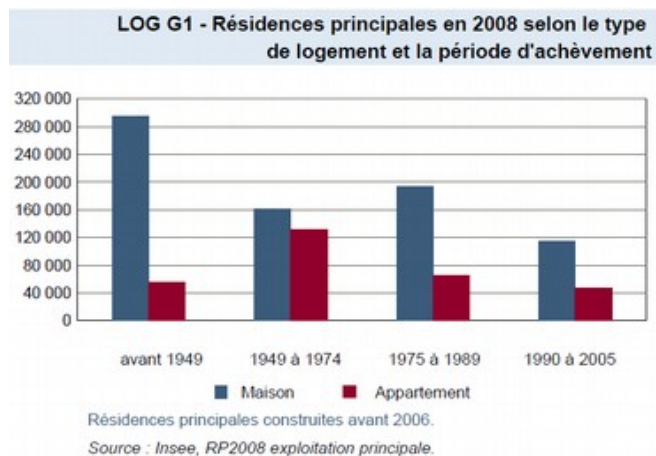
Cette étude réalisée porte **exclusivement sur les maisons de ville et les maisons de bourg**. Elles sont situées, pour la quasi-totalité, dans des tissus denses.

⁶ Plan Urbanisme Construction Architecture et Union Sociale de l'Habitat : *“Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire”, juillet 2010*

⁷ Guide CERTU, « *Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et conceptuelles* », juin 2009

III. Finalités de l'étude

- Démontrer l'**héritage** de l'Habitat Dense Individuel dans chaque département de la région Centre :
 - Parmi les **logements construits avant 1949** (29% du parc), **environ 87% sont individuels** (INSEE 2018).
 - Avant 1950, on construisait essentiellement des maisons individuelles dans les ensembles urbains, maisons parfois habitées collectivement
- Contribuer à la bonne application des mesures d'urbanisme (**injonction de densité avec le VSD et les objectifs en PLU, injonction de compacité, préservation des espaces agricoles**) des lois SRU, Grenelle, ALUR, **Climat et Résilience**
- Contribuer à la promotion d'un urbanisme durable et aux différents chantiers du ministère (**écoquartiers, densification douce, habitat participatif, zéro artificialisation nette**)
- Convertir la chaîne de production de maisons à des **modèles qui consomment moins d'espace**



Annexe : bibliographie

Ouvrage	Titre	Auteur/ éditeur	Date
Rapport	« Le péri-urbain »	CERTU	1997
Guide	Un siècle de construction	Ed. Le Moniteur	1999
Essai	« Projet urbain »	P. Panerai, D. Mangin/Ed. Parenthèses	1999
Revue de sociologie	Dossier « La ville à 3 vitesses », « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes »	Marie-Christine Jaillet/revue Esprit	2004
Article	« La France défigurée »	Christine Conrad (présidente de l'ordre des architectes de l'Île-de-France)	2006
Actes de séminaire	« Séminaire n° 5 du programme Habitat Pluriel »	PUCA, intervention du CSTB	2007
Enquête	« LES FRANÇAIS ET LEUR HABITAT », « Perception de la densité et des formes d'habitat »	TNS Sofrès	2007
Guide	« Faire la ville avec les lotissements »	Sous la direction d'Ariella Masbounji/Ed. Le Moniteur	2008
Enquête	« Quelques opinions et aspirations en matière de logement »	CREDOC	2008
Essai	Urbanisme & Volupté La France pavillonnaire enchaînée,	Bernard Kaleski et Erwan Poënces/Ed. Apogée	2010
Guide	« Répertoire des formes urbaines résidentielles de Caen Métropole »,	AUCAME	2010
Essai	« Étalement urbain et changements climatiques »	Réseau Action Climat	2011
Essai	« Formes urbaines, de l'îlot à la barre »	P. Panerai, J. Castex, C-C Depaule/Parenthèses, collection Eupalinos	2012

Ouvrage	Titre	Auteur/ éditeur	Date
Essai	« La tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain ? »	Eric Hamelin et Olivier Razemon/Ed. Rue de l'échiquier	2012
Enquête	« Préférences des ménages en matière de logement »	CGDD, Études & documents n°80	2013
Essai	« La densité est-elle désirable ? »	Jean Taricat/Ed. Urbanité	2013
Essai	« Suburbia, une utopie libérale »,	Jean Taricat/Ed. de la Villette	2013
Guide	« Densification et revitalisation de centre-bourg »	Pays de Guingamp	2013
Essai	« Sociologie de l'Habitat contemporain »	Guy Tapie / Ed. Parenthèses, collection Eupalinos	2014
Étude	« Le prix des terrains à bâtir en Poitou-Charentes en 2013 »	DREAL Poitou-Charentes	2015
Étude	« Pour une république au service de l'égalité et du développement des territoires »	CGET	2015
Étude	« Aménager les nouvelles ruralités »	CGET	2015
Rapport	« Le phénomène urbain : un atout pour le futur »	Roger KAROUTCHI et Jean-Pierre SUEUR	2016
Note	Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées	Julien Damon https://journals.openedition.org/sociologies/5886	2017
Guide	Artificialisation	CGDD / Théma	2017
Essai	Les crises du logement	Jean-Claude Driant et Pierre Madec / La vie des idées, PUF	2018
Rapport d'information	Rapport parlementaire foncier agricole	MME ANNE-LAURENCE PETEL ET M. DOMINIQUE POTIER, députés	2018



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*