UNIVERSITÉ DE LORRAINE | BIBLIOTHÈQUES UNIVERSITAIRES

AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact bibliothèque : ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr
(Cette adresse ne permet pas de contacter les auteurs)

LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4
Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10
http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php
http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm

THÈSE

Présentée et soutenue publiquement
pour l'obtention du titre de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE LORRAINE
Mention : **SOCIOLOGIE**

Par **Romain ROUSSEAUX PERIN**
Sous la direction du **Pr. Jean-Marc STÉBÉ**

Les enjeux sociaux et environnementaux d'une optimisation des espaces d'habitation : quelques considérations sur l'habiter en maison individuelle dans les centralités des villes moyennes.

Le cas de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

À Nancy, le 13/12/2023

Membres du jury :

Rapporteurs	M. Julien DAMON	Professeur associé à l'Institut d'Études Politiques de Paris
	M. Philippe HAMMAN (Président du jury)	Professeur des Universités, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR), Université de Strasbourg.
Examinateurs	Mme. Natacha AVELINE-DUBACH	Directrice de recherche CNRS, Laboratoire Géographie-Cités, Campus Condorcet, Aubervilliers.
	Mme. Gülçin ERDI	Chargée de recherche CNRS, Institut français d'études anatoliennes (IFEA), Istanbul.
	M. Hervé GAFF	Maître de conférences, Laboratoire d'Histoire de l'Architecture Contemporaine (LHAC), École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy.
	Mme. Elsa MARTIN	Maîtresse de conférences, Laboratoire Lorrain de Sciences Sociales (2L2S), Université de Lorraine.
	Mme. Catherine MAUMI	Professeure des Universités, Laboratoire Architecture Histoire Technique Territoire Patrimoine (AHTTEP), École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-La-Villette.
Directeur de la thèse	M. Jean-Marc STÉBÉ	Professeur des Universités, Laboratoire Lorrain de Sciences Sociales (2L2S), Université de Lorraine.

Université de Lorraine
École Doctorale Sociétés, Langages, Temps et Connaissances (SLTC)
Laboratoire Lorrain de Sciences Sociales (2L2S - EA3478)

Les enjeux sociaux et environnementaux d'une optimisation des espaces d'habitation : quelques considérations sur l'habiter en maison individuelle dans les centralités des villes moyennes.

Le cas de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Thèse de doctorat en sociologie

Romain Rousseaux Perin

Sous la direction de Jean-Marc Stébé
Professeur des Universités

—

Soutenue publiquement le 13 / 12 / 2023

Avant-propos

Enfant, je me souviens conquérir le moindre espace libre de la maison de mes grands-parents, installer mon atelier de dessin dans le placard sous l'escalier, m'approprier tous les recoins pour en faire autant de cabanes qu'il m'était permis d'aménager. Je m'y trouvais toujours bien. Les souvenirs de ces instants demeurent intacts. Avec le recul, il me semble que c'est précisément cet attrait pour les petits espaces qui m'a conduit à suivre la voie de l'architecture lors de mon entrée dans les études supérieures. C'est le même intérêt pour les petits espaces et leur *ménagement* qui m'a poussé à orienter mon mémoire de master en architecture autour de ces thématiques. Encouragé par mes professeurs, je me suis engagé dans une recherche doctorale, qui trouve à travers ce manuscrit son aboutissement.

Je me suis investi dans ce travail sans « compter mes heures », de la même façon que je ne compte pas mes heures lorsque je dessine une page de bande dessinée. Artiste-auteur en parallèle de mon cursus de troisième cycle, je peux en effet passer plusieurs jours sur une planche, à réaliser minutieusement travaux préparatoires, crayonné, encrage et mise en couleurs, tout en sachant pertinemment qu'elle sera lue en moins d'une minute. Mais si je m'investis beaucoup, je m'éparpille aussi, en voulant être sur tous les fronts à la fois. Cette curiosité est parfois même irrationnelle puisqu'elle me pousse à accepter des projets sans avoir le temps raisonnable pour les mener sereinement à bien. Durant ces années de doctorat, j'ai ainsi oublié d'optimiser mon temps.

L'« optimisation » est une notion, un terme qui sera maintes fois rabattu et débattu dans cette thèse. C'est assez ironique pour un manuscrit dont la première version dépassait les 1 000 pages… Déjà en 2015, mon mémoire qui s'intitulait « Et pourquoi pas petit ? » prenait la forme d'un gros pavé, ce qui n'avait pas manqué de faire réagir mon jury quant au paradoxe établi entre le titre et l'épaisseur de l'ouvrage. Huit années plus tard je réitère, ce qui me fait dire que ces années de labeur ne m'ont pas vraiment changé sur ce point : je me suis sans doute un peu trop éparpillé à vouloir courir après toutes les sources, cherchant à épuiser un objet d'étude que je n'ai finalement fait qu'inaugurer.

Je ne regrette rien du temps que j'ai consacré à cette recherche, si ce n'est peut-être de ne pouvoir pleinement en rendre compte ici. C'est pourquoi ce court avant-propos s'impose, ne serait-ce que pour vous dire, à vous lectrices et lecteurs, que vous tenez entre vos mains une part incomplète de mon travail. Je pense tout particulièrement à mon étude de la spatialité japonaise passée sous silence, mais néanmoins réalisée à travers une monographie conséquente d'ouvrages de référence consacrés à l'espace et aux *façons d'habiter* au Japon,

et des enquêtes ethnographique et sociologique menées lors d'un séjour d'étude de trois mois dans ce pays.

L'enquête ethnographique s'est construite suivant les grands principes d'une observation flottante tels qu'exposés au début des années 1980 par l'anthropologue Colette Pétonnet (1982). À Tōkyō, je parcourais ainsi chaque jour plus d'une vingtaine de kilomètres à pied, me laissant porter au gré de mes intuitions et observations. Ces pérégrinations quotidiennes ont été retranscrites sous la forme de 70 billets de blog : quelques uns ont été glissés à la fin des annexes (p.173a). L'enquête sociologique s'est construite quant à elle sur la base de 24 entretiens semi-directifs menés avec un interprète auprès d'architectes et universitaires japonais. Le tableau des personnes rencontrées est également disponible en annexes (p.172a). Ces informations recueillies et connaissances accumulées m'ont permis de bien cerner les contours de l'objet d'étude que représentent indépendamment les petites maisons urbaines japonaises appelées « *kyosho jutaku* ». Elles m'ont permis de comprendre le contexte de leur émergence et les logiques qui ont présidé leur développement. Aussi, je me suis gardé de toute tentation à vouloir transposer simplement les *kyosho jutaku* aux villes françaises et à l'habiter occidental, préférant les étudier pour ce qu'elles sont et, finalement, en tirer quelques enseignements féconds.

Je ne sais pas encore quelle suite je donnerai à ce travail. J'ose espérer que mes résultats pourront être approfondis et discutés. De même, j'espère que les débats actuels portant sur la juste mesure et la tempérance trouveront leur masse critique pour faire bouger les lignes. Cela me semble bien utopique à cet instant, alors que nous constatons les effets du réchauffement climatique sans prendre vraiment des mesures à la hauteur des événements. J'espère enfin que, lorsque ma fille aura l'âge de lire mes travaux, elle me pardonnera ces jours, ces semaines et mois d'absence. À ma façon je réfléchis, pour elle, à un avenir plus responsable. Pour cela, jamais je ne compterai mes heures.

Remerciements

S’engager dans la préparation d'une thèse de doctorat n’a rien d’un choix anodin. C'est à l'aune de mes remerciements que je prends aujourd'hui conscience de cette réalité qui m’a longtemps échappée. Ces huit années de recherche m’ont amené à côtoyer et croiser de nombreuses personnalités, toutes aussi décisives les unes que les autres. À la veille de la restitution de mes travaux, je me dois de reconnaître ici leur influence et les gratifier de toute ma reconnaissance.

Je pense en tout premier lieu à mon directeur de thèse, Jean-Marc Stébé. Sa rencontre a été déterminante dans la réussite de ce projet ; sa disponibilité et sa bienveillance ont nourri l’espoir de le mener à bien, et ce malgré les doutes et difficultés qui ont parfois eu raison de ma motivation. Nos nombreux échanges ont enrichi mes perspectives de recherche. C’est une chance immense d'avoir été porté tout au long de ces années par son soutien et sa confiance. Je tiens à le remercier chaleureusement pour son suivi irréprochable, ses relectures attentives et sa grande patience à mon égard.

Ces remerciements, je les dois également à mon ami Florian, qui a généreusement accepté d’éprouver la lecture de la première version de ce document, mais aussi aux membres du jury, Mesdames Natacha Aveline-Dubach, Gülçin Erdi, Elsa Martin et Catherine Maumi, et, Messieurs Julien Damon, Hervé Gaff et Philippe Hamman, qui me font l’honneur de consacrer leur temps et leur attention à ma recherche. Certains seront doublement remerciés pour leur implication dans mon Comité de suivi individuel de thèse, mais aussi pour leurs apports, tant sur le plan méthodologique que sur le plan théorique. Je remercie à ce titre Nadège Bagard pour son accompagnement et son amitié.

Je tiens aussi à remercier les participants du séminaire de sociologie urbaine du Laboratoire Lorrain de Sciences Sociales pour les échanges fructueux et toujours riches de sens qui ont immanquablement orienté mes réflexions. Je pense tout particulièrement à Julien, Jean-Baptiste, Mirjana, Elsa, Marisol et Fahimeh, mais aussi à Hervé Marchal et sa passion communicative pour les sciences humaines et sociales. D’autres figures marquantes de mon parcours méritent de figurer ici, parmi lesquelles des personnalités de l’École Nationale Supérieure d’Architecture de Nancy : Anne-Marie Crozetière, Nicolas Depoutot, Serge M’Boukou, André Vaxelaire et Marc Verdier.

Parce que cette thèse n'aurait pu s’accomplir sans financement(s), j'adresse ici mes remerciements à Sophie Chabot, à l’époque responsable de la recherche à l’école d’architecture, pour son investissement à mes côtés dans cette quête ô combien déterminante,

ainsi qu'aux structures qui ont accepté de m'accompagner : à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC) en les personnes de René Doucet et Sophie Puron, et à la Fondation Palladio pour son œuvre de mécénat menée depuis plus de dix ans en faveur de la ville et de l'urbain. Sans elles, ma thèse n'aurait sans doute pu voir le jour en l'état.

Mener sa recherche dans le cadre d'un contrat CIFRE est aussi une expérience humaine, c'est pourquoi je remercie mes compagnons de route de mes trois années châlonnaises : Camille, Laurent, Christophe-Louis, Pauline, Kathy, Renaud, Florent, Lucie, Candice et Jean-Marc. Je salue par ailleurs le soutien et l'engagement de Grégoire Saussus et de Monsieur le Maire de Châlons-en-Champagne Benoist Apparu, qui m'ont permis de mettre mes hypothèses à l'épreuve du terrain, de même que Pierre Frionnet et, plus largement, l'équipe de Nov'Habitat pour s'être employés à expérimenter l'*habitat individuel optimisé* en centre-ville. Le défi était osé et pour cela, je remercie l'architecte Aurore Dudevant d'avoir œuvré à la réussite du projet Habio.

Construite autour d'une enquête quantitative ayant recueilli près de 1 500 réponses et d'une enquête qualitative constituée d'une cinquantaine d'entretiens, ma recherche doit beaucoup à toutes les personnes, anonymes ou non, professionnels ou particuliers, qui ont contribué de près comme de loin à la constitution de mon matériau empirique. Il serait malheureux de ne pas les remercier collectivement, et de ne pas citer nommément celles et ceux qui m'ont accordé de leur temps pour la préparation de ces investigations : Cécile Asanuma-Brice, Isabelle Berthet-Bondet, Marc Bourdier, Cécile Fries-Paiola, Fabien Mauduit, François Nowakowski, Manuel Tardits et Jean Werlen. J'adresse enfin mes plus vifs remerciements aux habitants des petites maisons urbaines m'ayant ouvert leurs portes, en France ou au Japon, ainsi qu'à mon interprète et binôme de quelques mois, Julien Uzan.

Sortons à présent de ce cadre professionnel pour saisir les radiations de cette thèse sur ma vie privée, et reconnaître que mes remerciements ne peuvent s'arrêter en si bon chemin. D'heureux événements ont en effet ponctué ces dernières années. En 2017, je me mariais avec ma tendre épouse, « pour le meilleur et pour le pire » de ce qu'a pu apporter ce travail doctoral. En 2020, je devenais papa pour la première fois, sans pouvoir être pleinement de tous ces précieux instants. Camille, je te suis infiniment reconnaissant pour ton soutien incommensurable et permanent, pour ta bienveillance et ton extrême patience, pour ta gentillesse et ta douceur qui ont su maintes fois me réconforter et me relancer. Aujourd'hui, je mesure à tête reposée l'ampleur de ton engagement.

Dans le même temps, je me suis investi dans la réalisation de ma première bande dessinée, aux côtés de mon ami et scénariste Jean-David Morvan, et de mes éditeurs Hervé, Laurence et Olivier. Tous ont su reconnaître la difficulté de ma situation. Je leur suis gré

d'avoir su s'armer de patience pour recevoir mes dernières planches. « Tout vient à point à qui sait attendre », certes, mais l'attente fut pour eux particulièrement longue.

Parce que l'épreuve de la thèse peut sans cesse obliger à repousser ses limites, je ne peux qu'être reconnaissant envers les Dr. Tambour et Dr. Goetz, pour m'avoir encouragé à poursuivre et à terminer ce travail titanesque. Je remercie Tante Madeleine de m'avoir offert dans les derniers instants le cadre adapté aux heures les plus difficiles. Je remercie enfin Valentin pour avoir été une précieuse béquille à un moment où j'ai pris conscience que la rédaction serait semée d'embûches, ainsi que Michèle et Paul pour leurs encouragements.

Maman, je t'embrasse fort et te remercie chaleureusement pour ton amour inconditionnel, ton soutien sans faille et ta présence souvent rassurante, pour tes nombreuses relectures aussi. Je te dois tout, mes angoisses comme ma détermination d'en découdre. Papa, ta force et ton courage sont le terreau fertile de ce travail. Mamie et Papy, je vous suis éternellement reconnaissant pour tout ce que vous avez fait pour moi, pour nous. Vous êtes mes fondations. Ensemble, vous m'avez construit, élevé, rêvé souvent. Avec ce manuscrit, j'espère être pour vous tous à la hauteur des espoirs que vous avez un jour placé en moi.

Je suis fier d'être votre enfant.

« Le questionnement engendre la critique, et la critique fait penser. Pas de projet sans le penser, et pas de pensée sans questionnement. »

— Paquot Thierry, *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*. Saint-Mandé : Éditions Terre urbaine, p.193.

Introduction générale

> « L'idéal plébiscité par 75 % des Français, c'est la maison individuelle. Mais le modèle d'urbanisation pavillonnaire, ce rêve construit dans les années 1970, dépourvu d'espaces publics et qui dépend de la voiture, constitue aujourd'hui un non-sens écologique, économique et social. Il n'est pas soutenable et nous mène à une impasse ».

Ces propos tenus en octobre 2021 par Emmanuelle Wargon, alors secrétaire d'État à la Transition écologique chargée du Logement, ont conclu la démarche « Habiter la France de demain »[1] en provoquant un véritable tollé. Organismes professionnels, constructeurs, lotisseurs et politiques ont en effet fustigé un argumentaire tenu par *une élite parisienne éloignée des territoires, des habitants et de leurs préoccupations*, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) regrettant par exemple une « stigmatisation persistante de l'habitat individuel, à contresens des aspirations des Français » (Szeftel, 2021). Pour répondre à ses contradicteurs, la ministre revient finalement sur ses déclarations, en précisant qu'il n'est « pas question d'en finir avec la maison individuelle » mais qu'il convient de « repenser nos

[1] « Habiter la France de demain » est un temps d'échanges entre élus locaux, citoyens, professionnels et urbanistes, engagé par la ministre Emmanuelle Wargon en février 2021, en vue de « réconcilier l'impératif écologique et celui de loger les Français là où ils en ont besoin ». Voir « Habiter la France de demain ». In *Ministère de la Transformation et la Fonction publiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.modernisation.gouv.fr/actualites/habiter-la-france-de-demain-conclusion-de-la-demarche-de-participation-citoyenne/ (consulté le 7 juillet 2023).

modèles d'urbanisme ». C'est dire si le sujet cristallise des tensions. E. Wargon a pourtant quelques raisons de s'inscrire en faux : la maison individuelle, le modèle pavillonnaire en particulier, peut constituer sous certains aspects une « impasse ». En effet plusieurs critiques condamnent, entre autres, l'impact prétendument défavorable de la maison individuelle sur l'environnement, le piège que constituerait l'accession à la propriété d'un pavillon pour les classes populaires, et le repli individualiste centré sur un hédonisme matérialiste et consumériste que favoriserait le modèle pavillonnaire (Charmes, 2022).

D'abord, le pavillon est régulièrement pointé du doigt dès lors qu'il s'agit de trouver un responsable à l'étalement urbain — c'est-à-dire l'extension des surfaces urbanisées — et l'artificialisation ou l'imperméabilisation des sols. Ces phénomènes vis-à-vis desquels le pouvoir exécutif tente de légiférer en vain depuis le début du nouveau millénaire pour limiter leurs effets sur l'environnement et la biodiversité se sont poursuivis jusqu'à présent, aidés par un développement et un éparpillement de la maison vendue sur catalogue par ailleurs permis par la démocratisation de la voiture individuelle (Maumi, 2008 ; Acte du colloque d'Amiens, 2013). C'est ainsi que le logement représente en France la première source d'artificialisation des sols puisque 68 % de la consommation d'espaces est destinée à l'habitat, ce qui équivaut à un changement d'usage pour 20 400 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers tous les ans[2] : cumulé à la consommation des sols pour la création de nouvelles zones commerciales, industrielles ou artisanales, ce chiffre équivaut à l'artificialisation d'un petit département français tous les dix ans. Paradoxe, la construction de pavillons avec jardin est motivée depuis plusieurs décennies par des politiques publiques d'aides à l'accession, destinant des terres arables à une disparition presque irréversible compte tenu du temps nécessaire pour leur reconstitution (Charmes, 2011 ; Marchal et Stébé, 2014).

Ensuite, le pavillon ne constitue peut-être plus la porte d'entrée privilégiée des primo-accédants à la propriété. Dans un contexte inflationniste rendant plus difficile l'accès au crédit, ces derniers n'hésitent pas à renoncer à leur projet d'acquisition, ou à le reporter dans un périmètre toujours plus éloigné des centralités, s'accommodant bon gré mal gré de la force centrifuge que leur imposent les marchés fonciers et immobiliers des grandes aires urbaines. Un temps moteur de l'ascenseur social, le pavillon est progressivement devenu, en tout cas pour les ménages les plus modestes, le marqueur d'un déclassement social, l'installation périurbaine s'accompagnant de trajets quotidiens chronophages et d'une dépendance onéreuse à l'automobile (Le Breton, 2008 ; Kaufmann, 2008 ; Wiel, 2005, 2010 ;

[2] D'après une étude du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema), sur la période 2009-2017. Voir « L'artificialisation et ses déterminants ». In *Datafonciers* [en ligne]. Disponible sur : https://datafoncier.cerema.fr/lartificialisation-et-ses-determinants/ (consulté le 7 juillet 2023).

Lambert, 2015). D'aucuns y voient un « piège » pour les classes populaires, le mouvement des Gilets jaunes étant pour eux le reflet vindicatif d'une « France des ronds-points » qui ne supporte plus le coût d'une mobilité à marche forcée. Ce n'est pas sans rappeler la critique qu'en faisait le sociologue Pierre Bourdieu dès les années 1990, qualifiant le pavillon de *rêve mesuré aux prétentions de leurs habitants plus qu'à leurs possibilités* (Bourdieu, 1990).

Enfin, il est reproché au pavillon de « correspondre à un modèle très consumériste de société » (Charmes, 2022). La maison périurbaine est assimilée par quelques uns à un bien de grande consommation, quand d'autres y voient l'expression d'un individualisme « petit-bourgeois ». Le sociologue Éric Charmes remarque d'ailleurs, dans un article intitulé « Haro sur le pavillon ? » pour la revue *La Vie des Idées*, que le modèle pavillonnaire entretient « tout un système économique, dont les ramifications s'étendent bien au-delà des constructeurs et des banques qui vendent les prêts immobiliers. Habiter un pavillon, dit-il, c'est faire vivre les fabricants automobiles, les sociétés d'équipements de la maison et les magasins de bricolage » (Charmes, 2022). En outre, le mode de vie pavillonnaire privilégie la grande distribution pour les courses du quotidien dans des supermarchés situés en périphérie des villes, érigés en symbole de la société de consommation.

Nous en convenons, ces critiques doivent être nuancées en bien des points ; des chercheurs s'y sont maintes fois employés. Le jardin attaché au pavillon peut être par exemple le support de pratiques durables en devenant un lieu de production alimentaire. Le pavillonnaire périurbain est le territoire d'une diversité sociale qui contredit l'image de zone de relégation qu'on leur prête souvent. Et puis, les territoires du pavillonnaire, s'ils sont parfois le théâtre de l'entre-soi et d'une sociabilité très limitée, sont aussi, en certaines occasions, des lieux propices à l'entraide et au collectif. À Villers-lès-Nancy, dans le quartier de Clairlieu connu pour être un des plus grands lotissements pavillonnaires de la seconde moitié du XX^{e} siècle avec ses quelques 1 300 pavillons, des habitants se sont regroupés pour créer une coopérative afin de s'engager dans des rénovations énergétiques solidaires (Charmes, 2022).

Malgré cela, il paraît tout à fait raisonnable d'affirmer ici que l'expansion périurbaine dont le pavillon a en partie été le vecteur ne peut se perpétuer, pour la simple raison que la consommation irraisonnée des terres agricoles et le déploiement des villes en « tâches d'huile » ne sont vraisemblablement pas soutenables : la faible densité inhérente à ces formes urbaines ne permet pas d'organisations collectives efficaces et n'offre pas un panel d'usagers suffisamment important pour l'installation et le développement de commerces et services de proximité susceptibles de limiter les mobilités pendulaires (Colsaet, 2019) ; les réseaux et infrastructures nécessaires à leur bon fonctionnement génèrent des discontinuités paysagères qui ont de réels effets sur la biodiversité, de même qu'ils multiplient des dépenses

en aménagement et en entretien restant *in fine* à la charge de collectivités territoriales déjà fragilisées par les baisses successives des dotations de l'État ; les trajets quotidiens domicile-travail sont autant facteur de congestion urbaine que de difficultés de stationnement ou de pollutions de toutes natures, particulièrement au sein des territoires isolés où les alternatives à « l'autosolisme » — le fait d'être seul dans sa voiture (Leussier, 2022) — sont au demeurant fort peu nombreuses.

Des densités

Récemment, l'arsenal législatif s'est étoffé d'outils plus coercitifs visant à ralentir une bonne fois pour toute l'artificialisation des sols. L'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) inscrit dans la loi *Climat et résilience* votée en 2021 incarne cette nouvelle détermination en fixant une division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente. Cet horizon est majoritairement approuvé par la population, 80 % des Français le jugeant comme « important »[3]. En même temps, il annonce une raréfaction des terrains constructibles et, ce faisant, un renchérissement à moyen terme du foncier encore disponible. Cette perspective, qui menace directement la forme pavillonnaire, se trouve renforcée par une augmentation substantielle du coût de l'accession périurbaine observée ces quatre dernières années : en cause, une croissance conjoncturelle des prix, doublée des effets collatéraux de la crise sanitaire de la Covid-19 (hausse de la demande de maison individuelle), de l'entrée en vigueur de la Réglementation énergétique 2020 (RE 2020) et de la guerre en Ukraine (coût des matières premières). D'après le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le prix des maisons neuves a ainsi augmenté d'environ 20 % entre début 2022 et début 2023, et de plus de 35 % depuis 2019[4]. Cette inflation a un effet direct sur la construction : en 2022, le marché de la maison neuve a chuté de plus de 30 % si bien qu'« à bas bruit, une partie des jeunes actifs, parmi les Français les moins aisés, renoncent à devenir propriétaires » (Chocron, 2023). Les liquidations judiciaires récentes de constructeurs ayant pignon sur rue comme Geoxia, maison-mère des Maisons Phénix en activité depuis 1946, illustrent l'ampleur de la crise.

---

[3] D'après une enquête menée par l'Institut Kantar Public pour La Fabrique de la Cité, auprès d'un échantillon représentatif de la population française. Créée en 2010 par le groupe Vinci, La Fabrique de la Cité consacre ses réflexions aux transitions urbaines. Ce *think-tank* réunit acteurs et experts de toutes disciplines et de tous horizons géographiques pour identifier et comprendre les enjeux économiques, sociaux et écologiques des villes.

[4] Source : Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des territoires (SOes, EPTB 2021, publiée le 14 décembre 2022).

Plus largement, des voix s'élèvent pour dénoncer l'insoutenabilité de l'habitat pavillonnaire, en invoquant des formes d'habitation collectives plus denses et prétendument plus vertueuses. L'opposition « ville étalée » *vs.* « ville dense » revient ainsi régulièrement sur le devant de la scène politico-médiatique, au même titre que l'opposition « maison » *vs.* « appartement », présentant la densification par le collectif comme une nécessaire alternative à l'étalement urbain. La prise de conscience somme toute récente de l'urgence climatique redonne du crédit à cette perspective que d'aucuns présentent comme un antidote à la crise environnementale et un idéal pour les villes « durables » de demain. Ainsi, densité, compacité et intensité sont autant de vocables utilisés pour débattre de l'avenir de nos cités.

La densité interroge le champ de la sociologie urbaine. De nombreux auteurs se sont concentrés ces dernières années à évaluer certains aspects de la vie métropolitaine, insistant sur l'importance de la centralité, les vertus de la proximité et ses bienfaits sur les mobilités quotidiennes. Sans refaire ici l'histoire de la construction socio-politique des représentations attachées à la densité urbaine, que nous prendrons soin de restituer par ailleurs, les débats portent désormais davantage sur une remise en cause du mitage urbain, que sur les représentations sociales négatives auxquelles la densité a longtemps été associée. En même temps, malgré une forme de consensus qui place la densification comme orientation souhaitable pour une ville en accord avec les grands principes du développement durable, ses finalités telles qu'elles sont avancées ne constituent pas un lendemain rêvé et partagé de tous : plusieurs enquêtes récentes ont en effet mis en exergue un rejet des grandes métropoles, et une adhésion plus marquée de la population française pour des densités intermédiaires, notamment proposées par les villes dites « moyennes »[5] (Chermann, 2021 ; Chocron, 2023).

Les villes moyennes sont aujourd'hui perçues comme le cadre de vie préféré des Français, témoignant tout à la fois d'une appétence pour des densités urbaines plus mesurées et pour des aménités qui viennent souvent à manquer dans les lotissements périurbains. De fait, la question de la densification se pose nécessairement en d'autres termes que dans le cas des métropoles, puisqu'il ne s'agit pas tant de densifier en prenant de la hauteur que de trouver un nouvel équilibre entre centre et périphérie. Si les débats interrogent bien l'artificialisation des sols dans ces territoires où l'étalement urbain va encore bon train, ils se confrontent également à une paupérisation, une désertification et, dans certains cas, une décroissance des villes-centres, alors même que leurs périphéries attractives gagnent des habitants. Dès lors, est-il pertinent de densifier les villes moyennes par des formes

[5] « Baromètre des territoires 2019 ». In *Banque des Territoires* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2019-02/BarometreDesTerritoires2019.pdf/ (consulté le 13 février 2019).

d'habitation collectives, quand l'offre pavillonnaire périurbaine explique en partie le report des populations de la ville-centre sur la périphérie ? Au regard du nombre de logements vacants présents dans les centres des villes moyennes, de l'ordre de 8 à 10 % du parc bâti, faut-il seulement continuer à construire ?

Les perspectives démographiques et les changements de comportement observés à travers les phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages motivent un besoin accru en logement. La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) estimait en mars 2023 un besoin annuel de 449 000 logements, alors que la mise en chantier de logements neufs s'évaluait en 2022 à 372 200 unités[6], un chiffre en accord avec l'évaluation des besoins proposée par la Cour des comptes à l'été 2022. Si cette demande est inéquitablement répartie sur le territoire hexagonal, les 20 plus grandes métropoles concentrant un peu plus de 37 % des besoins, elle traduit en même temps une inadéquation de l'offre à la demande, particulièrement dans les villes moyennes où la construction de logements collectifs domine alors que la typologie individuelle continue d'attirer les citadins en périphérie des centralités historiques. Si la vacance y est élevée, elle semble être davantage du ressort de logements vétustes ou inadaptés aux attentes des habitants, parfois même inaccessibles en raison de commerces à rez-de-chaussée les ayant condamnés à rester vides, qu'à un marché définitivement détendu au regard du dynamisme observé dans les périmètres alentours.

Construire oui donc, mais pas n'importe où, et sans doute pas n'importe quoi. Pour concilier ce besoin en logement avec les impératifs posés par le développement durable, quelques expérimentations s'emploient depuis une dizaine d'années à promouvoir la densification douce au sein des lotissements pavillonnaires. Plus connue sous le nom de BIMBY, acronyme de l'anglais « *Build in my backyard* » venu en opposition au phénomène NIMBY — « *Not in my backyard* »[7] —, cette initiative principalement portée en France par le bureau d'études Villes Vivantes se propose de mobiliser le foncier disponible dans les territoires suburbains afin d'y construire de nouvelles maisons. Cette idée rejoint le principe de « ville stationnaire » récemment défendu dans un ouvrage éponyme par l'ingénieur Philippe Bihouix et les architectes et urbanistes Sophie Jeantet et Clémence De Selva, principe que ces derniers définissent comme une ville sans croissance ni étalement urbain, qui se renouvelle et accueille de nouvelles populations sans consommer le sol naturel et vivrier : « L'idée, c'est d'utiliser d'autres gisements dans tous les mètres carrés où l'on a déjà construits, pour optimiser ces surfaces. Utiliser ces espaces qui sont sous-occupés en termes

[6] « Logements mis en chantier. Données annuelles de 2000 à 2022 ». In *INSEE* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606#tableau-figure1/ (consulté le 9 juillet 2023).

[7] Respectivement « Construire dans mon jardin » et « Pas dans mon jardin », en français.

de gisements pour permettre à la ville de croître et de se développer »[8]. Cet urbanisme « endogène » est tout à fait louable mais, appliqué aux lotissements pavillonnaires de cette façon, a pour revers d'exclure encore une fois l'habitat individuel des centres-villes alors même que les aspirants à la maison avec jardin demandent désormais à se rapprocher des aménités urbaines. Est-il seulement possible de concilier idéal de maison individuelle, sobriété foncière et centralité ?

Maison et centralité : deux aspirations inconciliables ?

Si la construction de logements collectifs ne fléchit pas ces dernières années, selon les sondages de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), cela va précisément à l'encontre de la demande des Français qui favorisent l'habitat individuel, héritage du modèle politique de la « France des propriétaires » des 60 dernières années. Sur ce point, les sondages se suivent et se ressemblent : huit Français sur dix aimeraient habiter une maison individuelle. D'après une étude du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC), 83 % des locataires français interrogés désirent accéder à la propriété par l'habitat individuel (CREDOC, 2008). Avancée par différentes consultations depuis la seconde moitié du XXe siècle, ces statistiques ont été confirmées par deux enquêtes plus récentes : l'une commandée par le gouvernement en 2021 avance que plus de 80 % des répondants souhaiteraient habiter dans une maison individuelle s'ils avaient le choix, contre 15 % en appartement[9] ; l'autre réalisée par l'Ifop pour la Fédération Française des Constructeurs de maisons individuelles (FFC) confirme que plus de huit Français sur dix préfèrent la maison individuelle à l'appartement[10].

Porteuse de sens, la maison intègre les constantes et variables des multiples cultures de l'habiter dont elle permet la cohabitation. L'image de la maison reste attachée à un idéal de vie ancré dans le parcours résidentiel, et ce malgré son appauvrissement architectural dû aux effets négatifs de l'industrialisation de la construction. Les pavillons standardisés créent certes un paysage monotone, dénué de tout référent culturel qui fabriquait jusqu'alors l'identité de nos régions et participait même à l'expression de notre propre identité (Stébé, 2011). Mais en construisant sa maison et/ou en se l'appropriant, il n'en demeure pas moins la

---

[8] « La ville stationnaire : un modèle de ville pour lutter contre l'étalement urbain ». In *France Inter* [en ligne]. Disponible sur : https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/la-terre-au-carre/la-terre-au-carre-du-mardi-03-janvier-2023-9891609/ (consulté le 4 janvier 2023).

[9] « Habiter la France demain ». In *Habiter la France demain, le média de l'habitat du futur* [en ligne]. Disponible sur : https://habiterlafrancedemain.fr/wp-content/uploads/2021/10/HabiterLaFranceDemain.pdf/ (consulté le 30 mai 2022).

[10] Enquête menée par questionnaire, en ligne du 19 au 20 janvier 2022, sur un échantillon de 1 007 personnes.

volonté et le souci de « faire oeuvre », de montrer sa personnalité au monde (Tapie, 2005). Si le pavillon peut être qualifié à bien des égards de « passion française », c'est sans doute parce qu'elle permet cela (Marchal et Stébé, 2023). Par ailleurs, elle autorise une plus large appropriation que dans les logements collectifs. Dans ces derniers, le *chez-soi* des individus — tel que le définissent Bernard Salignon (2010) ou Perla Serfaty-Garzon (2003) — n'a, semble-t-il, plus tout à fait l'opportunité de s'exprimer (Raymond et *al.*, 1966 ; Haumont, 1975 ; Charmes, 2005 ; Eleb et Simon, 2013).

À rebours des critiques qui condamnent de façon univoque l'habitat individuel, nous nous demandons s'il ne serait pas possible d'inscrire la maison individuelle traditionnellement attachée à un environnement périurbain ou de campagne, au sein de périmètres où la construction neuve privilégie volontiers l'habitat collectif, à savoir les centres-villes et leurs faubourgs proches. Cette proposition n'est en rien fantaisiste, puisqu'elle pourrait permettre une densification à échelle humaine, à la mesure de villes moyennes dont le maillage urbain était originellement constituée de maisons de ville, de même qu'elle diversifierait l'offre immobilière actuellement disponible en centre-ville, plutôt concentrée sur les typologies collectives. Elle serait en outre une alternative à l'offre pavillonnaire périurbaine. Suivant cette hypothèse, la société semble prête à faire certains compromis pour que l'habitat individuel puisse être plus accessible en centre-ville : différentes enquêtes ont récemment démontré que les Français étaient disposés à sacrifier du terrain et à partager des espaces avec leurs voisins, de sorte à concilier le désir de maison, le souhait exprimé de renouer avec les aménités urbaines et l'impératif commun de sobriété foncière (Marten-Pérolin, 2022 ; Marin, 2023). Les opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement sont-ils seulement prêts à considérer cette trajectoire opérationnelle et à faire évoluer les typologies existantes ? Surtout, les Français envisagent-ils réellement d'un bon œil la maison de ville qui ne ressemblera pas, selon toute vraisemblance, à l'image du pavillon au milieu de sa parcelle largement partagée dans les représentations collectives ?

Nous assistons depuis quelques années à une émergence lente mais certaine de l'économie du partage. Les modes de consommation passent progressivement de la propriété à l'échange, ce qui figure une société en mutation, tant socialement qu'économiquement. Les modèles connus jusqu'alors disparaissent peu à peu, les voix appelant à la décroissance se faisant de plus en plus nombreuses. Nos modes de transport s'adaptent à une mobilité qui ne cède plus forcément à l'individualisme (Marchal et Stébé, 2014). Nos manières d'habiter et d'occuper les espaces changent également (Ascher, 2008). Pourtant, l'habitat ne change que très peu dans sa manière d'être conçue et dans les réponses qu'il apporte aux nouveaux modes de vie. Observée et largement analysée ces dernières années, l'explosion de la famille mononucléaire entraîne des bouleversements sociaux qui affectent directement l'habitat. Selon

l'INSEE[11], nous étions 2,7 habitants par foyer en 1982, et nous ne serons plus que 2,06 en 2030. Paradoxalement, les maisons individuelles construites aujourd'hui n'ont jamais été aussi grandes : alors que nous vivions dans des logements individuels ayant une surface moyenne de 96 m^2 en 1984, la surface d'une maison individuelle est aujourd'hui supérieure à 111 m^2 [12]. Au fur et à mesure que la taille de la famille diminue, l'espace à habiter ne cesse de croître. Il n'en va pas de même pour les logements collectifs dont les surfaces habitables stagnent, voire diminuent, accentuant une promiscuité qui participe déjà au succès de l'habitat individuel.

Problématique de la recherche

À bien y regarder, il semblerait qu'il existe au cœur des villes moyennes françaises un certain nombre de dents creuses, de micro-parcelles ou de délaissés, trop petits pour accueillir du collectif mais somme toute appropriés à la construction de maisons de ville. Çà et là, des terrains en friche ou vierges de toute construction, accessibles depuis l'espace public, parsèment les centres-villes et tissus de faubourg, laissant penser qu'une densification coordonnée par petites touches pourrait être une alternative à la densification par le collectif. En France, à l'aube des nouvelles préoccupations environnementales, économiques, sociales et sociétales, la maison individuelle, qui dispose plus qu'ailleurs de fondements culturels, pourrait-elle être, finalement, un modèle soutenable pour la « ville durable » ? Serait-elle le moyen de faire renouer les habitants au « droit à la ville » cher à Henri Lefebvre (1968), tout en tenant compte de leurs aspirations ?

L'inspiration japonaise

Au Japon, la maison individuelle est une typologie caractéristique des tissus urbains. Historiquement, les villes japonaises se sont développées par la construction d'édifices non mitoyens et de faible hauteur, en raison des risques sismiques, des violents typhons et des grands incendies qui ont ravagé à plusieurs reprises les différentes localités réparties du nord au sud de l'archipel. Si une verticalisation des grandes métropoles est aujourd'hui en marche par l'élévation de tours et de gratte-ciels plus nombreux qu'auparavant, le modèle pavillonnaire reste très ancré dans la culture japonaise, et la maison individuelle est, comme en France, un rêve partagé par une majorité de la population. Cependant, la forme de ce rêve diffère de l'habitat pavillonnaire répandu dans l'Hexagone, en ce qu'elle s'inscrit d'une part dans un environnement urbain relativement dense et constitué, en ce qu'elle s'accommode

---

[11] « Des ménages toujours plus petits ». In *INSEE* [en ligne]. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp? ref_id=ip1106&reg_id=0/ (consulté le 17 mars 2016).

[12] « Des maisons toujours plus grandes ». In *INSEE* [en ligne]. Disponible sur : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1202#inter1/ (consulté le 17 mars 2016).

d'autre part de petites parcelles et délaissés urbains. Depuis la fin du XXe siècle, le phénomène des petites maisons japonaises, autrement appelé *kyosho jutaku*, a pris de l'ampleur, démontrant par l'expérience le potentiel du micro-foncier disponible au cœur des mégapoles et plus petites agglomérations.

Cette typologie que nous distinguons de la classique maison de ville présente un intérêt certain au regard de nos premières interrogations. Elle parvient en effet à concilier maison individuelle et centralité tout en respectant un impératif de sobriété foncière, dans un pays où l'espace est précisément compté. Pour des raisons géographiques et topographiques, les Japonais ont très tôt essayé de tirer le meilleur parti de leurs espaces d'habitation restreints en les optimisant au maximum, occasionnant d'heureuses manières de vivre et de profiter de l'espace. Par exemple, la *Layer House* de l'architecte Hiroaki Ohtani est intéressante à plusieurs égards. Accueillant un couple avec un enfant, elle réussit à allier confort, respect de l'intimité et micro-jardin, sur un terrain d'une superficie de 33 m² seulement. La *Penguin House* de l'architecte Yasuhiro Yamashita développe quant à elle 83 m² de surface habitable sur un terrain de 50 m², pour un couple de jeunes musiciens qui dispose ainsi, dans une seule et même structure, d'un studio d'enregistrement et d'un espace d'habitation (*cf.* illustration 1 en annexes, p.5a).

De nombreuses références existent, chacune trouvant sa singularité dans une certaine adresse de l'aménagement (Berthet-Bondet, 2013 ; Hours et *al.*, 2014 ; Souteyrat, 2014 ; Pollock, 2015). La *1.8-M Width House* de l'agence d'architecture YUUA propose par exemple des espaces d'une largeur réduite à 1,80 mètre, pour une emprise au sol de moins de 30 m², permettant à un jeune couple d'investir de façon atypique une surface habitable de 80 m² (*cf.* illustration 1, p.5a). Malgré l'étroitesse apparente des espaces, les reportages photographiques réalisés au sein de ces quelques maisons laissent supposer une appropriation libérée des contraintes dimensionnelles. Ces petites maisons montrent en tout et pour tout que l'analyse et la compréhension de la spatialité japonaise peut être riche d'enseignements dans la perspective d'habiter les « lieux impensés » de la ville contemporaine.

Problématique et hypothèse principale

En 2010, l'Institut français de l'environnement s'interrogeait : « Comment inventer la ville de demain, qui sera tout à la fois sobre en consommation d'énergie, économe en consommation d'espace, mais aussi respectueuse des aspirations de ses habitants et garante des cultures et civilisations qui l'ont fait naître ? »[13]. Si d'aucuns considèrent la maison

[13] « Étalement urbain et artificialisation des sols en France ». In *Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie* [en ligne]. Disponible sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etalement-urbain-et.html/ (consulté le 24 février 2015).

individuelle comme un modèle insoutenable pour la ville de demain, nous pensons au contraire qu'elle peut être une des solutions apportées à la densification des villes moyennes, dans une perspective de développement soutenable. Pour autant, nous pensons aussi qu'il convient de repenser nos manières de la concevoir, de sorte à l'inscrire harmonieusement dans l'existant et à la rendre effectivement plus économe en consommation d'espace. Explorer une réduction des volumes habitables de la maison individuelle en vue de sa réintroduction dans les centralités des villes moyennes constitue ici notre principale intention.

Questionner les petits espaces d'habitation implique nécessairement de s'interroger sur l'habiter en maison aujourd'hui, et nos manières de concevoir l'habitat : sommes-nous capables de concevoir de tels espaces ? La culture de l'habiter française peut-elle s'en accommoder ? Est-ce compatible avec les évolutions des pratiques de l'espace ? Ces interrogations rejoignent une problématique commune, fil conducteur de nos travaux de recherche : *La petite maison individuelle de centre-ville peut-elle permettre de concilier l'aspiration des Français pour le pavillon avec jardin, avec les grands impératifs posés par l'idée paradigmatique de « ville durable » ?* Nous proposons ici une thèse socio-anthropologique, dans un contexte d'extrême tension entre le respect des aspirations de chacun et la volonté de développer le modèle de la « ville durable ». Nous ouvrons un champ d'étude jusqu'à présent peu exploré.

L'objectif de cette recherche doctorale est 1°/ d'examiner et de comprendre les comportements, les réactions des individus face à des petites maisons individuelles en ville, et 2°/ d'interroger les pratiques architecturales et urbanistiques pour la conception de tels espaces. Cela passera par une analyse de la manière d'habiter en maison individuelle aujourd'hui et par une définition des différences fondamentales de l'habiter entre l'individuel et le collectif (Stébé et Marchal, 2009). Il s'agira par ailleurs d'interroger les manières d'habiter et de concevoir les maisons individuelles : dans ses dimensionnements, dans sa contextualisation, dans ses perceptions, dans son coût, dans ses impacts sur son milieu, dans ses atouts sociaux, etc., le but étant de rendre possible le développement de nouvelles pratiques de l'espace à travers la question des petits espaces d'habitation individuelle.

Remettre en question les dimensions de nos maisons fait sens au regard de la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation paradoxale de ses surfaces habitables. Ce questionnement fait sens également si nous le plaçons dans la lignée des travaux centrés sur la décroissance, très critiques de notre modèle de société porté sur une consommation qui sous-tend l'idée que plus nous consommons, plus nous avons besoin d'espace. Il fait sens, enfin, si nous considérons la forme individuelle à laquelle aspirent les Français, qui s'accommoderaient d'un terrain plus petit (*cf. supra*), mais s'avèrent plus divisés sur la problématique de la mitoyenneté (Marten-Pérolin, 2022). À une époque où la

surface des logements collectifs diminue de plus en plus, où l'habitat individuel continue de s'éloigner des villes, et où la densité est souvent synonyme de promiscuité, la question des petits espaces est, nous semble-t-il, pertinente à poser, notamment pour concilier protection de l'environnement, respect des souhaits de chacun et des valeurs culturelles collectives. Elle nous invite en tout cas, comme le font l'architecte et urbaniste Jean Houssemand et les géographes Anne Griffond-Boitier, Samy Youssoufi et Jean-Philippe Antoni dans une étude publiée en 2018 (*cf.* Chapitre 3), à réfléchir à de nouvelles typologies susceptibles de concilier les traits saillants de l'individualité et du vivre-ensemble avec les enjeux de densité et de compacité inhérents à la « ville durable » (Vilmin, 2013 ; Houssemand et *al.*, 2018). Nous proposons ici comme hypothèse principale que l'habitat individuel urbain de taille réduite est un type à même de répondre aux aspirations des Français pour la maison individuelle, et adapté à la densification douce des villes moyennes.

Petit vs. Optimisé : une démarche progressive

Notre hypothèse nous permet de construire un cadre méthodologique et une méthode de travail, qui s'est voulue progressive, à mi-chemin entre une sociologie explicative et une sociologie compréhensive. Trois grandes phases rigoureusement organisées ont ainsi rythmé notre recherche : la première phase s'attache à l'analyse de l'habiter en maison individuelle aujourd'hui. Un état de l'art ainsi que deux enquêtes alimentent cette étape : la réalisation d'une enquête quantitative à travers la passation d'un questionnaire auprès de 2 000 individus, et une enquête qualitative composée d'entretiens semi-directifs auprès d'habitants, de décideurs politiques, de concepteurs de maisons, d'aménageurs et opérateurs de l'habitat, qui se concluront par une analyse thématique du discours. Cette phase introduit la question de l'habiter dans de petites maisons individuelles et rend compte d'une évolution de l'intitulé de notre recherche, privilégiant la notion d'« optimisation » plutôt que le principe sus-cité de réduction des surfaces habitables. Le « petit » et l'« optimisé » sont en ce point largement discutés. La deuxième phase est consacrée à l'étude de l'habitat petit à l'échelle internationale. Sous la forme d'un voyage d'étude de trois mois au Japon et de plusieurs études de cas, nous avons mené un travail d'observation sur les manières d'y occuper et d'y habiter les petits espaces. Une analyse comparative ainsi qu'une série d'entretiens (traduits) avec architectes et universitaires japonais nous permettent de comprendre les permanences et les évolutions entre habitat traditionnel et contemporain, de même que d'identifier des stratégies d'aménagement capables d'augmenter l'impression d'espace. Enfin, la troisième phase est consacrée à la réalisation d'une monographie de la ville de Châlons-en-Champagne, et d'une expérimentation ayant abouti à la construction d'une habitation individuelle aux dimensions contraintes, dans l'hyper-centre de la cité

champenoise. Cette ultime étape de notre recherche analyse donc les espaces interstitiels pouvant accueillir des petites maisons individuelles suivant une approche opérationnelle, projetant à l'échelle 1 le résultat de ce processus à travers une étude de cas concrète. Une enquête auprès de la première locataire permet un premier retour d'expérience.

Phase 0	**Entretiens exploratoires**	17 entretiens non directifs à visée exploratoire
Phase 1	**Enquête quantitative**	Questionnaire fermé, à choix multiples, diffusé auprès de **2 000** individus
	Entretiens Habitants	**15** Entretiens semi-directifs auprès d'individus ayant répondu au questionnaire
	Entretiens Opérateurs	**11** Entretiens semi-directifs auprès d'acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat
	Entretiens *Tiny house*	**3** Entretiens semi-directifs auprès d'habitants de *Tiny houses*
Phase 2	**Séjour d'étude au Japon**	Étude ethnographique, et **24** entretiens semi-directifs avec interprète
	Étude comparative	Base de données constituée de **123** petites maisons japonaises (*kyosho jutaku*)
	Études de cas	Analyse de petites maisons individuelles visitées, en France et au Japon
Phase 3	**Monographie urbaine**	Études cartographiques et de terrain, base de données Perval
	Expérimentation	Construction d'une petite maison de centre-ville conventionnée
	Enquête Locataire	Deux entretiens semi-directifs menés à 3 mois d'intervalle

Tableau 1. Les grandes étapes de la recherche et les différents outils mobilisés. La méthodologie détaillée est développée en introduction au quatrième chapitre du manuscrit.

Cadre de la recherche

L'enjeu de cette présente thèse est d'interroger des modes de perception et de conception de l'espace spécifiques à l'habitat individuel, et de les mettre dans la perspective d'une densification douce des villes moyennes françaises. La volonté de consacrer nos travaux de recherche à ces thématiques trouve ses origines dans notre parcours universitaire et notre financement, qu'il convient ici de porter à la connaissance du lecteur. Nous comprendrons de ce cheminement les raisons pour lesquelles notre recherche privilégie une approche disciplinaire transversale, mettant au centre de ses intérêts le champ de la sociologie urbaine.

Les origines du sujet et l'ancrage disciplinaire

Architecte de formation, notre inscription en école d'architecture est initialement motivée par une appétence pour le dessin, la représentation de l'espace et la conception en trois dimensions. Elle se justifie également par le fait que nous ayons toujours porté une attention toute particulière à l'aménagement des petits espaces. Avant même de nous confronter aux théorie, pratique et critique de l'architecture, nous étions en effet attentif à

faire de chaque recoin exigu de notre maison un endroit investi et personnalisé. Ces premières expérimentations se sont poursuivies dans notre premier logement étudiant, où les 18 m² habitables que nous avions à notre disposition ont été le théâtre d'un florilège de configurations plus ou moins adaptées à notre pratique de l'espace au quotidien.

Notre entrée en master d'architecture nous a permis de nous confronter pour la première fois à la recherche en architecture. Dans la perspective de notre mémoire de fin d'études, nous avons été très tôt invité par nos enseignants à nous confronter à la littérature scientifique, dans le but d'identifier une ou plusieurs thématiques de recherche. Au détour d'une revue d'architecture consacrée à la spatialité japonaise avec laquelle nous n'avions, du reste, aucun atome crochu, nous sommes tombé par hasard sur les photographies, plans et coupes d'une micro-maison urbaine installée au centre de la ville de Kobe : cette « rencontre » a profondément marqué le futur de notre parcours universitaire, puisque nous avons commencé par consacrer notre mémoire de fin de cursus à l'habitat individuel petit en tentant de répondre à la question suivante : « En quoi penser "petits espaces" pourrait permettre le développement de l'habitat individuel dans un contexte urbain à densifier, tout en stimulant l'expérience de l'habiter ? » (Rousseaux Perin, 2015). Autrement dit, est-il possible de densifier nos villes par de petites maisons, à l'instar des petites maisons japonaises ?

Ce premier travail suit une triple orientation. En premier lieu, nous souhaitions mettre en évidence le caractère insoutenable de l'habitat individuel diffus, les dimensions inopérantes de l'habiter au sein des opérations de logement collectif, et l'intérêt d'une approche renouvelée de l'idéologie pavillonnaire définie dans les années 1960 par les équipes des sociologues Henri Raymond (1966), Marie-Geneviève Dezès (1966) et Nicole Haumont (1975). En deuxième lieu, nous entendions explorer les raisons pour lesquelles il apparaissait pertinent de s'interroger sur une réduction des surfaces habitables de l'habitat individuel en France, mobilisant l'anthropologie, la démographie, la géographie et l'économie pour nourrir notre propos. En troisième et dernier lieu, nous entendions mettre nos réflexions théoriques à l'épreuve du terrain, en explorant les différentes situations envisageables pour densifier les villes par de petites maisons individuelles. Le fruit de ce travail présageait la poursuite de nos réflexions dans le cadre d'une thèse. Nous avions dès lors fait part de cette ambition à notre jury, en conclusion de notre soutenance.

Le projet de thèse se concrétise rapidement, à la suite d'une première rencontre avec le professeur d'études urbaines et sociologue Jean-Marc Stébé. Cette fois, le sujet est davantage orienté vers les sciences humaines et sociales, et plus particulièrement le champ de la sociologie urbaine. Un doctorat en architecture aurait pu convenir à nos intentions initiales. Cependant, confronter nos thématiques à la sociologie nous est apparu plus

heuristiquement pertinent, s'agissant d'étudier les pratiques et représentations des individus en matière d'habiter pour évaluer leur attrait pour la petite maison de ville. L'approche pluridisciplinaire de notre mémoire de fin d'études est ici maintenue, notre Comité de suivi individuel de thèse étant composé initialement d'une architecte, d'un philosophe et d'un anthropologue. L'intérêt de cette transversalité est évident, « l'espace, à la fois en tant que production et comme support et vecteur de représentations et de pratiques, concerne aussi bien les sociologues de l'urbain ou de l'architecture, que les anthropologues, les géographes et les philosophes ; et bien entendu, les architectes et les urbanistes » (Fries, 2017, p.34).

Dans cette thèse, nous solliciterons donc 1°/ une approche sociologique orientée sur la sociologie urbaine, en mobilisant les travaux de Nicole Haumont et Henri Raymond centrés sur l'idéologie pavillonnaire, les réflexions de Éric Charmes, Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé largement consacrées à la ville périurbaine et ses habitants, ainsi que les écrits de Jean-Michel Léger et Guy Tapie portant, entre autres, sur le devenir des lotissements pavillonnaires ; 2°/ une approche anthropologique, représentée par Edward Twitchell Hall à travers sa théorie proxémique, Pascale Legué par sa pensée de la maison individuelle comprise comme idéal de vie et les conséquences sociales de sa dispersion géographique, et Jacques Pezeu-Massabuau, à travers ses réflexions largement dédiées au chez-soi, et plus spécifiquement à la maison japonaise ; 3°/ une approche philosophique, à travers les écrits de Jean-Marc Besse, Thierry Paquot et Bernard Salignon consacrés à la question de l'habiter, et ceux de Henri Lefebvre théorisant son célèbre et très actuel « droit à la ville » ; 4°/ une approche issue de la géographie, avec Olivier Mongin pour son incontournable *ville des flux*, Frédéric Santamaria pour ses travaux sur la géographie des villes moyennes, et Augustin Berque pour ses nombreuses connaissances sur la spatialité japonaise ; et puis 5°/ une approche économique centrée sur les théories de la décroissance avec Paul Ariès, ou encore, pour les recherches portant plus précisément sur une juste mesure des éléments, Leopold Kohr, Ernst Friedrich Schumacher et Joseph Pearce. Bien sûr, nous ferons maintes fois appel aux disciplines de l'architecture et de l'urbanisme, à travers les écrits et travaux des architectes et/ou urbanistes François Ascher (la « société hypertexte »), Le Corbusier et Charlotte Perriand (la cellule minimum), Philippe Madec (la « ville de la pantoufle »), Daniel Pinson (la construction sociale du choix pavillonnaire) et, plus sommairement peut-être, Nicolas Soulier (*Reconquérir les rues*). Notre incursion au Japon nous amènera en outre à solliciter les *Façons d'habiter au Japon* de Philippe Bonnin et J. Pezeu-Massabuau, le portrait de Tōkyō dressé par Manuel Tardits, les *Pet architecture* de Yoshiharu Tsukamoto, ou encore les *20 petites maisons nippones* d'Isabelle Berthet-Bondet.

Le contexte de la recherche

Cette chronologie et ce corpus expliquent en partie notre orientation vers le champ de la sociologie. Le choix du sujet principal et de l'angle d'approche durant notre parcours initial ne sont pas dénués d'une certaine charge émotionnelle, et la sociologie a ceci d'intéressant qu'elle nous oblige en tant que chercheur, par ses méthodes d'enquête et modalités d'interactions sociales, à maintenir une distance critique vis-à-vis de notre objet d'étude. Les dimensions quantitative et qualitative de ce travail élucident par exemple les biais cognitifs présents dans notre mémoire, et objectivent une approche qui se voulait par moments trop partisane. Présenter cette attention particulière à la méthodologie ne revient pas à vouloir nier ici toute forme de subjectivité qui pourrait transparaître dans notre manuscrit. C'est d'ailleurs probablement le cas, et nous espérons que cela ne desservira pas notre propos. Il s'agit plutôt de rendre compte par avance de quelques errements pouvant être inhérents à notre double parcours, en même temps qu'il s'agit de rappeler notre intention première de nous conformer strictement aux méthodes analytiques des sciences sociales, de sorte à marier le plus finement possible l'approche architecturale originale de notre sujet, à une approche sociologique nouvelle.

La mise en place de notre méthode de recherche, allant des premières lectures à l'analyse des résultats de nos différentes enquêtes et leur restitution, s'est ainsi voulue la plus rigoureuse possible ; nous la détaillerons de manière tout à fait exhaustive dans notre quatrième chapitre. Nous devons dire cependant, en introduction à ce manuscrit, que cette construction méthodologique a très vite été orientée par le contexte dans lequel nous avons conduit notre thèse. Au-delà d'une fabrication de connaissances théoriques, toutes ces considérations font comprendre qu'un tel projet de recherche engage une réflexion nourrie des problématiques rencontrées sur le territoire par de nombreuses collectivités. Souffrant d'un contexte démographique peu favorable et d'un solde migratoire négatif, la ville de Châlons-en-Champagne s'investit dans la recherche de solutions pour la redynamisation de son centre-ville. Connaissant une baisse de sa population depuis les années 1970 — Châlons-en-Champagne comptait 52 275 habitants en 1975, elle n'en dénombre plus que 44 336 en 2020 —, la municipalité entend encourager la population à rejoindre la centralité urbaine, et ainsi engager un véritable rebond pour lutter contre cette baisse démographique et contre l'étalement urbain. Ville-centre d'une aire urbaine de plus de 80 000 habitants, Châlons-en-Champagne ne manque pas d'atouts pour séduire de nouveaux arrivants. De plus, les proximités géographique et politique avec la ville de Reims lui permettent d'occuper une place importante dans les décisions stratégiques à l'échelle métropolitaine.

Dans cette dynamique, nous comprenons à quel point la considération d'une valorisation de l'habitat individuel dans les centralités urbaines à travers la question d'une

réduction des surfaces habitables peut répondre aux problématiques locales, et susciter toute l'attention d'une collectivité soucieuse d'apporter des solutions durables à son développement urbain. C'est pourquoi cette recherche doctorale s'est déroulée durant trois années dans le cadre d'une Convention industrielle de formation par la recherche (CIFRE) associant l'Agence d'urbanisme et de développement de Châlons-en-Champagne, l'AUDC, à notre unité d'accueil, le Laboratoire Lorrain des Sciences Sociales, le 2L2S. Ce dernier bénéficie d'une équipe de recherche réfléchissant à l'urbain, au citadin et aux rapports et interactions qu'ils entretiennent. Les réflexions des chercheurs se déclinent autour de quatre objets de recherche : *l'étude des fragmentations sociales et territoriales* (1) — attentive aux logiques de ségrégation dans la ville et aux phénomènes de bipolarisation dans les villes globales — constitue avec *l'observation des processus de périurbanisation* (2), et l'analyse du rapport centre/périphérie qu'il introduit, un premier volet du programme empirique porté par le 2L2S. Le second volet combine *l'étude de la formation de l'identité des citadins* (3) — analyse des supports identitaires (ville, quartier, rue, logement, automobile...) ; des logiques identitaires ; des espaces identitaires et des carrières identitaires — avec *l'étude de l'imaginaire de la ville* (4) : les utopies urbaines passées et actuelles (cité-jardin, cité radieuse, cité utopique, phalanstère...), les modèles de la ville (ville diffuse, ville fonctionnelle, ville concentrée, ville piétonne...), les expériences historiques (cités ouvrières, cités patronales, Familistère...), les cadres cognitifs des politiques relatives à la création, à l'édification et à la transformation de la ville (politiques de l'habitat, politiques de la ville, politiques urbaines, politiques foncières...), la symbolique des formes urbaines (grands ensembles, pavillons, immeubles haussmanien...).

Réaliser ce travail de recherche dans le cadre professionnel proposé par une agence d'urbanisme permet d'initier l'exploration de perspectives pouvant contribuer à de nouvelles pratiques à l'échelle nationale. Cela comporte en outre plusieurs avantages : bénéficier de l'avis éclairé de professionnels de l'urbanisme opérationnel exerçant au quotidien en lien étroit avec les acteurs du territoire ; pouvoir solliciter des compétences plurielles touchant à la statistique, à la géomatique, et à la préservation de l'environnement ; mettre à profit les banques de données centrées sur notre territoire d'étude, et les outils d'analyse puissants que nous avons appris à maîtriser ; et, entre autres, mieux connaître les différentes échelles de gouvernance territoriale. De fait, cet environnement de travail nous a amené à concentrer notre collecte du matériau empirique dans le Grand-Est. Enquêtes quantitative et qualitatives rendent compte de cet ancrage territorial fort. Notre laboratoire de rattachement situé en Lorraine, et notre installation familiale à Reims dans un premier temps, puis en Alsace dans un second temps, nous ont permis de couvrir l'ensemble de la région. En outre, l'obtention des bourses doctorales de la Fondation Palladio en 2016 et 2017 a rendu possible l'organisation d'un séjour d'études de plusieurs semaines au Japon, si bien que les

connaissances accumulées sur la spatialité japonaise occupent une place importante dans notre recherche.

L'intérêt et la portée scientifique de la thèse

L'habitat individuel a donné lieu depuis les années 1960 à un nombre important et continu de publications scientifiques, particulièrement dans les mondes francophone et anglo-saxon où les effets du mitage urbain sont largement accentués par le développement pavillonnaire. En France, les travaux précurseurs de l'équipe de recherche menée par Henri Raymond à l'Institut de sociologie urbaine (ISU) inscrivent « l'idéologie pavillonnaire » en tant qu'objet d'étude dans la recherche académique ; ces derniers expliquent l'attirance des Français pour la maison individuelle avec jardin par la recherche d'un mode de vie idéal enrichi de toute une organisation sociale autorisant des pratiques et des rites prohibés par l'habitat collectif (Raymond et *al.*, 1966). Au tournant des années 1980, cet intérêt de la sociologie pour la typologie pavillonnaire est actualisé à travers l'analyse d'un exode urbain motivé par la mise au vert que suppose la maison périurbaine et le rejet des grands ensembles, avec de premières réflexions consacrées à la rurbanisation (Bauer et Roux, 1976). Les chercheurs s'intéressent plus tardivement à l'espace social que constituent les territoires périurbains en étudiant plus spécifiquement sa « moyennisation », ou encore les logiques qui président l'installation de leurs habitants (Jaillet, 2004 ; Cartier et *al.*, 2008 ; Dodier et *al.*, 2012). La question des mobilités est abondamment traitée, pointant l'allongement des temps de trajet domicile-travail et les désagréments occasionnés par un usage de la voiture quotidien et chronophage (Pinson et Thomann, 2002 ; Wiel ; 2005 ; Pinson et *al.*, 2006 ; Orfeuil, 2008 ; Le Breton, 2008 ; Wiel, 2010 ; Roux, 2013 ; Marchal, 2014). Enfin, durant la dernière décennie, des auteurs ont souligné le « désenchantement » qui résultait de ces installations lointaines, révélant les dessous, ou « l'envers du décor pavillonnaire » (Lambert, 2015 ; Stébé et Marchal, 2017 ; Marchal et Stébé, 2023).

Dans la littérature scientifique, peu d'auteurs remettent directement en question la forme architecturale de l'habitat pavillonnaire, hormis peut-être pour pointer son apparence uniforme d'un bout à l'autre du pays. En revanche, les formes urbaines qui lui sont associées sont abondamment commentées. Les publications consacrées à la « ville émiettée » ou à la « France périurbaine » sont en effet nombreuses, et suscitent même parfois quelques controverses (Charmes, 2011 ; Lussault, 2013 ; Marchal et Stébé, 2018). Certains parlent de ville « insoutenable » voire « incontrôlable » pour dénoncer un habitat individuel qui détruit les espaces naturels en périphérie des villes (Mongin, 2005 ; Berque et *al.*, 2006 ; Djellouli et *al.,* 2010 ; Paquot, 2016) ; d'autres voient dans le périurbain l'expression d'une aspiration des familles pour la maison avec jardin à proximité de la ville, en réaction aux

villes réputées polluées et dangereuses (Dubois-Taine et Chalas, 1997 ; Jaillet, 2004 ; Rougé, 2009 ; Dodier, 2012 ; Damon et *al.*, 2016). Si quelques uns ont porté un intérêt récent à la densification des tissus pavillonnaires, peu ont étudié l'hypothèse d'une densification des périmètres urbains historiques aujourd'hui morcelés, au titre qu'il existerait, à en croire Michel Lussault, « une réelle difficulté à envisager des cohabitations cosmopolites dans des périmètres plus centraux. On préfère alors la contrainte du transport à celle de l'épreuve de la résidence en situation de diversité sociale et culturelle » (Lussault, 2013).

La densification est, nous l'avons dit, un sujet investi par les sociologues de l'urbain. Mais excepté la démarche *Bimby*, cette thématique est principalement étudiée sous le prisme des métropoles. La densité des villes moyennes pose, pour ainsi dire, très peu de questions à la recherche scientifique. Ces dernières souffrent peut-être depuis de trop nombreuses années de leur terminologie, les données quantitatives et qualitatives utilisées pour les définir ne faisant toujours pas consensus (Santamaria, 2000 ; Warnant, 2020). La crise que ces villes intermédiaires traversent depuis les années 1990-2000 a bien été médiatisée, mais force est de constater que l'intérêt des sciences sociales pour cet objet d'étude est peu fécond, condamnant ces territoires à être étudiés à l'ombre des métropoles (Demazière, 2017).

Nous mesurons en ce point tout l'intérêt de porter nos réflexions sur ces trois entrées thématiques que sont la maison individuelle, la densité et les villes moyennes. Cet intérêt se mesure *a fortiori* si nous y ajoutons celle de la décroissance ou de la sobriété volontaire. La sociologie urbaine s'y est en effet jusqu'à présent très peu intéressée, ces items étant davantage abordés par les sciences économiques ou politiques. Mêler ces quatre objets d'étude paraîtra sans doute ambitieux, peut-être trop pour un exercice de thèse, mais cette approche augure une portée scientifique importante pour nos travaux de recherche. Nous entendons ici apporter des connaissances sur les représentations des individus à l'égard de la petite maison de centre-ville, et évaluer la réception d'une telle hypothèse de densification. Et puis, réfléchir à une typologie innovante qui serait la synthèse des différentes aspirations exprimées par les Français en matière d'habitat et de localisation urbaine, et qui répondrait aux enjeux de la « ville durable » : voilà une intention loin de pouvoir être considérée comme marginale dans la production actuelle des connaissances sur la ville.

Plan de la thèse

Cette présente thèse s'organise en trois grandes parties. La première partie entend définir les cadres historique, disciplinaire et théorique nécessaires à la compréhension de la problématique. Suivant cette perspective, les trois premiers chapitres interrogent les débats et pistes de recherche ayant trait au développement du logement individuel et du pavillonnaire périurbain en France (Chapitre 1), aux notions de « ville durable » et de « densification »

appliquées à l'échelle des villes moyennes (Chapitre 2), et plus généralement aux thématiques afférentes à l'habiter de notre monde (Chapitre 3). Elle constitue la partie « État de l'art ».

La deuxième partie présente notre méthode d'enquête et s'attache à proposer une analyse des données quantitatives et qualitatives recueillies dans le cadre de notre enquête sur l'habitat (Chapitre 4). Elle s'intéresse également à la sobriété, à la décroissance, à la notion de confort, à la simplicité volontaire, au minimalisme contemporain, mais également au phénomène des *Tiny houses*, révélateurs d'usages et de pratiques d'un habiter en mutation (Chapitre 5). Elle s'emploie enfin à élucider la notion d'*habitat individuel optimisé* que nous aurons dégagée de nos entretiens, en étudiant largement les habitations individuelles contraintes par leurs dimensions et leur emprise au sol, à travers une base de données analytique de petites maisons urbaines répertoriées au Japon (Chapitre 6). Nous verrons que l'étude des *kyosho jutaku* s'avère incontournable pour la caractérisation de modèles d'optimisation à même d'outrepasser l'apparente petitesse des espaces.

La troisième et dernière partie cherche à identifier les conditions d'une densification des villes moyennes françaises par des habitations individuelles optimisées. Elle restitue l'analyse qualitative des entretiens menés auprès des acteurs de l'habitat et opérateurs de l'aménagement urbain de la région Grand-Est, tout en offrant en guise d'ouverture plusieurs études de cas de petites maisons présentes en France, en Chine et aux États-Unis (Chapitre 7). Elle précise cette approche en détaillant les conclusions d'une monographie urbaine menée sur la ville de Châlons-en-Champagne, tandis qu'elle présente les tenants et aboutissants d'une expérimentation menée échelle 1, sur une parcelle du centre-ville de la cité champenoise (Chapitre 8).

Notre conclusion générale revient enfin sur les grands enseignements de notre thèse de doctorat, en prenant soin de compléter notre propos des effets de la pandémie de Covid-19 sur l'aspiration des Français pour la maison individuelle avec jardin, et la recherche de densité plus mesurée.

Partie I

Les pratiques habitantes face aux impératifs posés par la « ville durable ». Fondements théoriques et problématique.

Introduction à la première partie

Suivant l'hypothèse selon laquelle la maison individuelle pourrait être un modèle soutenable pour les villes de demain, notre propos s'est construit sur la base de constats déjà maintes fois mobilisés et interrogés autant par les médias généralistes que par la presse spécialisée. Aussi, les fondements théoriques de notre recherche sont nourris d'un solide bagage bibliographique attenant à diverses problématiques sociales, urbaines, architecturales et environnementales en lien avec notre périmètre d'étude, qu'il convient de présenter ici. Cette première partie aura donc pour objectif :

- de comprendre, à travers une approche diachronique, le lien étroit qui s'est établi au fil des siècles entre le phénomène d'étalement urbain et l'habitat individuel ;
- d'interroger le rapport complexe à la centralité et à la densité face à la décroissance urbaine des villes moyennes ;
- de mettre en lumière les aspirations des Français en matière de logement et d'aménités urbaines face aux évolutions sociétales à l'œuvre.

Cette revue de la littérature scientifique existante installera le contexte de notre recherche, permettra d'en préciser sa problématique et d'en légitimer l'approche méthodologique protéiforme qui sera abordée en deuxième partie.

Chapitre 1.

La maison individuelle et la ville étalée

C'est une évidence, la maison individuelle est aujourd'hui le mode d'habitat préféré des Français. Loin d'être inhérente à notre société, cette appétence est en réalité le fruit d'une construction socio-culturelle résultant des choix politiques et idéologiques ayant présidés à la résorption des crises sociales, sanitaires et urbaines survenues tout au long des XIX^{e} et XX^{e} siècles (Bourdieu, 2000 ; Pinson, 2017). Sa forme pavillonnaire est sans nul doute la plus répandue au regard de son industrialisation et de sa popularité dès la fin des années 1960. Fait constitutif de la ville contemporaine, l'étalement urbain est un terme devenu générique, qui vulgarise notre compréhension des villes en perpétuelle croissance tout en recouvrant ses causes et ses méfaits. De l'anglais « urban sprawl », il désigne communément un mode d'expansion de la tâche urbaine. Pour le géographe Michel Lussault (2013), il est une « effusion spatiale de l'urbain à partir d'un périmètre originel — celui de la ville telle qu'elle s'était mise en place avant la Seconde Guerre mondiale ». La ville étalée apparaît comme le résultat de ce processus (Marchal et Stébé, 2018, p.47).

S'il est désormais convenu d'associer le développement pavillonnaire au phénomène d'étalement urbain, ce raccourci consacré ne doit pas occulter l'histoire complexe de leurs

rapports intrinsèques ; celle-ci peut s'avérer déterminante dans la compréhension des enjeux contemporains liés à la recherche d'une densité plus soutenable pour les villes de demain. Ce premier chapitre propose un regard croisé sur le développement de l'habitat individuel et de l'étalement urbain en France, des premiers cas de desserrement au mitage caractéristique de notre époque. Ainsi, nous verrons en premier lieu comment le bouleversement des ordres sociaux établis a contribué à l'émergence d'une « idéologie pavillonnaire » et à une distension de plus en plus prononcée des territoires et des limites urbaines. En deuxième lieu, nous reviendrons sur la définition de cette idéologie par opposition à l'habitat collectif largement décrié dès les années 1960, à travers les études fondatrices menées par les sociologues Marie-Geneviève Dezès, Henri Raymond, Nicole Haumont et Antoine Haumont. En troisième lieu, nous approcherons les conséquences de l'étalement urbain pavillonnaire d'un point de vue social, économique, politique et surtout environnemental. *In fine,* nous verrons comment les débats opposant les formes d'habitation individuelles et collectives tout autant que ceux opposant les bienfaits de la ville et de la campagne ont soutenu jusqu'ici l'étalement urbain et, combien ces occurrences historiques peuvent nous permettre d'approcher avec discernement les questions contemporaines posées par l'habitat pavillonnaire et l'étalement urbain.

1.1. Des premiers refus du gigantisme urbain à la ville globale

1.1.1. Avant la ville industrielle

Historiquement constituées de maisons, les villes[14] se sont très tôt entourées de remparts. Bien qu'elles n'aient jamais été immuables dans le temps, ces fortifications à visée défensive ont longtemps été contraignantes pour d'hypothétiques croissances urbaines, obligeant bon gré mal gré les villes du Moyen-Âge à se renouveler sur elles-mêmes. Sur le reste du territoire, de nombreux villages épars maintenaient un environnement agraire dominé par l'aristocratie des villes. La population paysanne était alors très importante, et résidait presque exclusivement dans des habitations individuelles (Duby et *al.*, 1980).

D'abord « politiques » au sens entendu par le philosophe Henri Lefebvre, les villes deviennent « commerciales » au XIV^{e} siècle par l'émergence de la figure du marchand et, de manière plus insidieuse, grâce au développement du marché et de la valeur d'échange (Lefebvre, 1968, p.69). Les surplus de l'économie rurale alimentent la croissance de l'artisanat

[14] La ville est définie par les sociologues Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé comme un ensemble de constructions peuplé *« par des individus qui vivent d'autres ressources que du travail de la terre »* (Marchal et Stébé, 2014, p.7).

et du commerce, faisant des villes le lieu de rencontre entre deux mondes de plus en plus distincts : celui du monde technique et marchand, et celui des campagnes (Marchal et Stébé, 2014, p.8). Au XVI^e siècle, ce changement civilisationnel se fait plus marquant encore grâce à l'abolition progressive du servage : la production artisanale finit par dépasser la production agricole, forçant de nombreux paysans privés d'emploi à l'exode. Les villes s'urbanisent en devenant un lieu de refuge pour des populations arrachées à leur condition rurale.

Ces néo-urbains constituent une main d'œuvre à bon marché facilitant la création et l'essor de nouvelles activités marchandes. À Paris comme dans d'autres villes de France, les nouveaux commerces s'installent prioritairement en marge des fortifications. Plusieurs facteurs motivent ce choix : d'abord, la proximité des voies de communication royales facilitent les échanges commerciaux ; ensuite, l'exercice du droit de *ban* exonère les commerçants de tout impôt sur les marchandises vendues au centre-ville ; enfin, les exilés ruraux constituent une main d'œuvre non assujettie aux corporations d'antan, et donc capable de satisfaire l'exigence productiviste. Ainsi, des faubourgs se forment aux portes de Paris, laissant apparaître les tout premiers cas de desserrement urbain (Stébé, 2010, p.12).

Ces faubourgs sont mal perçus par les autorités municipales et le pouvoir politique, qui redoutent une perte de contrôle sur la sécurité et l'hygiène publiques. Réticents à l'idée de voir la capitale s'étendre, les monarques français se sont alors très tôt saisis de leurs prérogatives en matière d'urbanisme pour poser les jalons législatifs censés limiter la progression du front urbain : interdictions, menaces, amendes…[15] Ces efforts s'avèrent pourtant inefficaces, des constructions de fortune s'établissent aux abords des frontières parisiennes (Harouel, 1993). En même temps, Paris *intra-muros* finit par atteindre une densité de population critique. Aggravée par les épidémies successives de peste et de choléra, cette promiscuité encourage les citadins les plus fortunés à s'installer en dehors des fortifications. Lieu de refuge face la dégradation de la vie urbaine, la campagne incarne par ailleurs la liberté et l'indépendance en opposition à la ville, lieu d'autorité et de pouvoir. Cette situation conduit l'élite sociale à « prendre le large » en allant édifier hôtels particuliers et maisons cossues à la marge des cités historiques (Marchal et Stébé, 2018, p.12). En conséquence, l'émergence du phénomène d'étalement urbain se trouve nécessairement confortée et légitimée par le statut social de ses nouveaux habitants. Conscient de ce fait nouveau, Louis XV abandonne la tradition répressive, strictement

[15] Henri IV aurait été le premier à se saisir des outils juridiques en rédigeant dès 1548 une ordonnance prohibant toute nouvelle expansion de Paris. Cette dernière inspira Louis XIII, qui interdit à son tour l'accroissement de la capitale, *« sous peine de démolition des édifices construits et de confiscation des matériaux et du terrain »* (Harouel, 1993, p.48). Le souverain fit installer un ensemble de bornes marquant les frontières de la ville, mais les constructions outrepassèrent ces restrictions : en 30 ans, plus de 1 300 maisons s'étaient établies en dehors des limites urbaines parisiennes.

prohibitive et peu efficace de ses prédécesseurs, pour lui préférer une stratégie d'encadrement, centrée sur un contrôle des formes urbaines environnantes : plutôt que d'interdire rigoureusement toute nouvelle construction, il préfère en contrôler le gabarit et l'implantation. Par la déclaration royale de 1724, il est le premier à opérer une distinction absolue entre le territoire de la ville et celui des faubourgs.

Si l'appareil législatif monarchique témoigne d'une crainte ancienne des expansions urbaines — l'historien Jean-Louis Harouel leur confère même une résonance plus large en avançant l'idée de *refus du gigantisme urbain*[16] —, le pragmatisme de Louis XV met en lumière leur caractère inéluctable. D'abord, l'obsolescence annoncée des remparts précipite cette réalité : face aux progrès matériels des armées, leur démantèlement survient dès la fin du siècle des Lumières, et se trouve justifié par l'étouffement des centres anciens fortifiés. Ensuite, les exodes ruraux s'accélèrent : inspirée de la physiocratie, une nouvelle agriculture capitaliste surgit et prive de travail une communauté paysanne déjà fragilisée par la croissance de l'artisanat et du commerce ; les populations non propriétaires gagnent les villes et s'entassent au sein de structures médiévales inadaptées. Enfin, la paupérisation des plus vulnérables est accentuée par une diminution des salaires et une difficulté à trouver un logement, l'offre étant bien inférieure à la demande graduelle provoquée par les migrations[17]. *De facto,* le mal-logement augmente et les sans-abris se multiplient.

Cette conjoncture précipite la Révolution Française. Née du commerce, la bourgeoisie s'empare du pouvoir détenu par l'aristocratie. Les corporations sont abolies, si bien que la « civilisation industrielle » — c'est-à-dire une forme de société où la production et la richesse deviennent une manière d'exercer le pouvoir (Ragon, 1986) — peut prospérer librement par l'assujettissement total du prolétariat issu de la communauté paysanne. Les villes se peuplent, toujours plus vite, alors que les villages continuent de perdre des habitants. Parallèlement, le soulèvement populaire de l'été 1789 conduit à une toute autre révolution, celle de la propriété foncière. En confisquant au clergé et à la noblesse ses grandes propriétés, et en les divisant en de plus petites unités, le nouveau pouvoir met à disposition des particuliers un important gisement foncier, rendant accessible le droit de propriété et les vertus de la campagne — vantés par le rousseauisme dès le milieu du XVIII^{e} siècle — à une plus large part de la population. Avec le désir de « petite propriété » et, surtout, la nostalgie de l'habitat paysan se diffuse rapidement celui d'un habitat individuel dans un écrin de nature, loin des villes dangereuses et insalubres. Au lendemain de la Révolution, de nouveaux

---

[16] Ce serait à la lecture du *Traité de la police* qui mettait en garde de la difficulté d'assurer l'ordre dans une ville plus grande, que le roi prit acte d'une nécessité de « fixer l'étendue ou la grandeur d'une ville pour qu'elle ne périsse point par son propre poids » (Harouel, 1993, p.47).

[17] À l'époque, l'habitat ne relevait que du domaine du privé (Dezès, 2001, p.26-27).

acteurs du logement investissent un marché de la construction libéré du contrôle corporatiste. Les premiers lotisseurs se font jour et préfigurent une certaine mutation de l'habitat. S'ils encourageront dans un premier temps le développement des résidences secondaires à la campagne pour les plus aisés, et du lotissement de banlieue pour les moins fortunés, ils motiveront à plus long terme l'étalement urbain, et participeront à placer la maison au rang d'échappatoire idyllique à la décadence urbaine (Dezès, 2001, p.27-28).

1.1.2. Industrialisation et habitation : un nouvel ordre social

La prospérité économique du XIXe siècle accélère les exodes ruraux sous l'effet d'une mécanisation de l'agriculture. Les populations urbaines explosent et font craindre à la bourgeoisie arrivée récemment au pouvoir un nouveau soulèvement populaire. Par ailleurs, le climat d'instabilité sociale compromet la croissance manufacturière en fragilisant la pérennité de la main d'œuvre. Comment dès lors maîtriser une croissance démographique inéluctable sans compromettre la croissance industrielle, symbole de progrès ? Bien que fastueuse, cette période de révolution industrielle est ainsi marquée par un bouleversement des ordres social et urbain établis, qui oblige les classes dirigeantes à répondre aux crises qu'elles ont elles-mêmes alimentées.

Des crises menaçantes pour l'ordre social

Pour H. Lefebvre (1968), les croissances économique et démographique ont opéré un double mouvement paradoxal d'explosion-implosion sur l'évolution de l'urbanisation des villes. D'une part, les limites urbaines préétablies explosent sous la poussée de la ville industrielle, accentuant les phénomènes de conurbation survenus dès la fin du XVIIIe siècle : la ville cesse d'être une entité spatiale bien délimitée (Choay, 1965, p.11). L'inadéquation des structures urbaines existantes avec les activités humaines du nouveau siècle pousse les jeunes industries à s'installer en périphérie des villes, là où les espaces de travail sont moins exigus, et les coûts salariaux, fonciers et immobiliers moins élevés (Stébé, 2010, p.16). D'autre part, les centres anciens implosent. Les exilés ruraux continuent d'affluer dans des villes qui ne sont pas prêtes à les accueillir[18]. L'offre en logement est insuffisante, les loyers augmentent et contraignent les nouveaux arrivants à s'entasser dans des habitations sous-dimensionnées. Si les plus aisés ont les moyens de se déplacer vers les banlieues émergentes pour fuir la promiscuité des centres anciens, les classes défavorisées accumulent les handicaps d'une vie urbaine en perdition (Dezès, 2001, p.44).

---

[18] Pour la ville de Paris, une étude menée par Louis Chevalier (1958) fait état d'une densité de 159 habitants par hectare en 1800. Elle s'élève à plus de 300 habitants à l'hectare en 1846 (Guerrand, 2010, p.33).

La misère dans laquelle croupissent les nouveaux habitants des villes précipite l'avènement du prolétariat urbain, devenu dépendant du capitalisme pour sa propre survie. Leur entassement dans les villes s'accompagne, nous l'avons vu, d'une accentuation prématurée des disparités sociales, mais surtout en premier lieu d'une aggravation de la situation sanitaire. Les propriétaires amassent leurs locataires, et s'enrichissent sans se soucier de la dégradation rapide de leurs immeubles (Ragon, 1986, p.22). Toujours plus fortes, les concentrations urbaines et la vétusté des habitations favorisent ainsi une diffusion rapide des maladies, qui touchent autant les pauvres que les riches (Marchal et Stébé, 2014, p.9). Dès le début du XIX^{e} siècle, de premiers essais et rapports critiques de la ville industrielle se font jour sur l'état de délabrement et la misère sociale qui affectent les centres-villes. Médecins, hygiénistes et penseurs politiques se rejoignent : les épidémies dépassent les quartiers pauvres. Pour protéger les quartiers bourgeois, il faudra donc d'abord assainir les quartiers occupés par le prolétariat (Ragon, 1986, p.35-36). *A priori* peu enclines à investir pour le bien-être des classes modestes et défavorisées, les classes dirigeantes suivront pourtant les recommandations des intellectuels de l'époque. La raison est simple : un ouvrier bien portant sera toujours plus rentable qu'un ouvrier malade. L'intérêt soudain des milieux bourgeois et du patronat pour les conditions de vie de la classe ouvrière ne sera donc pas simplement le fruit d'une œuvre philanthropique. Au contraire, l'amélioration de la condition sociale des classes laborieuses doit permettre de soutenir l'essor industriel.

Au sortir de la Révolution de 1848, les classes dirigeantes entendent installer un nouvel ordre social en vue d'une résorption des crises qui multiplient les risques de sédition. D'un côté, il faut pallier une promiscuité urbaine menaçante au regard de la violence, de la misère et de la crise sanitaire qu'elle engendre ; de l'autre il faut lutter contre le mal-logement dans le but d'augmenter le rendement des classes laborieuses (Mongin, 2013). Dans ce contexte, la ville, qui symbolise par son autonomie la menace d'un autre pouvoir que celui incarné par l'État, devient le théâtre d'une véritable stratégie de classe. Deux actions conjointes sont menées. Sur la forme, un urbanisme de « réparation » fait naître des politiques de l'aménagement pragmatiques, résolument hygiénistes, censées à la fois rénover les tissus urbains existants et maîtriser les extensions futures : à Paris, les travaux du baron Haussmann — qui s'échelonneront de 1852 à 1870 — marquent ces nouvelles orientations. Sur le fond, l'État-Providence est instauré afin d'apporter des réponses sanitaires et sociales à la précarité ouvrière. En même temps que d'orchestrer l'assainissement des villes à coup de percées destructrices et de planifications rationnelles, bourgeoisie et patronat entendent améliorer la condition prolétaire par la construction de logements à destination des ouvriers. Nourrie de nombreux débats, cette stratégie propulsera bientôt la propriété et la maison individuelle au rang de marqueur d'une identité sociale et culturelle française.

Un logement ouvrier salvateur

Dès le début du XIXe siècle, des réflexions sont menées par voie de presse sur les conditions sanitaire et morale des ouvriers. Réformateurs, philosophes et conservateurs de cette époque s'accordent sur un principe double : il est nécessaire de réparer les dégâts causés à l'art de vivre par les méfaits de l'urbanisation, et souhaitable de moraliser les classes laborieuses (Dezès, 2001 ; Guerrand, 2010). La doctrine qui prévaut alors est incarnée par l'idée d'atténuer les inégalités pour assurer le progrès social. Pour y parvenir, trois idéaux sont mobilisés par les médias de l'époque. En premier lieu, celui de l'accession généralisée à la propriété représenterait un véritable salut social et moral pour le prolétariat. Pour s'affranchir des propriétaires « vautours » qui sévissent dans les villes et entretiennent l'ère des taudis, les ouvriers doivent devenir propriétaires (Dezès, 2001, p.99). En second lieu, celui d'un « retour à la terre » moralisateur, fortement associé à la maison rurale traditionnelle, présenterait l'une des meilleures solutions au malaise urbain. Il implique, de fait, l'accès à une maison individuelle avec jardin. En troisième lieu, celui du « phalanstère »[19], théorisé par l'essayiste Charles Fourier durant la première moitié du XIXe siècle, prône un mode de vie collectif sous la forme d'ensembles communautaires de 2 000 habitants.

Ces trois idéaux servent une même doctrine ancrée dans les milieux bourgeois du XIXe siècle, selon laquelle « l'extinction du paupérisme »[20] passera par une moralisation et une capitalisation des classes laborieuses. Aussi est-ce le double enjeu de la première cité ouvrière édifiée dès 1849 par la Société des cités ouvrières de Paris. La Cité Napoléon, rue de Rochechouart, reprend les principes de l'ordre social fouriériste[21], et offre la possibilité d'accéder à la propriété de son logement par la mise au point d'un système de location-accession : après 20 années de location, les habitants deviennent propriétaires de leur logement. Ambitieux, ce projet est malgré tout un échec. Son coût et son règlement intérieur souvent jugé trop strict — un couvre-feu imposait la fermeture des portes à 22 heures — découragent les ouvriers de s'y installer. La classe moyenne, à qui elle se destinait également, refuse de louer un logement dans une « caserne à ouvriers ». Après la Révolution de Février,

---

[19] Le phalanstère fouriériste s'apparente à un vaste palais composé de plusieurs corps de bâtiment regroupant toutes les fonctions nécessaires au développement et à la vie d'un village (Guerrand, 2010). Répartis autour d'une cour centrale, ces derniers comprennent des appartements, des salles collectives, des jardins partagés ainsi qu'une école, un théâtre et un lieu de culte (*cf.* illustration 2, p.5a).

[20] Napoléon III publie en 1844 *« De l'extinction du paupérisme »*, ouvrage dans lequel il expose ses réflexions sociales influencées par les idées des saint-simoniens, partisans d'un partage et d'une redistribution des richesses.

[21] La cité Napoléon se compose de deux bâtiments parallèles, reliés entre eux par des passerelles et escaliers. Des rues intérieures éclairées au zénith par une verrière permettent de desservir ses 86 logements. Les habitants bénéficient d'un logement salubre complété par une série d'équipements et de services communs qui vont participer à leur éducation morale et sanitaire : un lavoir, des bains, une salle d'asile, une crèche...

les « casernes » sont pourtant privilégiées. La spéculation foncière provoquée par les grands travaux d'urbanisme lancés sous le Second Empire motive la densité promise par le modèle phalanstérien. Les magnats de l'immobilier multiplient ainsi la construction d'édifices de plus en plus hauts. Mais l'entretien y fait défaut, si bien que de nombreux immeubles se transforment en taudis, alimentant des réactions hostiles à l'égard de l'habitat collectif.

Si le principe fouriériste sera récupéré plus tard par l'industriel Jean-Baptiste André Godin à Guise, non sans un certain succès, il fut très tôt décrié par certains courants conservateurs, et combattu depuis 1847 par la Société d'économie charitable, qui a pour large vocation de réfléchir aux questions intéressant les classes défavorisées. La concentration d'ouvriers en un même endroit fait craindre à quelques-uns une promiscuité source de dépravation. D'autres redoutent que l'association d'ouvriers ne conduise à une nouvelle révolution et une remise en cause de la domination des classes bourgeoises. Les mouvements les plus conservateurs pressentent quant à eux la dislocation d'un modèle familial qu'ils considèrent indissociable de toute quête morale (Guerrand, 2010, p.70). Par ailleurs, vivement critiquée par ses détracteurs pour ses hauteurs trop importantes au regard des dispositions hygiénistes à l'œuvre, la cité ouvrière de type « caserne » ne fait pas l'unanimité.

Cette réponse n'est toutefois pas la seule apportée et expérimentée par les classes dirigeantes. En face, le modèle pavillonnaire est également l'objet de nombreux débats, bien qu'il ne fasse pas non plus l'unanimité[22]. Pour autant, son « caractère d'isolat » est un argument hygiéniste notable dans un contexte de lutte contre les épidémies (Pinson, 2017). Toutes les faveurs du docteur Louis René Villermé, précurseur de l'analyse démographique et sociologique et auteur de plusieurs rapports sanitaires sur le logement ouvrier, iront d'ailleurs à la maison avec jardin (Guerrand, 2010, p.95).

En 1853, plusieurs industriels de l'Est de la France se regroupent et fondent la Société mulhousienne des cités ouvrières, avec pour objectif la construction d'un ensemble de pavillons dédiés aux ouvriers de leurs entreprises (*cf.* illustration 3, p.6a). D'autres exemples suivront, telle la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris qui ambitionne de construire dans le département de la Seine des maisons à bon marché destinées à loger un ou plusieurs ménages, ou encore l'ensemble pavillonnaire de la chocolaterie Menier (1872) situé à Noisiel à l'Est de Paris (Guerrand, 2010, p.92). Toujours d'initiative privée, ces constructions s'installent, pour la plupart, à proximité des industries, les patrons y voyant un moyen d'améliorer la ponctualité et le rendement de leurs ouvriers (Stébé, 2010, p.25).

---

[22] À l'instar de Victor Considérant, disciple de Charles Fourier, Jean-Baptiste André Godin estime que la richesse au service du peuple ne peut fonctionner que dans un espace communautaire et non dans une maison individuelle qui constitue, selon lui, *« une source d'isolement et un symbole de l'égoïsme social »*. (Kamoun, 2011, p.135).

Même si ses théories sont orientées et, pourrait-on dire, réactionnaires, Frédéric Le Play est sans doute l'une des personnalités politiques qui aura le plus insidieusement défendu la « réponse pavillonnaire » à l'habitat ouvrier. En s'intéressant à la sociologie rurale naissante, il re-découvre chez les paysans des valeurs morales à l'unisson des préoccupations de la bourgeoisie au pouvoir : stabilité, obéissance, résignation (Lefebvre, 1970, p.24). Il les applique ainsi à ses théories sur la maison individuelle avec jardin qui, selon lui, participe à « une stabilisation de la main d'œuvre, à un allègement des salaires, à assurer le goût de l'épargne, l'organisation de loisirs sains et la pérennisation de la paix des familles » (Raymond et *al.*, 2001, p.35). Cette typologie — quasiment exclusive dans les milieux ruraux — inciterait aussi des pratiques exerçant « la plus salutaire influence sur la moralité et le bien-être de la famille ouvrière » (Kamoun, 2011, p.78).

Si ces expérimentations menées autour de l'habitat ouvrier sont salutaires, elles demeurent insuffisantes face au besoin manifeste en logement. D'un point de vue quantitatif, casernes et pavillons ne suffisent pas à corriger une pénurie croissante, qui porte avec elle le risque d'une nouvelle crise sociale. D'un point de vue qualitatif, les nouveaux logements, dont la construction est encore du ressort du domaine privé, sont souvent de mauvais augure et inquiètent quant à l'hygiène publique. Face à la demande, les banlieues se développent sous l'effet d'une spéculation immobilière inéluctable, qui soutient une urbanisation concomitante à la croissance du réseau ferré depuis son apparition dans les années 1840. Les lotissements qui se multiplient sont mal organisés, mal fréquentés, et abritent une population précaire dans l'incapacité de payer un loyer en centre-ville. Conscients de cette situation, les pouvoirs publics finissent par investir la question du logement dont ils entendent motiver et encadrer la construction. Sur la base des théories de F. Le Play, les premières interventions étatiques privilégieront nettement le modèle pavillonnaire. En 1894, la loi *Siegfried* accorde ainsi une aide aux sociétés constructrices à caractère philanthropique, qui se sont déjà largement tournées vers l'habitat pavillonnaire pour le logement ouvrier. Plus tard, des mesures sont prises en faveur du jardin ouvrier : suite aux campagnes menées par l'Abbé Lemire avec la *Ligue du Coin de Terre et du Foyer* (1896), les législateurs forgent l'image d'un pavillon entouré d'un jardin. En 1906 et 1908, les lois *Strauss* et *Ribot* étendent respectivement les aides promises par l'État à l'ensemble du territoire et, sans démocratiser directement le modèle pavillonnaire, participent activement à son financement, et donc, à son développement. Aussi, en fixant la main d'œuvre et en moralisant les ouvriers par la propriété d'une maison avec jardin, l'État parvient enfin à sauver un ordre social longtemps menacé. Mais par l'initiative individuelle et indépendante qu'il offre, il laisse lui échapper un ordre spatial déjà compromis par les extensions anarchiques survenues avec la croissance industrielle (Raymond et *al.*, 2001).

1.1.3. Pavillon et urbanisation : vers un nouvel ordre spatial

En France, les questions du logement ouvrier et de la préservation de l'ordre social prévalaient jusqu'ici à la recherche d'une maîtrise de l'urbanisation pourtant à l'œuvre. En privilégiant depuis la fin du XIXe siècle le pavillonnaire et l'accession à la propriété, les pouvoirs publics ont encouragé le développement des lotissements en périphérie des villes tout en omettant de lui consacrer un cadre juridique adapté. En conséquence, les pavillons se construisent dans une confusion qui ne fait qu'alimenter un désordre spatial déjà hérité des premiers cas de desserrement urbain. À l'opposé des actions françaises, le milieu intellectuel anglo-saxon s'attache davantage à contenir la croissance des villes industrielles par ailleurs motivée par la construction systématique d'ensembles de maisons en rangée, modèle hérité de l'époque géorgienne (Panerai et *al.*, 1997, p.46). La maîtrise du désordre spatial prévaut à la pensée architecturale et idéologique des logements destinés aux néo-urbains.

La réponse anglo-saxonne aux errements de l'urbanisation

Conséquence de l'industrialisation des sociétés et des villes, le désordre spatial n'est pas exclusif à la France, et s'exprime même avec encore plus de véhémence Outre-Manche. L'Angleterre est en effet l'un des pays les plus touchés par cette folle croissance : en 60 ans, le Grand Londres a vu tripler sa population. Provoquée par l'émigration provinciale, cette poussée démographique participe au développement industriel et commercial, mais, de par la saturation du maillage urbain existant, motive le transfert des populations du centre vers les périphéries. Facilité par le développement du chemin de fer, l'étalement des banlieues est fulgurant, le rayon de Londres passant de 5 à 15 km entre 1820 et 1914.

C'est dans ce contexte que l'urbaniste anglais Ebenezer Howard apporte à la fin du XIXe siècle une réponse aux errements de l'urbanisation, en refusant à la fois la désertification des campagnes, la surdensité des centres-villes et l'anarchie des banlieues (Flamand, 2004, p.53). Dans son ouvrage paru en 1898 intitulé *Tomorrow : A Peaceful Path to Social Reform*, il propose une nouvelle utopie : la cité-jardin, une « combinaison saine, naturelle et équilibrée de la vie urbaine et de la vie rurale ». La cité-jardin s'apparente à « une forme d'habitat collectif [...] implanté à l'écart des agglomérations urbaines, et organisé dans un espace naturel aménagé » (Howard, 1898). Ville nouvelle bâtie sur un terrain vierge, elle doit assurer à sa population des conditions saines de vie et de travail, et ses dimensions doivent être juste suffisantes pour permettre le plein développement de la vie sociale. Pensée pour être autonome, elle offre tous les avantages de la ville et de la campagne. D'une capacité maximale de 30 000 habitants, une ceinture agricole empêchant toute extension future, elle promet à chacun la jouissance d'un jardin et l'accès à des services publics et des commerces installés au centre du noyau urbain.

Dès sa sortie, l'ouvrage de E. Howard rencontre un franc succès. Dans la continuité des idéologies des philosophes Robert Owen et Charles Fourier, qui pressentaient déjà, durant la première moitié du XIX^{e} siècle, la disparition des grandes cités introverties au profit d'une synthèse des bienfaits de la ville et de la campagne, l'urbaniste britannique propose des villes nouvelles satellitaires, indépendantes des logiques propres aux cités anciennes[23]. Aux antipodes de la pensée urbaine traditionnelle, cette conception confirme une dissolution progressive de la confrontation ville/campagne déjà engagée depuis le XVI^{e} siècle (Merlin, 2009). Mais elle établit surtout une nouvelle façon de penser la ville, de manière globale.

Pour mettre en œuvre ses théories, E. Howard acquiert en 1903 un premier terrain à Letchworth, au nord de Londres. Il confie la réalisation de la première cité-jardin aux architectes Raymond Unwin et Barry Parker, qui seront les instigateurs d'autres cités-jardins à venir, notamment celles de Hampstead (*cf.* illustration 4, p.6a) et de Welwyn. R. Unwin tire de cette expérience fondatrice son *étude pratique des plans de villes*[24], fournissant à l'urbanisme anglais les outils nécessaires au développement de ses villes jusqu'à la Seconde Guerre mondiale (Unwin, 2012). La présentation de ses travaux à l'exposition internationale de Londres en 1910 participera largement à la diffusion de ce modèle sur le Vieux Continent.

Le chaos des banlieues françaises face à la poussée pavillonnaire

En France, les actions législatives précédant la Première Guerre mondiale n'ont eu que très peu d'effets sur la construction de logements. Les débats à l'Assemblée se sont même déroulés dans une certaine indifférence, si bien qu'en 1918, les destructions de guerre et l'afflux massif des réfugiés des zones sinistrées dans les zones préservées n'ont fait qu'aggraver la crise (Dezès, 2001). Publiques comme privées, les initiatives se multiplient pour pallier le besoin urgent en logement. Les initiatives publiques s'expriment par un regain d'intérêt de l'État français pour le logement et l'urbanisme. Le modèle anglo-saxon des cités-jardins séduit et trouve une certaine résonance dans les théories désormais populaires de F. Le Play[25], qui défendait une harmonie entre vie rurale et vie urbaine. Par le biais de ses Offices publics d'habitation à bon marché (OPHBM), l'État encourage la construction de cités-jardins aux abords des grandes villes manufacturières. Il entend ainsi contrôler la

---

[23] Les cités-jardins étaient toutefois reliées aux grandes villes existantes par les réseaux de chemins de fer. Il s'agissait avant tout d'organiser la banlieue par la construction de villes satellitaires à la ville-centre.

[24] *Town Planning in Practice*, dans la version originale anglaise, publiée en 1909.

[25] Nous préférerons parler ici de « résonance », afin de nous garder de prêter à Frédéric Le Play le rôle de précurseur des cités-jardins : *« Ce n'est pas la cité-jardin populaire et socialiste telle que la définira Howard que préconise Le Play, mais une cité ouvrière avec des jardins potagers. La cité-jardin de Howard est une « ville verte », la cité ouvrière et potagère de Le Play une entreprise paternaliste basée sur les principes : famille, religion, propriété »* (Ragon, 1986, p.17).

progression des banlieues, et motiver la production d'habitations équipées de services facilement accessibles. Si certaines réalisations restent proches des théories de E. Howard — la cité-jardin du Chemin vert, à Reims (51) — d'autres s'en éloigneront pour construire davantage de logements. La densité y sera souvent plus élevée que celle à laquelle l'urbaniste britannique aspirait — la cité-jardin de Drancy, par exemple (*cf.* illustration 5, p.7a).

Les initiatives privées se traduisent par un développement hâtif et désordonné de grands lotissements aux abords des villes (Driant, 2015, p.96). Si les lois *Siegfried*, *Strauss* et *Ribot* n'auront pas suffi à motiver la construction, elles auront au moins participé à la démocratisation de l'habitat individuel et de l'accession à la propriété auprès des plus modestes. Dans le contexte d'Après-Guerre, des pavillons avec jardin se construisent dans des conditions déplorables, en dehors de toute planification urbaine et aussi loin que le permettent les nouveaux moyens de transport (*cf.* illustration 6, p.7a). Dépourvues des équipements et des services appropriés au développement de toute vie sociale, ces opérations perpétuent les développements spéculatifs d'Avant-Guerre, et transforment en profondeur les banlieues et périphéries plus lointaines, où le foncier est abondant et peu coûteux. La loi *Cornudet* (1919-1924) aura bien tenté d'imposer à chaque commune l'instauration d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension » pour limiter l'étalement urbain, mais elle ne sera pas respectée (Merlin, 2013). La demande est trop forte, la banlieue continue de grignoter les campagnes et de distendre les villes. Cette situation conduit au scandale des mal-lotis dès le milieu des années 1920 (Fourcaut, 2000).

En 1928, pour répondre au chaos pavillonnaire, l'État fait voter deux lois en faveur de l'habitation populaire : les lois de l'industriel Louis Loucheur et de l'homme d'État Albert Sarraut. La loi Loucheur est sans doute l'une des législations les plus marquantes de l'Entre-Deux-Guerres. Si elle prévoit sur une durée de cinq ans le financement public de 260 000 logements sociaux, elle facilite surtout l'accession à la propriété individuelle pour les particuliers grâce à la mise en place de prêts à taux réduits sur une très longue durée. Ces crédits permettent à de nombreux employés et ouvriers d'acquérir un pavillon en banlieue, si tant est qu'ils respectent l'une des principales conditions d'accès à l'emprunt : la future maison devra répondre aux normes du logement social[26] (Grelley, 2014). Aussi, la loi Loucheur agit essentiellement sur le cadre bâti, quand la seconde, la loi Sarraut, entend encadrer le financement des frais d'aménagement propres au pavillonnaire[27]. Ces deux lois

[26] Mandatés par l'État, des architectes étaient chargés de contrôler la qualité des constructions, en vue de valider la pérennité des financements octroyés. Ceci étant, chaque propriétaire restait libre de choisir l'entrepreneur, les matériaux et le plan de sa future maison.

[27] Avec la loi *Sarraut*, l'État prend à sa charge la moitié des frais d'aménagement des nouveaux quartiers, tandis que les lotis — regroupés obligatoirement en associations de riverains — payent le reste (Fourcaut, 2000).

cherchent finalement à accompagner l'initiative privée afin d'améliorer la qualité des constructions individuelles et la qualité des aménagements urbains pavillonnaires, laissant de côté l'approche plus collectiviste apportée par les cités-jardins.

Bientôt, le jeune mouvement des Modernes ne tardera pas à leur opposer une toute autre idéologie, privilégiant l'habitat collectif qu'ils jugent supérieur à l'habitat individuel. Le sociologue Henri Raymond parlera même plus tard de « contre-idéologie pavillonnaire » (Raymond et *al.*, 2001, p.50). Leur ambition est double : il s'agit tout à la fois de résoudre rapidement la crise du logement par une production de masse, que d'apporter des solutions à l'accroissement urbain par une régulation de l'utilisation des sols.

La contre-idéologie pavillonnaire des Modernes

À l'issue de la Première Guerre mondiale, l'Europe de l'Ouest voit naître trois mouvements avant-gardistes fondés à l'initiative d'architectes et artistes : *De Stijl* aux Pays-Bas en 1917, le *Bauhaus* en Allemagne en 1919, et *L'esprit Nouveau* en France en 1920. Ces trois mouvements ont pour particularité de croiser les disciplines artistiques afin de penser une architecture épurée, coupée de toute référence néoclassique et néo-régionale dans lesquelles s'inscrivent encore les cités-jardins des années 1920. Si l'une des finalités de cette transversalité est indéniablement esthétique, elle n'est toutefois pas dépourvue de pragmatisme : après la Grande Guerre, il faut construire plus vite, moins cher, et pour le plus grand nombre. Se mêlent alors aux réflexions des Modernes des considérations plus techniques et plus rationnelles : l'abandon des formes surannées se fait au service d'une réduction des coûts de production ; le recours aux nouveaux matériaux apportés par l'industrialisation — le béton armé, l'acier, le fer et le verre — est avancé comme une solution devant permettre aux architectes de se libérer des contraintes propres aux constructions traditionnelles ; l'application des procédés industriels à la production de logements doit rendre possible une construction en série qui devrait conduire consécutivement à une baisse des coûts et une accélération de la production.

Les revues périodiques tenues par chacun des mouvements participent à la diffusion de leurs idées à l'international, mais aussi à leur association progressive. Tous les trois militent en effet pour un rapprochement des filières artistique et industrielle. Père du *Bauhaus*, W. Gropius y consacrera d'ailleurs la devise de son école — « l'art et la technique, une nouvelle unité » — quand Le Corbusier, à qui l'on doit *L'esprit Nouveau*, en fera l'un des piliers de son manifeste de l'architecture moderne. Dans son ouvrage *Vers une architecture* (1923), l'architecte milite pour une conception fonctionnaliste et rationaliste répondant aux besoins de son temps, libérée des artifices stylistiques du passé. Il encourage ainsi les architectes à suivre la voie des ingénieurs, qui ont su répondre au besoin de

déplacements plus rapides par un ensemble de machines : les paquebots, les voitures et les avions. Pour ce dernier, il s'agit de répondre au besoin en logement par la « machine à habiter », qui se veut être davantage pratique que décorative :

> « Une maison doit être comme une auto, conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire. […] Il ne faut pas avoir honte d'habiter une maison sans comble pointu, de posséder des murs lisses comme des feuilles de tôle, des fenêtres semblables aux châssis des usines. Mais ce dont on peut être fier, c'est d'avoir une maison pratique comme sa machine à écrire. » (Le Corbusier et Claudius-Petit, 1995, p.200-201)

Comme E. Howard, Le Corbusier met très tôt ses théories en pratique. Dès 1924, il répond à la commande de l'industriel Henry Frugès qui, séduit par ses idées, souhaite construire une cité d'habitations ouvrières à Pessac, près de Bordeaux. L'architecte entend y faire la démonstration d'une symbiose entre art et industrie, tout en donnant à chacun une maison décente, économique, pratique et fonctionnelle. Les 51 maisons sont élevées à partir d'un même module monté en série, auquel sont ajoutées des variantes (*cf.* illustration 7, p.8a). On y distingue ainsi cinq types différents de maisons qui, grâce à leur système constructif standardisé, sont rapidement mis en œuvre. Cette rapidité surprend, autant que le style architectural adopté, en rupture avec l'architecture bordelaise de l'époque. Avec leurs formes géométriques rationnelles au béton apparent, les maisons de Pessac offrent certes un confort répondant aux aspirations de l'industriel, mais aussi des toitures-terrasses et de larges ouvertures promettant un apport remarquable en lumière naturelle. De plus, l'application inédite du système *Dom-Ino*[28] libère les façades de leur rôle structurel tout autant que la division des espaces intérieurs qui n'est plus soumise aux logiques constructives. Pour toutes ces raisons, la *Cité Frugès* demeure aujourd'hui l'une des premières réalisations architecturales du futur Mouvement moderne, en cela qu'elle lie art, progrès social et techniques de construction innovantes au service des intérêts socio-politiques de l'époque.

Outre-Rhin, les concepts développés par Le Corbusier sont largement repris dans le cadre de l'exposition du Weissenhof à Stuttgart, en 1927. À l'initiative de la *Deutscher Werkbund*[29] et de son vice-président, l'architecte Mies Van der Rohe, cet événement a pour ambition de construire des logements hygiéniques, fonctionnels, dénués de tout ornement,

---

[28] Créé par Le Corbusier dès 1914, le système *Dom-Ino* est un procédé de construction industrielle libérant les murs intérieurs et extérieurs de leur fonction structurelle. Les planchers sont ainsi portés par une ossature indépendante, laissant à l'architecte une grande liberté dans l'aménagement des espaces.

[29] La *Deutscher Werkbund* est une association allemande très impliquée dans les relations entre les architectes et l'industrie allemande. Après la Grande Guerre, elle reprend ses activités et projette l'organisation de l'exposition du Weissenhof dès 1925.

tout en assurant une liberté des aménagements intérieurs et une adaptation à l'automobile alors en plein essor. Sous la forme individuelle ou collective, les 63 logements de l'exposition sont construits en un temps record grâce à l'emploi des techniques industrielles et le recours à la préfabrication. Aussi, l'apport des mouvements de l'avant-garde témoigne d'un nouveau paradigme : il ne s'agit plus de perpétuer une architecture stylistique déconnectée des préoccupations contemporaines, mais bien de mettre l'ingénierie architecturale au service des besoins de la société post-industrielle (*cf.* illustration 8, p.8a). Par une mobilisation des nouveaux matériaux et procédés constructifs inspirés de l'univers industriel, l'exposition du Weissenhof propose une architecture dépouillée de ses lourdeurs stylistiques, en phase avec les enjeux de son temps. Surtout, elle met en scène une rationalisation de l'habiter au service d'une industrialisation de la production du logement.

Bien qu'ils lui préfèrent l'habitat collectif, les architectes de l'avant-garde construisent avant tout des maisons : paradoxe ? En réalité, la typologie individuelle est un moyen efficace de diffuser leurs idées à une époque où elle est un mode d'habitat largement soutenu par les politiques publiques. De surcroît, la maison représente une échelle de projet plus économique, en adéquation avec une conjoncture défavorable à la construction. C'est d'ailleurs cette même raison qui éclipse l'importante contribution des Modernes à la réflexion urbaine dès le début des années 1920. Certes, l'urgence des attentes en matière de logement dépasse tous les enjeux propres à une maîtrise de l'urbanisation, mais surtout, les architectes manquent d'occasions pour réaliser des ensembles urbains à la hauteur de leurs idées. Si les démonstrations de Pessac et de Stuttgart suivent une organisation urbaine classique inspirée des cités-jardins, elles ne doivent pas occulter la présentation du *Plan Voisin* dès 1925, où Le Corbusier ne proposait de faire *tabula rasa* d'une partie du centre de Paris pour y construire des tours d'habitation pour 500 000 habitants (*cf.* illustration 9, p.9a).

En 1925 justement, l'architecte suisse publie *Urbanisme*, un ouvrage dans lequel il expose pour la première fois ses projets pour la ville moderne : désencombrer les centres-villes, accroître la densité de population et de circulation et augmenter les espaces verts par une libération des sols. De fait, l'habitat collectif et les constructions en hauteur lui apparaissent à bien des égards comme le mode d'habiter idéal pour la ville moderne : « En opposition à ce grand dispersement de panique, une loi naturelle doit être invoquée : les hommes aiment à se grouper pour s'entraider, se défendre et économiser leurs efforts. S'ils se dispersent, comme c'est le cas aujourd'hui dans les lotissements, c'est que la ville est malade, hostile, et qu'elle ne remplit plus ses devoirs » (Le Corbusier, 1963, p.9). Pour autant, les orientations politiques n'y semblent pas favorables et vont même, par les lois *Loucheur* et *Sarraut,* à l'opposé des réflexions modernistes (Dezès, 2001). Dans ces conditions, le discours rationaliste porté par Le Corbusier reste inaudible face aux décideurs politiques.

Pour promouvoir une approche fonctionnaliste de l'architecture et de l'urbanisme, l'avant-garde européenne se constitue en mouvement international dès 1928 par la fondation des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM)[30]. Le premier congrès se tient en Suisse, et réunit pas moins d'une trentaine d'architectes du continent. Parmi eux figure l'allemand Ernst May, l'un des premiers architectes à avoir l'opportunité de proposer une synthèse opérationnelle entre l'architecture et l'urbanisme moderne (Panerai, 1997, p.107). Depuis 1925, il est chargé par la ville de Francfort des futurs aménagements et de la planification de la construction de logements sociaux réclamés par les mouvements ouvriers et syndicaux (Panerai, 1997, p.108). Les enjeux sont les mêmes qu'en France : il faut construire vite, en quantité abondante et à bas coût. E. May l'architecte mobilise la pensée des Modernes pour la construction des nouveaux logements (recours à la préfabrication). E. May l'urbaniste planifie la ville en projetant plusieurs *siedlungen* (lotissements, en allemand) suivant encore, peu ou prou, le modèle des cités-jardins de R. Unwin[31]. Sa démonstration est exemplaire : en quelques années, il parvient à construire plusieurs milliers de logements tout en assurant un contrôle strict de l'urbanisation de la ville.

Ce projet fait de E. May l'un des précurseurs d'une production de masse du logement. Mais il est aussi le premier à rendre visible à l'échelle internationale les théories modernistes appliquées à l'urbanisme : contrôle de l'urbanisation par une utilisation rationnelle des sols, application du principe de zonage introduit par Le Corbusier dès 1923 (Mangin, 2004). Peu à peu, les nouveaux *siedlungen* de Francfort remplacent les habitations individuelles par des immeubles d'appartements, jugés plus rentables. Le *siedlung Westhausen* (*cf.* illustration 10, p.9a) comprend ainsi davantage d'appartements (1 532 logements), et oublie le pittoresque du *siedlung Römerstadt* (*cf.* illustration 11, p.10a) pour privilégier une organisation urbaine plus rationnelle, en adéquation avec la conjoncture économique. Les nouvelles habitations délaissent progressivement les entrées directes depuis la rue au profit de passages communs. Les jardins privés deviennent des espaces verts. La notion d'îlot héritée des villes traditionnelles se dissout au profit d'une pensée plus rationnelle de l'urbanisme (Panerai, 1997, p.126-129).

La crise mondiale de 1929 marque un coup d'arrêt à l'urbanisation des villes. La construction ralentit, si bien que les lois *Loucheur* et *Sarraut* n'auront finalement que peu d'effets sur la production de logements. Toutefois, le contexte économique s'avère plus

---

[30] Les CIAM se réuniront 11 fois entre 1928 et 1959. Chaque rencontre sera placée sous le signe d'une thématique précise, comme celle de « la ville fonctionnelle » organisée en 1933.

[31] Les nouveaux ensembles urbains projetés par l'architecte-urbaniste sont reliés à la ville par les transports publics, et comprennent quelques équipements des plus élémentaires, bien loin de ceux qu'envisageait E. Howard pour assurer l'autonomie de ses villes satellitaires (Flamand, 2004, p.244).

favorable à une rationalisation de la pensée architecturale et urbaine. En 1933, le quatrième volet des CIAM est d'ailleurs consacré à la ville fonctionnelle. Les architectes et urbanistes du mouvement international y rédigent les grands principes de l'architecture et de l'urbanisme moderne, dont la postérité sera assurée par la publication de la Charte d'Athènes en 1941. Ce texte énonce les moyens d'améliorer les conditions d'existence dans une ville moderne, qui doit permettre l'épanouissement harmonieux de quatre grandes fonctions humaines séparées en quatre zones indépendantes : *habiter* dans une zone résidentielle, *travailler* dans une zone d'activités, *se divertir* dans une zone dédiée aux loisirs, et *circuler* par le biais d'infrastructures de transport reliant toutes les zones entre elles. À nouveau, la ville est pensée aux antipodes des villes traditionnelles, et la maison, jusqu'ici privilégiée par les politiques publiques, est éclipsée par les enjeux propres au redressement annoncé du pays.

* * *

Sur la base de l'analyse des premiers cas de desserrement, avec une urbanisation des populations rurales, jusqu'aux politiques pavillonnaires de l'Entre-Deux-Guerres, il ne paraît pas présomptueux d'affirmer que l'habitat individuel a été un vecteur prépondérant de l'étalement urbain dès ses origines. S'il s'est un temps imposé comme le moyen de préserver un ordre social menacé, il s'est peu à peu installé dans la culture française de l'habiter, au point de susciter des aides d'État favorables à son développement. Plébiscitée dès la fin du XIX^{e} siècle, sa forme pavillonnaire, par l'étalement qu'elle induit, a par ailleurs motivé une dislocation progressive de l'opposition ville/campagne pourtant à l'origine de notre civilisation (Gruet, 2006). La naissance de la science de l'urbanisme s'est parfaitement saisie de cette tension en lui opposant une pensée globale intégrant les éléments de la campagne dans la ville. Impulsée par E. Howard, cette idée de la ville industrielle développée d'un seul tenant s'est ancrée dans les théories modernistes de la première moitié du XX^{e} siècle, au point d'influencer durablement l'urbanisme moderne.

1.2. L'avènement pavillonnaire en France

La Seconde Guerre mondiale se termine en laissant derrière elle des destructions cataclysmiques. De nombreuses familles se retrouvent sans toit. La pénurie de logements atteint un seuil critique, aggravé par une forte croissance démographique : les naissances s'accélèrent dès 1946, la décolonisation entraîne le retour des populations qui vivaient dans l'ancien empire, et les flux migratoires à l'intérieur de l'Hexagone s'intensifient (Flamand,

2004). Logiquement, les priorités changent. Il ne s'agit plus d'intégrer un prolétariat inquiétant, mais de reloger les populations sinistrées le plus rapidement possible. Cet enjeu transcende d'ailleurs la question sanitaire : le relogement fait partie du remboursement de la « dette morale » (Dezès, 2001, p.224). Face à cette situation, l'État décide d'agir vite et devient interventionniste par le biais de son ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme créé en 1944. La politique pavillonnaire menée jusqu'alors prend une toute autre signification à l'issue du conflit armé, le pavillon faisant écho au slogan du régime de Vichy : travail, famille, patrie (Dezès, 2001). La forme pavillonnaire héritée de l'Entre-Deux-Guerres est ainsi délaissée au profit d'un habitat collectif jugé moins onéreux et plus efficace. Les Modernes parviennent finalement à faire adopter l'essentiel de leurs idées pour la Reconstruction.

1.2.1. La Reconstruction et la politique des grands ensembles

Dans la lignée des théories fonctionnalistes, l'urbain est perçu comme le vecteur de la renaissance du pays. C'est ce qu'affirme Raoul Dautry, premier ministre de la Reconstruction, de 1944 à 1946 : « Il importe que le pays comprenne bien que l'urbain est une part essentielle de notre renaissance, fondement premier de la restauration matérielle et morale, physique et spirituelle de nos villages et de nos villes » (Roux, 2006, p.53). Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme entre 1948 et 1953, abondera en ce sens, tout en précisant les intentions architecturales et urbaines retenues :

> « Une préoccupation domine : conserver le plus d'espace libre possible, et abandonner les formes surannées des villes qui chassent la nature en établissant un désert de pierre par ces blocs fermés paresseusement alignés sur la rue bruyante que naguère nos pères construisaient » (Roux, 2006, p.58).

C'est dans ce contexte que Le Corbusier érige à Marseille sa première Cité Radieuse (1947-1952), une unité d'habitation comprenant 337 appartements disposant de tout le confort moderne (*cf.* illustration 12, p.10a). Viennent en complément des bureaux et commerces de proximité, un hôtel, une crèche, une librairie et des équipements publics directement intégrés à la structure du bâtiment. Avatar de l'îlot, la Cité Radieuse poursuit la désintégration du tissu urbain traditionnel. Par une libération des sols et une désolidarisation du bâti au terrain, Le Corbusier propulse « l'îlot vertical » comme réponse unitaire à la crise du logement et à la crise urbaine.

Le chantier de la Cité de Marseille durera cinq années au lieu d'une, et le coût global de l'opération aura finalement été multiplié par trois. Peu vertueux, ce paquebot de béton sur pilotis séduit pourtant les responsables politiques qui y voit un moyen de répondre à la fois au besoin en logement de plus en plus grand, et à la maîtrise d'une urbanisation

intensive à venir. En tout cas, il suffit à motiver une stratégie gouvernementale en deux temps : il s'agit de réparer ce qui peut l'être, et de produire « vite et bien » une grande quantité de logements pour pallier la carence. Pour accélérer la construction de logements neufs, l'État engage un effort sans précédent dès 1953. Avec le plan « Courant », il entend fournir au secteur de la construction les moyens financiers nécessaires à la création de 240 000 logements par an. Par la loi-cadre du 7 août 1957, il pousse même l'objectif à 300 000 unités annuelles (Driant, 2015, p.109). En quelques années, les villes historiques s'entourent de quartiers satellites constitués essentiellement de barres et de tours résidentielles. On assiste alors à la naissance des grands ensembles[32] qui, pour la plupart, répondent aux préceptes de la Charte d'Athèness. La préfabrication et la production en série deviennent la règle, les chemins de grue s'organisent et les immeubles s'élèvent en rang d'oignons (c*f.* illustration 13, p.11a). La construction s'intensifie et les chantiers se multiplient au point d'alimenter à eux seuls une augmentation inédite de la population urbaine nationale : en 1946, 53,3 % de la population française est urbaine ; 30 ans plus tard, 75 % de la population habite en ville alors que la population des centres anciens n'a connu qu'une faible croissance. On assiste, en même temps que la résorption de la crise du logement, à une rapide redistribution territoriale de la population métropolitaine (Stébé, 2010, p.29).

Consécutivement à la rénovation urbaine initiée en 1958 par la destruction et la restauration des îlots insalubres, de nombreux habitants des centres anciens sont contraints au déménagement[33]. Ces derniers trouvent dans les grands ensembles d'habitation un confort qui ne pouvait laisser place qu'à l'enthousiasme. En effet, la multiplication des projets de grande ampleur s'est accompagnée de l'instauration d'un ensemble de règles et de normes ayant permis une amélioration du confort des logements. On retiendra la généralisation du chauffage central, de l'eau courante, de l'électricité et du gaz, de la salle de bain et des WC intérieurs et indépendants (Stébé, 2010, p.42). Les grands ensembles représentent, en même temps que les progrès techniques apportés, une véritable promotion dans l'ascenseur social.

Cela étant, les efforts de construction consentis par les gouvernements successifs ne suffisent pas à éviter l'émergence parallèle d'une autre forme d'urbanisation, dont les

---

[32] Les grands ensembles sont constitués d'immeubles collectifs comprenant des effectifs beaucoup plus importants que certains ensembles pavillonnaires, et qui se concentrent sur des espaces relativement restreints. La densité de population y est souvent très élevée (Stébé, 2010, p.41-42).

[33] La loi foncière du 6 août 1953 facilite d'une part, l'expropriation de terrains en vue de construire les grands ensembles et d'autre part, l'expropriation des habitants du centre-ville en vue des destructions envisagées au nom de la rénovation urbaine. En même temps, le remembrement à l'œuvre depuis 1945 prévoit une indemnisation des sinistrés en leur octroyant une surface habitable équivalente à la valeur de leurs biens immobiliers détruits. De nombreux habitants se voit proposer des appartements dans les grands ensembles, en remplacement de leur maison détruite pendant ou après la Seconde Guerre mondiale.

conditions sanitaires renvoient au passé sombre de l'histoire de France : le bidonville. À la fin des années 1950, il devient urgent de se saisir du problème face à la multiplication rapide des logements précaires. C'est pourquoi l'État français décide de réformer ses aides à la pierre en les diversifiant, afin que puissent en bénéficier les classes moyennes comme les classes les plus démunies. D'un côté, les aides permettent à certains organismes HLM de contribuer à l'accession à la propriété à travers les financements « HLM-accession ». De l'autre, elles motivent certains organismes financiers à multiplier les crédits auprès des particuliers et structures privées, au point de relancer la construction pavillonnaire. Dans la France des années 1960, deux archétypes transforment donc les paysages urbains : le lotissement pavillonnaire et le grand ensemble (Driant, 2015, p.110-113).

Quand l'un recueillera largement la faveur des Français, l'autre, pourtant symbole de modernité, ne tardera pas à connaître son déclin. Dès le milieu des années 1960, les grands ensembles essuient de nombreuses critiques : leur localisation périphérique souffre d'une mauvaise connexion aux tissus dynamiques préexistants, les habitants des nouveaux quartiers se sentent isolés des centres attractifs alors en pleine rénovation ; les équipements censés accompagner la construction des ensembles résidentiels ne voient finalement pas le jour, provoquant la colère de leurs propres défenseurs ; entre difficulté d'appropriation et dégradation rapide des matériaux, les locataires dénoncent très tôt la qualité médiocre des logements qui leur sont attribués ; enfin, les densités de population élevées mettent à mal des relations de voisinage déjà fragilisées par de multiples nuisances (Stébé, 2010, p.43-44). Dans les discours, l'habitat collectif sous toutes ses formes est vivement dénigré.

Conscient de ces inimitiés, l'État délaisse peu à peu le financement des grandes opérations de logements et, tout en s'appuyant sur les enquêtes d'opinion réalisées sur les aspirations des Français — 80 % préfèrent la maison individuelle à l'immeuble collectif (Raymond et *al.*, 2001) —, fait le choix de soutenir l'accession à la propriété. En 1965, l'épargne logement est créée ; en 1967, la création d'un marché hypothécaire facilite le recours à l'emprunt. Cette nouvelle politique profite aux constructeurs de maisons individuelles, déjà bien accommodés des critiques adressées aux grands ensembles (Magri, 2008). Grâce à une préfabrication industrielle et à une construction en série, leurs maisons à bas coût vendues sur catalogue attirent les classes moyennes des grands ensembles en quête d'une nouvelle ascension sociale (Cartier et *al.*, 2008). Impulsée par la politique du ministre de l'Équipement et du Logement Albin Chalandon[34] (1968-1972), la demande explose autant que la production, qui accélère le développement des lotissements pavillonnaires partout en

[34] A. Chalandon est à l'origine du Concours international de la maison individuelle (CIMI) qui a donné lieu en France à la construction de 70 000 pavillons. Ces derniers ont participé à la généralisation de la vente sur catalogue et à la production de masse du logement individuel.

France (Driant, 2015, p.113 ; Marchal et Stébé, 2018, p.51). En 1973, année du premier choc pétrolier, les couches les plus défavorisées des grands ensembles voient leur rêve de mobilité sociale s'étioler face à la crise économique qui s'annonce : « Ceux qui avaient l'espoir de partir des cités n'en ont plus les moyens, et les nouveaux arrivants sont dans une grande majorité dans une situation plus précaire encore que leurs prédécesseurs. » (Stébé, 2010, p.45). Cette même année, la circulaire Guichard met définitivement fin aux grands ensembles.

Si la réponse architecturale apportée par les grands ensembles n'aura pas survécu à la décennie 1970, l'idéologie fonctionnaliste sous-jacente s'en trouvera bientôt renforcée par l'enrichissement de certaines catégories de population et par la généralisation de l'automobile tout au long des Trente Glorieuses. Les déplacements quotidiens ne sont plus un problème, et se trouvent même encouragés par une spécialisation et une séparation géographique des espaces urbains (Stébé et Marchal, 2010, p.52). Les zones commerciales se multiplient en périphérie des villes, là où les lotissements de maisons individuelles répondent à une demande exponentielle, tous deux étant reliés par des infrastructures routières spécialement aménagées (Mongin, 2013). Tandis que le développement pavillonnaire provoque l'appétence des Français pour un mode de vie individualiste longtemps combattu par les grandes figures du modernisme, les théories fonctionnalistes œuvrent à une reconfiguration spatiale urbaine largement défendue par ces derniers (Raymond et *al.*, 2001, p.52).

1.2.2. Le pavillonnaire, des études fondatrices

Impulsé par les politiques publiques, le développement pavillonnaire participe à l'émergence d'un nouveau territoire que les sociologues tarderont à reconnaître comme une entité spatiale à part entière. Si les géographes « ruralistes » seront les premiers à distinguer dès les années 1960 les territoires « périphériques » des villes et des campagnes, les sociologues, eux, s'intéresseront davantage à la forme architecturale qu'on leur associera volontiers — le pavillon avec jardin — et plus largement à la procédure connexe désormais couramment mobilisée — le lotissement (Juillard, 1961 ; Bauer et Roux, 1976). Durant la décennie 1965-1975, plusieurs chercheurs de l'Institut de sociologie urbaine (ISU) travaillent ainsi à une analyse sociologique du phénomène pavillonnaire. Leur étude donne lieu à la publication de trois ouvrages : *La Politique pavillonnaire* de M.-G. Dezès (1966) ; *L'Habitat pavillonnaire* de H. Raymond, N. Haumont, M.-G. Dezès et A. Haumont (1966) ; et *Les Pavillonnaires* de N. Haumont (1975). En nette rupture avec les représentations de l'époque, les auteurs réfutent l'idée selon laquelle le pavillon serait l'expression d'un individualisme « petit-bourgeois », tout autant que celle attachant au pavillon une forme architecturale idéale (Marchal et Stébé, 2018, p.25). Au contraire, les chercheurs de l'ISU préfèrent expliquer l'attirance des Français pour la maison individuelle avec jardin par la

recherche d'un mode de vie idéal enrichi de toute une organisation sociale autorisant des pratiques et des rites prohibés par l'habitat collectif (Raymond et *al.*, 2001 ; Maumi, 2017). Ils sont ainsi les premiers à supposer l'existence d'une « idéologie pavillonnaire »[35], dont une définition est d'abord proposée par H. Raymond avant d'être étayée par N. Haumont à travers une série d'entretiens non directifs menés auprès d'habitants du collectif et du pavillonnaire. Nous proposons ici de revenir sur les résultats de ces études croisées.

Une appropriation de l'espace

En réaction contre le logement collectif, l'« idéologie pavillonnaire » se définit à travers le prégnant antagonisme collectif/pavillon des années 1960. En tout cas, c'est à travers cette confrontation systématique portée par une analyse des relations par opposition (ARO) que les auteurs des études sur la question pavillonnaire identifient *l'appropriation* comme une des premières notions pouvant la caractériser. Action de s'approprier un lieu et de le faire sien, *l'appropriation* permet à tout un chacun de « faire œuvre » en sculptant un habitat à son image, un but universel que la maison individuelle permettrait d'atteindre plus facilement que l'appartement d'un immeuble collectif (Flamand, 2004, p.17).

Comme tout espace habitable, celui du pavillon ferait l'objet d'une *appropriation* opérant par *marquage* (Raymond, 2001, p.68). H. Raymond distingue quatre formes de *marquage* de l'espace valant *appropriation* : *la clôture, l'entretien, l'aménagement* et *la familiarisation*. *La clôture* est sans doute le marquage le plus élémentaire qui soit, tant il renvoie à l'instinct quasi animal de « marquer son territoire » pour le différencier de celui des autres. Institutionnalisée comme facteur de transition entre le dedans et le dehors, *la clôture* assure une double fonction : celle de « finir » l'espace du pavillon — condition de *l'appropriation* — et celle d'imposer à l'Autre le respect de l'espace habité (Haumont, 2001, p.23). Plus ou moins ouverte, plus ou moins esthétique, elle est l'expression de son degré d'ouverture au monde extérieur et la variable d'ajustement des rapports sociaux, notamment ceux, déterminants, des rapports de voisinage, dont se trouvent dépourvus les habitants du collectif : « La clôture doit donc à la fois séparer, marquer, cacher, tout en laissant la possibilité de voir et de nouer des relations, si on le désire » (Haumont, 2001, p.29).

L'entretien est une seconde façon de marquer l'espace. Compris dans son sens large, il peut être perçu et vécu comme un fardeau dans le pavillon. Mais *l'entretien* est surtout le moyen de marquer une différence entre l'espace du « propre » et l'espace du « sale », et donc, de marquer plus significativement le périmètre de *l'appropriation* : « Entretenir, c'est

[35] En introduction à l'ouvrage *Les Pavillonnaires* (1975), N. Haumont interroge l'existence d'un « système symbolique tel que le pavillon avec ses parties signifie pour l'habitant du pavillon autre chose qu'un simple mode d'habiter » (Haumont, 2001, p.4).

marquer un certain espace des signes culturels de la propreté » (Raymond, 2001, p.61). Si l'appartement permet bien d'échapper au lourd entretien imputable au mode de vie pavillonnaire, l'absence d'espaces relégables au domaine du « sale » — les auteurs les nomment par ailleurs des « espaces de renvoi » — conjuguée à l'impossibilité d'une *appropriation* libre des espaces communs suffisent à soustraire les habitants du collectif au loisir d'organiser rituellement l'espace. « Propre » et « sale » échappent ainsi à la détermination de l'habitant[36].

L'aménagement est un *marquage* nécessaire à toute *appropriation* de l'espace. Pour l'habitant, il est en effet un moyen d'exprimer son pouvoir de décision, en plus d'être une façon d'apprécier sa liberté de « faire œuvre ». En quelque sorte, *l'aménagement* est un hédonisme : le bricolage, la décoration et la créativité en sont les outils ; les espaces de réserve tels que placards, greniers, sous-sols ou tout autre espace sans fonction prédéterminée en sont un puissant support. Ces derniers permettent d'une part le rangement et le stockage, et constituent d'autre part une réserve de temps et d'argent, en cela qu'ils demeurent disponibles pour tout aménagement ultérieur projeté par l'habitant. Par sa taille et sa plasticité, le pavillon intègre donc une *tendance à marquer l'espace et à l'aménager* dans le temps quand l'appartement, par sa saturation et son immuabilité, en fixe fortement les conditions (Raymond, 2001, p.65 ; Haumont, 2001, p.58).

Enfin, *la familiarisation* consiste à marquer un espace d'effets personnels ou non afin de lui attribuer une fonction subjective (Fischer, 1981). Le fruit de cet aménagement particulier est le « coin », cet endroit « où la personne qui parle a l'habitude de se tenir, d'être tranquille, d'être là » (Haumont, 2001, p.30). Lorsqu'il est résolument intime, le coin peut incarner le repli de l'habitant dans l'intériorité même du cercle familial. Le coin met en scène un comportement personnel vis-à-vis d'objets déterminés, en opposition au statut général des objets dans l'habitat (Raymond, 2001, p.66-67). Quand les uns dépendent de la personne qui les manipule — les objets personnels — les autres sont universellement rangeables — les objets du quotidien. Il est un espace qui devient, par sa fonctionnalisation et sa spécialisation, un « chez-soi dans le chez-soi » (Haumont, 2001, p.34) :

> « Il faut disposer d'espace et d'une certaine plasticité de cet espace, afin que chacun ait son lieu, puisse accéder à des « coins » et des "recoins" qui lui permettent de s'isoler du groupe et de vaquer à ses occupations, de mener les activités qui lui conviennent, de choisir de se rapprocher des autres ou de s'en tenir à distance. » (Tapie et *al.*, 2005, p.19)

---

[36] Les habitants du collectif interrogés par H. Raymond expriment l'idée qu'il faudrait un espace « à salir », où l'on puisse reléguer ce qui est sale. (Raymond, 2001, p.63).

Une socialisation de l'espace

Que l'on soit habitant d'un pavillon ou d'un appartement, rien ne s'oppose *a priori* à l'aménagement d'un « coin pour soi ». Quelques objets suffisent à marquer l'espace de ses intentions d'aménagement et, le cas échéant, des signes de son intimité. Toutefois, le coin ne peut suffire à satisfaire la quête plus élargie d'un *chez-soi*, au même titre qu'il ne peut prétendre contenter toute « exigence d'isolement » (Lefebvre, *in Préface*, Raymond, 2001, p.16). En réalité, le coin est à appréhender comme l'étape d'un parcours ritualisé entre l'espace public de la rue et la sphère la plus intime du *chez-soi*, le tout étant censé définir ce *chez-soi*. Pour H. Raymond et N. Haumont, le coin est à inscrire dans un *processus de socialisation de l'espace*, l'habitat permettant *la projection au sol de certains rapports sociaux* (Raymond, 2001, p.78). Faisant suite à leur première approche de l'« idéologie pavillonnaire » par *l'appropriation* de l'espace, les auteurs s'attachent à montrer en quoi la forme pavillonnaire paraît plus propice que la forme collective à la construction et à la maîtrise de certains rapports sociaux et, à la construction sociale et intime d'un « chez-soi », « seule action valable de l'existence, un véritable but de vie » (Raymond, 2001, p.85).

En premier lieu, la forme pavillonnaire est orientée. Suivant l'axe horizontal, elle est dotée d'un avant et d'un arrière que l'espace environnant de la maison détermine. L'avant est tourné vers la rue ; marqué des signes de *l'appropriation*, il est le côté qui permet de voir pour se sentir exister, et d'être vu pour exister aux yeux des autres. Par définition, avant et arrière ont un statut différent : l'avant est ce qui est montré, il est une représentation que l'habitant offre au monde, son esthétique est souvent l'objet d'une attention particulière ; l'arrière est ce qui est caché, il constitue un espace privé à l'abri des regards, il est un prolongement extérieur de l'intimité recherchée à l'intérieur du pavillon. Dans cette opposition avant/arrière, le jardin joue un rôle stratégique. Condition de l'existence du pavillon, il acquiert selon sa situation différents statuts : devant, il est le jardin d'apparat, celui qui, par son esthétisme, donne une certaine idée de l'habitant qui l'entretient ; derrière, il est le lieu de la détente et du fonctionnel, il est un espace pour le jeu des enfants tout autant qu'un moyen de produire sa propre alimentation. « Intermédiaire entre le danger de la rue et la quiétude du chez-soi, entre le tabou de l'intimité et la zone du public », il est avec *la clôture*, de par son statut d'espace de transition, un support disponible pour la construction et la ritualisation de certains rapports sociaux et pour la mise à distance du monde environnant (Haumont, 2001, p.106). Compris dans son ensemble, le jardin est donc un espace de médiation dans les relations avec autrui.

En deuxième lieu, la forme pavillonnaire est isolée. Suivant l'axe vertical, elle dispose tantôt d'un grenier, d'un sous-sol ou d'une cave et propose, par extension, une ouverture sur le *cosmos* autant qu'un ancrage à la terre nourricière (Bachelard, 1978 ; Pezeu-Massabuau,

1993 ; Tapie, et *al.*, 2005, p.48 ; Salignon, 2010). Dans un appartement, *haut* et *bas* ont une signification bien différente, ils évoquent une promiscuité contraire au mode de vie pavillonnaire. La figure du voisin entoure l'habitant du collectif, son existence s'impose à lui. Source de bruit, le voisin trouble l'intégrité du logement. Il est un facteur extérieur menaçant qui nécessite une prudence continue, autant qu'il représente une gêne *intolérable*, celle d'une intrusion subie à toute heure de la journée (Haumont, 2001, p.127). Aussi, sa simple présence exige une ritualisation adaptée des relations sociales, de telle sorte qu'il ne puisse « dépasser la bonne limite qui fait qu'aucune individualité n'est gênée par la proximité d'autrui » (Haumont, 2001, p.134). *Confus, hasardeux et difficile à gouverner*, l'immeuble collectif manque d'espaces de retraite et de transition propices à l'isolement et à l'évitement, il est une forme habitable où la proximité du voisinage, synonyme de modes de vie et d'habiter différents, est une gêne partagée à laquelle il paraît difficile de se soustraire (Raymond, 2001, p.89 ; Flamand, 2004, p.270). À l'inverse, la forme pavillonnaire implique tacitement une mise à distance du voisinage. La maison individuelle éloigne du bruit des autres autant qu'elle libère de la crainte de gêner soi-même (Haumont, 2001, p.121). *Clair, cohérent et facilement gouvernable*, le pavillon avec jardin facilite *l'appropriation* autant qu'il autorise des relations sociales non imposées (Raymond, 2001, p.89 ; Haumont, 2001, p.121).

En troisième et dernier lieu, la forme pavillonnaire est graduée. Par son orientation, son isolement et sa plasticité, elle dessine une architecture sociale de l'habitat menant par étape du public au privé, de l'extérieur à l'intérieur, du voisinage au *chez-soi* et du *chez-soi* à l'intime (Raymond, 2001, p.78). L'intime est alors perçu comme le point d'orgue d'un parcours socialement maîtrisé quand le *chez-soi* apparaît comme le centre de cette socialisation : « d'un côté il conduit à l'intimité, de l'autre aux voisins » (Haumont, 2001, p.194). Le *chez-soi* est, en fait, une représentation socialisée de l'habitation. Il est une construction mentale impliquant une certaine autonomie, un pouvoir faire et une liberté d'aménager. Pour l'habitant, il est un moyen de s'investir dans son logement et de le préserver des intrusions fortuites du voisinage et du monde extérieur par un ensemble de rites et de pratiques sociales, que la forme pavillonnaire permet (Flamand, 2004, p.52). Essentiellement défini par rapport à un « chez les autres », le *chez-soi* est la condition de l'existence à toute forme d'intimité, qu'elle soit familiale, conjugale ou individuelle.

Quand le pavillon met naturellement l'Autre à distance et, par ses espaces *de transition, de renvoi* et *de réserve,* permet de ritualiser et de socialiser l'espace, l'appartement est entouré, saturé par avance, sans ritualisation possible. C'est pourquoi l'habitant du collectif, bien que « chez lui » par le simple fait d'avoir « un toit », aura toujours plus de difficultés à « se sentir chez lui » (Haumont, 2001, p.175). Révélée par les interviews des auteurs, l'opposition « chez-soi »/« pas chez-soi » renvoie donc sans surprise

à l'opposition pavillon/appartement. Par une liberté d'appropriation et une autonomie dans l'aménagement, le pavillon permet une séparation franche et maîtrisable entre le public et le strictement privé, offrant à l'individu-habitant diverses possibilités de retranchement et d'isolement, y compris au sein même de la famille. Pour toutes ces raisons, le pavillon procure une capacité de « faire œuvre », d'ordonner et d'aménager par le marquage et par ses pratiques, quand l'appartement est désordre, contrainte et marche forcée :

> « La multiplication des rapports sociaux qui pourrait résulter de la présence de tous est vue comme un dangereux hasard ; la multiplicité des logements est la source d'un mélange, lui aussi hasardeux, que le pavillonnaire refuse. Le voisin est imposé ; il est le produit d'un « on » qui l'a placé là, non en vertu d'un choix, mais en vertu de critères qui n'ont rien à voir avec le rituel des relations sociales normales. » (Raymond, 2001, p.109-110)

Tout en révélant le pavillon comme « la forme la plus parfaite du chez-soi », l'antagonisme pavillon/appartement permet aux auteurs de proposer une définition de l'idéologie pavillonnaire (Raymond, 2001, p.84). Cadre de référence aussi bien pour les habitants du pavillonnaire que du collectif, l'idéologie pavillonnaire ne se veut pas différente de ce que N. Haumont pense pouvoir appeler « le modèle culturel français ». Par cette formulation, elle cherche simplement à démontrer les capacités de la forme pavillonnaire à satisfaire l'expression de ce modèle culturel, caractérisé par l'appropriation et l'organisation socio-spatiale de l'espace (Haumont, 2001, p.227). Finalement, ces études sur la question pavillonnaire révèlent des « tendances fondamentales » caractérisant un mode d'habiter idéal recherché par les Français auquel la forme pavillonnaire semble répondre. Au-delà d'une enquête originale sur l'habitat pavillonnaire, elles tendent à expliquer en partie le développement fulgurant de la maison individuelle des années 1970 aux années 2000.

1.2.3. Le « HLM à plat », les nouvelles dimensions de l'habiter

En deçà de toute considération idéologique, le pavillon avec jardin incarne pour une classe moyenne émergente l'image d'un renouveau et représente la promesse d'une promotion dans l'ascenseur social (Jaillet, 2004). Dès la fin des années 1960, l'extension des aides à la pierre consécutive au déclin des grands ensembles profite à une « France des petits-moyens » qui revendique sa maison (Cartier et *al.*, 2008). Faisant face à une demande croissante pour le pavillon et à un rejet des grandes opérations d'immeubles collectifs, les coopératives HLM suivent les nouvelles orientations fixées par les politiques publiques. Au-delà des banlieues créées par les grands ensembles, elles développent ainsi de grandes opérations d'habitations individuelles, souvent sous la forme de permis groupés et de zones d'aménagement concerté

(ZAC)[37]. Leurs dimensions imposent alors une projection urbaine inédite. Un des exemples les plus marquants de cette époque est celui de *Villers-Clairlieu*, dans la banlieue Ouest de Nancy (*cf.* illustration 14, p.11a). Réparti sur près de 100 ha. au cœur de la forêt de Haye, l'ensemble pavillonnaire dessiné par l'architecte Louis Fleck pour le compte de la société HLM « Le Nid » est encore aujourd'hui l'une des plus grandes opérations d'habitat social individuel en Europe (Marchal et Stébé, 2012, p.19-36). Grâce aux progrès techniques des années 1960, la réduction des coûts de construction et l'accélération des modes de production permettent aux maisons de *Villers-Clairlieu* de se construire en un temps record : 1 328 unités[38] sortent de terre en à peine deux ans, à un rythme de deux maisons par jour[39].

En provoquant une baisse des prix de revient, l'industrialisation de la construction facilite l'investissement, faisant des années 1970 une décennie emblématique de l'expansion pavillonnaire (Tapie et *al.*, 2005, p.6). La réforme du financement du logement de 1977 ne fera que renforcer cette tendance. En délaissant les aides à la pierre et l'effort dans la construction de logements sociaux au profit des aides à la personne, le pouvoir législatif autorise désormais des prêts aidés plus élevés que dans l'ancien système, faisant baisser mécaniquement le taux d'apport personnel nécessaire à l'emprunt. Les aides d'État permettent ainsi aux plus modestes de bénéficier du Prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), tandis que l'Aide personnalisée au logement (APL) allège leurs annuités de remboursement (Bonvalet et Bringé, 2013, p.125-126 ; Taffin, 1987). Devenus solvables, les nouveaux accédants font de l'achat à crédit le mode d'acquisition dominant pour une résidence principale en France. Le modèle pavillonnaire est largement plébiscité, la France *pays de petits propriétaires* est en marche (Tapie et *al.*, 2005, p.59).

Dans ce contexte, les acteurs de la construction se mettent en quête de terrains à bon marché aux abords des villes. Lotisseurs, promoteurs et pavillonneurs jouent de la dégressivité des prix fonciers pour toucher une clientèle plus large, si bien que le désir

---

[37] Le permis groupé permet à une personne physique ou morale de construire sur un même terrain plusieurs maisons dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Au contraire, le permis « individuel » implique à chaque fois un habitant-accédant, propriétaire du terrain objet de la demande. Parce qu'il permettait de construire beaucoup et en peu de temps, le permis groupé était une procédure largement utilisée à l'époque. Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont des opérations d'aménagement qui résultent d'une initiative publique.

[38] Conçues à partir de quatre typologies produites en série, les maisons sont l'objet de vives critiques visant leur apparente monotonie architecturale (Dion, 1979). Livrées inachevées pour des soucis de rapidité et d'économie, elles sont terminées par les nouveaux accédants eux-mêmes qui, bon an mal an, s'appliquent au fil des années à les différencier les unes des autres et à les marquer de leur personnalité, conférant aujourd'hui à ce « morceau de ville » une certaine hétérogénéité (Tapie et *al.*, 2005, p.29).

[39] D'autres exemples existent. Citons, entre autres, la commune de Mennecy dans l'Essonne (91), où le lotisseur américain *Levitt* construit dès 1970 un village de 1 670 maisons individuelles.

d'habiter une maison prime souvent sur sa localisation : si la maison est désirée, ni la commune, ni la mobilité ne sont choisies (Jaillet, 1982 ; Legué, 2006 ; Dodier et *al.*, 2012). Il s'agit avant tout d'accéder à la propriété dans une quête d'ascension sociale. En conséquence, si les villes françaises étaient encore à peu près contenues dans des limites relativement stables au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, le phénomène pavillonnaire de la seconde moitié du XX^{e} siècle tend à dissoudre les périmètres connus pour créer de nouvelles marges urbaines aux contours moins affirmés (Roux, 2006, p.85-86). Sans pensée urbaine préalable, des lotissements se construisent au gré des opportunités foncières, motivés par la moyennisation de la société et la démocratisation des moyens de locomotion individuels.

Les politiques publiques ont indéniablement joué un rôle clé dans l'avènement pavillonnaire. Les aides dédiées à l'accession à la propriété semblent en effet avoir influencé durablement l'aspiration des Français pour l'habitat individuel (Charmes, 2005 ; Lambert, 2015). Mais elles ne peuvent suffire à expliquer un tel succès populaire. En réalité, le contexte de l'après Seconde Guerre mondiale ne bouleverse pas seulement les modes d'habitat, il bouscule aussi les modes d'habiter. Jusqu'en 1950, la France est paralysée par une économie au ralenti et des infrastructures vieillissantes. Les difficiles conditions de vie d'Après-Guerre briment la population autant qu'elles éprouvent les pouvoirs publics alors en recherche de moyens pour financer le redressement du pays. La situation est telle qu'elle conduit le gouvernement français à négocier dès 1946 une annulation d'une partie des dettes de guerre avec les États-Unis, en échange d'une ouverture du marché français au cinéma américain. Conscient du potentiel commercial que représente le continent européen, les États-Unis mettent alors en place le Plan Marshall, un programme de prêt censé apporter l'aide financière nécessaire à la reconstruction des villes européennes détruites par la guerre. Ce programme est assorti d'une condition : le pays bénéficiaire devra permettre l'importation de produits américains pour un montant équivalent à celui du prêt. Dans le cadre de son plan quinquennal destiné à relancer les industries de l'énergie, de la construction et de l'agriculture, la France souscrit au Plan Marshall dès 1948. L'*American Way of Life* s'invite dans l'Hexagone, et avec lui, l'un de ses principaux emblèmes développé outre-Atlantique depuis les années 1920 : le supermarché.

Par leur capacité à réunir en un seul et même endroit les produits du quotidien et les produits plus occasionnels, tels que denrées alimentaires et appareils électroménagers, ces nouveaux établissements connaissent un vif succès sur le sol français, en même temps qu'ils annoncent ce que définira un peu plus tard H. Lefebvre (1968) : la « société de consommation dirigée ». De grandes structures commerciales se construisent en périphérie des villes, là où le foncier est abondant, tandis que des méthodes de marketing et de publicité inédites attirent le chaland. Par la promotion d'un style de vie, ces nouvelles enseignes créent

un désir de confort qui installe peu à peu l'idée qu'une quelconque ascension sociale ne pourra se faire qu'en possédant certains biens matériels. Parmi ces biens, la voiture, signe d'émancipation, de liberté et d'indépendance, apparaît incontournable, et ce pour plusieurs raisons : elle permet de quitter la ville pour gagner la nature et le calme de la campagne ; elle démocratise un tourisme de plus longue distance dans un contexte de généralisation des quatre semaines de congés payés ; elle rend accessible les supermarchés de banlieue qui lui font la part belle, détournant progressivement les citadins des commerces de centre-ville ; enfin, elle met le rêve de l'accession à la propriété pavillonnaire à la portée de tous.

Au fil des années, la maison individuelle devient un bien de consommation produit en série (Tapie et *al.*, 2005, p.6). Au même titre que d'autres produits de la grande distribution, le pavillon avec jardin est le sujet de vastes campagnes publicitaires qui vantent l'accession à la propriété d'un cadre de vie attrayant en proche banlieue pour le prix d'un loyer (*cf.* illustration 15, p.12a). Au début des années 1980, malgré un ralentissement de la construction suite aux chocs pétroliers successifs de 1973 et 1979, l'étalement urbain est manifeste (Merlin, 2009). Les villes se sont éparpillées dans des dimensions nouvelles, avec un maillage d'infrastructures et d'équipements qui modifie en profondeur le rapport historique aux centres-villes. L'urbanisme fonctionnaliste des années 1930 triomphe, de nouvelles polarités urbaines se forment en marge des grandes agglomérations urbaines : des zones artisanales et industrielles accueillent des entreprises en recherche d'un environnement plus spacieux, propice à leurs activités ; des lotissements pavillonnaires constituent les premières « banlieues dortoirs » ; l'utilisation quotidienne de la voiture permet à tout un chacun de se rendre tantôt dans les zones commerciales, tantôt dans les centralités urbaines historiques, symboles d'une identité culturelle et patrimoniale partagée (Lainé et Delisle, 1998 ; Legué, 2006 ; Comby, 2009 ; Salignon, 2010 ; Stébé, 2010 ; Colsaet, 2019).

En quelques années seulement, la France périphérique passe d'un habitat strictement vertical à un habitat résolument horizontal (*cf.* illustration 16, p.12a). L'ampleur du phénomène pavillonnaire autorisera même plus tardivement quelques sociologues à apparenter ces nouveaux ensembles à un modèle de « HLM à plat » : « Les lotissements pavillonnaires français constituent un équivalent structurel des grands ensembles d'habitat social, en étant à la fois un espace de promotion et une zone de relégation » (Lambert, 2015, p.267-268). Ces projections urbaines soulèvent en effet des problématiques inédites, sous-jacentes à un étalement urbain devenu complexe dans son approche et sa définition. L'idéal pavillonnaire se trouve de plus en plus loin : d'abord en proche banlieue dans les années 1970, puis dans le périurbain dans les années 1980, enfin dans des villages de plus en plus éloignés et isolés à l'aube des années 2000. Aussi, la question de sa localisation commence à se poser différemment. Des territoires se meurent, d'autres renaissent, si bien que le rapport

historique ville/campagne devient rapidement obsolète, tant d'un point de vue géographique que sociologique. Lorsque les premiers recensements de l'INSEE commencent au milieu des années 1970 à rendre compte de la forte progression de l'habitat pavillonnaire en proche et lointaine banlieue des villes, ils révèlent en même temps de nouvelles réalités socio-spatiales jusqu'alors ignorées par les sociologues, par ailleurs concentrés sur les grands ensembles, le pavillon avec jardin et l'accession à la propriété au détriment des formes urbaines afférentes (Roux, 2006, p.88 ; Damon et *al.*, 2016). Progressivement s'opère une lente mais certaine prise de conscience de la complexité et de l'hétérogénéité des territoires dits « périurbains », loin des représentations uniformes et stéréotypées qu'on leur prêtait jusqu'alors.

1.3. Périurbain(s), une réalité protéiforme de l'étalement

Les travaux des chercheurs de l'ISU ont joué un rôle prépondérant dans la compréhension de l'étalement urbain à une époque où cette réalité était « au mieux considérée comme un mal nécessaire, au pire comme une perversion née de la rencontre entre des intérêts privés, ceux des pavillonneurs et ceux des pavillonnaires » (Charmes et Léger, 2009). Les recherches de Jean-Michel Roux et Gérard Bauer ont été d'une importance tout aussi marquée lorsqu'ils définissent pour la première fois en 1976 un processus d'« urbanisation des campagnes », ou de « rurbanisation », c'est-à-dire, un déploiement et une dissémination des villes dans l'espace, et notamment dans l'espace rural (Bauer et Roux, 1976, p.13). Fruit de la « rurbanisation », le « rurbain » a été l'un des premiers termes à rendre compte de ces territoires émergents. Il a été aussi le premier à mettre en évidence une transformation des modes de vie ruraux, de plus en plus perméables aux influences urbaines (Stébé et Marchal, 2010, p.52 ; Tapie et *al.*, 2005, p.67). Depuis, il a donné naissance à de multiples discussions terminologiques, et à un riche vocabulaire oscillant entre « espaces rurbains » et « espaces périurbains », qui rendent compte d'une fragmentation de plus en plus marquée des territoires (Marchal et Stébé, 2018, p.17-18 ; Roux, 2006, p.23-24).

Les paysages périurbains forment un « tiers-espace » qui se situe, par définition, autour des villes. « Paysage majeur du Monde », essentiellement constitué d'ensembles proprets de maisons individuelles, le périurbain incarne du Nord au Sud « un rêve bien français, celui d'avoir son petit chez soi et son petit jardin » (Vanier, 2000 ; Charmes, 2013 ; Lussault, 2013 ; Kervran, 2017). Les zones commerciales et infrastructures qui le composent parachèvent un archétype caractérisant aujourd'hui plus de 15 000 communes françaises, soit près de la moitié des municipalités du territoire métropolitain[40]. Fruit d'un contexte socio-

[40] Ce n'est qu'en 1996 que l'INSEE reconnait le « périurbain » comme une entité statistique à part entière. 90 % des communes dites « périurbaines » sont à dominante rurale (Cavailhès et Selod, 2003).

économique singulier, de politiques publiques et de choix urbanistiques propres au XXe siècle, le périurbain apparaît désormais comme le résultat inextricable d'une combinaison d'idéaux cherchant à réunir les avantages de la ville et de la campagne (Berque et *al.*, 2006 ; Stébé et Marchal, 2017). Il est un intermédiaire entre le gradient d'urbanité[41] des villes attractives où les densités sont fortes, et des villages moins attractifs aux densités beaucoup plus faibles (Lévy, 2013). Mais il est aussi le lieu qui a donné naissance à une catégorie de population largement discutée et source de nombreux travaux scientifiques : « l'être périurbain » (Tapie et *al.*, 2005, p.5). Nous proposons ici de revenir sur les orientations et les conclusions de ces recherches, avant de poursuivre sur les conséquences environnementales de l'étalement et l'avenir incertain des territoires périurbains.

1.3.1. Une caractérisation de « l'être périurbain »

À ses origines, « l'être périurbain » se caractérise par un désir de promotion sociale et de propriété individuelle. Il est celui qui aspire à une tranquillité sociale à distance de l'altérité urbaine ainsi qu'à l'adhésion à une certaine forme d'entre-soi (Donzelot, 2004 ; Maurin, 2004 ; Charmes, 2005 ; 2011 ; 2013). Des recherches scientifiques relativement récentes ont en effet démontré la réticence constante des habitants du périurbain à affronter la densité et la diversité sociale des périmètres centraux et des premières périphéries marquées par les grands ensembles (Jaillet, 2013 ; Lussault, 2013). Ni tout à fait urbain, ni tout à fait rural, « l'être périurbain » vit aux abords des villes, desquelles il reste toutefois dépendant : il est pour lui primordial d'accéder facilement et rapidement aux aménités urbaines. Si la maison périurbaine est le lieu du repli, la ville demeure le théâtre de la vie sociale et culturelle : ses ressources matérielles et immatérielles (emploi, commerce, culture, *etc.*) alimentent « l'être périurbain » (Pinson, Thomann et Lévy, 2002 ; Legué, 2006).

Dans une optique d'ascension sociale, les premières générations d'habitants du périurbain — Marie-Christine Jaillet (2004), directrice de recherche au CNRS et spécialiste des questions urbaines, leur attribue le surnom de « conquérants » — ne semblent être préoccupées que par la forme de leur logement et leur statut d'occupation. Nous l'avons dit, la localisation est secondaire, elle ne se résume souvent qu'à des considérations économiques et suit méthodiquement une urbanisation qui se développe pour l'essentiel le long des grands axes routiers (Legué, 2006). En outre, l'éloignement de la ville reste supportable à une époque où l'étalement urbain n'est pas encore dénoncé. La relative distance entre les lieux d'emploi et de résidence n'est à aucun moment perçu comme un problème. Au contraire, elle est le moyen de couper tout lien entre le monde du travail et l'univers du chez-soi (Raymond,

---

[41] *« Caractère de ce qui fait une ville »*, « Urbanité ». *In Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL)*, consulté le 26 juin 2019. https://www.cnrtl.fr/definition/urbanité/

2001, p.85). Aidés par des politiques publiques de soutien à l'accession, les « conquérants » du périurbain orientent donc logiquement leur choix résidentiel vers un idéal pavillonnaire promesse d'un environnement vert, plus attrayant, plus calme et propice à la vie de famille (Maumi, 2008 ; European Commission, 2012 ; Dodier et *al.*, 2012 ; Stébé et Marchal, 2017).

Avec les crises économiques répétées des années 1970 jusqu'aux plus récentes récessions des années 2000, les aides gouvernementales à l'accession n'ont eu de cesse d'évoluer, les politiques d'encouragement à la propriété glissant progressivement vers une « injonction à l'autonomie » (Lambert, 2015, p.10-11). Désormais, la propriété est une nécessité économique et morale pour assurer la stabilité du groupe social au sein d'une société où la condition salariale s'affaiblit, les statuts et conditions de travail s'émiettent et l'efficience de l'ascenseur social s'atténue. Les ménages périurbains succédant à la génération des « conquérants » perçoivent ainsi le pavillon comme un placement, une sécurisation de leur patrimoine, et non plus comme un marche-pied social. À défaut d'être le moyen de leur promotion, l'accession périurbaine devient l'instrument de leur construction identitaire, par différenciation avec ceux qui n'y accèdent pas : les « déclassés » (Jaillet, 2004 ; Donzelot, 2009 ; Debroux, 2011 ; 2012). Pour « l'être périurbain », le pavillon de banlieue est le prétexte d'une prise de distance avec ses origines sociales, mettant le pavillon au rang de support d'affirmation de soi et de distinction sociale (Stébé et Marchal, 2017).

Avec le retour progressif des ménages les plus aisés dans les centres-villes, l'augmentation des prix immobiliers et l'enrichissement des premières couronnes qui deviennent moins accessibles financièrement, la périurbanisation est associée à une intensification de la ségrégation sociale au sein des villes (Cavailhès et Selod, 2003 ; Donzelot, 2009 ; Oberti et Préteceille, 2016). Pour la sociologue Anne Lambert (2015, p.30), elle constitue même un mouvement de tri social sélectif dans l'espace, *a fortiori* lorsque la maison périurbaine vendue sur catalogue apparaît comme le seul moyen d'accéder à la propriété pour une part toujours plus importante de la population. Sous l'effet de l'inflation des marchés urbains et d'une capacité d'endettement moindre des classes moyennes, l'installation périurbaine se fait plus souvent à défaut, plus loin des polarités, au gré de la dégressivité des prix fonciers. Jusqu'alors anodine dans le choix résidentiel périurbain, la localisation est à présent un facteur ségrégatif. Sous l'effet d'un trop grand éloignement, d'une inaccessibilité des équipements, d'une fatigue des transports qui ne s'équilibre pas avec les bienfaits du grand air, le projet familial est mis en porte-à-faux des aléas sociaux. L'idéal de vie périurbain autant que les stratégies sociales qu'il supporte s'en trouvent fragilisés (Jaillet, 2004). Pour quelques auteurs, la rencontre entre les aspirations individuelles pour le pavillonnaire et les contraintes socio-économiques des ménages fait naître chez « l'être périurbain » un sentiment de relégation, voire d'exclusion. En quelques années, le périurbain

serait devenu l'espace des « laissés pour compte de la mondialisation » où se concentreraient les classes populaires et classes moyennes précarisées, plus enclines à un vote populiste réactionnaire (Ravenel et *al.*, 2003 ; Guilluy, 2013 ; 2014 ; Donzelot et Mongin, 2013).

Partant de ces conclusions par ailleurs critiquées par une partie de la communauté scientifique, soulignons que le périurbain est, au demeurant, un territoire délibérément choisi par ses habitants. Si certains se résignent à une localité indécise par manque de moyens, d'autres appartenant à une tranche plus aisée de la classe moyenne font sciemment le choix d'une vie loin des centres-villes sans renoncer à un mode de vie résolument urbain (Lévy et Forray, 2019). De fait, la localisation du pavillonnaire dépasse la question d'une stabilisation de la position sociale, elle incarne aujourd'hui un vecteur de promotion sociale : plus « l'être périurbain » s'élève dans l'échelle sociale, plus il va acheter, en plus de la maison, un environnement social (Cavailhès et Joly, 2006 ; Charmes, 2007 ; Goyon et Ortar, 2009). En offrant le choix d'un cadre de vie à son image, la localisation pavillonnaire actualise un ascenseur social en déshérence tout en installant dans certaines communes périurbaines une homogénéité socio-culturelle, fer de lance des condamnations de la forme périurbaine. C'est ce que le sociologue Éric Charmes (2013) appelle *la clubbisation des territoires*.

S'il peut être effectivement le lieu d'une réduction des écarts sociaux entre les ménages les plus aisés et les plus défavorisés comparativement aux polarités à forte urbanité, s'il est souvent décrit comme « anti-modèle de la ville durable tant du point de vue écologique [...] que morphologique », le périurbain pavillonnaire ne peut toutefois se résumer à un espace de repli et d'entre-soi, au même titre qu'il ne peut être réduit à un territoire socialement homogène (Cailly et Dodier, 2007 ; Morel-Brochet, 2014 ; Cusin et *al.*, 2016). Ces dernières années, de nombreuses études ont démontré que le périurbain pavillonnaire était au contraire un « espace diversifié, pluriel et socialement ouvert », en nette opposition avec les critiques les plus acerbes proférées à son encontre (Cailly et Dodier, 2007 ; Stébé et Marchal, 2017 ; Marchal et Stébé, 2018). Pour A. Lambert (2015, p.191), « la spécialisation sociale des filières d'accès à la propriété, la pression foncière croissante dans les grandes agglomérations, la multiplication des dispositifs de soutien à la propriété contribuent, dans un contexte de crise, à la cohabitation des ménages qui n'ont ni les mêmes propriétés sociales ni les mêmes perspectives de mobilité ». En outre, le périurbain pavillonnaire est le théâtre d'une lente mais certaine différenciation des trajectoires sociales, résidentielles et culturelles, qui oblige aujourd'hui à nuancer le propos d'une classe moyenne dominante et à réfuter l'idée d'une fracture sociale entre le périurbain et les pôles urbains (Cailly et Dodier, 2007 ; Ortar, 2008 ; Rougé, 2009 ; Goyon et Ortar, 2009 ; Debroux, 2011 ; Cary et Fol, 2016 ; Cusin et *al.*, 2016). « L'être périurbain » est en effet multiple : il peut être issu d'une élite circulante à forte mobilité et d'un processus de gentrification, d'une classe moyenne « moyennisée » qui

porte avec elle le souci d'une stabilité sociale, ou bien d'une classe plus populaire qui se reporte aux marges du périurbain à défaut de pouvoir se maintenir dans des environnements plus centraux (Jaillet, 2004 ; Marchal et Stébé, 2019).

Reste qu'au travers de cette diversification des trajectoires sociales, il n'en demeure pas moins un sens commun de l'identité périurbaine : « l'être périurbain » se définit par son « hypermobilité » (Donzelot, 2009). Qu'il soit issu de la classe moyenne inférieure ou supérieure, l'habitant du périurbain atteint, en plus d'un idéal pavillonnaire, un idéal de mobilité. La généralisation de la voiture lui a permis de s'affranchir de toutes les contraintes propres aux transports collectifs qui dictaient jusqu'ici ses possibilités d'installation, quand la multiplication de nouvelles infrastructures l'a mis sur la route de paysages inédits. Avec l'augmentation continue des déplacements au sein des agglomérations, l'automobile a aussi été l'outil d'une recomposition sociale et territoriale en opposition aux tendances générales de l'urbanisation jusqu'ici à l'œuvre, au point de devenir un dispositif spécifique de production du périurbain (Dupuy, 1995, 1999 ; Pinson et *al.*, 2002 ; Le Breton, 2008, 2017).

Moteur de la périurbanisation, la voiture individuelle soutient en même temps un éclatement des pratiques sociales de « l'être périurbain », qui n'a en réalité qu'une pratique résiduelle de son environnement proche : il réside ici mais il consomme et travaille là. Paradoxalement, les communes périurbaines gagnent des habitants, mais perdent vie : « Ces habitants n'ont pas d'histoire ni de projets communs. Les familles, nouvelles résidentes, tendent à se replier sur elles-mêmes au sein de leur maison, puis à déplacer leur univers d'urbanité à l'extérieur » (Legué, 2006, p.35-36). En conséquence, les communautés locales périclitent au profit d'un maillage plus éparse des relations sociales. Les villages se transforment parfois en « villes-dortoirs », au point de susciter chez une part grandissante de la population périurbaine un sentiment de « désenchantement pavillonnaire ». La convivialité et la solidarité espérées de l'entre-soi ne sont pas au rendez-vous (Stébé et Marchal, 2017). Cette tendance est d'autant plus prégnante lorsqu'elle se trouve confrontée à la problématique des déplacements quotidiens : la confrontation du projet d'installation périurbain à l'évolution et au temps de la famille désagrège rapidement le rêve pavillonnaire ; les allers-retours domicile-travail se sont considérablement amplifiés sur les 30 dernières années ; les infrastructures sont inadaptées face à une augmentation continue du trafic routier ; le coût de la mobilité individuelle n'a pas cessé d'augmenter au point de faire basculer certains ménages dans la précarité ; le renchérissement des déplacements a entrainé progressivement une dévalorisation du pavillonnaire périurbain. Les déconvenues s'enchaînent pour un habitat plus « insoutenable » que jamais car trop dépendant de l'automobile. Encombrements, congestion et bouleversements socioéconomiques du modèle finissent par peser sur la qualité de vie de « l'être périurbain », d'autant plus lorsque la pollution par les

gaz à effet de serre engendrée par ces déplacements se trouve de moins en moins tolérée par l'opinion publique (Le Jeannic, 1997 ; Rougé, 2005 ; Pinson et *al.*, 2006 ; Charmes, 2007 ; Dias et *al.*, 2008 ; Le Breton, 2008 ; Haëntjens, 2009 ; Rougé, 2009).

Le fait est que le projet d'installation de « l'être périurbain » comporte une certaine part de leurre, que les constructeurs de pavillons ont pris soin d'entretenir (Semmoud, 2003). En allant chercher la tranquillité à la campagne, l'habitant du périurbain dépend toujours autant d'un certain « gradient urbain » qui lui permet de rester intégré à une société résolument urbaine[42]. En se rapprochant d'une nature toujours plus loin des villes, l'habitant du périurbain contribue à sa destruction. En faisant l'économie d'une accession dans un contexte de centralité, il augmente le coût de sa mobilité et le temps perdu dans ses déplacements. En voulant se rapprocher de la campagne sans trop s'éloigner de la ville, « l'être périurbain » n'a en réalité ni les avantages de la ville, ni ceux de la campagne (Dias et *al.*, 2008 ; Stébé et Marchal, 2017).

1.3.2. L'étalement urbain pavillonnaire, des conséquences multiscalaires, un « arsenal juridique »

Pendant une cinquantaine d'années, les ensembles pavillonnaires et leur mode de vie associé ont démultiplié la surface des villes centres et de leurs localités périurbaines avec, à la clé, de nombreuses conséquences (Glaizol et *al.*, 2013). Nous l'avons vu, ces conséquences peuvent être sociales, mais elles peuvent être aussi économiques. Avec le développement continu des zones commerciales périphériques, de nombreuses villes voient en effet leurs commerces de centre-ville fermer les uns après les autres. Si les zones touristiques et les grandes métropoles sont épargnées par ce phénomène, les villes dites « moyennes » éprouvent quotidiennement les effets de cet important déclin qui pèse sur leur activité économique. Cette désertification commerciale provoque une perte d'attractivité, et engendre à plus long terme une perte de population qui appelle mécaniquement à une baisse des recettes fiscales (*cf.* Chapitre 2). Nombreuses sont alors les villes centres qui, pour remédier à cette carence budgétaire, augmentent leur fiscalité, au risque de nuire davantage à leur attractivité (Razemon, 2016). Les conséquences peuvent être politiques. Comment réguler la fiscalité locale dans un contexte de redistribution des richesses à l'échelle intercommunale ? La croissance périurbaine et son corollaire, l'étalement, interrogent en fait les modalités de gouvernance des aires urbaines au regard des enjeux propres à l'attractivité des villes historiques. Enfin, les conséquences peuvent être environnementales. L'édification de

[42] Rappelons ici que la population mondiale urbaine est en constante augmentation. D'après les estimations de l'Organisation des Nations Unies (ONU), la population urbaine mondiale devrait gagner 2,5 milliards d'habitants d'ici 2050 (Department of Economic and Social Affairs, 2014).

nouveaux logements, l'implantation de nouveaux ensembles commerciaux et la construction d'infrastructures associées consomment en effet une quantité importante de terres arables. En dix ans, la France aurait ainsi perdu près de 687 000 ha. de terres agricoles (Libeskind, 2018). Cette consommation foncière est en constante progression. Si celle-ci a bien connu un ralentissement consécutif à la crise financière de 2008, elle est depuis repartie à la hausse. Nombreux sont ceux à l'estimer entre 50 000 et 60 000 ha. par an, soit l'équivalent d'un département français tous les cinq à six ans (Tendil, 2018). S'ils sont probants, ces chiffres taisent une autre réalité, celle de leur répartition géographique : en ne prenant en compte que les terrains propices à un développement du tissu urbain, le chiffre absolu de la consommation pourrait atteindre le double (European Commission, 2012).

En procédant à un changement d'utilisation des sols, la consommation foncière *artificialise*. En recouvrant les sols par un matériau artificiel imperméable tel que l'asphalte ou le béton, la consommation foncière *imperméabilise* (European Commission, 2012). Les conséquences de cette artificialisation et imperméabilisation sont transverses et peuvent s'avérer catastrophiques : au-delà d'affecter une économie rurale déjà perfusée aux aides européennes, l'artificialisation et l'imperméabilisation nuisent gravement à la diversité biologique des sols en détruisant la plupart de leurs services écosystémiques, au point d'en réduire grandement leur utilité. D'abord, les sols artificialisés et imperméabilisés perdent leur capacité productive et finissent par menacer la sécurité agro-alimentaire[43], ils augmentent par ailleurs la pression foncière, ce qui a pour effet de concentrer les terres cultivables dans un nombre de plus en plus restreint de mains (Beulin, 2013 ; Tendil, 2018). Ensuite, les sols artificialisés et imperméabilisés désactivent les micro-organismes à l'origine du captage et du stockage du carbone, ils perturbent, voire détruisent, les habitats de certaines espèces sauvages qui sont pourtant utiles au maintien d'une biodiversité aussi bien souterraine que terrestre. Enfin, les sols artificialisés et imperméabilisés perdent leur capacité aquifère, c'est-à-dire leur faculté à filtrer les eaux de pluie, à en stocker les excédants et, ce faisant, à en réguler le débit. L'altération de cette qualité fondamentale se traduit par une augmentation de la fréquence des risques d'inondation et de sécheresse, deux phénomènes récurrents dont les conséquences environnementales, économiques et sanitaires ne sont plus à démontrer.

Si la périurbanisation se fait au détriment de la résilience propre aux espaces naturels et agricoles, son ampleur doit être malgré tout relativisée. En prenant les *scenarii* les plus alarmistes, le territoire national ne serait jamais beaucoup plus artificialisé qu'il ne l'est aujourd'hui (Charmes, 2013 ; 2019). Si les impacts de l'artificialisation sont négatifs, ce

[43] Pour des raisons de souveraineté alimentaire, les villes se sont historiquement établies à proximité des zones les plus fertiles. Dans le contexte de périphérisation actuel, il n'est donc pas étonnant que l'artificialisation à l'œuvre touche essentiellement les meilleures terres arables.

n'est pas tant d'un point de vue quantitatif, mais plutôt par rapport aux modalités de l'artificialisation. Le véritable problème de l'artificialisation et de l'étalement, c'est son émiettement (Castel, 2007 ; Lussault, 2013 ; Charmes, 2015). Au contraire d'un étalement en continuité des pôles urbains, l'artificialisation se fait par dispersion, souvent en diffus, sans organisation ni programmation (Melot, 2016). La discontinuité des tissus urbanisés est ainsi devenue un élément constitutif du périurbain. La périurbanisation crée plus de vides que de pleins, *elle dilate plus la ville qu'elle ne la dilue* (Choay, 1994 ; Cusin et *al.*, 2016). Pour E. Charmes, l'impact de cette caractéristique soulève beaucoup plus de problèmes que la quantité de terres artificialisées (Charmes, 2011 ; 2019). En termes paysagers, l'émiettement renforce un sentiment d'omniprésence de la forme pavillonnaire et de l'urbanisation. Par ailleurs, l'émiettement démultiplie les surfaces de contact entre l'agriculture et les territoires urbanisés : il augmente les risques de conflits entre activités agricoles et activités urbaines. Et puis, concernant la biodiversité, l'émiettement rend impossible l'évolution de certaines espèces sur de grands périmètres. En reliant des zones monofonctionnelles dispersées, le maillage que tissent les réseaux de transports fragmente les paysages et, avec eux, les habitats naturels et les corridors écologiques préexistants. Pour toutes ces raisons, la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols occupe aujourd'hui une place importante dans le débat public, à l'heure où les conséquences du réchauffement climatique transcendent les frontières nationales. Avec elle, la lutte contre l'étalement urbain apparaît complémentaire, en cela qu'elle tend à limiter à la fois les déplacements individuels et toute urbanisation périphérique future, source possible de pollution nouvelle.

Limiter l'étalement par l'urbanisme réglementaire

Avant de vouloir freiner l'artificialisation dans son ensemble, l'appareil législatif français s'était déjà équipé de dispositifs cherchant à protéger des espaces particuliers ou remarquables de l'urbanisation. Sur le modèle de la loi *Montagne* de 1985, la loi *Littoral* contribue ainsi, dès 1986, à limiter l'artificialisation des côtes françaises dans un souci de préservation de leur intégrité. Dans cette perspective, d'autres aires de protection sont créées mais leur efficacité reste limitée, les aires dites de « protection forte » ne représentant que 1,35 % du territoire métropolitain. Avec les *Zones agricoles protégées* (ZAP) créées en 1999, le foncier agricole bénéficie également de dispositifs de préservation, mais à l'instar des aires de « protection », leur création et leur mise en application sont longues et complexes, mettant à mal leur efficience et, de fait, leur intérêt (Tendil, 2017 ; Colsaet, 2019).

Depuis les années 2000, le droit français s'est enrichi de nouveaux cadres cherchant à inverser la tendance , faisant de la lutte contre l'étalement un objectif à intégrer dans les documents d'urbanisme. Ainsi, la loi de *Solidarité et renouvellement urbain* (SRU)

introduit dès l'an 2000 la notion de *renouvellement urbain*, qui comprend une gestion économe des sols et une maîtrise du développement urbain par une limitation de la consommation d'espaces. En pratique, la loi SRU modifie en profondeur les règles d'application du Coefficient d'occupation des sols (COS)[44], en même temps qu'elle supprime la taxe sur le dépassement du plafond légal de densité[45] (PLD), la possibilité d'imposer des surfaces minimales de terrains pour construire, ainsi que la possibilité de réduire les droits à construire en cas de division d'un terrain bâti (Savignat, 2010 ; Kempf, 2017). Avec elle, les documents de planification urbaine tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCoT)[46] et les Plans locaux d'urbanisme (PLU)[47] semblent privilégier désormais la démarche de construire la ville sur elle-même, avec un objectif de limitation de l'étalement urbain (Semmoud, 2003). Dans son ensemble, la loi SRU propose, sur fond de lutte contre l'étalement urbain, une nouvelle réflexion sur la question de la densification (*cf.* Chapitre 2).

Pour permettre et encourager la densification, le législateur introduit au cours des années 2000 plusieurs projets de loi offrant la possibilité d'ajuster, voire de dépasser les normes de densité en vigueur à titre dérogatoire : la loi *Programme des orientations de la politique énergétique* (POPE, 2005), la loi *Engagement national pour le logement* (ENL, 2006), la loi *Boutin* (2009), la loi d'*accélération des programmes de construction* (2009), et la loi *de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement* dite « Grenelle I »[48] (2009). En 2010, la loi portant *Engagement national pour l'environnement* (ENE), ou loi dite « Grenelle II », concrétise les prémisses de « Grenelle I », qui entendait lutter contre le réchauffement climatique et instaurer les moyens nécessaires au maintien de la biodiversité (Savignat, 2010). Avec un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité, la densification urbaine s'impose dès lors comme une notion clé du volet

---

[44] Le COS permet de mesurer la densité d'occupation d'un sol, et se calcule en divisant la surface de plancher d'une construction par la surface de son terrain.

[45] Créé en 1975 et supprimé par la loi SRU de 2000, le PLD était un ratio fixé par les communes en vue de limiter la densité bâtie. Il s'agissait d'une valeur de COS que les nouvelles constructions ne pouvaient dépasser.

[46] Le SCoT est un document de planification établi à l'échelle intercommunale, et est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement.

[47] Le PLU ou Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification établi au niveau communal ou intercommunal qui résume les orientations prises par la collectivité pour les évolutions urbaines futures. Il définit en outre des règles prescriptives applicables à l'architecture et à l'urbanisme, avec un principe d'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le nécessaire développement des espaces urbains.

[48] En 2003, Jacques Chirac et son Premier ministre Jean-Pierre Raffarin s'engagent devant la communauté internationale à diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. Cet objectif, validé par le « Grenelle de l'environnement » en 2007, est repris par la loi « Grenelle I ».

urbanisme de la loi. Principal outil mobilisé, le SCoT, qui n'était jusqu'ici qu'un document d'orientations et de principes généraux peu contraignants pour les communes, devient un document plus précis et davantage coercitif : il introduit une évaluation prospective des besoins d'urbanisation afin de justifier toute nouvelle consommation d'espace ; il fixe des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; il peut fixer des planchers de densité en dessous desquels les PLU ne pourront pas descendre. Pareillement, le PLU bénéficie de modifications et de nouveaux instruments permettant de maîtriser la densification et la consommation d'espaces : il doit à présent se conformer aux objectifs de contrôle de la consommation d'espace et aux grandes orientations fixés par le SCoT ; il peut prévoir des densités minimales à respecter pour certains secteurs définis ; il permet un contrôle renforcé de la consommation d'espaces et de la densification par l'introduction du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Guttinger , 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.44). En résumé, « Grenelle II » n'est pas un simple outil supplémentaire pour limiter l'étalement urbain, il est une « véritable inversion de l'esprit de la norme qui prévalait jusqu'alors » : pour l'avocat en droit de l'urbanisme Olivier Savignat (2010), « on passe d'une norme contrôlant le dépassement de la densité à une norme imposant une certaine densité ». La même année, la réforme de la fiscalité de l'urbanisme suit cette nouvelle approche de la réglementation en créant une taxe pour sous-densité, tandis que la loi *de modernisation de l'agriculture* assigne l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles à l'horizon 2020 (Colsaet, 2019).

Au cours des années 2010, plusieurs dispositifs législatifs renforcent ces premières intentions : la loi d'*Avenir pour l'agriculture* (2014) étend aux espaces naturels et forestiers les mesures prises pour le contrôle de la consommation des terres agricoles (Kempf, 2017 ; Tendil, 2017) ; la loi pour l'*Accès au logement et un urbanisme rénové* (ALUR, 2014) renforce les SCoT, préconise la mise en place de PLUi afin d'harmoniser les documents réglementaires au niveau local et modifie certaines règles de droit pour faciliter la densification, à l'exemple des très remarquées suppressions des COS et seuil minimal pour les terrains à bâtir (Colsaet, 2019) ; les *Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains* (PPEANP, 2016) permettent de protéger durablement certains espaces périurbains ayant un intérêt au titre des espaces agricoles, naturels, forestiers et paysagers, par l'interdiction de droit à construire (Tendil, 2017) ; enfin, la loi d'*accaparement des terres agricoles* (2017) souhaite éviter la monopolisation et la financiarisation des terres agricoles par des sociétés d'investissement, qui ont notamment pour effet une « céréalisation » des cultures (Tendil, 2018). En une vingtaine d'années, le droit français s'est donc complété d'un arsenal juridique conséquent censé limiter l'étalement. Pourtant, de récentes études ont démontré leur faible impact, et surtout, *a contrario*, leurs effets inverses.

L'étalement urbain « court » toujours

Cette « contre-performance » des réglementations mises en place depuis le début des années 2000 (SRU, ENE, ALUR…) semble révéler une incompatibilité des injonctions législatives face aux réalités opérationnelles[49]. Produits essentiellement par les collectivités locales, les documents d'urbanisme continuent de promouvoir l'artificialisation en permettant une grande consommation des sols (Kempf, 2017). L'étalement se poursuit et repousse toujours plus loin les fronts urbains. Des auteurs scientifiques, spécialistes des questions foncières, économiques, sociales et environnementales, avancent quelques raisons pouvant expliquer l'échec de cette lutte. Nous proposons ici de revenir sur chacune d'entre elles.

1. Les politiques de préservation des terres naturelles, forestières et agricoles sont nombreuses, mais trop sectorielles, sans prise en compte de l'espace national. Pour les économistes Laurence Delattre et Claude Napoléone (2011), deux phénomènes expliquent ce postulat ; d'une part, les documents d'urbanisme sont empreints du fait urbain, leur vocation principale est de construire la ville, les zones naturelles et agricoles sont dès lors considérées comme des réserves foncières ; d'autre part, les zonages environnementaux réputés inconstructibles ne concernent que des espaces aux enjeux urbains moindres, souvent loin des villes. Entre les deux, les milieux naturels « banals » qui sont en première ligne des fronts urbains ne bénéficient pas de protection réellement efficace, au même titre que les zones agricoles périurbaines dont les mesures de préservation ne sont ni opposables aux tiers, ni pérennes dans le temps[50] (Delattre et Napoléone, 2011 ; Laplaige et *al.*, 2014).

2. Il existe une confusion persistante entre urbanisme opérationnel et urbanisme réglementaire. D'aucuns estiment en effet que la lutte contre l'étalement urbain est avant tout mal pensée, en cela qu'elle entend, par son appareil législatif, davantage *pro*scrire que *pre*scrire (Tribillon, 2017). Pour l'urbaniste et économiste Joseph Comby (2009), cette politique n'a pour effet que de déplacer les problèmes d'un endroit à un autre, là où ce n'est pas interdit, c'est-à-dire toujours plus loin des territoires urbanisés[51].

---

[49] Entre 1982 et 2018, les espaces artificialisés ont augmenté de 72 % en France métropolitaine, soit une progression moyenne de 1,5 % par an. Dans un contexte pré-crise de forte activité économique, cette progression est plus importante entre 2006 et 2009 (+ 1,6 %), baisse légèrement entre 2009 et 2012 (+ 1,3 %) pour se stabiliser à + 1,2 % par an entre 2012 et 2018 (Ballet, 2021).

[50] Les zones agricoles périurbaines dépendent essentiellement de la durée de vie des documents d'urbanisme. Leurs révisions sont courantes et peuvent entrainer la création de nouvelles zones à urbaniser sur des emprises foncières agricoles. Ajoutons à cela le fait que les documents d'urbanisme ont pour vocation de construire la ville. Les zones agricoles sont dès lors perçues comme des réserves foncières.

[51] Dans cet esprit, la Fédération nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer) estime que les mesures de protection éparses, de type ZAP ou PPEANP, ne font que reporter la pression foncière d'un territoire à un autre (Tendil, 2017).

3. La gouvernance des territoires est inadaptée aux impératifs d'économie d'espace (Caron, 2013). En 2023, la France métropolitaine se compose de 34 816 communes. Ce chiffre révèle un extrême morcellement du territoire hexagonal, qui semble à l'origine des difficultés de maîtrise de l'étalement. L'Allemagne, qui a connu un intense regroupement communal depuis les années 1960, connaît moins ce phénomène. Avec ses quelques 11 000 communes, la dynamique urbaine y apparaît plus encadrée, en particulier au niveau des *Länder*[52], grâce à des documents d'urbanisme plus hiérarchisés et plus cohérents ainsi qu'à un meilleur maillage des réseaux de transport en commun (Ziegler, 2013). En France, la dynamique est beaucoup plus éparse. Les nombreuses communes, compétentes pour la rédaction des documents et règlements d'urbanisme, appliquent chacune ou presque leur propre stratégie d'urbanisation, qui entre souvent en concurrence avec l'idée de « ville compacte » (Laplaige et *al.*, 2014 ; Colsaet, 2019). Le cadre juridique national, flexible et peu contraignant, ne suffit pas à imposer en bloc un impératif d'économie d'espace[53] (Comby, 2009). Si les SCoT, par leur échelle d'application, tendent à corriger cet impair, leur couverture du territoire national est lacunaire. Pour de nombreuses communes périurbaines et rurales éloignées des villes-centres, la limitation de l'étalement reste donc entre les mains d'élus municipaux aux priorités parfois divergentes, qui tentent, autant que faire se peut, de conjuguer les directives nationales aux attentes d'administrés souvent proches du pouvoir local (Castel, 2007 ; Delattre et Napoléone, 2011 ; Melot, 2016 ; Colsaet, 2019).

4. Ces communes périurbaines et rurales privilégient majoritairement l'expansion par la promotion d'un habitat individuel peu dense. Plusieurs facteurs motivent ce choix : d'abord, ces communes souhaitent atteindre un certain dynamisme démographique en attirant de nouveaux habitants par une offre attrayante et accessible financièrement ; elles souhaitent par ailleurs satisfaire les demandes de propriétaires fonciers dans l'attente de voir leurs terrains classés constructibles pour une valorisation de leur rente foncière ; elles souhaitent enfin maximiser leurs recettes fiscales pour pallier les baisses des dotations de l'État (Delattre et Napoléone, 2011 ; European Commission, 2012 ; Vilmin, 2013 ; Colsaet et *al.*, 2018). En outre, la construction de maisons individuelles répond à une forte demande à laquelle les villes-centres et leurs proches couronnes ne répondent plus aujourd'hui. Et puis, la forme pavillonnaire présente l'avantage d'une réduction des risques économiques pour les communes, et l'assurance d'un prix de sortie abordable et attractif. De surcroît, elle garantit le maintien d'une certaine homogénéité sociale et l'équilibre de la structure sociale électorale

---

[52] En Allemagne, les *Länder* sont des états-régions qui disposent chacun d'une constitution, d'une assemblée élue et d'un gouvernement. À la différence des régions françaises, les *Länder* allemands ont de nombreux pouvoirs, notamment celui de légiférer en matière d'urbanisme.

[53] La fiscalité appliquée au foncier et au bâti est symptomatique : les quelques dispositifs qui existent, tels que la taxation pour sous-densité ou la taxation des friches et bâtiments vacants, sont peu utilisés (Sainteny, 2018).

locale. Pour ces raisons, il n'est pas étonnant d'observer la pratique d'un « protectionnisme réglementaire » par certains élus locaux, c'est-à-dire une utilisation adaptée des outils réglementaires afin d'encourager la construction d'un habitat individuel peu dense ou, d'empêcher la construction d'opérations plus denses en vertu de la préservation du cadre de vie local (Charmes, 2007, 2009 ; Savignat, 2010 ; Darley et Touati, 2013). Pour le sociologue Romain Melot, l'écriture de la règle peut même chercher à sélectionner socialement les nouveaux arrivants, procédant à ce que la littérature américaine appelle un « zonage exclusif » (Nguyen, 2009 ; Delattre et Napoléone, 2011 ; Melot, 2016).

En définitive, il semble manquer au cadre juridique français une véritable stratégie de programmation de l'urbanisation (Bellegarde et Boudon, 2015). L'urbanisme « à la française » paraît panser les plaies qu'il aurait pu anticiper. Sa dispersion reflète d'ailleurs l'émiettement de ses instances législatives (Renard, 2011). Cette réalité ne manque pas d'interroger la compétence des élus locaux à légiférer en matière d'urbanisme, et la compatibilité des impositions nationales aux intérêts particuliers. Partant de l'exemple allemand, une gouvernance plus centralisée ou en tout cas plus hiérarchisée paraît souhaitable (Jérôme, 2017). Certaines associations militent d'ailleurs pour une remise à plat de la politique agricole foncière et pour l'application du principe de « zéro artificialisation nette » (ZAN), notant un retour du principe introduit par la loi SRU : « faire la ville sur la ville »[54] (Tendil, 2018). Cette dernière revendication est désormais suivie depuis la promulgation de la loi *Climat et résilience* en 2021[55], témoignant d'une conscience éclairée de la part des pouvoirs publics des impacts de l'étalement urbain sur notre environnement et notre quotidien. Dans les faits, elle suffit aussi à déplacer la « matière grise urbanistique », jusqu'ici concentrée sur les centres-villes, vers les paysages périurbains qui se muent depuis quelques années, doucement mais sûrement, en territoire de projet (Dias et *al.*, 2008).

1.3.3. « Faire la ville *périurbaine* sur la ville *périurbaine* »

Comment satisfaire la demande annuelle en logement, l'appétence des Français pour l'habitat individuel et la volonté des élus périurbains de voir leur commune se développer, dans un contexte de limitation de l'étalement ? D'après les économistes Laurence Delattre et Claude Napoléone, il est en réalité concevable de loger en France 970 000 personnes

[54] Dans son ouvrage *La condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*, Olivier Mongin appelle cela « la ville palimpseste » (Mongin, 2005)

[55] Depuis 2021, la loi *Climat et résilience* fixe l'objectif *Zéro artificialisation nette* (ZAN) aux territoires, communes, départements et régions, soit une réduction de 50 % à horizon 2030 de leur rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Voir « La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ». In Office français de la biodiversité [en ligne], consulté le 16 juin 2023. https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette/

supplémentaires sans étalement urbain (Delattre et Napoléone, 2011). En reportant les nouvelles constructions sur les interstices et délaissés des tissus urbanisés, il serait ainsi possible de satisfaire certaines demandes en matière de logement sans affecter outre mesure les milieux naturels et agricoles jusqu'ici préservés. De surcroît, cette hypothèse de densification rendrait envisageable une stabilisation du « front urbain », que préconisent par ailleurs intellectuels et associations (Vilmin, 2013 ; Tendil, 2018).

Dans cette quête d'entités foncières vacantes ou sous-exploitées, la ville périurbaine et ses ensembles pavillonnaires, réputés pour leur faible densité bâtie, apparaissent dès lors comme un territoire de recherche privilégié. Pour le sociologue et géographe Jean-Michel Léger (2019), il ne fait d'ailleurs aucun doute que la mobilisation du parcellaire pavillonnaire et sa supposée densification constituent à présent un sujet de débat public national, depuis qu'un acteur l'a particulièrement agité : *Bimby*. Acronyme de l'expression « Build in my backyard », BIMBY tient ses origines de son antonyme NIMBY, « Not in my backyard »[56], maxime popularisée aux États-Unis par le géographe Mike Davis (2006). Le *nimbyisme* ou syndrome *Nimby* désigne une attitude visant à approuver tout projet, pourvu qu'il se fasse loin de chez-soi. Il traduit plus précisément la résistance chronique d'un ou de plusieurs habitants à un projet immobilier dont l'emplacement peut porter atteinte à leur cadre de vie et leur patrimoine. En contraste avec cet esprit d'opposition que d'aucuns n'hésitent pas à qualifier d'individualiste, d'autres approches soutiennent au contraire une densification résidentielle par le biais d'un urbanisme opérationnel adapté. C'est le cas de *Bimby*, un concept d'urbanisme s'intéressant à la densification des espaces résidentiels pavillonnaires par une valorisation de l'initiative privée.

Révélé par le projet de recherche « Villes durables » financé par l'Agence nationale de la recherche (ANR) entre 2009 et 2012, le concept *Bimby* va à rebours des critiques émises à l'encontre du périurbain et son archétype pavillonnaire en avançant l'idée selon laquelle les quartiers résidentiels existants pourraient accueillir la production nationale annuelle de maisons individuelles par une « densification douce »[57], réduisant consécutivement l'étalement urbain et, *de facto*, la consommation foncière (Miet et Le Foll, 2010 ; Miet, 2012 ; 2016). Pour accompagner cette densification douce, la méthode *Bimby* développée par les architectes-urbanistes David Miet et Benoit Le Foll opère en deux temps : elle démarche les collectivités locales à même de légitimer toute intervention auprès des propriétaires privés,

[56] Respectivement « construire dans mon jardin », et « pas dans mon jardin », en français.

[57] L'expression « densification douce » est majoritairement utilisée dans le cadre d'une densification des tissus pavillonnaire. Elle décrit un processus de densification des tissus urbanisés existants sans destruction du bâti et sans dénaturation des formes urbaines. Elle augure la plupart du temps la création de nouveaux logements, souvent sous la forme pavillonnaire, soit par division parcellaire dans la majorité des cas, ou par restructuration de grands pavillons pour la production de plusieurs logements (PUCA, 2013).

en leur proposant l'apport des outils juridiques et opérationnels adaptés à cette entreprise ; fort de l'engagement du législateur, elle promeut la division foncière auprès des propriétaires privés dans le but de faire émerger de nouveaux terrains à bâtir[58] (Hanrot, 2013). Pour les deux partis, les intérêts sont multiples : pour les collectivités locales, il s'agit autant de respecter sur le long terme les impératifs de limitation de l'étalement qu'imposent progressivement les révisions successives des documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale, que de satisfaire leur aspiration à une croissance démographique sans investissement supplémentaire en équipements publics d'infrastructures ; pour les propriétaires privés dont le logement est devenu trop grand, la vente d'une partie de leur propriété doit pouvoir financer un projet d'habitation plus adapté à leurs aspirations et projets de vie (*cf.* illustration 17, p.13a). En soutenant ainsi une densification douce émanant de l'initiative privée par la micro-promotion, *Bimby*, par sa méthode et ses outils, entend répondre tout autant à l'impératif d'économie d'espace qu'à la demande de nombreux ménages cherchant à se loger à prix correct, si possible en maison individuelle, sans s'éloigner des centres urbains (Vigneron, 2018).

Ces dernières années, la densification douce a été intellectualisée, définie, idéalisée même. Elle n'est pourtant pas nouvelle. D'ailleurs, elle est loin d'être un phénomène marginal dans la production annuelle de logements neufs (Mariolle et Delaville, 2014). Au sein même des tissus pavillonnaires paradoxalement critiqués pour leur « immobilisme », la densification douce œuvre déjà à leur évolution morphologique et leur diversification sociale. En tête, la densification résidentielle par construction de maisons individuelles représente, pour la géographe Annabelle Morel-Brochet (2014), 25 % de la production totale de logements individuels, dont une large partie résulte de divisions parcellaires (90 %) — constat qui n'est pas étonnant au regard de l'augmentation de la pression foncière dans certaines couronnes périurbaines et de la réduction des capacités d'endettement qui révise à la baisse les emprises accessibles (Del Aguila, 2013). Pourtant, bien qu'elle suive les fondamentaux du concept *Bimby*, cette densification dite « spontanée » n'est pas nécessairement positive, d'abord parce qu'elle dessert l'intérêt commun à l'échelle territoriale[59], enfin parce que la densification au coup par coup mêlée d'intérêts particuliers ne peut garantir une quelconque qualité architecturale et urbaine. Si la méthode *Bimby* de

[58] Rappelons ici qu'un sondage mené en mars 2014 par l'IFOP/Seloger.com montrait que près de 40 % des Français propriétaires d'une maison seraient prêts à envisager de céder une partie de leur terrain.

[59] Il apparaît difficile de maîtriser les effets d'une densification « spontanée », qui questionnent par ailleurs « l'action publique et la régulation qu'elle pourrait engager. […] L'augmentation de la population hors procédure d'aménagement n'implique par exemple pas d'ajustements des équipements et infrastructures à cette croissance grâce à la récupération de la plus-value foncière. Dans des secteurs peu équipés ou mal desservis, cela peut s'avérer préjudiciable à la population » (Morel-Brochet, 2014).

D. Miet et B. Le Foll tend à corriger ces effets négatifs en anticipant, en accompagnant et en planifiant la densification pavillonnaire, cette dernière est-elle pour autant, et qu'elle qu'en soit la forme, réellement souhaitable ? (Glaizol et *al.*, 2013).

Dans ce sens, les critiques émises à l'encontre de *Bimby* se multiplient depuis quelques années, lui reprochant tantôt de faire une lecture simplificatrice du contexte pavillonnaire, tantôt de convoquer des réflexes consuméristes et spéculatifs propres à l'individualisme que l'on attache souvent à ces ensembles résidentiels, et ce sans tenir compte de l'intérêt général, tantôt d'avaliser un renforcement des inégalités sociales, l'appétence pour le partage foncier dépendant essentiellement du niveau des revenus de chacun (Rousset, 2013 ; Robin, 2013 ; Morel-Brochet, 2014). En outre, la densification pavillonnaire ne semble pas faire l'unanimité auprès des élus qui ont plutôt tendance à la limiter (Léger, 2019). Pour l'architecte Émilien Robin (2013), elle n'est pas souhaitable dès lors qu'est fait le constat d'échec des expériences menées à l'étranger sur l'augmentation de la densité résidentielle au sein de ces tissus urbains : la *Granny flat* au Royaume-Uni (1970) ; le programme *Dual Occupancy* en Australie (1985) ; le programme *Accessory Dwelling Units* aux États-Unis (1986) ; et le *Residents' Rights Act* au Canada (1994). Selon lui, la valeur immobilière des ensembles pavillonnaires périurbains vient avant tout de l'existence des jardins (Robin, 2013 ; Vanier, 2013). Les condamner peu ou prou à la densification serait autant une entrave à la biodiversité qu'une obstruction à l'habiter qui leur est propre : « Amputer le terrain sans y être contraint revient à accroître la promiscuité. [...] Même si le jardin est peu utilisé au quotidien, diminuer sa surface exclut ou réduit son usage saisonnier et conduit à s'imposer une limite au "pouvoir faire" qu'il autorise » (Morel-Brochet, 2014). La dernière étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) portant sur la densification du tissu pavillonnaire francilien dresse le même constat : « Les jardins sont l'un des atouts majeurs de ces quartiers. […] Grâce à "ces vides, poumons extraordinaires", il y fait globalement moins chaud qu'ailleurs lors des canicules. […] D'où la nécessité de renforcer les protections "pour qu'ils ne deviennent pas des espaces à urbaniser" » (Cazi, 2023). Nous le comprenons ici, *Bimby* ne fait pas nécessairement consensus, en dépit de ses nombreuses promesses.

Pour ou contre la densification des ensembles pavillonnaires, la lutte contre l'étalement semble en tout cas devoir faire preuve de discernement. Pour quelques auteurs, il peut être en effet plus intéressant de programmer ensemble une opération d'extension et une densification plutôt que de les opposer, quand d'autres pensent qu'un étalement urbain peut se faire tout en respectant les espaces naturels et agricoles (Delattre et Napoléone, 2011 ; Castel, 2013). Pour M.-C. Jaillet (2013), il ne faut pas lutter contre, mais penser l'étalement, car il est un fait constitutif de la ville contemporaine. En même temps, le débat public a fait avancer les réflexions portant sur le développement durable, au point de poursuivre depuis

2018 l'objectif *zéro artificialisation nette* introduit par le Plan biodiversité et réclamé en amont par diverses associations proches des milieux agricoles (*cf. supra*). Ce dernier suppose que toute nouvelle construction entraînant une artificialisation des sols puisse être compensée par une déconstruction équivalente. De fait, le Plan biodiversité engage à plus ou moins long terme les collectivités locales, qu'elles soient centrales ou périurbaines, à la densification (Fosse et *al.*, 2019). Face à cet impératif, de nombreuses interrogations restent en suspens. En France, comment mobiliser le foncier nécessaire pour « faire la ville sur la ville » au regard du « sacro-saint » droit de propriété ? Comment faire de la densification une option attractive afin d'éviter le syndrome NIMBY, alors même qu'elle implique souvent un coût plus important qu'une construction en diffus ? (Colsaet, 2019) Comment les intérêts particuliers propres à la densification pavillonnaire peuvent-ils servir l'intérêt général ? Une chose est certaine : la densification soulève plus de questions qu'elle n'en résout.

> « La problématique de la densité est primordiale car elle renvoie à celle de l'étalement urbain, qui renvoie à son tour à l'idée d'une ville diluée, contraire au modèle urbain classique et qui de surcroît envahit et grignote les espaces agricoles et naturels. Cette rhétorique est d'autant plus présente en Europe que la ville dense y correspond d'abord à un modèle historique qui associe à la forme urbaine une certaine idée du collectif, un sens de l'urbanité. » (Morel-Brochet, 2014)

* * *

Nous l'avons vu dans ce chapitre, les débats opposant les formes d'habitation individuelles et collectives tout autant que ceux opposant les bienfaits de la ville et de la campagne sont latents à l'étalement des villes en Occident. S'ils ont été plus ou moins vigoureux selon les siècles, leurs fondements restent les mêmes : avec eux se posent finalement la question d'une « bonne » densité. Entre le seuil de population assurant la pérennité des liens sociaux, la séparation des individus assurant à chacun un chez-soi, l'accès à la nature et aux services, c'est la recherche d'une densité idéale à échelle humaine qui transparaît, celle qui assurerait une sereine cohabitation des populations tout en garantissant à chacun le dynamisme des villes et le calme des campagnes. Cette recherche pose en même temps la question du front urbain : quelles limites donner aux villes ? Cette quête de réponse semble d'autant plus importante à notre siècle au regard des préoccupations environnementales qui dominent les discussions et qui posent, de façon virulente, la question de la densité souhaitable pour les villes durables.

Chapitre 2.

La « ville durable » ou la densification en question

Dans un recueil de textes consacré à la maison individuelle, le géographe et philosophe français Augustin Berque dénonce « l'insoutenabilité » de l'urbain diffus, entendue au sens écologique, éthique et esthétique du terme (Berque, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.17-18). La ville étalée est en effet peu vertueuse. Moteur d'une fragmentation des territoires de plus en plus marquée, elle se trouve être aussi le support d'une injustice sociale croissante et le terreau de modes de vie devenus trop dépendants des énergies fossiles. En défendre ses modalités paraît de plus en plus difficile à une époque où les débats politiques et associatifs s'entendent notamment sur une réduction de notre empreinte carbone.

Il est désormais convenu d'associer ces débats au concept de « développement durable ». Popularisé dès 1987 par le rapport Brundtland, le développement durable est « un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (Rapport Brundtland, 1987). Cette définition proposée par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies (ONU) se place au carrefour de trois dimensions — les dimensions économique, sociale et environnementale —,

en associant l'idée d'un développement économique plus respectueux de l'environnement, le souci d'une équité sociale et économique et, suivant une approche anthropocentrée, l'aspiration à des modes de vie plus sains et vertueux. Face à la multiplication des crises pétrolières, industrielles et environnementales de la seconde moitié du XX^{e} siècle, l'expression a connu un vif succès à l'échelle internationale, en même temps que se sont développées les connaissances scientifiques sur le réchauffement climatique et la perte de biodiversité. Depuis, le concept est entré dans notre quotidien en devenant un attribut incontournable de la « bonne gouvernance » à l'échelle mondiale et ce, même si sa définition originelle a subi les épreuves du temps (Michel-Guillou et Raymond, 2011 ; Donzel, 2013). Le développement durable serait en effet devenu un « mot-valise », caractéristique d'un flou sémantique qui lui serait propre (Hamman, 2014 ; Flipo, 2016). C'est précisément à l'aune de la sociologie urbaine que l'on peut mesurer aujourd'hui toute la difficulté d'en saisir une stricte définition (Hamman, 2012).

Parce qu'elles se situent à la croisée des bouleversements les plus importants de notre époque (augmentation de la population urbaine mondiale, révolution des technologies d'information et de communication, réchauffement climatique et renversement de l'ordre mondial), les villes sont directement concernées par les impératifs de développement durable (Renard, 2011 ; Caron, 2013 ; Pisani, 2016 ; Barroux, 2017). Elles s'en réclament d'ailleurs à travers le syntagme de « ville durable », qui est autant porteur d'intentions et d'idéaux relevant de l'utopie politique que de pratiques d'aménagement et d'urbanisme se voulant innovantes (Gauthier, 2009). Parmi ces pratiques, la densification est régulièrement mise en avant pour ses effets escomptés sur la limitation de l'étalement urbain (Guéranger et Poupeau, 2009). Cette injonction à la densité semble fondée à bien des égards. D'abord, elle résulte d'un besoin en surface croissant, justifié par des facteurs démographiques et culturels : le vieillissement de la population, le phénomène de décohabitation des familles, ou encore une démographie urbaine croissante à l'échelle mondiale. Ensuite, elle est motivée par des impératifs de limitation des dépenses publiques : il s'agit de concentrer les équipements collectifs sur une aire restreinte afin d'en assurer une utilisation plus rationnelle. Enfin, elle paraît logiquement induite par des motivations écologiques. Cela passe, entre autres, par une circonscription de l'éparpillement urbain (Sallez et Coutrot, 2009).

La densification est aujourd'hui pleinement intégrée à l'idée paradigmatique de la « ville durable » (Héran, 2015). Si la rhétorique mobilisée par les élus pour la désigner témoigne encore de quelque hésitation stratégique, elle est une réalité qui tend à s'imposer par la loi à l'ensemble des villes françaises (Hamman, 2011 ; Michelin, 2013). Parmi elles, les « villes intermédiaires », autrement appelées « villes moyennes », interrogent l'apparente universalité de cette politique (Hamman, 2014). Majoritairement en proie à un processus de

décroissance, à l'opposé du principe même de croissance qui sous-tend le développement durable, ces villes posent sous un jour nouveau la question de la densité. Dans cette perspective, nous proposons dans une première section de mieux caractériser la notion de densité, de rappeler ce que désigne la densification, et d'expliquer pourquoi il semble aujourd'hui plus pertinent de préférer la notion d'intensité lorsqu'il s'agit d'évoquer le dessein des villes durables. Nous passerons en revue les problématiques que ces notions soulèvent, les pistes d'actions qu'elles suscitent et les débats qu'elles motivent. Nous montrerons dans une deuxième section comment l'aspiration des Français à un cadre de vie plus urbain révèle une certaine forme de densité idéale, ni trop importante, ni trop faible. Dans une troisième section, nous étudierons la façon dont les villes intermédiaires peuvent répondre à ces aspirations et, comment leur situation décroissante pose différemment la question de leur densification. En ouverture, nous nous attacherons enfin à reposer la question de la densification douce et de l'échelle humaine, compte tenu d'une aspiration toujours plus affirmée des Français pour l'habitat individuel.

2.1. De la densité à l'intensité : notions, problématiques et débats

Avant de devenir « un étendard porté comme l'un des objectifs principaux du basculement vers une ville durable », la notion de densité, plus particulièrement la notion de densité urbaine, a longtemps souffert de représentations péjoratives que d'aucuns attribuent à l'héritage des grands ensembles (Guilpain et *al.*, 2014, p.231). Tout au long des XVIII^{e} et XIX^{e} siècles, la densité urbaine est d'abord un état de fait, synonyme d'insalubrité et de promiscuité. Perçue comme un facteur de propagation des maladies, elle est âprement combattue par les mouvements hygiénistes de l'époque (Touati, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.24). Après la Seconde Guerre mondiale, la densité devient un instrument de mesure, d'évaluation et de rationalisation utilisé par les architectes du Mouvement moderne dans les grandes opérations d'urbanisme de la Reconstruction. Elle est « un moyen d'organisation du bâti en secteur à la fonctionnalité prédéfinie » (Savignat, 2010). Cette politique aura pour effet d'installer durablement un imaginaire négatif de la densité. À la fin des années 1960, le rejet des barres et des tours de banlieue se conjugue à un engouement manifeste pour le pavillon avec jardin dans les zones périurbaines. Les classes moyennes émergentes investissent ces nouveaux horizons, où la densification est rigoureusement proscrite par une réglementation et une fiscalité favorables à la préservation d'un cadre de vie bucolique, proche de la nature. Une véritable politique de « dédensification » se met alors en place : les Plans d'occupation des sols (POS) fixent un niveau de densité bâtie à travers le COS ; la loi Galley (1975) instaure le PLD. Avec la concomitante mise à l'agenda politique des notions d'« environnement » et de « qualité de vie », c'est le contraire de la densité de construction

qui est valorisé (Touati, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.26). À la fin du XX^{e} siècle, l'actualisation des préoccupations écologiques finit pourtant par remettre en cause le mitage urbain à l'œuvre. Actualisée par le Rapport Brundtland et les débats consacrés au développement durable, la notion de densité revient au cœur des discussions, non plus comme une réalité à combattre, mais comme un objectif à atteindre. Elle se complète même de nouvelles notions plus contemporaines, mais néanmoins complémentaires. En France, la loi SRU (2000) introduit notamment la notion de « renouvellement urbain » et l'idée sous-jacente de construire la ville sur elle-même (Marchal et Stébé, 2018). Produit d'une construction socio-politique particulière, la densité est ainsi devenue, à l'aube du nouveau millénaire, une notion plurielle et polysémique qu'il convient de mieux caractériser.

2.1.1. Des notions

Aujourd'hui, la densité est couramment assimilée à des constructions hautes, si bien qu'il est commun d'opposer la « ville des tours » dite « durable », à la « ville diffuse » réputée « insoutenable ». La densité serait ainsi le contraire de l'étalement devenant, en quelque sorte, la réponse verticale au problème horizontal. En réalité, la densité n'est pas nécessairement synonyme de hauteur, ni même de logements collectifs. Pour quelques auteurs, elle ne paraît pas non plus incompatible avec un certain étalement urbain (Delattre et Napoléone, 2011 ; Castel, 2013 ; Jaillet, 2013). Elle est avant toute chose une notion relative, tantôt objective, tantôt subjective, qui dépend essentiellement des intentions de celui qui la mesure, et de la perception de celui qui la reçoit.

La densité, une notion relative

Comprise comme outil technique de mesure et de planification, la densité désigne le rapport entre un élément quantifiable et la surface d'un espace de référence. Elle peut être mesurée suivant plusieurs indicateurs : **1.** *la densité de population* permet de déterminer la concentration de la population sur une surface donnée ; **2.** *la densité humaine* rend compte du nombre d'habitants mais aussi du taux d'activités humaines, regroupant indistinctement les emplois et les logements (Mangin, 2004 ; Olivier, 2013) ; **3.** *la densité résidentielle* est le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette ramenée à l'hectare ; enfin, **4.** *la densité bâtie* est le rapport entre une surface construite et une surface de référence, soit le rapport entre la multiplication de la surface d'emprise au sol du bâti par le nombre de niveaux du bâti, et la surface de la parcelle ou de l'îlot étudié. Ce dernier indicateur est le plus utilisé. Trois catégories distinguent couramment une densité faible (de 0 à 0,9) souvent attachée aux ensembles pavillonnaires périurbains, une densité moyenne (de 0,9 à 2) avoisinant celle des centres-bourg, et une densité forte (de 2 à 4,5 et plus) apparentée aussi

bien aux centralités médiévales qu'à la ville hausmannienne du XIX^{e} siècle (Moulinié et Adam, 2005). En définitive, la densité exprime d'abord une donnée quantitative.

Comprise comme « phénomène par les effets qu'elle produit sur la perception que nous en avons "en situation" », la densité désigne aussi le rapport entre un sujet et un objet (Bendimérad, 2015). La notion de *densité perçue* témoigne de ce rapport. Totalement subjective, cette notion n'a finalement que peu à voir avec les mesures quantitatives plus objectives de la densité (Charmes et *al.*, 2010, p.23). D'abord, la densité perçue n'est pas mesurable. Elle est un ressenti, parfois trompeur sinon biaisé, d'une réalité tangible[60]. Ensuite, la densité perçue dépend de l'environnement dans lequel nous l'apprécions. Cet environnement se définit par un ensemble de facteurs qui exercent une influence sur notre perception : le patrimoine culturel local, le climat social, l'image du quartier, le parti pris d'aménagement, l'expression architecturale des constructions, la hauteur des bâtiments, la forme identique, répétitive et standardisée de l'habitat, la concentration de la population en un même endroit, l'absence de services de proximité, etc. Enfin, la densité perçue évolue selon qu'elle soit subie ou choisie, ce qui peut à la fois expliquer le rejet de certaines formes urbaines et l'engouement envers d'autres, et motiver l'expérience du phénomène d'entassement ou d'isolement — soit l'excès ou l'absence de stimulations sensorielles et sociales — présenté comme le résultat de l'écart entre la densité perçue et le niveau idéal de densité souhaité (Charmes, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.23 ; Lefebvre, 2013, p.28).

De toute évidence, la notion de densité n'est en rien cartésienne. L'approche comparative des formes urbaines est d'ailleurs particulièrement révélatrice de cette difficulté à l'appréhender *stricto sensu*. À titre d'exemple, les grands ensembles suscitent davantage un rejet de leur densité bâtie, alors même que celle-ci est souvent bien inférieure à certaines formes d'*habitat individuel dense* (*cf.* illustration 18, p.13a). Hauteur et concentration donnent ensemble l'impression d'une importante densité, alors qu'il n'en est rien d'un point de vue quantitatif. Sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent donc rendre compte d'une même densité. De ce fait, la notion de densité aurait peu à voir avec les formes urbaines et la hauteur des constructions. Par là même, le choix d'une typologie d'habitat n'induirait pas le choix d'une quelconque densité, et inversement. Finalement, la densité ne semble définir que très partiellement la forme bâtie à laquelle elle est attachée.

---

[60] Par exemple, la construction de nouveaux logements n'induit pas nécessairement une augmentation du nombre d'habitants : avec le phénomène de décohabitation des ménages et le vieillissement de la population, le besoin en logement est plus grand, le nombre d'habitants augmente peu. La densité résidentielle augmente, et non la densité de population (CERTU et Castel, 2010).

La compacité, une notion complémentaire

L'appréhension de la notion de densité a fortement évolué au fil de l'histoire, des évolutions sociologiques, économiques, politiques et des contraintes propres au développement des territoires. À présent, la densité serait tout à la fois un état de fait, un outil de mesure et de planification et une ambition politique. Mais elle ne peut se résumer à un problème architectural. Avec l'actualisation des problématiques urbaines face aux enjeux du développement durable, la notion de « compacité » impose désormais une densification « intensive », c'est-à-dire une densification concentrée dans un périmètre et qui suppose le recyclage du sol et des bâtiments pour en produire de nouveaux, à l'inverse d'une densification « extensive » — ou une densification par étalement, qui est encore aujourd'hui le processus de densification le plus courant — qui admet une consommation et une artificialisation du sol ininterrompue, en dépit de formes urbaines denses (Sistel, 2005, *in* Tapie et *al.*, 2005, p.187 ; Bendimérad, 2015). En somme, la compacité est à distinguer de l'élémentaire notion de densité, en ce qu'elle substitue l'articulation et la juxtaposition à l'accumulation et l'entassement (Beaucire et Desjardins, 2014). Plus que la densité bâtie, la continuité bâtie en est son résultat.

> « La compacité c'est la concentration du développement dans le cœur d'une agglomération, là où la desserte en transports en commun est bonne et là où il y a déjà de la densité. Il est beaucoup plus facile de densifier là où il y a de la densité que là où il n'y en a pas. Le contexte et les logiques foncières se prêtent souvent mal à des densités très élevées dans des secteurs peu denses. À l'inverse, dans les secteurs qui sont déjà denses, on peut reconvertir des friches industrielles, on peut combler des dents creuses, etc. Bref, il y a des potentiels que l'on peut valoriser. » (Fouchier, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.35-36)

Densité et compacité définissent ensemble les défis que doivent relever les villes face aux impératifs du développement durable. Ces notions soulignent la nécessité de concentrer davantage les activités humaines et d'optimiser l'utilisation des espaces urbains déjà équipés pour répondre aux défis énergétiques et climatiques, aux évolutions démographiques et aux enjeux économiques. En accord avec les objectifs de limitation de l'étalement et de renouvellement urbain, la densification paraît indissociable de la notion de compacité.

L'intensité, une notion contemporaine

D'après une étude menée par l'Observatoire de la ville en 2007, les Français rejettent majoritairement l'idée de densité, sans doute parce qu'elle est régulièrement associée à tort à des typologies architecturales extrêmes. En même temps, il est aisé de constater un intérêt

renouvelé pour les centres urbains denses, paradoxe sur lequel nous reviendrons en deuxième section. Alors même que l'habitat individuel reste privilégié par plus de 80 % de la population nationale, comment expliquer le rejet avéré des Français pour la densité et le projet d'installation des citadins les plus aisés dans les quartiers historiques les plus denses, desquels les maisons individuelles sont quasiment absentes ? Selon E. Charmes, ce n'est pas tant la densité bâtie qui est recherchée, mais l'attraction exercée par les centres. Pour le sociologue, c'est avant tout « l'intensité » qui attire les ménages dans les environnements urbains denses, et c'est cette même intensité qui serait productrice de densité bâtie (Charmes, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.21-22).

L'intensité n'a pas de définition scientifique. Elle est tout à la fois une multiplication des destinations, des occasions de croisement et des possibilités d'activités, une utilisation optimisée des espaces urbains existants par rapport à leur potentiel (Fouchier, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.35). Elle est une temporalité des lieux, entendue comme la diversité des rythmes de fréquentation de certains espaces, en même temps qu'elle est une convergence des temps individuels et collectifs, mis à l'épreuve des évolutions sociétales (Mangin, 2004, p.341 ; Marchal et Stébé, 2014, p.115-119). En un mot, l'intensité semble être à la qualité ce que la densité est à la quantité (Dubois-Taine, 2002, p.20). Elle constitue en cela une perception positive de la densité.

> « La densité ne fournit qu'une assise quantitative pour le décor où se jouent les mises en scène spontanées du théâtre urbain, où différentes conceptions du quotidien s'articulent et coexistent dans l'espace. Le rythme de la ville naît de la superposition de ces articulations ou, si on préfère, de la multitude des rythmes qui se complètent, s'infléchissent et confèrent à chaque lieu son potentiel caractéristique. » (Kühn, 2005)

L'intensification urbaine est « un processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie) pour une ville plus diverse, vivante et attractive » (IAU, 2009). Son corollaire, l'intensité, est ce qui pousse à mutualiser les moyens et les équipements, à optimiser les services au profit des habitants, à valoriser la proximité et les déplacements doux. Elle qualifie une densité vertueuse, durable et désirable. L'intensité urbaine apparaît aujourd'hui comme le fruit de la recherche d'une ville plus dense et plus compacte (IAU, 2009). En cela, la notion d'intensité urbaine constitue, pour nous, une définition contemporaine de la densité en opérant la synthèse des notions de densité et de compacité. Ainsi le dessein des villes durables n'est-il pas, avant tout, la quête d'une certaine intensité urbaine ?

2.1.2. Des problématiques

Avec le temps, les débats concomitants sur la densité et la « ville durable » ont fait naître de nouvelles problématiques. De la question politique à la question environnementale en passant par la question foncière, économique et patrimoniale, quelques obstacles suffisent parfois à motiver une faible densité et une certaine dispersion, au détriment d'une recherche d'intensité. Si les propos du chapitre précédent nous ont permis de mettre en évidence l'échec des politiques menées pour lutter contre l'étalement urbain, ils ont pareillement révélé l'incapacité du législateur à proposer des outils adaptés à un urbanisme endogène[61] (Charmes, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.22). Ainsi, en une cinquantaine d'années, la densité urbaine n'a cessé de diminuer, l'étalement urbain de progresser, interrogeant *de facto* l'action publique et la régulation qu'elle pourrait engager.

La question politique

Déterminant dans la baisse continue de la densité urbaine en France, le phénomène d'expansion des zones commerciales en périphérie des villes a résisté aux textes censés le maîtriser (Libeskind, 2018). Dès 1973 pourtant, la loi *Royer* se donnait déjà pour objectif de protéger le petit commerce contre le développement récent des hypermarchés. Y pouvait-elle seulement quelque chose ? Longtemps, les représentants du monde économique et les élus locaux ont joué à part égale au sein des Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), chargées d'autoriser les implantations de surfaces commerciales de 1 000 m² et plus. Si ce n'est plus le cas aujourd'hui, les élus locaux ont-ils pour autant un réel intérêt à s'opposer à la construction et à l'exploitation de nouvelles infrastructures commerciales ? Pour les maires des communes périurbaines, il est fort à parier que les promesses d'emplois et de croissance démographique ont de loin suffi à orienter leurs décisions en faveur d'un développement des zones commerciales en périphérie des agglomérations. Pour les maires des villes-centres, l'enjeu d'un maintien de l'activité commerciale dans les cœurs d'agglomération aurait pu justifier une telle objection, si leur représentation au sein des CDAC n'avait pas été minoritaire. En même temps, l'adoption de la loi de modernisation de l'économie (LME) ratifie dès 2008 l'interdiction d'invoquer les conséquences de l'implantation d'une zone commerciale supplémentaire sur le tissu commercial existant. Aussi, les agglomérations urbaines se sont étendues, condamnant les villes-centres à une louable mais vaine opposition et ce, en dépit de leur importance stratégique. S'il existe bien désormais la possibilité de refuser un projet en vertu de la

[61] Pour la géographe Claire Aragau (2018), « l'urbanisme endogène se réfère à des pratiques de densification en menant des opérations en dents creuses ou en procédant à des opérations de réhabilitation, avec l'idée d'un urbanisme par retouches adaptées au tissu urbain existant ».

protection de l'environnement, les membres des CDAC n'en sont pas moins démunis face à l'absence de critères et de normes partagées définissant les exigences minimales à respecter en matière de développement durable et d'aménagement du territoire (Gintrand, 2017).

L'exemple des zones commerciales en périphérie des agglomérations est symptomatique. Il souligne, entre autres, le problème de la représentativité des communes au sein des instances de décision et le parti pris engagé de certains élus locaux, autant qu'il révèle une désorientation de ces mêmes élus face à la confusion des moyens à leur disposition. Il suffit en tout cas à mettre en lumière l'inadéquation des outils et des modes de gouvernance territoriale face aux objectifs de densité. En outre, quelques auteurs évoquent désormais un hiatus profond entre les récentes contraintes qu'ont apporté les débats sur le développement durable et les autres stratégies et objectifs des politiques urbaines (Renard, 2011 ; Caron, 2013 ; Chérel et Odent, 2013). Si l'on pense de prime abord à l'objectif d'une France de propriétaires, qui bénéficie majoritairement à la maison individuelle avec jardin, il en est également question pour les politiques consacrées au logement social. Ainsi, le manque de logements aidés, en particulier dans les zones tendues, et le temps nécessaire pour en construire davantage peuvent pousser certains ménages aux revenus modestes à gagner des logements plus abordables situés dans les territoires suburbains. Il faut dire que la persistance de certains régimes d'encouragement à l'investissement locatif a longtemps motivé l'étalement et l'artificialisation des sols. C'est notamment le cas du prêt à taux zéro (PTZ) dont a pu profiter depuis 1995, année de sa création, une majorité des accédants à la propriété pavillonnaire périurbaine, ou encore du dispositif Pinel (2015), venu en remplacement du dispositif Scellier (2008), dont l'un des principaux objectifs est d'encourager la construction neuve et la mise en location de logements conventionnés au moyen de baisses d'impôt. Loin de se résumer aux dispositifs d'aides à la construction, ce paradoxe fiscal se trouve conforté par les nombreuses taxes applicables aux terrains dits « à urbaniser ». Alors que les collectivités locales souffrent d'une baisse continue des dotations de l'État, ces revenus fonciers sont une source de financement importante, qui n'a pour effet que d'encourager certaines communes à ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation (Caron, 2013). De cette façon, le cadre fiscal encourage l'étalement et, par suite, demeure un frein à la densification.

Parce qu'elle résulte d'une opération de construction ou d'un aménagement foncier, la densification requiert des autorisations administratives qui, suivant le contexte, peuvent être nombreuses et d'une grande diversité. Là encore, les entraves sont multiples dans les ensembles urbains déjà constitués. D'abord, les autorisations préalables se font plus nombreuses à mesure que l'on se rapproche des centralités urbaines. Outre les classiques permis de démolir, permis de construire ou permis d'aménager, d'autres autorisations peuvent être exigées suivant les caractéristiques ou la localisation du terrain. L'archéologie

préventive, qui a pour mission « d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire », doit délivrer par exemple une autorisation de travaux suivant certains secteurs, après avoir réalisé un diagnostic sur site (INRAP, 2019). Ensuite ces autorisations préalables sont souvent longues à obtenir, surtout lorsqu'elles nécessitent chacune leur propre instruction. Si les récentes évolutions juridiques s'emploient à simplifier les démarches en les mutualisant ou, tout du moins, en les coordonnant, certains projets de densification situés en cœur d'agglomération voient encore aujourd'hui leur calendrier allongé, d'autant plus lorsque certaines procédures impliquent la tenue d'enquêtes publiques. Enfin, l'obtention d'une autorisation préalable ne garantit pas sa validité à court terme : avec la multiplication des documents d'urbanisme opposables tels que les PLU, SCoT ou PPRi (Plan de prévention du risque inondation), le risque des recours pouvant entraîner leur annulation augmente sensiblement, et la contiguïté des milieux urbains denses ne fait qu'accroître cette menace. À l'instar d'un cadre fiscal inadapté, la complexité des règlements d'urbanisme, l'absence de célérité de la juridiction et l'incertitude face aux éventuels contentieux administratifs sont autant d'éléments défavorables à la densification (Chérel et Odent, 2013).

Consultée par le gouvernement sur les directives à mettre en place dans le cadre de l'objectif *zéro artificialisation nette* (ZAN) défini par le Plan biodiversité de 2018, l'institut France Stratégie a préconisé depuis plusieurs adaptations du cadre législatif et réglementaire, parmi lesquelles : la fusion des CDAC et des Commissions départementales de préservation des espaces naturels pour la création d'un Conseil départemental de lutte contre l'artificialisation des terres, habilité à délivrer un « permis d'artificialisation » ; l'inéligibilité au PTZ et au dispositif Pinel des constructions neuves situées sur des terres non artificialisées ; l'exonération aux taxes d'aménagement des projets n'affectant pas l'emprise au sol bâti (surélévation, rénovation ou reconstruction) ; et, entre autres, l'instauration d'un plancher de densité dans les PLU.

Si elles vont dans le sens d'une densité plus vertueuse, ces préconisations devront vraisemblablement s'accompagner d'un assouplissement des documents d'urbanisme, comme le suggère l'architecte et urbaniste Philippe Madec qui invite à rendre possible tous les ajouts et toutes les évolutions possibles sur les parcelles déjà bâties, par le biais d'une adaptation des PLU et d'une simplification des démarches, qui rendent présentement difficiles toute opération de densification en milieu urbain dense (Madec, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.82-88 ; Lenormand, 2019).

La question foncière

Si la simplification administrative des demandes d'autorisation et l'adaptation des politiques publiques aux objectifs de développement durable sont souhaitables, elles ne suffisent pas nécessairement à encourager la densification. L'action foncière semble en ce point déterminante, tant elle peut être à la fois un soutien stratégique dans la lutte contre l'artificialisation et l'étalement, et un vecteur de renouvellement urbain.

Tout d'abord, les marchés fonciers n'engagent pas à la densification. D'une part les prix fonciers entre les villes-centres et les communes périurbaines apparaissent nettement déséquilibrés, d'autre part les taux d'imposition s'avèrent favorables à l'étalement. Les différentiels observés, souvent importants, ne sont pas sans conséquence sur la construction : ils expliquent l'installation suburbaine des entreprises, et incitent les ménages les plus modestes désirant accéder à la propriété à quitter la ville pour aller s'installer dans les villages du périurbain, là où le foncier est moins cher (Caron, 2013). Dans la plupart des cas, ces constructions neuves se font sur des terres non artificialisées, soumises à des phénomènes spéculatifs. Ainsi, quand le prix des terres agricoles non urbanisables demeure relativement stable, celui des terres agricoles urbanisables peut exploser, motivant certains propriétaires à voir leur terrain classé « à urbaniser » lors des révisions des documents d'urbanisme (Heuillard, 2010 ; Melot, 2016). Là encore, cette disparité de la valeur foncière ne semble pas à l'avantage de la densification. Si la régulation de ces différentiels paraît souhaitable, elle s'annonce néanmoins compliquée : comment imposer un alignement de la fiscalité pour les communes d'une même agglomération, quand certains habitants du périurbain ont fait sciemment le choix de l'éloignement pour fuir la fiscalité élevée des centres-villes ?

Ensuite, la connaissance des gisements fonciers en milieu urbain est fragmentaire, interrogeant de fait les lieux de la densification. Aucune base de données n'opère aujourd'hui la synthèse des potentialités en milieu urbain, hormis peut-être le récent travail mené par la *start-up* Iudo sur le parcellaire pavillonnaire francilien[62]. Dents creuses, interstices, friches, fond de parcelle, les opportunités semblent pourtant multiples, aussi bien dans les centres historiques déjà denses, que dans les zones pavillonnaires, plus récemment artificialisées. Ces opportunités se trouvent multipliées par le bâti existant qui peut, par son extension ou sa surélévation, présenter un certain potentiel de densification. Seulement, cette méconnaissance des gisements fonciers ne permet pas d'adopter une véritable stratégie de politique globale en faveur de la densification (Bellegarde et Boudon, 2015).

---

[62] La *start-up* française Iudo propose une application analysant les différents documents d'urbanisme attachées aux parcelles des communes d'Île-de-France. Elle permet, entre autres, d'identifier les potentiels de densification. Voir « Le décodeur des règles d'urbanisme ». In *Iudo* [en ligne]. Disponible sur : https://www.iudo.co/.

Enfin, les marchés fonciers et les lieux de la densification posent ensemble la question de la propriété du sol et interrogent, *in fine*, le régime foncier en tant que structure politique, économique et sociale. Comment limiter l'artificialisation des sols naturels et agricoles et encourager la densification des tissus existants, en se confrontant à des propriétés foncières soumises au régime de droit privé ? Nous l'avons déjà vu, la densification des milieux urbains constitués est empêchée, tout ou partie, par la « dictature du parcellaire », c'est-à-dire par le bon-vouloir des propriétaires fonciers privés (Caron, 2013).

Quelques éléments de réponses sont néanmoins apportés à la question foncière. Premièrement, l'identification du parcellaire et du bâti densifiables est désormais facilitée par les progrès informatiques et statistiques dont ont pu profiter les sciences géographiques depuis les années 1960. Par exemple, la géomatique, soit l'ensemble des technologies permettant de modéliser, de représenter et d'étudier le territoire, est aujourd'hui utilisée pour le repérage des gisements fonciers, bien qu'elle soit encore perfectible ; en effet, la géomatique présente encore quelques difficultés à rendre compte du potentiel de densification des parcelles déjà bâties. Deuxièmement, la limitation de la spéculation foncière sur les terres agricoles pourrait bien passer par leur sanctuarisation. Certains auteurs proposent une intervention à long terme dans la maîtrise foncière des espaces non bâtis, en incitant les Établissements publics fonciers locaux (EPFL) et les collectivités territoriales à acquérir des espaces naturels et agricoles pour les maintenir durablement en espaces non bâtis (Cordobes et *al.*, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.35). Pour quelques économistes, c'est par la rareté des gisements fonciers que naît le besoin de densifier (Castel, 2005). Troisièmement, des réflexions sont menées sur les évolutions souhaitables du régime foncier face aux difficultés à mobiliser des terres soumises au droit de propriété privé. Ces dernières évoquent parfois l'instauration d'un mécanisme de nationalisation du foncier, qui n'est pas sans faire écho aux réflexions déjà menées au cours du XIX^{e} siècle par plusieurs économistes tels que Léon Walras ou Charles Gide (Heuillard, 2010 ; Clerc, 2018). C'est en tout cas la voie que semblent suivre de récentes politiques publiques à destination du logement social, qui proposent de dissocier la propriété du bâti et la propriété foncière. Inspirée des principes fondateurs du bail emphytéotique, la création récente du bail réel solidaire, bien qu'elle soit davantage au service d'une accession à la propriété facilitée pour les ménages les plus modestes qu'au service de la densification, (ré)introduit l'idée qu'un particulier pourrait acheter le droit d'user d'un logement, de l'habiter, de le vendre ou de le transmettre, sans néanmoins être propriétaire du terrain sur lequel il est bâti. Il s'agit là d'une évolution dans la manière de concevoir la propriété, qui peut tout autant servir les intérêts individuels que l'intérêt commun. Nous y reviendrons (Liquet, 2017 ; Morel et Morel, 2018).

La question économique

Le croisement des questions politique et foncière pose la question économique de la densification : de ce point de vue, est-il finalement plus intéressant d'étaler ou de densifier ? À partir du XIX^{e} siècle, l'arbitrage entre densification et éloignement a fait l'objet d'un certain nombre de recherches, mais il faut attendre les années 1930 pour que la britannique Joan Robinson soit la première à étudier en termes économiques l'intérêt de la concentration face à la solution de l'étalement (Castel, 2013). Depuis, la plupart des études consacrées à cet arbitrage ont conclu que l'étalement urbain coûte plus cher aux collectivités qu'une urbanisation dense, notamment du fait de l'augmentation des coûts d'investissement dans les réseaux et l'inefficacité économique des services à mesure que les distances augmentent (Guengant, 1995 ; Burchell, 2002 ; Camagni et *al.*, 2002 ; Halleux et *al.*, 2003, Touati, 2015). C'est d'ailleurs encore aujourd'hui les principaux arguments avancés par les urbanistes pour défendre les vertus de la densification.

Plus récemment, d'autres études ont nuancé ces conclusions. À travers une série d'articles publiés entre 2005 et 2013 avec le concours de l'urbaniste Alain Colson, de l'économiste Arnaud Bouteille et du spécialiste des mobilités Laurent Jardinier, l'architecte et urbaniste Jean-Charles Castel a en effet démontré les surcoûts de la densité sur l'ingénierie urbaine et architecturale. Avec A. Colson, J.-C. Castel soutient ainsi l'idée selon laquelle le coût des services par logement augmenterait avec le nombre de logements, autant que les coûts relatifs à l'obsolescence, la maintenance, la sécurité et la gestion de la congestion : « Une étude montre que le coût unitaire d'une tournée de collecte des ordures ménagères diminue avec la densification. Mais la différence de niveau de service fait que les zones denses ont besoin d'une tournée quotidienne, tandis que les espaces diffus disposent d'une ou deux tournées par semaine » (Castel et Colson, 2006). Avec A. Bouteille et L. Jardinier, J.-C. Castel a par ailleurs mis en évidence une double corrélation entre densité et coût de construction d'une part, entre densité et prix immobiliers d'autre part, qui suffirait à motiver une faible densité et un émiettement des opérations, au détriment d'une recherche d'intensité (Castel, 2005, 2013 ; Bouteille et Castel, 2011 ; Castel et Jardinier, 2011) :

• *Densité et coûts de construction* — La densification résidentielle coûterait plus chère que la construction résidentielle en extension. Les coûts de construction augmenteraient en effet avec la densité et la taille de l'opération. Ainsi, le prix de revient d'un appartement serait plus élevé de moitié, voire du double, par rapport à une maison individuelle de même surface. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette proportionnalité : d'abord, les constructions denses ont recours à des techniques de construction plus coûteuses que celles employées dans les opérations de maisons individuelles, elles peuvent en outre intégrer des parties collectives dont le coût réduit la marge des opérateurs ; ensuite, les constructions

denses doivent respecter un cadre normatif qui implique des coûts additionnels propres à l'échelle de l'opération et aux techniques constructives utilisées, ce cadre normatif est plus favorable à la maison individuelle qu'à l'immeuble collectif ; enfin, les constructions denses induisent des coûts administratifs, juridiques, commerciaux et fiscaux plus importants, tandis que les maisons individuelles construites en diffus ou en lotissement échappent à la plupart de ces coûts structurels. En définitive, la corrélation « densité / coûts de construction » révèle l'avantage concurrentiel de la maison isolée par rapport à des opérations de logements plus denses, en termes de coûts de construction au mètre carré habitable, mettant en exergue les effets négatifs des coûts spécifiques de la densité (Touati, 2015).

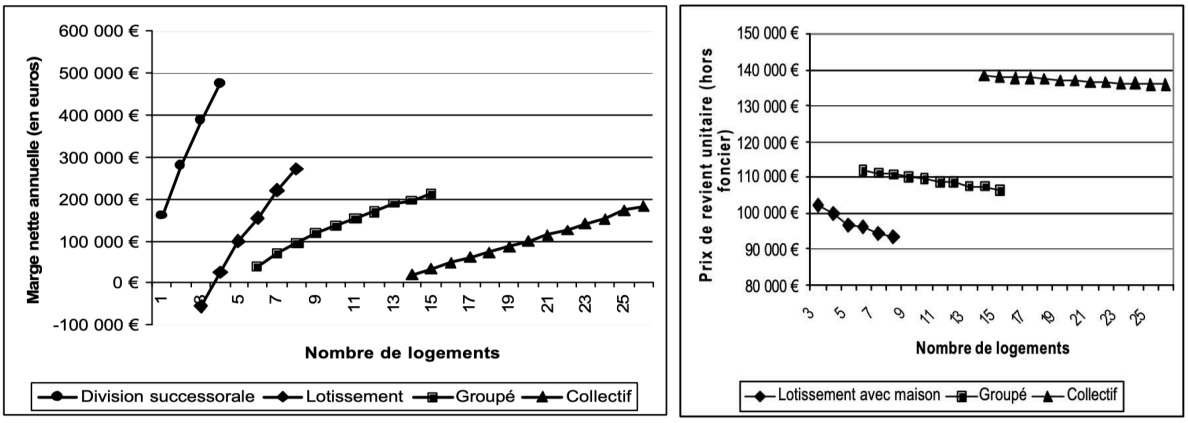


Figure 1. À gauche, la marge de l'opérateur augmente avec le nombre de logements dans chaque mode opératoire, mais chute au passage vers un mode opératoire plus dense : pour huit logements construits en lotissement, la marge nette annuelle de l'opérateur sera de 275 000 €, alors qu'elle ne sera que de 100 000 € pour un logement en opération groupée. À droite, le prix de revient d'un logement décroît légèrement avec le nombre de logements construits au sein de chaque mode opératoire, mais augmente subitement vers un mode opératoire plus dense : pour huit logements construits, le prix de revient d'un logement en lotissement sera d'environ 95 000 €, quand le prix de revient d'un logement en opération groupée sera d'environ d'environ 110 000 €. De fait, les coûts structurels propres à chaque mode opératoire n'encouragent pas à la densification (Castel, 2005).

• *Densité et prix immobiliers* — La densification résidentielle est néanmoins possible lorsqu'un équilibre économique est trouvé entre le prix de revient d'une opération et la marge de son opérateur (*cf.* figure 1). À la poursuite de cet objectif, les opérateurs recherchent une « densité optimale », soit le compromis additionnant le plus de densité possible au moindre coût de construction. Avec la densité optimale, il ne s'agit pas d'égaler la densité maximale autorisée par les règlements d'urbanisme, mais bien de développer une densité économiquement viable au regard du contexte socio-économique et du marché local. En ce sens, les prix immobiliers jouent un rôle déterminant puisqu'ils fixent le périmètre de cet « optimum » : d'une part les prix fonciers imposent un plancher de densité, plus le prix du terrain est élevé plus il appelle à construire davantage de logements ; d'autre part les prix

de ventes immobilières dressent un portrait de la population locale et de sa solvabilité, et fixent un plafond au-delà duquel la commercialisation de l'opération serait compromise, parce qu'elle serait « hors marché ». Au sein de ce périmètre, les coûts de construction et la clientèle envisagée arbitrent ensemble le choix d'un mode opératoire dit « optimal » (habitat diffus, habitat groupé ou habitat collectif, suivant le contexte) qui détermine, ce faisant, une certaine typologie de bâti. Cette optimisation économique ne se met donc pas au service d'une densification résidentielle propice à la concentration, elle impose une limite à la densité et contribue dans bien des cas à favoriser l'étalement.

Cette réalité économique de la densification résidentielle permet **1.** de comprendre pourquoi les constructions les plus denses se concentrent au cœur des agglomérations et, inversement, pourquoi la maison individuelle constitue en grande partie l'offre en logement dans le périurbain, et **2.** de mieux appréhender les raisons pour lesquelles, en France, les politiques de densification demeurent inefficaces dans la lutte contre l'éparpillement urbain pavillonnaire. Du reste, la question économique interroge les lieux de la densification :

> « Les possibilités économiques de densification se trouvent en priorité dans les centres des agglomérations attractives, où les prix sont les plus élevés. Mais c'est précisément là que, bien souvent, les règlements bloquent la densité, notamment pour des raisons de protection des sites, espaces boisés et monuments, mais aussi en raison de la pression des riverains qui s'opposent à la mutation de leur environnement. À l'inverse, là où les urbanistes veulent densifier pour lutter contre les maisons individuelles diffuses, il est possible que le marché ne puisse pas faire autre chose. » (Castel et Jardinier, 2011)

Pour J.-C. Castel, le marché tend à distribuer naturellement la densité en fonction des niveaux de prix (Castel, 2013). Est-ce pour autant une fatalité ? Les logiques de marché doivent-elles supplanter les politiques du logement ? La logique des prix finit par poser d'autres problèmes que J.-C. Castel identifie bien : d'un côté l'offre en logement se spécialise, à la fois dans les villes-centres où les logements collectifs sont prédominants, et dans les villages ruraux où la maison individuelle est *quasi* exclusive ; de l'autre les déséquilibres sociaux et démographiques s'accentuent, les lieux d'emploi et de résidence s'éloignent. Faut-il alors s'attaquer de front aux formes urbaines les moins denses ? Les politiques d'aides à l'accession doivent-elles être plus favorables aux typologies d'habitat plus denses ? Cette hypothèse n'est pas sans risque. Toujours selon J.-C. Castel (2013), les pouvoirs publics devraient injecter dix milliards d'euros d'aides supplémentaires chaque année pour compenser les surcoûts des constructions plus denses et permettre ainsi aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété d'un bien équivalent dans les périmètres centraux. En même temps, une véritable politique foncière devrait être mise en place pour contrer les risques d'inflation

des terrains. Comment financer cette stratégie ? Encourager la densité en limitant l'étalement par l'action de leviers socio-économiques adaptés n'aurait *a priori* pour effet que d'aggraver la crise du logement, en compliquant notamment l'accès aux gisements fonciers, et d'aggraver la crise économique en affectant environ un point de produit intérieur brut (PIB) par an au financement de la densification. D'un point de vue économique, encourager la densité en condamnant l'étalement n'a donc rien d'une évidence, compliquant le discours dominant sur le développement durable, « qui pensait trouver dans la réduction de l'étalement et la densification, une solution à la fois vertueuse et économe » (Castel, 2013).

La question des formes urbaines

La densification des villes interroge nécessairement les formes urbaines. Architectes et urbanistes s'opposent régulièrement autour de deux échelles de conception : l'îlot et la parcelle. Pour certains, la recherche de densité obligerait à sortir des vieux modèles et à inventer des morphologies urbaines sur-mesure ; il s'agirait d'abandonner l'urbanisme parcellaire qui a jusqu'ici fait foi, pour une réflexion élargie à l'échelle de l'îlot, c'est-à-dire à un ensemble de parcelles délimité par des voies. Pour d'autres, la recherche de densité suppose une réappropriation des échelles de conception existantes et mises à mal par les règlements d'urbanisme. Si ces deux échelles de conception ne sont pas incompatibles, elles illustrent deux représentations de la densité aux processus et aux résultats différents.

Depuis plusieurs années, Nicolas Michelin invite à mettre au point de « nouvelles densités » qui abandonneraient la façon dont sont menées aujourd'hui les opérations immobilières denses. Pour cet architecte et urbaniste, les réglementations urbaines, « restrictives et précautionneuses », brideraient considérablement les possibilités de travailler sur les hauteurs et les limites, réduisant du même coup toute capacité d'innovation. Raisonner et concevoir à l'échelle de l'îlot tout entier — 80 mètres de côté — permettrait selon lui de créer une densité plus intelligente, à rebours de l'urbanisme parcellaire et de ses nombreux écueils. Considérer les constructions comme un même ensemble permettrait en effet de travailler plus facilement les vues croisées d'un immeuble à l'autre, de mutualiser les stationnements, les services, et de créer une véritable mixité programmatique. De la sorte, ces « macrolots », ou « unités de voisinage » (*cf.* illustration 19, p.14a), seraient le moyen d'atteindre une « densité vertueuse » pariant sur le vivre-ensemble et la mixité socio-spatiale tout en préservant l'intimité de chaque logement (Michelin, 2013). Reste que ces nouveaux ensembles urbains soulèvent quelques questions : qu'en est-il, par exemple, de leur pérennité et de leur mutabilité ? Comment assurer leur maintenance et leur gestion sur le long terme ? Et puis, servent-ils réellement, de par leur échelle, les exigences de développement durable ?

À la toute fin du XX^{e} siècle, l'architecte et urbaniste Philippe Panerai proposait de montrer à travers son ouvrage *Formes urbaines : de l'îlot à la barre* (1997) comment l'urbanisme moderne avait bouleversé les tissus urbains et, surtout, comment avait-il participé à la déconstruction progressive de l'îlot urbain et de son pendant parcellaire. 15 ans plus tard, l'architecte Jacques Lucan revient sur ce fait historique dans *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités* (2012), et propose une lecture éclairée sur la résurgence des ZAC à l'ère des macrolots. Il montre ainsi comment les partenaires, publics comme privés, ont porté l'îlot au rang de *leitmotiv* de la densité et de la mixité urbaine, qu'elle soit architecturale, programmatique ou sociale. En face pourtant, d'autres voix continuent de porter l'urbanisme parcellaire comme un cadre pouvant être adapté aux réflexions consacrées à l'intensité. Parmi ces voix, celle de Ph. Madec invite à repenser la parcelle comme un outil incontournable dans la planification et, à inciter les politiques à prendre toutes les dispositions à même de rétablir une pleine efficience de cette échelle de conception, aujourd'hui phagocytée par un inventaire législatif conséquent. L'architecte et urbaniste propose ainsi de réviser les documents d'urbanisme afin d'autoriser « tous les ajouts, toutes les évolutions dans le temps vers une meilleure utilisation de la parcelle, à l'horizontale et à la verticale » (Madec, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.82). Car c'est là où le bât blesse, et où s'accordent en même temps N. Michelin et Ph. Madec : l'urbanisme parcellaire souffre aujourd'hui de règles qui contraignent autant la maîtrise d'œuvre que la maîtrise d'ouvrage. Entre la limitation de l'occupation des sols et des hauteurs des constructions, les règles de prospect et le souci d'une préservation de l'intimité de chacun, les possibilités de « faire » sont réduites et motivent souvent, de fait, l'étalement urbain. Pour Ph. Madec, il convient aujourd'hui d'adapter ces règles aux impératifs de densité. Finalement, quand l'un contourne la règle, l'autre la combat.

La question patrimoniale

Dans la veine des débats consacrés aux formes urbaines, Hervé Marchal et Jean-Marc Stébé rappellent, sur la base des propos de J.-M. Léger, que l'acte de densifier souffre de points aveugles (Léger, 2010 ; Marchal et Stébé, 2018). En milieu urbain dense, la densification pose en effet de nombreuses questions relatives tantôt à la préservation de l'ensoleillement et des vues paysagères, tantôt à la préservation du calme, ou d'une intimité parfois érodée par les vis-à-vis que peuvent occasionner de nouvelles constructions. Quand elle ne remet pas en cause la distance physique entre voisins, la densification peut affecter la valeur d'un bien et porter atteinte au capital économique d'un ou de plusieurs ménages. En bref, la densification pose avec plus ou moins d'acuité la question patrimoniale, qu'il s'agisse du patrimoine architectural ou immobilier.

La densification des villes n'est pas chose nouvelle. Depuis des siècles, les villes se construisent et se reconstruisent sur elles-mêmes. Des ensembles moyenâgeux aux tissus de faubourg plus récents, les styles architecturaux forcés à cohabiter en témoignent : le renouvellement urbain n'est pas un concept contemporain de l'étalement. Ces « strates », que d'aucuns qualifieront volontiers de pittoresques, constituent aujourd'hui l'identité de nos villes, concédant à chacune un certain « caractère urbain », autrement dit un cadre de vie atypique, un cadre culturel auquel peuvent s'identifier les populations locales qui l'animent. C'est précisément la préservation de ce « caractère urbain » qui dicte tout débat sur la densification des milieux urbains denses. Comment densifier sans dénaturer l'existant ?

Pour Ph. Madec, l'attachement français aux notions d'harmonie freine une évolution continue du tissu urbain selon le concept japonais de ***métabolisme*** pourtant au fondement même de notre propre héritage urbain (Madec, ***in*** Nussaume et ***al.***, 2012, p.82). Il faut dire que les enjeux transcendent aujourd'hui la question architecturale : le patrimoine doit être aussi préservé pour son rôle attractif dans nos sociétés de loisirs (Choay, 1999). Vecteur d'une activité touristique vitale pour les économies nationales, le patrimoine architectural et urbain est source de nombreux emplois desquels toute stratégie politique ne saurait se passer. Ainsi, un ensemble de règles fixe aujourd'hui ce qu'on peut faire et surtout ne pas faire dans un environnement où le patrimoine bâti suscite un intérêt public. Des règles de prospect à la limitation des hauteurs, en passant par la couleur des revêtements de façade et le choix des menuiseries, les contraintes se multiplient à mesure que l'on se rapproche d'un site protégé. Dans un sens ces règles se justifient, s'agissant d'éviter les dérives que peuvent entraîner toute démarche individuelle. Dans un ouvrage collectif paru en 2005, l'architecte Philippe Dehan et l'ethnologue Martine Duquesne disaient à propos de l'habitat pavillonnaire, bien que cela vaille pour toute construction :

> « La maison n'appartient pas seulement à son propriétaire, elle possède une dimension collective qu'il faut gérer. La liberté individuelle d'agrandir et de transformer sa maison s'arrête là où l'extension conduit à gêner les voisins et à détériorer les espaces publics. Christian Devillers (1996) rappelle que, si l'intérieur d'un logement est incontestablement à l'habitant et qu'il doit pouvoir l'aménager comme il l'entend, les façades […] qui constituent l'espace public ont une dimension communautaire qui concerne non seulement les usagers de la ville d'aujourd'hui mais aussi ceux de demain. » (Dehan et Duquesne, *in* Tapie et *al.*, 2005, p.56-57)

À travers les règlements d'urbanisme, la collectivité se préoccupent donc de la qualité des espaces publics. Mais ces règles ont aussi leurs travers : à trop restreindre, elles peuvent démotiver la réhabilitation de l'existant ou la densification de certaines parcelles

pourtant bien situées, au point de tendre vers une muséification des quartiers historiques. La question d'une reconstruction pastiche est, d'ailleurs, souvent de mise. Dans son ouvrage *L'allégorie du patrimoine* (1999), l'historienne Françoise Choay critique ce phénomène de « mise sous cloche » pour ses effets pervers :

> « Le conditionnement subi par le patrimoine urbain historique en vue de sa consommation culturelle, de même que son investissement par le marché immobilier de prestige, tendent à en exclure les populations locales ou non privilégiées et, avec elles, leurs activités traditionnelles et modestement quotidiennes. » (Choay, 1999, p.170)

En conséquence, il n'est pas simplement question ici de densification du bâti, mais bien de densification humaine, dont dépend la recherche d'intensité. À cela s'ajoute une nécessaire densification résidentielle, à l'heure où les logements de centre-ville, jusqu'alors occupés par la population locale, se transforment au fil des années en logements de location touristique grâce au développement des plateformes du web tels que *Airbnb*.

Les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP), services relevant du ministère de la Culture chargés de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant, sont régulièrement pointées du doigt dès lors qu'il s'agit de désigner les freins à une densification des villes. Leurs responsables, des architectes-urbanistes de l'État (AUE) portant également le titre d'architecte des bâtiments de France (ABF), ont certes pour principale mission de s'assurer que les projets de densification ne changent pas de manière significative les formes urbaines existantes, en exerçant notamment un strict contrôle des projets situés dans des périmètres à forte valeur patrimoniale[63]. Néanmoins, d'autres règles et d'autres réalités qui restreignent tout autant la densification urbaine échappent à leurs compétences : nous aborderons l'exemple des parkings dans notre septième chapitre. En ayant à l'esprit les logiques économiques décrites plus haut, il n'est pas étonnant de voir les quartiers centraux historiques des grandes villes se gentrifier, reléguant les moins fortunés toujours plus loin des périmètres attractifs. En outre, la question patrimoniale pose plus largement la question du *droit à la ville*, ce patrimoine commun désagrégé hier par la société de consommation, demain par les diktats d'une société de loisirs qui ne cesse de croître.

---

[63] Plusieurs périmètres délimitent leurs secteurs d'intervention : les Périmètres délimités des abords (PDA) forment un rayon de 500 mètres autour d'un édifice à protéger ; les Sites patrimoniaux remarquables (SPR), anciennement appelés les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), constituent « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». Au sein de ces secteurs, les services des UDAP édictent les règles et sont habilités à délivrer les autorisations sur les différentes phases des projets.

Élever plusieurs immeubles de logements collectifs dans un environnement urbain plus ou moins dense n'a rien d'anodin. Suivant le degré de densification envisagé, cela peut impliquer, entre autres, une gestion du risque de congestion qui en découle, un ajustement de la fréquence de passage des transports en commun, une augmentation des tournées pour le ramassage des ordures ménagères, une adaptation des réseaux d'infrastructures et d'évacuation sous-dimensionnés ; autant de problématiques auxquelles doivent faire face les macrolots défendus par N. Michelin. À charge des collectivités d'investir en conséquence pour permettre pareille densification. En contrepoint, une densification plus mesurée privilégiant les dents creuses, interstices et délaissés paraît plus adaptée à une insertion harmonieuse dans un environnement constitué. L'échelle parcellaire défendue par Ph. Madec se montre alors respectueuse de notre héritage architectural et urbain, s'affirmant comme un moyen de ne pas changer de manière significative les formes urbaines existantes.

La question de l'altérité

Les points aveugles de la densification soulevés par H. Marchal et J.-M. Stébé posent également la question de l'altérité. En rédigeant dès 2008 la charte du « lotissement défendable », un an avant la recherche *Bimby* soutenue par l'ANR (2009-2012), Ph. Madec préconisait déjà une réduction de la taille des parcelles, et notamment leur largeur, pour diminuer la longueur des voies, minimiser l'emprise au sol du bâti en préférant des constructions en hauteur, et encourager la mitoyenneté. Il défendait en même temps l'idée d'une mutualisation de certains équipements entre quelques familles (Madec, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.93). En fait, peu importe le contexte, la densification interroge nécessairement notre rapport à l'Autre, incarné par la figure du voisin qui, pour la philosophe Hélène L'Heuillet, *n'inspire au mieux qu'une froide indifférence, suscite au pire le déchaînement de la plus extrême violence*. La densification nous impose dès lors de savoir « comment vivre et interagir avec son voisin sans tomber dans les pièges ravageurs du face-à-face » (L'Heuillet, 2016). Cette question est d'autant plus importante à une époque où l'expérience des grands ensembles nous a démontré que la proximité spatiale n'était en rien le catalyseur d'une quelconque convivialité (Chamboredon et Lemaire, 1970). « La proximité physique n'exclut pas la distance sociale. Elle peut au contraire la révéler et la renforcer, en suscitant des tensions et des conflits » disaient les sociologues Yves Grafmeyer et Isaac Joseph en 2004, dans *L'École de Chicago* (Stébé, 2010, p.44).

Dans un article consacré à la densification pavillonnaire, J.-M. Léger (2017) propose d'interroger conjointement les notions d'altérité et d'individualité, avec pour question centrale : jusqu'où peut-on augmenter la densité sans renoncer à l'individualité ? Au centre de cette dialectique, la maîtrise des rapports de voisinage apparaît déterminante, au même

titre que la préservation de l'intimité. Pour le sociologue, l'individualité commence par « la possibilité, pour chaque individu, de maîtriser les dimensions pratiques et symboliques de son espace ». Dans le cas du pavillonnaire, elle permet aussi de maîtriser son intimité, « permise par la relation triangulaire entre la maison, le jardin et les voisins mitoyens ». Nous l'avons vu dans le premier chapitre, c'est somme toute ce qui fait le succès de l'habitat individuel périurbain. Dès lors, comment retrouver ces qualités à travers la densification, afin que celle-ci soit bien vécue par les habitants, et désirable pour les villes de demain ?

Il nous paraît tout à fait pertinent de questionner l'individualité que suggère la maison individuelle, alors qu'elle demeure indiscutablement un archétype français. En comparant l'*habitat intermédiaire,* forme hybride à mi-chemin entre le petit collectif et le pavillon avec jardin, à une opération de 1 200 maisons à patio de l'architecte Alvaro Siza réalisées dans la banlieue de Évora au Portugal des années 1970 aux années 1990 (*cf.* illustration 20, p.14a), J.-M. Léger précise cette notion et en déduit que « l'individualité tolère la mitoyenneté horizontale, mais pas la verticale » (Allen et *al.*, 2010 ; Léger, 2017). Parce que les maisons de A. Siza « ont leur propre entrée, leur propre patio et sont habitées du sol au ciel », elles confèrent un sentiment d'intimité et de maîtrise de l'espace habité par une mise à distance contrôlée du voisinage. L'un des défis de notre siècle pour les villes durables apparaît alors plus clairement : à une époque où le vivre ensemble s'impose comme un enjeu de société, la notion même d'individualité doit être repensée pour rendre plus acceptable une densification qui paraît de plus en plus inéluctable. Comment, finalement, concilier individualité et citadinité ? (Léger, 2017). La densification ne semble pouvoir se faire que dans le respect de l'intimité de chacun, tout en veillant à ne jamais atteindre un « seuil de rupture », synonyme de promiscuité.

La question des mobilités

Longtemps, l'un des arguments clés en faveur de la densification des agglomérations urbaines a été celui d'une réduction des distances pour une limitation des émissions de gaz à effet de serre. En suivant une logique centripète, densifier les villes permettrait en effet de minimiser les déplacements quotidiens entre centre et périphéries. Cette hypothèse repose notamment sur une étude des chercheurs spécialisés en planification et politique urbaine Peter Newman et Jeffrey Kenworthy qui, dès 1989 dans leur ouvrage *Cities and automobile dependence*, ont mis en évidence un lien entre la densité des agglomérations urbaines et la consommation énergétique annuelle de leurs habitants en corrélant la dépendance automobile à la densité des villes (*cf.* figure 2, p.15a). Ainsi, plus la densité des agglomérations serait élevée, moins notre dépendance à l'automobile serait importante.

Si P. Newman et J. Kenworthy ont démontré que « les formes d'organisation territoriale étaient loin d'être neutres en matière de consommations énergétiques liées à la mobilité », leurs conclusions ont, depuis, été maintes fois remises en question (Desjardins, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.27-29). On leur reproche, entre autres, de ne prendre en compte que les mobilités intra-métropolitaines des individus, laissant de côté les transports de marchandise et les déplacements extérieurs liés aux activités de loisirs. Désormais, nombreux sont ceux à tempérer les vertus de la densité urbaine sur les mobilités.

D'abord, la prise en compte de la mobilité de week-end et des déplacements longue distance modifieraient sensiblement les résultats des études sur les avantages de la ville compacte. Avec l'argent économisé sur les mobilités courte distance, les citadins seraient davantage tentés de s'extraire des villes pour les week-ends et les vacances, augmentant sensiblement leur mobilité longue distance : « Ce mécanisme serait de nature à faire perdre à la densité les vertus dont on la pare » (Nessi, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.31). Ensuite, la réduction de notre dépendance à l'automobile ne dépendrait pas tant de la densité urbaine mais plutôt d'une réduction de l'efficacité du système automobile vis-à-vis des autres systèmes de transport. Pour l'économiste et urbaniste Frédéric Héran (2001) comme pour l'universitaire spécialiste des mobilités Gabriel Dupuy (2002), diminuer la vitesse de porte-à-porte et multiplier les choix de modalité par la création d'un système de transport écologique alternatif doit permettre de réduire notre dépendance à l'automobile, ce qui doit diminuer le trafic automobile et, à terme, générer un urbanisme plus dense et plus mixte. Enfin, l'accès facilité à un jardin privé réduirait la mobilité dans tous les contextes urbains. Leur présence aurait même plus d'impact sur la mobilité que la morphologie et la densité urbaine. La présence d'un jardin réduirait les effets d'un comportement de « compensation », qui pousse certains citadins à « se mettre au vert » en dehors des villes. Pour l'architecte et urbaniste Hélène Nessi, « ce postulat renvoie aux définitions de la taille urbaine optimale, de la densité optimale et de l'idée de la ville judicieusement compacte » (Nessi, 2010, *in* Charmes et *al.*, 2010, p.31).

* * *

L'ensemble de ces problématiques posées par la densification montre à quel point cette intention politique régulièrement présentée comme vertueuse pour les villes n'a en réalité rien d'une évidence. La densification semble entraîner avec elles un certain nombre d'effets pervers dès lors qu'est atteint un « seuil de rupture » entre densité désirable et densité « réprimable ». Bien loin des discours qui l'idéalise, elle paraît pourtant souhaitable

au regard des impacts sociaux et environnementaux évidents qu'un étalement déraisonnable des villes est à même de provoquer. Revient alors l'idée d'une densité intermédiaire, ni trop forte ni trop faible, mais suffisant à satisfaire la recherche d'une certaine intensité urbaine. En tout état de cause, cette dernière n'en finit pas d'être l'objet de nombreux débats.

2.1.3. Des débats

En 1994, le spécialiste des transports Jean-Pierre Orfeuil, par ailleurs professeur émérite à l'École d'urbanisme de Paris, publie *Je suis l'automobile*, un petit ouvrage dans lequel il propose une réflexion inédite sur le rôle et le pouvoir de la voiture dans la société contemporaine. À travers une mise en forme originale où le narrateur n'est ni plus ni moins que l'automobile elle-même, l'auteur interroge la culture du transport, de la mobilité et de l'éloignement qui pousse les Français à multiplier les déplacements pour satisfaire tout à la fois leur désir de chez soi et leur appétence pour les aménités urbaines. J.-P. Orfeuil présage ainsi, selon nous, un changement de nature de la question urbaine, que le sociologue Jacques Donzelot (2009) ou le géographe Olivier Mongin (2013) théoriseront plus tard sous le concept de « ville des flux ». Pour ces derniers, la lutte des classes propre à la révolution industrielle s'est effacée au profit d'une lutte des places[64] aux expressions désormais bien connues : la relégation, la périurbanisation et la gentrification. Le choix ou non du lieu de son installation s'avère être le facteur déterminant des distinctions de classe d'aujourd'hui. Au centre de ces processus, les flux sont devenus stratégiques. Ce qui compte à présent, c'est d'avoir « le meilleur accès aux flux conduisant vers le plus grand nombre de directions possibles et aisément praticables » (Donzelot, 2013) ; le sociologue Vincent Kaufmann parle autrement de « motilité », c'est-à-dire la propension d'un individu ou d'un groupe d'individu à se déplacer dans le temps et l'espace (Kaufmann, 2000 ; Kaufmann et *al.*, 2015). Selon J. Donzelot, cette prévalence des flux permet d'expliquer la diffusion de l'habitat urbain autour des villes, toujours à proximité des grands axes routiers, tout autant qu'elle explique la revalorisation des centres anciens, lieux au croisement d'une multiplicité de flux, facilitant les rencontres personnelles et professionnelles.

Des limites urbaines

Dans une recherche d'intensité urbaine, la question des flux est déterminante tant elle motive ou non la densité et la compacité. Elle interroge en effet notre rapport à la centralité, mais aussi aux limites territoriales dont l'importance est remise en cause depuis que les flux tendent à déterminer à eux seuls la qualité des lieux (Donzelot, 2013). Dans un

[64] En référence à l'ouvrage de M. Lussault, *De la lutte des classes à la lutte des places,* Grasset, Paris, 2009.

article pour la section « Économie » du journal *Le Monde*, le journaliste Francis Pisani cherche à démontrer la nécessité d'un changement d'échelle dans l'approche des territoires, à l'aune de ces nouvelles connaissances sur les villes contemporaines. Il appelle à ne plus se concentrer sur les frontières existantes entre ville et campagne, entre région et état, mais plutôt à penser les territoires en termes d'échanges entre chacune de ses entités. Pour lui, la métropolisation conduit à un « ensemble constitué [qui] correspond mieux à la réalité d'une population qui vit presque toujours à cheval sur plusieurs communes. […] La ville moderne est une ville de flux : la force de ces courants l'emporte sur celle des lieux. Ce qui circule compte plus que ce qui ne bouge pas » (Pisani, 2017). En octobre 2018, 11 mois après la publication de son article original, F. Pisani offre un droit de réponse à l'architecte Éric Cassar, alors en désaccord avec ses propos. Dans cette tribune, l'architecte revient sur la notion de limite. « Faire disparaitre l'idée de limite territoriale sous prétexte d'une superposition infinie de réseaux [lui] paraît complètement insensée » :

> « Ce mot de frontière ou de limite est trop souvent utilisé à mauvais escient, car il évoque de prime abord la ségrégation ; or je défends l'idée de circonscription, de sphères, de limites ou de frontières voire, osons, le mot de mur ! La question du mur ou de la limite (physique ou immatérielle) induit d'une part celle de la nature des espaces et des contenus situés de part et d'autre et, d'autre part, celle de la nature de la limite elle-même : son degré de porosité, sa matière, sa variabilité. » (Pisani et Cassar, 2018)

Pour E. Cassar, la frontière ne doit pas être un lieu infranchissable. Au contraire, elle doit produire de la diversité et, surtout, être structurante pour éviter l'éparpillement et l'étalement urbain :

> « Aujourd'hui, la limite d'une commune ou d'une métropole ne protège pas tant l'intérieur d'invasion extérieure comme pouvaient le faire les murailles ou les remparts mais l'extérieur (l'espace naturel) d'une prolifération de l'intérieur (l'espace humain). Une limite entre un espace naturel et un espace urbain participerait potentiellement à la préservation de zones “vierges”, ce qui me semble essentiel à l'ère de l'anthropocène et du réchauffement climatique. » (Pisani et Cassar, 2018)

Toujours selon E. Cassar, l'absence de limite empêcherait de « faire ville » et de produire une densité capable d'offrir tous les services qui lui sont associés. Cette réflexion rejoint plus largement celle menée d'un point de vue philosophique par Benoît Goetz dans son ouvrage intitulée *La Dislocation* (2018), dans lequel le philosophe défend l'idée selon laquelle la société contemporaine détruit l'essence du lieu par le brouillage des limites. Ce

faisant, quelle(s) limite(s) donner aux villes ? Faut-il, par exemple, sanctuariser les terres agricoles et forestières contre l'expansion urbaine en traçant « une ligne de littoral au-delà de laquelle aucune construction ne sera autorisée », comme l'appelle de ses vœux l'architecte Jean Nouvel[65] ? S'agit-il de qualifier un « front de ville », telle la ceinture agricole des cités-jardins que proposait E. Howard en son temps ? Si de telles projections paraissent tout à fait concevables et sans doute profitables à la densité, peut-on seulement concevoir, à l'opposé, une ville totalement dépourvue de limites ?

Imaginée par l'architecte américain Frank Lloyd Wright à partir des années 1920, la ville usonienne[66] de *Broadacre City* illustre par l'utopie cette possible disparition de toute distinction entre ville, campagne et nature (*cf.* illustration 21, p.15a). Présenté en 1935 lors d'une exposition au *Rockfeller Center* de New-York, ce projet entendait répondre au problème posé par l'urbanisation accélérée de l'époque, qui mettait en péril l'idée de « nation de la nature », héritée de l'Histoire culturelle américaine (Maumi, 2015). *Broadacre City* se voulait être une proposition globale défendant un modèle économique, social et politique radicalement différent de celui en cours aux États-Unis, symbolisé par la centralisation des pouvoirs et des richesses dans les métropoles.

Depuis les premières colonies de pèlerins du XVII^{e} siècle, les États-Unis n'ont eu de cesse de semer le trouble entre ce qu'il est courant de distinguer « ville » et « campagne » en Occident, à l'image du *township*, entité administrative de référence depuis la *Land Ordinance* de Thomas Jefferson en 1785. En effet, le modèle du *township* consiste « en une agglomération d'exploitations agricoles auxquelles les voyageurs européens n'accordèrent que très difficilement le qualificatif de ville, ou village, tant les habitations étaient dispersées » (Maumi, 2017). D'abord concentrés à l'Est, les *township* se développent rapidement vers l'Ouest tout au long du XIX^{e} siècle, non sans essuyer certaines critiques : les agriculteurs sont notamment accusés de détruire la « nature sauvage et originelle » de façon irrémédiable. En même temps, les villes de l'Est s'affirment et mettent à mal cette démocratie agraire pourtant bien installée. Leur croissance renforce leur distinction avec les petites villes rurales de l'Ouest. À l'instar des populations urbaines européennes, les citadins américains cherchent à gagner un cadre plus verdoyant en périphérie des villes. Les premières banlieues américaines émergent, confuses, désordonnées, sans pensée urbaine sous-jacente. Pour la professeure en histoire et théories de l'architecture et de la ville à l'École Nationale

---

[65] Dans une tribune publiée la veille des élections présidentielles de 2017, J. Nouvel écrit : « Cette limite entre la campagne et la ville sera matérialisée par une promenade, un chemin de ronde, le long des bois, des champs et des maraîchages, nouveaux fleurons de notre agriculture et de notre nourriture moderne, écologique et contrôlée » (Nouvel, 2017).

[66] Nom générique utilisé pour désigner les réflexions de l'architecte Frank Lloyd Wright sur cette période.

Supérieure d'Architecture de Paris-La-Villette Catherine Maumi (2017), par ailleurs auteure de plusieurs ouvrages et articles sur le mythe de la ville-nature américaine, cette nouvelle articulation entre ville et campagne que préfigurent ces banlieues constitue « l'un des grands projets du XIX^{e} siècle aux États-Unis ».

Penser cette nouvelle articulation passe par la quête d'une « nature habitable ». La maison individuelle, largement répandue au sein de l'économie pastorale, intègre le jardin dans ses représentations et se popularise en devenant accessible à un plus grand nombre de ménages (Ghorra-Gobin, 2017). Plusieurs ouvrages de référence se font jour et contribuent à la diffusion du modèle de la maison avec jardin, qui tend à devenir le moyen d'« offrir les conditions de vie les meilleures, les plus saines et confortables à la famille américaine avec, pour visée finale, la parfaite éducation des futurs citoyens américains » (Maumi, 2017).

Au sortir de la Première Guerre mondiale, l'industrialisation américaine s'accélère et désagrège un peu plus son idéal agricole. Les automobiles distendent les territoires, tandis que de petites maisons fabriquées en série les uniformisent (Maumi, 2008). C'est en réaction à cette nouvelle réalité urbaine que F. L. Wright met au point la ville et la maison usoniennes qui, tout en luttant contre l'uniformité de la production de masse, respecte l'héritage culturel du *middle landscape*, tradition anti-urbaine américaine (Maumi, 2017). Avec la maison usonienne, l'architecte témoigne de la volonté de créer un environnement qui maintienne « ce sens de l'union avec la terre qui avait été à la racine de ce développement domestique intrinsèquement américain […]. *Broadacre City*, la ville usonienne, réactive quant à elle le mythe jeffersonnien de la démocratie agraire », où il n'existerait plus aucune distinction entre ville, campagne et nature (Maumi, 2017). En bref, *Broadacre City* est une sorte de « ville-nation » composée de maisons, où le jardin occupe une place de choix (Violeau, 2013).

La particularité de *Broadacre City* réside dans son héritage culturel prééminent, mais d'autres utopies urbaines, peut-être moins radicales, ont existé bien avant celle proposée par F. L. Wright. Dans le deuxième chapitre « Des villes taillées sur mesure » de son récent ouvrage intitulé *Mesure et démesure des villes* (2020), le philosophe Thierry Paquot offre une mise en discussion des réflexions intellectuelles menées autour du dimensionnement des villes. Il y montre qu'au cours de l'histoire moderne, les différentes utopies urbaines préconisaient toutes l'établissement d'entités urbaines finies, limitées si ce n'est géographiquement, tout au moins démographiquement. Nous avons déjà abordé ici l'exemple du phalanstère de C. Fourier ou celui des cités-jardins de E. Howard, mais nous pourrions mentionner également les travaux du philosophe américain Murray Bookchin, qui défendait « l'idée d'une ville soucieuse de la nature, avec laquelle elle doit composer, pour offrir aux habitants les meilleures conditions d'habitabilité tout en favorisant la biodiversité de la faune

et de la flore, l'économie des énergies fossiles et la pluralité des cultures » (Paquot, 2020, p.94).

Fort de ces expériences passées, T. Paquot aspire à une échelle plus humaine des villes face à la croissance effrénée des mégalopoles. À ces fins, il interroge dans son livre de possibles « bons seuils », tout en étant convaincu que c'est dans l'articulation qualitative entre lieu de vie et environnement immédiat que se trouve la « juste mesure » des villes. Il n'est d'ailleurs pas le seul à souhaiter cette « alternative de l'échelle humaine » : dans son ouvrage *Cities for People* (2010), l'architecte danois Jan Gehl préconise par exemple l'abandon progressif de l'automobile, la fréquentation intensive des espaces publics, la marche et le vélo comme modes de transport, tout en condamnant d'une part les gratte-ciels, les rues aveugles sans magasins et activités, en réclamant d'autre part des villes plus compactes aux distances plus courtes, aux rues plantées et aux coins et recoins végétalisés.

30 ans plus tôt, l'essayiste américain Kirkpatrick Sale détaillait la notion de « taille humaine » dans *Human Scale* (1980), ouvrage dans lequel il prétendait que « la ville la plus agréable est celle que l'on parcourt à pied, dont le nombre d'habitants garantit la possibilité du débat public et la qualité des relations de voisinage » (Paquot, 2020, p.32-34). C'est précisément durant ces mêmes années 1980 qu'émerge aux États-Unis le courant d'urbanisme désormais international appelé *New Urbanism*, dont l'objectif premier était de trouver une alternative à l'éclatement urbain. En véritable rupture avec les principes de la Charte d'Athènes, le *New Urbanism* « promeut une forme urbaine réhabilitant la marche à pied et favorisant la compacité, ce qui permet d'éviter l'étalement urbain au détriment des surfaces agricoles ou des réserves naturelles » (Ghorra-Gobin, 2011). Il se distingue ainsi de l'urbanisme prôné par le Mouvement moderne, qui privilégie les déplacements en voiture sur des zones largement étendues. En même temps, le *New Urbanism* retient le principe de « la diversité architecturale associant la maison de ville, le pavillon et le petit immeuble collectif afin de susciter une certaine forme de diversité dans le paysage et dans la composition sociale » (Ghorra-Gobin, 2014). Perçu comme un mouvement de rupture au regard du modèle véhiculé tout au long de l'histoire urbaine américaine, le *New Urbanism* entend « ré-humaniser » l'espace urbain, à le rendre moins systématique et davantage à la mesure de ses habitants, en devenant une approche de planification et de développement basée sur les façons dont ont été pensés et construits les villes et les villages au cours des siècles derniers.

À la différence de quelques penseurs de l'urbain qui donne volontiers pour responsable de tous les maux de l'*urban sprawl* le pavillon et son vaste jardin, le *New Urbanism* ne renie pas cette figure de la culture de l'habiter américaine ; il cherche plutôt à en réduire son impact écologique à travers la recherche d'une certaine densité urbaine. Si ses formes actuelles sont dispendieuses, « la maison individuelle "version *New Urbanism*" et son

jardin sont d'une taille plus réduite que la maison et le jardin standard » (Ghorra-Gobin, 2017). De fait, le *New Urbanism* considère la forte attente des Américains pour l'habitat individuel, sans céder aux injonctions strictes de densité et de compacité qui poussent de nombreux élus à privilégier les formes urbaines les plus denses au détriment des typologies intermédiaires pourtant tout aussi vertueuses. En France, la redynamisation des villes-centres se traduit d'ailleurs souvent par des opérations à dominante d'immeubles collectifs, qui ne satisfont pas la demande d'habitat individuel. Le socio-économiste de l'aménagement Thierry Vilmin (2013) invite à considérer cette attente, tout en satisfaisant un impératif incontestable d'économie d'espace : « Il faudrait regarder en face cette demande de maisons individuelles, ne plus l'ignorer ou la mépriser comme le font beaucoup d'urbanistes depuis Le Corbusier ». S'il convient selon lui de stabiliser définitivement le « front urbain », cela ne peut se faire au détriment d'un mode d'habiter largement plébiscité par la population.

Pour ou contre les limites urbaines, les problématiques liées à l'étalement et à l'intensité appellent encore une fois à faire preuve de discernement. En ce sens, l'abolition de l'étalement urbain n'est peut-être pas une fin en soi. Les expériences de J.-C. Castel (2013) montrent par exemple qu'il peut être « plus intéressant de programmer ensemble une opération d'extension et une densification plutôt que de les opposer, les bénéfices de l'une pouvant servir à combler les déficits de l'autre ». Proposer une consommation foncière nulle serait idiot pour É. Charmes (2013), tant la croissance démographique et les difficultés qu'il y a à faire la ville sur la ville sont patents. Pour M.-Ch. Jaillet (2013), il s'agit finalement d'accompagner et d'organiser au mieux l'étalement urbain. Surtout, l'étalement doit être pensé pour transporter avec lui tout ce qui fait « ville » et ne pas se résumer à une banlieurisation pavillonnaire. C'est, en somme, tout l'enjeu de la « ville durable » : la nouvelle organisation spatiale qu'elle suggère oblige à repenser la relation entre ville et nature, accumulation et dispersion, centre et périphérie.

À bien considérer l'étalement et l'intensité, il paraît d'ailleurs inconcevable de se détourner de cette dernière relation « centre-périphérie », tant elle a dirigé ces deux derniers siècles et oriente encore aujourd'hui la diffusion de l'urbain. Jusqu'alors décisives dans les stratégies de localisation des individus, les centralités historiques doivent désormais composer avec de nouvelles centralités émergentes qui forcent à reconsidérer la planification et l'aménagement de nos villes pour une meilleure appréhension des problématiques posées par un développement urbain soutenable.

De la polycentralité

Le terme « centralité » définit communément le « caractère de ce qui est central », c'est-à-dire « qui est au centre ou dans la région du centre ; qui constitue le centre »[67]. Pour les économistes Frédéric Gaschet et Claude Lacour (2002, p.50), « la centralité est essentielle, fondatrice de l'analyse de l'espace qui impose ou présuppose l'existence d'un centre à partir duquel on définit, mesure les distances et les frontières ». La notion transcende toutefois cette qualification purement géométrique. Certes, elle peut désigner la position d'un lieu par rapport à un autre, mais bien au-delà, elle suppose un point de convergence, de diffusion et d'influence, elle qualifie « la capacité d'action d'un élément central sur sa périphérie »[68]. À l'instar de la « théorie des lieux centraux » développée par le géographe allemand Walter Christaller en 1933, dans son ouvrage intitulé *Die zentralen Orte in Süddeutschland*[69], la centralité reflète pour F. Choay et l'urbaniste et géographe Pierre Merlin l'importance d'un lieu par son rayonnement et son attraction. Son accessibilité est d'ailleurs une condition majeure de son existence (Merlin et Choay, 2010). En ce point, les flux jouent, encore une fois, un rôle déterminant dans leur appréhension et leur développement.

Dans le domaine de la sociologie, la centralité se définit davantage par les usages des habitants que par son positionnement sur un territoire. Elle se caractérise également par son accessibilité, mais aussi par son offre et l'intensité de ses services, ou encore par son ambiance urbaine telle que l'envisageait le sociologue Raymond Ledrut dans *Les Images de la ville* (1973). Il s'agit, en fait, d'un lieu qui existe par les pratiques qu'il génère et satisfait. Pour l'urbaniste et sociologue Alain Bourdin, le centre est, par définition, « un lieu accessible et attractif où s'opèrent des échanges. Il est également un lieu de pouvoir, le sommet d'une hiérarchie, et porteur de symbolisme ou de sens » (Bourdin, 2003, p.76). En outre, la centralité appelle la notion de « proximité » et rappelle celle de « gradient urbain ». Déterminante dans les projets d'installation, la centralité confère une appartenance, elle permet de s'identifier à un lieu, de s'en sentir proche si ce n'est spatialement, tout au moins culturellement et socialement parlant. Plus que le patrimoine architectural auquel on la voit trop souvent résumée, la centralité témoigne de l'histoire locale, elle est le lieu des communions et des rassemblements, des rencontres et des activités. Elle est pour H. Lefebvre une « qualité ou propriété essentielle de l'espace urbain » (Lefebvre, 2000, p.21).

---

[67] « Centralité ». In *Dictionnaire de français Larousse* [en ligne]. Disponible sur : https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/centralité/14134/ (consulté le 07 juillet 2021).

[68] « Centralité ». In *Géoconfluences, ressources de géographie pour les enseignants* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/centralite/ (consulté le 07 juillet 2021).

[69] « Les lieux centraux en Allemagne du Sud », en français.

Nonobstant, de récentes études ont démontré que les usages des habitants ne sont plus nécessairement attachés aux centralités historiques des villes, mettant à mal la structuration centripète classique de la plupart des cités européennes. Certaines centralités cherchent en effet à s'éloigner du centre géographique et traditionnel pour bénéficier d'une meilleure accessibilité : « Le centre géométrique d'une ville n'est plus le lieu le plus accessible d'une agglomération » (Ascher, 2003, p.24). À partir de deux importantes recherches réalisées au sein de l'aire urbaine de Nancy, H. Marchal et J.-M. Stébé (2013) ont ainsi mis en évidence de nouvelles centralités émergentes en périphérie de la Cité des Ducs de Lorraine, réfutant l'idée que persisterait une seule et même centralité incarnée par le centre de la ville historique : « La multiplication des centralités périurbaines s'inscrit dans le processus de diffusion de la ville ; elle prend sens au regard de ce mouvement de progression du front urbain s'émancipant toujours plus des limites historiques de la ville traditionnelle » (Marchal et Stébé, 2015). Dans le même esprit, quelques géographes constatent depuis une dizaine d'années que l'urbain ne s'étend plus simplement des périmètres les plus denses vers les espaces vides qui les entourent, mais à partir de tout espace vers tout espace (Lussault et Lévy, 2013). D'après M. Lussault (2013), le schéma radioconcentrique opérant une tension entre centralité, lieu de concentration des réalités sociales variées, et la périphérisation, lieu de la dédensification accompagnée d'une perte de diversité des comportements sociaux, est de moins en moins la norme des espaces habités. Les halles marchandes attenantes aux enseignes de la grande distribution sont d'ailleurs régulièrement perçues comme des lieux de nouvelles centralités, devenant à leur tour des vecteurs de diffusion et d'attractivité (Bertemes, 2017).

La ville polycentrique, nommons-la ainsi, se définit généralement par un ensemble urbain constitué de plusieurs centralités plus ou moins prééminentes les unes par rapport aux autres, où le centre historique originel, s'il peut toujours occuper une place géographique stratégique, n'est plus nécessairement le haut lieu de l'attractivité et de l'accessibilité. La polycentralité se caractérise également par les échanges à l'œuvre entre chacune de ces entités, qui structurent le territoire par leur complémentarité tout en assurant à travers leurs relations une cohérence à l'aire urbaine qu'elles composent. D'aucuns en appellent à repenser les organisations urbaines et territoriales en suivant ce schéma polycentrique, plus adapté à la diversité des situations qu'engendre la ville diffuse, où l'unicentration laisserait place à l'hétéropolarisation (Rogers, 2000 ; Lussault, 2013). Le professeur d'urbanisme Gilles Novarina (2013) défend par exemple la constitution progressive de villes isotropes, proches de l'organicité caractéristique des villes japonaises. Il vante notamment les situations d'intermodalité, l'attractivité et la centralité de leurs gares, et la monumentalisation de leurs espaces naturels.

La multiplication progressive de ces centralités émergentes risque cependant de complexifier encore un peu plus la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En effet, le périurbain ne finira-t-il pas par créer son propre périurbain ? Évidemment, la polycentralité pourrait apporter avec elle des aménités urbaines dans des territoires suburbains qui en sont aujourd'hui dépourvues. Bien entendu, elle pourrait aussi jouer un rôle déterminant sur l'accessibilité des centres-villes historiques en perte de dynamisme, en régularisant notamment les marchés fonciers et immobiliers et en limitant les phénomènes d'inflation parfois à l'œuvre. Mais cette polycentralité renvoie également à la question décidément cruciale des limites urbaines, puisqu'elle porte avec elle la menace de voir le processus d'étalement profiter de nouveaux vecteurs de diffusion, repoussant toujours plus loin la progression du « front urbain ». Pour le paysagiste Michel Corajoud, le traitement des limites urbaines est ainsi devenu incontournable pour réduire l'étalement et rendre justifiable la densification (Corajoud et *al.*, 2013).

La question de la polycentralité soulevée ces dernières années par l'émergence de nouvelles centralités périurbaines montre, quoi qu'il en soit, à quel point les habitants cherchent à avoir accès, coûte que coûte, aux aménités des villes. La recherche de proximité avec ces centralités, dont la prévalence persistante des flux n'a cessé d'en illustrer l'importance, atteste qu'il existe bel et bien une aspiration pour un mode de vie urbain. Jusqu'alors déterminante dans la maîtrise des localisations, la centralité historique, qu'elle soit comprise en des termes géométriques, géographiques, économiques, culturels ou sociologiques, n'est peut-être plus l'unique focale des stratégies d'aménagement, mais les conséquences d'un schéma d'organisation territoriale que l'on annonce aujourd'hui obsolète ne peuvent être oubliées, au risque de se répéter.

2.2. Les Français, la ville et la densité

À en croire le deuxième « Baromètre du Centre-ville et des Commerces » réalisé par l'association Centre-ville en mouvement[70] en partenariat avec l'Institut d'études marketing et d'opinion CSA, 73 % des Français se rendent en centre-ville au moins une fois par semaine. Sur la base d'un échantillon représentatif de 1 000 individus de 18 ans et plus, l'étude révèle que 65 % des jeunes de 18 à 34 ans plébiscitent les centres-villes, un chiffre en progression par rapport à l'année précédente. Elle montre aussi que les usagers et habitants des centre-villes viennent y trouver des commerces et artisans de proximité, des marchés à thème et des marchés alimentaires pour répondre à leur souhait de consommer plus local et plus responsable (Zapalski, 2017). Si ces attentes sont bien différenciées suivant la taille des

[70] Voir le site internet de l'association sur : https://www.centre-ville.org/

villes et l'âge des individus, elles n'en figurent pas moins un désir d'urbanité — au sens entendu par les géographes M. Lussault et Jacques Lévy (2013, p.966) — et plus particulièrement un désir de proximité à même de satisfaire de nouveaux modes de vie et de consommation.

Dans un article publié en 2008 dans la revue *Ecologik* et intitulé « Le bio-îlot et la ville de la pantoufle », Ph. Madec se dit persuadé que la « ville durable » sera celle de la proximité. Selon lui, tous les aspects du quotidien doivent être à « portée de pieds », dans une sobriété du déplacement qui mesurerait l'espace urbain en minutes plutôt qu'en kilomètres (Madec, 2008). En 2012, il réaffirme ses convictions dans sa contribution à l'ouvrage que l'architecte et docteur en études urbaines Yann Nussaume consacre à la maison individuelle. Tout en défendant l'échelle parcellaire qui lui est chère (*cf. supra*), Ph. Madec invite à « penser la ville à partir du quotidien des gens et du logement, dans le sens d'une urbanité de proximité, d'une réduction du déplacement contraint et de son temps gaspillé, d'un apaisement de la ville ». Il présente à ces fins les notions analogues de « bio-îlot » et de « ville de la pantoufle » en tant que « secteurs capables de satisfaire les besoins quotidiens des habitants, à pied ou à vélo » (Madec, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.70-71).

Aujourd'hui, ces secteurs existent mais ne sont pas à la portée de tous les urbains. De nombreux Français sont en effet contraints d'utiliser leur voiture au quotidien pour accéder aux services et commerces installés pour la plupart dans les centralités. Seulement, le coût de cette mobilité individuelle n'a cessé d'augmenter depuis le premier choc pétrolier de 1973, et pèse de plus en plus lourdement sur les habitants des lointaines périphéries urbaines. Si le prix du baril de pétrole est régulièrement mis en cause pour expliquer l'augmentation de la précarité des ménages français, une étude menée par le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CRÉDOC) nuance sa responsabilité en reportant l'attention sur la planification urbaine et les prix immobiliers pratiqués en centre-ville et centre-bourg, pouvant être à l'origine des choix de localisation des périurbains. Nous l'avons vu, quelques chercheurs ont très tôt mis en garde contre le sentiment d'exclusion que peut susciter cet éloignement « forcé » des périmètres centraux. À tel point que leurs observations nous rappellent désormais un *droit à la ville* avancé par H. Lefebvre dans un ouvrage éponyme, réclamant précisément le droit à l'accès aux centralités, à la vie urbaines, aux lieux de rencontres, d'échanges et de rassemblement (Lefebvre, 1968 ; Costes, 2010).

Le Droit à la ville

En 1968, la France se remet doucement de ses fractures sociales, les pavillons se développent en réaction aux grands ensembles, l'aspiration d'un *droit à la nature* exalte une société oppressée par l'aspect concentrationnaire des villes. Face à l'éclatement et la fin

annoncée des cités historiques au profit d'une nouvelle réalité émergente, celle de *l'urbain*, H. Lefebvre affirme la nécessité d'un nouveau droit, à placer au rang des autres droits essentiels : le *droit à la ville*. Pour ce philosophe d'inspiration marxiste, qui s'est d'abord intéressé à la géographie et à la sociologie du monde rural au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le *droit à la ville* représente « le droit des citoyens-citadins, et des groupes qu'ils constituent (sur la base des rapports sociaux) à figurer sur tous les réseaux et circuits de communication, d'information et d'échanges. Ce qui ne dépend ni d'une idéologie urbanistique, ni d'une intervention architecturale, mais d'une qualité ou propriété essentielle de l'espace urbain : la centralité. Pas de réalité urbaine […] sans un centre : sans un rassemblement de tout ce qui peut naître dans l'espace et s'y produire, sans rencontre actuelle ou possible de tous les "objets" et "sujets" ». Il poursuit :

> « Le droit à la ville légitime le refus de se laisser écarter de la réalité urbaine par une organisation discriminatoire, ségrégative. Ce droit du citoyen […] stipule également le droit de rencontre et de rassemblement ; des lieux et objets doivent répondre à certains "besoins" généralement méconnus, à certaines "fonctions" dédaignées et d'ailleurs transfonctionnelles : le "besoin" de vie sociale et d'un centre, le besoin et la fonction ludiques, la fonction symbolique de l'espace. » (Lefebvre, 2000, p.21)

Avec son manifeste édité pour la première fois en mars 1968, H. Lefebvre souhaite réagir à l'urbanisme fonctionnaliste qui régnait alors, et « engager une réflexion et une action sur la ville en vue de permettre à l'homme d'y retrouver sa véritable place » (Stébé et Marchal, 2010, p.101). Pour lui, l'industrialisation a détruit la ville traditionnelle en substituant à sa valeur d'usage une valeur d'échange caractéristique de la logique marchande de l'ère industrielle. Rentabilité et productivité éclipsent désormais la « ville œuvre », « produit d'une pratique sociale, […] d'une activité humaine sensorielle, d'un vécu culturel et civilisateur d'une unité de vie sociale », et motivent un processus d'urbanisation totale dicté par des stratégies d'urbanisation capitalistes (Stébé et Marchal, 2010, p.102). La mise en place progressive de la planification urbaine affirme en effet le pouvoir inédit des technocrates, qui imposent sans ménagement une nouvelle forme d'urbanisation ségrégative. La ville devient ainsi, pour H. Lefebvre, « le lieu de l'aliénation par excellence, et l'urbanisme, "jouet d'un pouvoir centralisateur" (Lefebvre, 1969). […] La dimension fonctionnelle domine au détriment du social, de l'appropriation par ses habitants, de l'urbanité des lieux » (Costes, 2010).

Pour que la ville redevienne une « œuvre » — dans le sens où « elle a été modelée par les rapports humains dans des conditions historiques bien spécifiques » (Stébé et Marchal, 2010, p.103) — et cesse de n'être qu'un lieu de production d'objets issus du joug

capitaliste, H. Lefebvre propose un programme de recherche censé conscientiser les effets dévastateurs de l'urbanisme moderne. Dans cette « science de la ville », qui est au demeurant la raison même de son ouvrage, le *droit à la ville* devient le cadre d'actions politiques devant « permettre aux hommes de se réapproprier l'espace urbain et leur vie citadine, de restituer aux habitants une participation à la vie de la cité » (Costes, 2010).

Dans un article paru en 2010 dans la revue *Espaces et Sociétés*, Laurence Costes interroge l'héritage politique et scientifique du *droit à la ville* tout en soulignant l'apport déterminant de la pensée lefebvrienne dans la « politisation » des problèmes urbains. En analysant la façon dont la classe dirigeante s'est emparée de son manifeste sur la ville avant de l'instrumentaliser à des fins électorales, la sociologue montre comment la ville est devenue très directement un objet politique, depuis la crise des grands ensembles jusqu'à l'identification plus récente des phénomènes de fragmentation sociale comprenant les processus de gentrification, de relégation et d'entre-soi. Elle rappelle à toutes fins utiles la circonspection dont faisait preuve H. Lefebvre lorsque, pour désenclaver les cités sociales, les acteurs de la ville tentaient de « reconstituer rationnellement ou "de manière consciente" une unité de la ville qui, autrefois, se faisait spontanément ou de "manière presque inconsciente" (Lefebvre, 1985) » (Costes, 2010). Alors qu'aujourd'hui, la recherche de « mixité sociale » tente artificiellement de pallier le manque de diversité au sein des récentes opérations immobilières, cette expérience passée force à la réflexion.

Parce que les problématiques urbaines ont changé de cadre de référence, partant des villes historiques qu'évoquait H. Lefebvre pour aboutir aux villes mondialisées de notre époque, le *droit à la ville* a un temps été oublié des sciences humaines et sociales. Mais la relecture récente de la « perspective urbaine à construire » qu'y proposait en son temps l'auteur de *La Révolution urbaine* (1970) témoigne aujourd'hui de la modernité de son propos. Pour L. Costes, quand bien même la situation actuelle montre à quel point « l'urbain conçu et vécu comme pratique sociale est en voie de détérioration et peut-être de disparition », la vision du philosophe français refait surface « à travers les réflexions contemporaines sur les conditions de production d'une ville vivable et durable pour ses habitants fondée sur une réappropriation d'un milieu collectif de vie » (Lefebvre, 1989 ; Costes, 2010). En réprouvant la mondialisation de l'urbain, H. Lefebvre interrogeait en définitive les formes idéales d'un modèle urbain souhaitable pour l'humanité.

Un archétype de la ville idéale

Bien que la « ville œuvre » se soit sérieusement érodée avec le temps, elle n'est peut-être pas encore définitivement condamnée. En témoignent les récentes expériences de démocratie participative, ou celles de réappropriation collective de l'espace public (Soulier,

2012). La valeur d'usage résiste bel et bien à la valeur d'échange. D'ailleurs, l'introduction récente de la « maîtrise d'usage » dans les opérations liées au cadre de vie bâti n'illustre-t-elle pas cette résilience ?[71] Surtout la ville dense et « connectée », résultante de l'ère industrielle, ne fait pas rêver. Les grandes métropoles, symboles par excellence de la *société urbaine*, sont désormais critiquées pour la qualité de leurs lieux de vie. Une enquête menée par l'Observatoire Société et Consommation (Obsoco) et le cabinet d'études et de prospectives Chronos sur les « usages émergents de la ville » démontre en effet que les habitants des grandes villes, et particulièrement ceux de Paris intra-muros, relèvent de nombreuses nuisances, telles que le coût de la vie, la pollution, le bruit, la mauvaise qualité de l'air ou encore l'absence de contact avec la nature. Rédhibitoires, ces défauts poussent une part croissante des citadins à chercher ailleurs non un emploi, mais un cadre de vie meilleur. Certes, la diversité des commerces, la richesse de l'offre culturelle, la présence des campus universitaires et la quantité d'emplois disponibles sont autant de facteurs qui continueront à motiver de nouvelles installations dans les grands centres urbains. Mais ces localités stratégiques ne sont pas perçues pour autant comme des endroits idéaux « pour grandir, habiter, élever des enfants ou vieillir ». Ainsi, « plus la ville est densément peuplée, plus l'aspiration à en partir est forte […]. Idéalement, 30 % des personnes interrogées souhaiteraient aller vivre dans "une petite ville ou un village à la périphérie d'une grande ville". Et 19 % dans une ville de taille moyenne » (Maligorne, 2017).

À bien y regarder, les Français semblent vouloir tout et son contraire, une ville ni trop grande, ni trop petite, ni trop proche de la grande ville, ni trop loin. D'autres études corroborent ce constat, traduisant un désir paradoxal pour un environnement de village et des usages qui appellent à un certain niveau de densité. S'ils rêvent d'une maison avec jardin, les Français ont des aspirations qui ne peuvent être satisfaites que par la ville. Ils souhaitent ainsi bénéficier des qualités d'espace, de lumière, d'accès à la nature, qui sont autant de traits types de la maison, mais s'expriment également en faveur d'une forte demande de services urbains, de proximité et de mouvement qui caractérisent plutôt les tissus urbains denses. Ils veulent un jardin, une vue agréable et dégagée, mais également un accès facilité aux transports et commerces. Ils sont ainsi près de deux sur trois à placer à moins d'un kilomètre de chez eux les services quotidiens essentiels, 82 % à souhaiter également des espaces verts dans ce même périmètre, et tout autant à placer dans un rayon de dix kilomètres les services et structures de la mobilité et du loisir (TNS Sofres, 2007). Dans le même esprit, des recherches effectuées dans le cadre du programme *Futur de l'habitat* mené par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) donnent « d'assez surprenantes vues d'un

[71] Voir le site internet du réseau de l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) : https://www.reseau-amu.fr/

monde habité, dont les résidents se montrent et se cachent, désirant la ville et craignant la densité, souhaitant communiquer et cherchant la distance » (Caraes et *al.*, 2008).

Ce désir paradoxal d'intimité et de vivre ensemble relevé par l'Observatoire de la ville ne disqualifie pas les densités urbaines, mais ne manque pas de les interroger (AMC, 2007). Autosuffisante tout autant d'un point de vue énergétique que d'un point de vue alimentaire, la ville de demain devra être aussi celle des courtes distances et celle d'une gouvernance collaborative impliquant pleinement le citoyen-citadin dans la vie de la cité (Maligorne, 2017). Désormais déterminante, la proximité avec la nature sera de plus en plus recherchée, faisant même du modèle de la « ville nature » un archétype de la ville idéale. D'après une enquête menée en 2008 par l'Union nationale des entreprises du paysage (UNEP) et l'Institut IPSOS sur les usages et attentes des Français en matière d'espaces verts, sept Français sur dix choisissent leur lieu de vie en fonction de la présence d'espaces verts à proximité de leur habitation, quand deux Français sur trois rêvent d'une ville à l'architecture harmonieuse, alliant constructions modernes et espaces verts en proportions équitables. Ainsi, à la question « Quelle serait votre ville idéale ? », les Français ne sont que 7 % à réclamer une ville moderne à l'architecture high-tech. Les autres répondants orientent majoritairement leur choix « vers un tissu urbain à l'architecture équilibrée, fondée sur la co-présence de constructions et d'espaces verts (66 %), voire sur un schéma de développement où le végétal prendrait complètement le pas sur l'urbain (24 %) » (IPSOS, 2008).

Lise Bourdeau-Lepage (2013) considère que l'homme du monde occidental recherche dorénavant son confort à travers la satisfaction de son désir de nature, faisant de la préservation de son environnement « un élément de son bien-être ». Seulement, cette satisfaction est atteinte essentiellement, encore aujourd'hui, par l'étalement ou les « mobilités de compensation ». Selon l'auteure de *Nature en ville : Désirs et controverses* (2017), tout ceci exprime *in fine* le besoin pressant d'une nouvelle manière de marier la ville et la nature, s'agissant de concilier le désir d'urbanité et celui de nature. Reste que cet impératif rencontre une difficulté de taille, tant il est délicat de définir l'idée même de « nature », et donc de qualifier précisément le désir des citadins en la matière. Pour la géographe, il convient de « décrypter la demande de nature des citadins et d'en saisir toutes les nuances pour aller vers un aménagement urbain qui réponde aux besoins du plus grand nombre ».

Vers une densité désirable

Pour G. Dupuy (2020), le développement durable impliquerait, dans sa version la plus élémentaire, « un retour à la "vraie ville" et ses densités, confinant par ailleurs les campagnes à l'agriculture ». En même temps, les Français désireux de quitter les villes sont de plus en plus nombreux. L'urbanisme ne peut se détourner de cette réalité et « doit

s'adapter à cette demande d'une meilleure qualité de vie », que les densités à l'ancienne n'ont pas su satisfaire jusqu'à présent. Ainsi, pour É. Charmes, la densité la plus vertueuse pour l'environnement — mais aussi pour les urbains — pourrait bien être « une densité intermédiaire, suffisamment élevée pour rendre viable une desserte en transports collectifs et des services, équipements et commerces de proximité, mais suffisamment faible pour limiter les désirs de quitter la ville pour décompresser ou s'aérer pendant les fins de semaine » (Charmes et *al.*, 2010, p.20). Compte tenu de la défiance persistante des Français à l'égard de la densité, il est fort à parier que cette densité intermédiaire devra être désirable avant toute autre chose et, ce faisant, répondre à leurs attentes en matière de cadre et de qualité de vie.

Depuis quelques années, un son de cloche prédit avec insistance le retour des villes moyennes sur le devant de la scène politico-médiatique. Régulièrement qualifiées de villes où il fait « bon vivre », ces villes de taille intermédiaire sont souvent plébiscitées par les Français, si l'on en croit les différents classements relayés par la presse nationale sur le « bien-être urbain » (Martin et Stébé, 2021). Pour P. Merlin, la ville idéale serait d'ailleurs « une ville moyenne, offrant une gamme suffisante d'emplois, d'équipements et de services, d'une densité assez élevée, où les distances à parcourir seraient courtes et l'accès à la campagne environnante serait aisé » (Merlin, 2009, p.129). Selon le « Baromètre des territoires 2019 » mené par l'association Villes de France et l'IPSOS, 43 % des Français préfèreraient habiter une ville moyenne s'ils avaient à choisir : 22 % choisiraient une grande ville, 35 % une commune rurale. Pour 75 % de l'échantillon représentatif, la taille idéale d'une ville est supérieure à 5 000 habitants, 55 % l'estimant entre 5 000 et 100 000 habitants. Parmi les éléments les plus recherchés par les Français dans le choix de leur commune de résidence, viennent dans l'ordre la tranquillité et le calme, le sentiment de sécurité, la proximité avec la nature, l'offre de transport et le cadre de vie urbain et paysager (IPSOS, 2019). Autant d'ingrédients que semblent réunir les villes dites « moyennes ».

Est-ce à dire que les villes moyennes pourraient être les villes durables de demain ? D'après les papiers faisant les louanges de ces environnements urbains, cette analogie paraît tentante, mais c'est oublier un peu vite que ces mêmes villes subissent pour la plupart de plein fouet les conséquences des crises socioéconomiques successives. Non sans effet sur leur développement, de nombreuses villes moyennes doivent désormais composer avec un phénomène de décroissance à l'œuvre. Fondamentalement, ce dernier ne manque pas d'interroger l'attractivité des villes moyennes et, de fait, leur intensité urbaine.

2.3. Les villes moyennes, villes durables de demain ?

En France, les pouvoirs publics ont longtemps considéré les métropoles comme devant être la priorité des politiques d'investissement, tant il semblait évident que leur attractivité pourrait profiter aux territoires de province et ainsi dynamiser une multitude de régions sur l'ensemble de l'Hexagone. Avec du recul, force est de constater que les métropoles ne portent que bien peu d'intérêt pour leur environnement régional, trop occupées à concurrencer leurs homonymes à l'échelle internationale (Toinard, 1996). Dans ce contexte, les villes dites moyennes apparaissent plus que jamais comme « des maillons fondamentaux de l'armature urbaine française » (Floch et Morel, 2011). Selon un rapport du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), elles assurent en effet une fonction de centralité indispensable, « en accueillant des activités et de l'emploi, des établissements de santé et d'enseignement, des équipements sportifs et culturels, des sites patrimoniaux… », au point d'être distinguées par l'Observatoire en réseau de l'aménagement du territoire européen (ORATE)[72] pour leur rôle dans l'expérience quotidienne des citoyens et des entreprises (Albertini et Boutet, 2017).

Moteur du développement local et régional, les villes moyennes témoignent dans leur ensemble d'une diversité de configurations territoriales et de situations géographiques qui rendent difficiles leur définition. Tantôt « moyennes », tantôt « intermédiaires », parfois « d'équilibre » sinon « humaines », ces villes aux multiples qualificatifs dont la population agglomérée se trouve généralement comprise entre 20 000 et 200 000 habitants, souffrent d'un flou sémantique que géographes, sociologues et démographes ne parviennent pas à dissiper. Si elles peuvent être vaguement définies par leur taille ou leurs fonctions, leurs caractéristiques socioéconomiques ou les représentations qu'elles suscitent, elles demeurent encore aujourd'hui un « objet réel non identifié », tel que les qualifiait en 1997 le géographe Roger Brunet dans *Territoires de France et d'Europe*. « "Réel", parce qu'il existe une incontestable réalité : celle de l'existence d'une catégorie de villes qui ne s'apparente ni à des centres d'intérêt strictement local, ni à des agglomérations disposant d'un véritable rôle d'organisation régionale. "Non identifié", car les limites de taille et les fonctions de la catégorie ne font pas l'unanimité au sein de la communauté des chercheurs » détaillait le géographe et spécialiste des villes moyennes Frédéric Santamaria, dans un article publié dans les *Annales de géographie* (Santamaria, 2000, p.227-239). Coincées entre les métropoles et la ruralité, les villes moyennes peinent finalement à recevoir « une définition homogène et consensuelle » (Warnant, 2020, p.15).

---

[72] D'après le rapport « *Town : small and medium sized towns in their functionnal territorial context. Final Report* ». In *ESPON* [en ligne]. Disponible sur : https://www.espon.eu/programme/projects/espon-2013/applied-research/town-%E2%80%93-small-and-medium-sized-towns/ (consulté le 21 juillet 2021).

Ici, nous nous proposons d'exposer à travers une première sous-section la notion de « ville moyenne » en croisant ses définitions objectives et subjectives. Nous passerons en revue leurs contours statistiques et leur caractérisation scientifique, qui nous permettront de mieux comprendre et qualifier les crises qu'elles traversent. Dans une deuxième sous-section, nous aborderons les conséquences du processus de décroissance qu'elles éprouvent. Loin d'être limité au cas de la France, nous verrons comment ce phénomène de décroissance touche de nombreuses villes moyennes sur le plan mondial et comment les acteurs publics tentent d'en minimiser les effets. Dans une troisième sous-section, nous expliquerons pourquoi ces villes doivent sortir du postulat de l'inéluctable croissance, et considérer la décroissance comme une nouvelle réalité urbaine, partie prenante de la mise en œuvre de la « ville durable ».

2.3.1. Définir les villes moyennes

Une notion floue

Apparue dans les années 1960 « par réaction aux métropoles d'équilibres, dans un contexte d'urbanisation accélérée », la notion de « ville moyenne » est relativement récente et nettement controversée (Toinard, 1996). Bien qu'elle ait donné lieu à une vaste littérature scientifique, aucune de ses nombreuses définitions ne parvient aujourd'hui à faire l'unanimité. Malgré l'incertitude de ce qu'il recouvre, le terme est pourtant abondamment utilisé dans la recherche française, parfois même pour désigner des villes qui n'ont pas grand-chose en commun (Santamaria, 2000). De surcroît, ces villes ainsi considérées semblent loin de constituer un tout homogène, certaines présentant des trajectoires solides quand d'autres paraissent beaucoup plus vulnérables (Warnant, 2020). En réalité, les villes moyennes peuvent se définir de différentes façons. C'est en croisant des contributions de chercheurs sur le sujet que nous en distinguerons cinq, à la suite : une définition statistique, une définition suivant l'engagement associatif des élus, une définition démographique, une définition plus subjective concentrée sur les discours et les représentations, et enfin une définition historique.

• *Une définition statistique* — L'INSEE définit comme ville moyenne « un pôle de moyenne ou grande aire urbaine, comprenant donc plus de 5 000 emplois, dont la population est inférieure à 150 000 habitants et qui n'est pas préfecture d'une ancienne région » (Mary-Portas et Bertrand, 2017). D'après l'institut français, 311 villes du territoire métropolitain répondent à cette définition composite mêlant population, emploi et statut administratif[73]. Le CGET retient quant à lui une définition similaire issue d'un croisement

[73] D'après « Ville moyenne (en France) ». In *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ville-moyenne-en-france/ (consulté le 21 mai 2022).

statistique fondé sur trois critères : premièrement, les villes moyennes sont des unités urbaines de plus de 20 000 habitants ; deuxièmement, ces unités urbaines sont de type « grand pôle urbain » d'après le zonage en aires urbaines de l'INSEE ; troisièmement, elles ne sont pas incluses dans une des 22 aires urbaines englobant les métropoles institutionnelles. Pour Annabelle Boutet, auteure du rapport intitulé *Villes moyennes en France : Vulnérabilités, potentiels et configurations territoriales* pour le CGET, ces trois conditions permettent de « croiser les deux principaux éléments qui sont à la base de la notion de ville moyenne, soit la taille et les fonctions de centralité » (Albertini et Boutet, 2017).

• *Une définition associative* — Les villes moyennes peuvent être également définies par l'engagement associatif de leurs élus. Depuis 1988, année de sa création, l'association Villes de France regroupe ainsi les maires des villes françaises dont la population de l'unité urbaine est comprise entre 10 000 et 100 000 habitants. Elle reconnaît à travers le syntagme de « ville moyenne » toute ville autonome, indépendante d'une grande agglomération, qui se situe au centre d'un bassin d'emploi ou d'un pays (Toinard, 1996). En 2021, cette même association dénombrait pas moins de 860 villes adhérentes et 400 intercommunalités de taille infra-métropolitaine, soit près de 30 millions d'habitants[74].

• *Une définition démographique* — La démographie est peut-être le facteur le plus important dans la définition d'une ville moyenne. F. Santamaria retient les seuils les plus larges et les plus communément admis, soit toutes les agglomérations urbaines ayant une population comprise entre 20 000 à 200 000 habitants. Cependant, l'universitaire concède que ces limites sont fluctuantes suivant les auteurs auxquels il se réfère (Santamaria, 1998, 2000). Pour le géographe Michel Michel, l'un des chercheurs ayant participé à la conceptualisation de la notion de « ville moyenne » dans les années 1970, « la catégorie "villes moyennes" commence à partir de 20, 30, ou 50 000 habitants. Elle s'achève à 100 000 ou 200 000 habitants » (Michel, 1977, p.642). Dans leur *Panorama des villes moyennes*, les experts scientifiques de l'INSEE Jean-Michel Floch et Bernard Morel (2011) définissent comme « villes moyennes, les aires urbaines dont les villes centre ont une population comprise entre 20 000 et 100 000 habitants ». Pour le géographe Stéphane Toinard (1996), toute la difficulté réside en fait dans la définition d'un seuil minimum et d'un seuil maximum, en dessous et au dessus desquels un centre urbain ne peut prétendre qu'au titre de « petite ville » ou de ville à notoriété nationale ou européenne assurant des fonctions supérieures.

[74] Suivant ce même principe, d'autres associations représentent, par exemple, les élus des petites villes — l'Association des petites villes de France (APVF) réunit les communes de 2 500 à 25 000 habitants — ou les élus des communes rurales — l'Association des maires ruraux de France (AMRF) rassemble les communes de moins de 3 500 habitants.

• *Une définition subjective* — Dans un article intitulé « La ville moyenne : mythe ou réalité ? » publié dans la revue *Norois* en 1996, S. Toinard remarque encore que les villes moyennes ne peuvent se contenter d'une définition statistique ou fonctionnelle. Pour lui, les discours préfèrent généralement « une définition affective et flatteuse fondée sur la seule prise en compte d'éléments subjectifs ». Pour M. Michel (1977), la ville moyenne ne désigne d'ailleurs pas simplement une catégorie, « elle suggère une atmosphère et confère une dignité » dont les maîtres mots en sont « l'agrément, le charme, la discrétion, la modestie, l'humanité, l'harmonie, l'équilibre ». En outre, les villes moyennes favoriseraient les relations humaines (Monod, 1974).

• *Une définition historique* — À bien considérer l'ensemble de ces paramètres, tout aussi objectifs que subjectifs, quantitatifs que qualitatifs, nous comprenons toute la difficulté à caractériser précisément une « ville moyenne ». En fait, cette notion semblerait même condamnée à demeurer incertaine et insatisfaisante, car « c'est la comparaison avec les autres villes appartenant à un même système urbain qui détermine son emploi » constate le géographe Achille Warnant : « Cette dénomination repose alors davantage sur l'intuition que sur le raisonnement[75] » (2020, p.16). Reste que les villes moyennes se distinguent également à travers leur histoire, qui ne souffre, elle, d'aucune liberté d'interprétation. Parce qu'elles ont su conserver leur patrimoine et leur identité en mariant avec équilibre le nouveau et l'ancien, les villes moyennes ont ce trait commun d'avoir traversé des événements et circonstances historiques ayant profondément marqués leur urbanisme et leur économie (Toinard, 1996). Toujours selon A. Warnant, ces villes ont en effet connu « leur heure de gloire à deux reprises, d'abord grâce aux effets conjugués de deux révolutions, l'une politique en 1789 et l'autre industrielle tout au long du XIX^{e} siècle, puis, plus tard, grâce à l'action volontariste de l'État gaulliste durant les décennies d'après-guerre » (2020, p.17). Cependant, ces mêmes événements les ont aussi conduites vers un destin moins glorieux, celui d'un déclin partagé depuis une quarantaine d'années.

En résumé, les villes moyennes se distinguent des petites villes et métropoles par une démographie mesurée, suffisamment importante pour répondre à certains niveaux de services, mais pas trop pour limiter la tentation de gagner le périurbain. Leur rayonnement sur leur bassin de vie respectif est manifeste. Elles témoignent d'un riche passé culturel, économique et industriel, et sont souvent appréhendées à travers une dimension subjective valorisant un environnement urbain équilibré entre nature, patrimoine, services et interactions sociales. Ainsi définies, les villes moyennes renvoient en quelque sorte à la caractérisation des limites urbaines un temps pensées dans les utopies urbaines des XIX^{e} et XX^{e} siècles.

---

[75] D'après l'ouvrage de l'économiste Joseph Lajugie, *Les Villes moyennes*, Paris, Éditions Cujas, 1974.

De l'âge d'or au déclin

Après 1789, les villes que l'on dit aujourd'hui « moyennes » parviennent comme la plupart des grandes villes à capter une partie de la noblesse des campagnes et acquièrent, par le fait, une stature nouvelle. Nombre d'entre elles se transforment en chef-lieu grâce au nouveau maillage administratif mis en place au sortir de la Révolution. Comprises dans leur ensemble, ces villes quadrillent le territoire et deviennent, avec les départements, « l'expression géographique de l'égalité républicaine » (Warnant, 2020, p.18). Avec la Révolution industrielle, les petites et moyennes villes attirent les entreprises grâce à leurs sources d'énergie et leur matière première[76]. Leur développement est fulgurant, leur croissance démographique et géographique exponentielle.

Oubliées durant la première moitié du XX^{e} siècle, les villes moyennes sont à nouveau considérées au tournant des années 1960. Depuis 1947 et la parution de l'ouvrage *Paris et le désert français* du géographe Jean-François Gravier, les réflexions portant sur les inégalités territoriales vont bon train, au point de pousser l'État français à revoir sa copie en matière de politiques de développement régional. L'hyper-centralisation parisienne est alors accusée de nuire au développement du pays. Face à cette critique, les gouvernements successifs de Michel Debré et de Georges Pompidou, constitués sous la présidence du Général De Gaulle, s'emploient à résorber les écarts de développement entre les territoires, en initiant notamment une régionalisation des différents corps de l'administration. Prémisse de la décentralisation, la Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) est créée en 1963 pour accompagner cette démarche. Dans les faits, la DATAR lance de grands investissements structurels, et participe jusqu'au début des années 1970 à la valorisation du cadre de vie — par ailleurs apprécié — des villes moyennes[77]. L'idéal qui prévaut est celui de donner à tout citoyen français un accès aux mêmes services à un coût équivalent, peu importe sa localisation sur le territoire.

Si ces efforts permettent aux villes moyennes de connaître une dynamique de croissance régulière, cette dernière demeure malgré tout très en deçà de la dynamique de croissance que connaissent les métropoles. En fait, les villes moyennes ne parviennent pas à faire face à l'arrivée de nouvelles populations. Les logements, services et commerces viennent à manquer, poussant leurs périphéries à se développer dans un désordre dont on peine encore aujourd'hui à panser les plaies (Damon, 2022). Au milieu des années 1970, les banlieues et périphéries plus lointaines alimentent d'ailleurs pour une large part leur croissance

[76] Les villes du bassin sidérurgique lorrain sont celles qui nous viennent à l'esprit au moment de l'écriture.

[77] « Historique de la décentralisation ». In ***Collectivités locales*** [en ligne]. Disponible sur : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/institutions/historique-de-la-decentralisation/ (consulté le 22 juillet 2021).

démographique. Inévitablement, l'émergence des territoires périurbains conduit à un affaiblissement des villes-centres qui constatent, impuissantes, le départ de leurs habitants jusqu'au milieu des années 1990 (Floch et Morel, 2011). Les villes moyennes ont bien continué à bénéficier de financements publics consacrés à leur développement sur les décennies suivantes, mais l'État ne cessera de s'en détourner, au profit des métropoles. Pour les géographes Daniel Behar et Philippe Estèbe (2014), les Plan Campus, appel à coopération métropolitaine et pôles de compétitivité sont autant de gestes et de milliards d'euros dépensés en faveur des grandes villes, « au nom de la compétitivité du pays », qui légitiment le sentiment d'abandon exprimé par les élus des villes moyennes. À l'aube des années 2000, ces villes un temps prospères semblent donc bel et bien entrées dans une période de crise que les politiques actuelles tentent encore de juguler et, autant que faire se peut, de résorber.

La crise des villes moyennes

Le début des années 1990 est marqué par une récession économique mondiale, conséquence directe du krach boursier d'octobre 1987. Cette crise économique dont l'intensité n'a pas de précédent accélère la perte de vitesse des villes moyennes. Les pouvoirs publics abandonnent définitivement l'objectif d'égalisation des territoires et rationalisent les investissements au profit des grands pôles urbains. Ces derniers connaissent alors une croissance importante en attirant population et emplois, et grignotent des « parts de marché territoriales » sur des fonctions telles que l'éducation, la culture et les loisirs. De surcroît, la mobilité des personnes s'intensifie. Les villes moyennes perdent peu à peu « leur monopole économique et administratif sur leur bassin de clientèle » (Behar et Estèbe, 2014).

Les conséquences de la crise financière sont également lourdes pour l'industrie. Les fermetures se multiplient, provoquant une augmentation du chômage et de la pauvreté. Cette période de désindustrialisation marque profondément la plupart des villes moyennes, dont on sait la dépendance aux manufactures. Si la concentration des activités de fabrication sur les aires moyennes a longtemps été leur atout, elle est à ce moment un véritable facteur de fragilité (Floch et Morel, 2011). De même, la forte représentativité de l'administration publique en leur sein devient menaçante dès lors qu'est envisagée la réduction des dépenses publiques par une relocalisation des effectifs dans les capitales régionales. La mono-activité économique qui leur est spécifique est donc plus que jamais remise en cause.

Si les villes moyennes à proximité des grands pôles urbains s'en sortent en tirant parti du rayonnement des métropoles et en assumant de fait une certaine forme de « satellisation », les villes moyennes les plus isolées rencontrent toutes les difficultés à s'adapter aux nouvelles configurations territoriales. Les évolutions démographiques et socioéconomiques marquent ce décalage grandissant : les jeunes y sont généralement moins

diplômés et moins insérés, les retraités y sont nombreux quand les cadres y sont nettement plus clairsemés (Floch et Morel, 2011 ; Albertini et Boutet, 2017). Dans *Comment la France a tué ses villes* (2016), le journaliste Olivier Razemon dresse le portrait de ces petites et moyennes villes isolées des grandes métropoles. Au-delà des conséquences de la désindustrialisation, il y constate une mutation des usages, cause et résultat d'une importante périurbanisation opérée au tournant des années 1960. Avec la démocratisation de la voiture individuelle, la multiplication des lotissements et le développement de la grande distribution, les villes moyennes se meurent au point de connaître une évolution inverse de celle constatée dans les métropoles, « où les foyers riches ont réinvesti le centre-ville, tandis que les ménages plus pauvres s'exilent en lointaine banlieue » (Razemon, 2016). Dans les centres anciens des villes moyennes au contraire, les artères n'attirent ni de nouveaux commerçants, ni de nouveaux habitants.

En promettant de compenser les pertes d'emplois manufacturiers consécutives au premier choc pétrolier de 1973, les grands centres commerciaux furent accueillis à bras ouverts par les élus des villes moyennes. Les constructions s'y multiplièrent, au point de bousculer les habitudes de consommation. Moins compétitifs que les chaînes franchisées, certains petits commerces de centre-ville choisirent de gagner progressivement les halles marchandes installées en périphérie où les loyers s'avéraient moins élevés, le foncier plus abordable et l'accessibilité simplifiée. Les autres tentèrent de subsister, mais la stagnation de la consommation, la hausse des coûts de l'immobilier commercial et, plus récemment, la concurrence du *e*-commerce finirent par avoir raison des résistants les plus fragiles. Avec le temps, la vacance commerciale est devenue un signe révélateur des villes moyennes en crise : 90 % d'entre elles sont en effet touchées par la disparition des petits commerces de proximité, 55 % des villes de moins de 100 000 habitants ont un taux de vacance commerciale supérieure à 10 % (Durand, 2015 ; Razemon, 2016 ; Damon, 2022).

Cette vacance commerciale observée dans les centres-villes s'est accompagnée d'une augmentation de la vacance résidentielle. Corrélativement, le déplacement des commerces en périphérie rythme le départ des habitants des centres-villes pour lesquels l'offre en commerces et services de proximité est devenue insatisfaisante. Cette double désertification pèse lourdement sur la vitalité économique des villes moyennes. Les recettes fiscales baissent, alors même que les municipalités des villes-centres doivent assurer des fonctions qui bénéficient souvent à l'ensemble de l'agglomération : les maires n'ont d'autres choix que d'augmenter la fiscalité en conséquence, ce qui nuit encore davantage à l'attractivité des villes moyennes.

Si l'offre commerciale de périphérie étouffe aujourd'hui les villes-centres, elle ne peut être tenue pour seule responsable de leur désaffection. En 2018, un rapport de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) rappelait l'attrait perpétuel des Français pour la maison

individuelle, ainsi que le désir prégnant d'habiter dans un logement bénéficiant de tout le confort moderne. Plus nombreuses en périphérie, les constructions neuves à même de satisfaire ces attentes attirent nécessairement les habitants des centres urbains qui, outre un pavillon avec jardin, vont également chercher une fiscalité moins onéreuse et des services plus accessibles. La lente rénovation et la difficile adaptation du parc de logements dans les centres anciens confortent cette tendance. Les statistiques démographiques en témoignent dans la plupart des aires urbaines moyennes : si l'on constate bien une baisse de la population dans les villes-centres, la population des périphéries urbaines, proches ou lointaines, ne cesse de s'accroître (Galivel et Associés, 2018 ; Escudié, 2018). Cette tendance n'a fait que de se confirmer au lendemain de la pandémie de Covid-19, compte tenu des effets des confinements sur les mobilités résidentielles (Marie, 2022, p.17).

Non-dit persistant, la crise des villes moyennes peut donc se caractériser par une accumulation de facteurs défavorables, qu'ils soient d'ordre conjoncturel ou politique. Jusqu'ici invisible, cette crise est particulièrement remarquée durant les années 2010, décennie qui a toutes les apparences d'un couperet bien aiguisé : le regroupement des administrations, la réforme territoriale, la modernisation du ministère des Armées et la baisse des dotations de l'État deviennent les marqueurs témoins d'une agonie devenue intolérable. Ainsi, deux événements finissent par rendre compte de la situation des villes moyennes à l'échelon national : d'une part, les élections municipales de 2014 servent d'indicateur en soulignant l'ampleur de leurs difficultés par un nombre important d'alternances politiques ; d'autre part, le mouvement des Gilets jaunes apparu en octobre 2018 scande leur sentiment d'abandon, qu'il soit géographique ou social.

2.3.2. Reconnaître la décroissance urbaine

Avec la poursuite de l'étalement urbain, la baisse et la paupérisation de la population, la vacance résidentielle et commerciale, la réduction des services publics, l'augmentation substantielle de la fiscalité et, dans certains cas, la fermeture des casernes militaires ou la délocalisation de l'administration consécutive à la nouvelle carte des régions, la condition des villes moyennes s'aggrave, obligeant leurs élus à se saisir des problèmes qui les concernent, et à y reconnaître bien malgré eux une situation de « décroissance urbaine » commune à celle que rencontrent de nombreuses autres villes intermédiaires à travers le monde. La dévitalisation des villes moyennes françaises est en effet loin d'être un cas isolé. Que ce soit en Europe, en Amérique ou en Asie, toutes ces unités urbaines ainsi catégorisées, de par leur rôle de centralité secondaire, présentent la particularité de subir avec plus ou moins d'acuité les affres de la désindustrialisation, les contrecoups de la suburbanisation, les conséquences des mutations commerciales et les incidences de la métropolisation, tout en

devant faire face à un vieillissement de leur population : une conjonction d'événements qui en dit long sur leur état de santé actuel et leurs perspectives d'avenir (Tendil, 2019).

Shrinking cities, ou les « villes rétrécissantes »

À l'œuvre depuis les années 1970, le phénomène de « décroissance urbaine » est souvent associé à la faillite de quelques grandes villes industrielles occidentales, parmi lesquelles figurent à l'origine des villes allemandes et nord-américaines. Avec ses paysages « cinégéniques » marqués par les épreuves du temps, la ville de Détroit est sans doute l'une des plus célèbres d'entre elles. Plus modestes, les cités secondaires que sont les petites et moyennes villes, touchées par des processus de décroissance plus ordinaires, voient également leurs maillages décliner par effet de « perforation » : friches industrielles et logements vacants rendent compte de tissus urbains hérités aujourd'hui surdimensionnés. En Allemagne, la ville de Hoyerswerda, située à quelques kilomètres de la frontière polonaise, a ainsi vu sa population passer de 70 000 âmes à 39 000 en seulement deux décennies. En France, la ville du Creusot enregistre une baisse de 11 000 habitants entre les années 1970 et les années 2000. Depuis 2008, la ville japonaise de Fukuchiyama a perdu près de 6 000 habitants. En Angleterre, la ville de Salford, située au nord-ouest de Manchester, est passée de 96 000 résidents en 1981 à moins de 70 000 dans les années 2010. Réunies par la littérature scientifique anglo-saxonne sous le vocable « *Shrinking cities* », ces unités urbaines que l'on dit « rétrécissantes » se trouvent donc sur tous les continents. De la Belgique à la Finlande et de l'Italie à la Russie, au Kazakhstan et à la Chine, de nombreuses villes regardent leurs citoyens s'éloigner et leur centre se dévitaliser (Bittner et *al.*, 2006).

En mobilisant la métaphore du rétrécissement, l'expression « *Shrinking cities* », si elle décrit un modèle internationalisé de « rétraction » ou de « contraction urbaine », n'en renvoie pas moins une image trompeuse : pour les géographes Sylvie Fol et Emmanuèle Cunningham-Sabot (2010), les villes qu'elle assigne ne perdent pas en superficie, elles appartiennent au contraire à des agglomérations urbaines qui s'étendent. Paradoxe : alors qu'elles sont en proie à trois déclins concomitants — « démographique, par la perte de population ; économique, par la perte d'activités, de fonctions, de revenus et d'emplois ; et social, par le développement de la pauvreté urbaine, du chômage et de l'insécurité »[78] —, les villes « en déclin » poursuivent leur étalement.

Caractéristique des *shrinking cities*, l'étalement urbain est régulièrement associé aux conflits entre les villes-centres et les banlieues, ainsi qu'aux crises financières des

[78] « *Shrinking city*, ville en déclin, ville rétrécissante ». In *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/shrinking-city/ (consulté le 5 août 2021).

collectivités, si bien qu'il apparaît souvent comme un bouc-émissaire tout trouvé pour qui voudrait expliquer sommairement ces situations de déshérence. Le phénomène de décroissance serait ainsi le résultat d'un processus de suburbanisation qui parasiterait le développement des centres urbains. Pourtant, la décroissance urbaine ne semble pas être un phénomène aussi récent que la périurbanisation. Selon certains chercheurs, elle serait même à considérer comme un processus naturel inhérent à l'évolution des villes (Beauregard, 1993 ; Lang, 2000 ; Wolff et *al.*, 2013 ; Paquot, 2020). Est-on dès lors en droit de se demander, comme le font S. Fol et E. Cunningham-Sabot dans leur article pour les *Annales de géographie* (2010), si l'expression « *Shrinking cities* » constitue le nouvel emballage d'un phénomène classique de l'histoire urbaine, ou si elle qualifie plutôt un processus nouveau. En vérité, il s'agirait plutôt, selon nous, d'un phénomène ancien, dont les effets seraient accentués voire exacerbés par les récentes évolutions urbaines. Trois processus peuvent en tout cas corroborer cette hypothèse et expliquer les récents cas de décroissance (Oswalt, 2006). D'abord, la désindustrialisation est un phénomène consécutif à une ère industrielle relativement proche de nous dans le temps, ses manifestations spatiales contemporaines sont à la hauteur d'une révolution urbaine qui n'a connu, depuis, aucun équivalent. Ensuite, la périurbanisation est une expression attachée à l'époque moderne, ses effets sur la dévitalisation des villes-centres ne sont plus démentis, si bien qu'elle est parfois tenue pour seule responsable de la perte d'attractivité des villes en décroissance. Enfin, la mondialisation en marche aurait des conséquences sur la décroissance urbaine ; les *shrinking cities* seraient des villes n'arrivant pas « à trouver leur place dans l'internationalisation de la compétitivité économique et peinant à se connecter aux réseaux globaux »[90]. Aussi, la décroissance urbaine telle que nous la désignons aujourd'hui n'a pas grand-chose à voir avec les villes en déclin des siècles passés, et mérite en ce point toute notre attention.

Spécialiste de la décroissance urbaine, le géographe Daniel Florentin (2019) résume la situation des villes décroissantes par un schéma reflétant « une accumulation de processus, qui sont comme autant de spirales s'auto-alimentant » (*cf.* figure 3). La baisse de la population aurait, par exemple, des conséquences sur les formes urbaines dont l'entretien serait rendu difficile pour les municipalités en raison d'une perte importante de revenus fiscaux. De même, l'abandon d'une part toujours plus importante du patrimoine immobilier renverrait un paysage peu attractif, induisant un déficit d'image qui n'aiderait à attirer ni de nouveaux habitants, ni de nouvelles activités commerciales ou industrielles. Cette perte de dynamisme compliquerait en sus le maintien des services publics et l'efficacité des services urbains, que l'on sait conditionnés à un certain niveau de densité. Mais dans sa thèse intitulée « *Shrinking networks* ? : les nouveaux modèles économiques et territoriaux des firmes d'infrastructure face à la diminution de la consommation » soutenue en 2015, D. Florentin souligne les conséquences plus inattendues, sinon insoupçonnées, de la

décroissance urbaine sur le bon fonctionnement des infrastructures. La baisse des consommations consécutive à la perte d'habitants et d'activités impacterait directement les réseaux urbains, d'eau ou d'énergie, et reposerait sur le moyen terme la question de leur dimensionnement. Pour le géographe, « le rétrécissement de ces réseaux obligerait en effet « à repenser l'équation technique, économique et spatiale qui a historiquement prévalu pour la fourniture des services urbains », d'autant que ce processus est amené à s'amplifier dans un contexte de transition énergétique (Florentin, 2019).

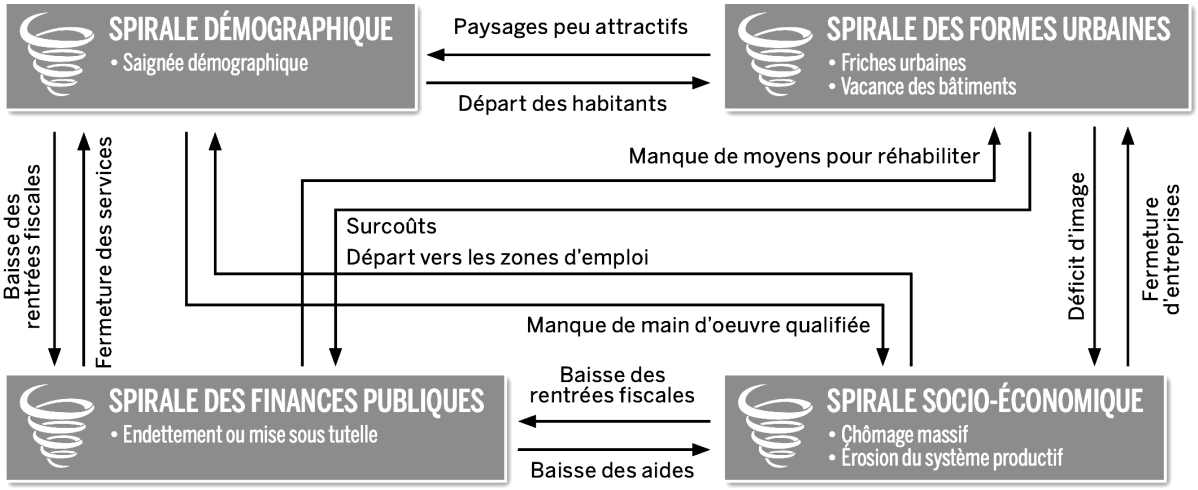


Figure 3. Schéma explicatif des spirales de la décroissance urbaine, selon le géographe Daniel Florentin.

En tout et pour tout, les villes en décroissance témoignent « d'un changement technique qui affecte l'appareil productif » (Paquot, 2020, p.75). Ce phénomène de décroissance impose sans détours aux acteurs de l'urbain une réévaluation des stratégies de planification locales, mais oblige également les instances nationales à réviser leur politique en matière d'égalité des territoires, pour éviter le pire. Encore faut-il pour cela avoir pris totalement conscience du problème et de ses enjeux.

En France, une lente prise de conscience

Bien qu'elle soit un objet de recherche fécond particulièrement traité par la littérature étrangère, la décroissance urbaine n'est finalement analysée et commentée que dans très peu de pays. Elle semble être, pour ainsi dire, une altération du développement inavouable dans un contexte où la croissance demeure être la seule rhétorique des cultures professionnelles autrefois construites autour de la production urbaine (Fol et Cunningham-Sabot, 2010). Aussi, les politiques publiques ont toutes les difficultés à prendre en compte cette nouvelle dimension de l'évolution des villes (Florentin, 2019). Pourtant, les enjeux sont grands : pour O. Razemon, les processus inhérents à la décroissance contribueraient à la

disparition du mode de vie citadin quand, pour T. Paquot, ils effaceraient *l'esprit des villes* (Razemon et *al.*, 2019 ; Paquot, 2020, p.67, p.76-79).

D'après les géographes Rémi Dormois et S. Fol (2017), la décroissance urbaine peinent à être appréhendée par les services de l'État français comme un phénomène justifiant la mise en place d'une politique spécifique à l'échelle nationale. Pour les pouvoirs publics, la décroissance serait surtout limitée aux territoires ruraux. À bien considérer la seule évolution démographique des villes moyennes présentes dans l'espace métropolitain, la perte d'habitants reste assez mesurée dans la plupart des cas. La majorité de ces villes maintiennent peu ou prou leur population. Si quelques villes-centres présentent bien un solde migratoire négatif depuis plusieurs années, ces chiffres sont à relativiser compte tenu de la stabilité du solde démographique observée sur leurs aires d'influence : le centre se dépeuple au profit des périphéries (Paquot, 2020, p.74). La mise à l'agenda politique de la décroissance urbaine est d'autant plus difficile en France qu'elle concerne des villes reléguées au second plan depuis l'abandon des principes de rééquilibrage du développement territorial. Avec des actions publiques orientées sur la dynamique des grands pôles urbains depuis la fin des années 1990, les villes moyennes souffrent en réalité d'un manque d'attractivité induisant un déficit de nouvelles installations (Wolff et *al.*, 2013 ; Rudolph, 2015). Pour de nombreux acteurs de la ville et de l'habitat, les politiques nationales à l'œuvre ces dernières années révèlent le refus de l'État français de reconnaître la situation particulière des villes moyennes en déclin. D'un côté, les élus manifestent régulièrement leur mécontentement face à la politique de rationalisation des services publics qui, selon eux, accentuerait la décroissance par la suppression d'un grand nombre de ces structures. De l'autre, les bailleurs sociaux s'inquiètent du danger des politiques axées sur l'augmentation de l'offre de logements par la production neuve ; cette nouvelle offre viendrait « submerger un marché local incapable de l'absorber, contribuant ainsi à la dévalorisation du parc de logements existant et à l'aggravation de la vacance » (Dormois et Fol, 2017).

Depuis le début de la décennie 2010 et face à l'augmentation des pressions exercées sur la pérennité du développement des villes moyennes, ces différents promoteurs de l'urbain n'ont pas manqué de communiquer pour tenter d'alerter, si ce n'est l'État, au moins l'opinion publique sur leurs difficultés. Au point de finir par susciter l'intérêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui, dans une étude publiée par son Institut pour la recherche[79], reconnaît clairement les difficultés que présentent les villes moyennes « à adapter leurs économies et leurs marchés de l'emploi aux transitions technologiques qui favoriseraient les

[79] « Villes petites et moyennes, évolutions et stratégies d'action. Comparaison internationale ». In *Institut CDC pour la recherche* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/medias/institut_cdc_pour_la_recherche/01_cahiers_de_rech_def.pdf/ (consulté le 2 août 2019).

grandes concentrations urbaines ». En soutenant en mars 2016 un séminaire sur la revitalisation des centres-villes porté par l'association Villes de France, l'institution financière est ainsi la première à agir en faveur des villes moyennes au travers de ses conventions « Centre-ville de demain ». Ce dispositif préfigurateur l'amène notamment à adapter son offre de prêts afin de privilégier davantage la valorisation de l'existant : une initiative que reprendront à leur compte les services de l'État dès l'année suivante à travers le programme « Action Cœur de ville » (Tendil, 2017). Nous y reviendrons un peu plus loin.

Un changement de paradigme

Parler de décroissance aurait pu rester un fait anecdotique si les principaux acteurs de l'urbain ne s'étaient pas perpétuellement convaincus du postulat inverse, soit la nécessité de maintenir une dynamique de croissance, sur un plan économique ou démographique. C'est ce qu'exprime en tout cas le sociologue américain Harvey Molotch lorsqu'il parle d'« *urban growth machine* » (Molotch, 1976 ; Logan et Molotch, 1987). De fait, le déclin des villes n'a pu être jusqu'ici considéré autrement que comme un phénomène transitoire, devant mené à une reprise irrécusable de la croissance (Bontje, 2004). Avec le temps, il convient néanmoins d'admettre que la décroissance s'apparente désormais davantage à « une nouvelle réalité urbaine » qu'à un simple accident de parcours (Florentin, 2019). Les indices d'un éventuel rebondissement tardent à se manifester pour la plupart des villes moyennes, en dépit de quelques politiques spécifiques de revitalisation censées « relancer la machine ». L'offre nouvelle de logements n'attire pas les cadres, faute d'emplois et d'attractivité, les projets de zones commerciales ou industrielles produisent parfois des locaux à jamais vacants. Les stratégies d'intervention axées sur la croissance s'avèrent obsolètes (Dormois et Fol, 2017).

Si la décroissance urbaine peut être reçue comme une fatalité, elle est pourtant l'occasion de repenser l'action publique, en reprenant notamment les référentiels sur la production de la ville (Gerbeau, 2018). Quelques expériences témoignent en ce sens de la résilience dont font preuve certaines villes moyennes françaises en déclin. L'action publique étudiée par les chercheurs Ygal Fijalkow, Elsa Martin et Cédric Calvignac se révèle par exemple déterminante dans le retour des commerces en centre-ville : ici, « les différentes opérations d'urbanisme et de valorisation ont profondément transformé le centre-ville d'Albi en un espace attractif pour les commerces. […] La municipalité n'a pas fait qu'aménager, embellir, et valoriser les lieux, elle a recréé de la valeur à un endroit qui n'en avait plus pour des commerçants. En ce sens, on peut dire qu'elle a participé » (Fijalkow et *al.*, 2017). À Bourges, le collectif associatif « Antre-peaux » investit depuis 2003 la friche industrielle des anciens ateliers Leising pour y accueillir des artistes en résidence, des spectacles, des concerts, des expositions et des animations culturelles ; un lieu que la mairie a concédé pour « calmer

une *bande de jeunes gens énervés* » (Mercier, 2016). À Roubaix, des maisons ouvrières sont cédées à l'euro symbolique pour encourager leur rénovation et, par là même, la renaissance de territoires urbains aujourd'hui déshérités (Mercier, 2018). À Châlons-en-Champagne, le « testeur de concept » permet à tout entrepreneur en herbe de tester ses produits et ses idées sur le marché châlonnais, en disposant d'un local commercial au centre-ville, sans loyer à payer, pour une durée maximale de deux mois. Aussi, l'implication des pouvoirs publics dans de nouvelles formes de valorisation de l'espace urbain s'avère être un soutien stratégique pour la revitalisation sinon des villes, au moins de certains quartiers. Pour D. Florentin (2019) ces cités, bien qu'en décroissance, seraient autant de « laboratoires d'expérimentations urbaines » pouvant faire émerger d'autres mécanismes de financement et arrangements institutionnels à même d'encourager de nouvelles façons de produire la ville (Florentin et *al.*, 2009 ; Deville, 2017).

In fine, la nouvelle réalité paradigmatique de la décroissance urbaine présente en bien des points les qualités pour devenir un moyen de penser la « ville durable » de demain, au contraire d'une croissance antonymique qui n'a jusqu'ici fait preuve d'aucun résultat probant dans la renaissance des villes moyennes. Même, le déclin serait « à la base d'une réflexion sur les conditions de mise en œuvre d'une ville durable dont la croissance ne serait plus le principal objectif » (Fol et Cunningham-Sabot, 2010). Le recyclage du foncier industriel, la réappropriation des friches urbaines et la rénovation des logements vacants sont autant d'expériences qui témoignent d'un recentrage des actions sur la valorisation des qualités préexistantes des *shrinking cities*, et plus largement, d'un « resserrement urbain » ayant tiré les leçons d'une périurbanisation excessive.

2.3.3. Le « resserrement urbain »

Nous l'avons vu, les villes moyennes ne manquent pas d'atouts. Le baromètre des territoires 2019 rappelait en ce point qu'elles font figure de villes idéales pour l'ensemble des Français, pour leur qualité et leur cadre de vie projetés. Si elles peuvent être le reflet d'inquiétudes en matière d'emploi, de déséquilibres territoriaux, de recul du commerce et des services publics, elles sont avant tout perçues comme des agglomérations à taille humaine, « plus écologiques et pouvant répondre aux nouveaux désirs d'habiter » (Damon, 2022) : pour le géographe Guillaume Faburel, auteur de l'ouvrage *Pour en finir avec les grandes villes* (2020), elles offrent par exemple un nombre de mètres carrés d'espaces verts par habitant largement supérieur à celui des métropoles, mais donnent également « la possibilité aux habitants de faire communauté et de profiter d'une démocratie plus directe ». Aussi, pour la directrice des études et de la recherche de la Fabrique de la Cité Chloë Voisin-Bormuth, « elles ne sont plus perçues comme des villes du "ni", c'est-à-dire n'ayant ni le

charme du rural ni le dynamisme des grandes métropoles, mais comme des villes du “et”, pouvant offrir à la fois une qualité de vie et un minimum de services » (Chermann, 2021).

Action Cœur de Ville

Dans un contexte de décroissance, la plupart des villes moyennes peinent néanmoins à sortir la tête hors de l'eau, malgré leurs attributs. Après avoir tenté à maintes reprises de maîtriser les effets de l'étalement urbain et la décentralisation des commerces depuis les années 1960, en vain, de nouvelles politiques de « resserrement urbain »[80] se font jour afin de limiter les nouvelles constructions dans les périphéries (Tendil, 2019). Au risque parfois d'oublier les problématiques propres aux territoires périurbains, les investissements se concentrent désormais davantage sur les périmètres centraux. C'est en tout cas la promesse du programme « Action Cœur de ville » présenté par le gouvernement Philippe II en 2017, et prolongé de trois ans par le gouvernement Castex, soit jusqu'en 2026 (Tendil, 2021).

Né de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée en juillet 2016, le programme « Action Cœur de ville » est l'application des recommandations émises en 2016 par le parlementaire Yves Dauge, dans un rapport intitulé « Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés ». Dans ce document, le sénateur d'Indre-et-Loire milite pour un changement de politique, afin de donner la priorité à l'habitat en centre-ville trop longtemps déconsidéré au profit du logement neuf en périphérie, et de ramener une vie économique et sociale dans quelques 600 petites et moyennes villes au patrimoine remarquable (Evin, 2017 ; Tendil, 2017). Avec un plan d'investissements publics de 5 milliards d'euros dont bénéficieront 222 villes moyennes de moins de 50 000 habitants ayant un rôle de centralité sur leur territoire, « Action Cœur de ville » entend revitaliser le centre des villes intermédiaires en donnant la priorité à l'existant (Chermann, 2021).

Pour ramener des habitants, des emplois et des commerces dans le cœur des villes, le programme se décline en cinq axes d'actions stratégiques : la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ; le développement économique et commercial ; l'accessibilité, les mobilités et connexions ; la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ; l'accès aux équipements et services publics (Warnant, 2020, p.39). Les apports financiers sont multiples, allant de la Caisse des Dépôts à Action Logement, en passant par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), qui investissent pour les uns sur des aménagements urbains spécifiques, pour les autres sur la rénovation et l'amélioration énergétique des logements.

Dans le prolongement, le sénateur Martial Bourquin propose en mai 2018 un projet de loi pour participer à la revitalisation des centralités. Convaincu que « les centres-villes

[80] On parle de « *Smart downsizing* » dans les pays anglo-saxons.

favorisent la sociabilité, à l'inverse des périphéries qui privilégient la solitude », il entend y inscrire le principe de « culture des centre-villes » et mettre en place une fiscalité incitative en faveur des centres urbains (Brault, 2018). Est-ce que tout cela suffira pour autant à réveiller les villes moyennes en difficulté ? Si l'on en croit A. Warnant, il est permis d'en douter pour trois raisons, que nous lui laissons le soin d'évoquer :

> « [Action Cœur de ville] repose sur une logique d'appels à projets qui ne constitue pas une politique de redynamisation attentive aux spécificités des territoires ; l'offre bâtie est en décalage avec les modes de vie contemporains et la fonction des villes moyennes, il risque de produire des projets gadgets en faisant "vite et visible", autrement dit en se contentant de faire du marketing territorial ; la question des modes de gouvernance n'est pas posée. » (Warnant, 2020, p. p.40-41)

Le temps dira si le programme gouvernemental « Action Cœur de ville » aura permis aux villes bénéficiaires de redynamiser leur centre, en améliorant d'une part le cadre de vie de leurs administrés, en renforçant d'autre part leur attractivité pour attirer de nouveaux habitants. En tout cas, il semble communément admis que les villes moyennes présentent un réel potentiel économique et social. Pour le géographe Damien Deville (2017), les villes moyennes constituent en outre « un terreau important pour renouveler la façon de vivre et de penser la ville ». Charge aux élus de comprendre et d'admettre le changement de nature que suppose le déclin urbain auquel sont soumises leurs collectivités, et de savoir anticiper en conséquence le virage de leur renouveau, en toute lucidité.

Une densification en question

Conjuguées à la critique de la périurbanisation, les politiques de « resserrement urbain » à l'œuvre posent nécessairement la question de la densification des villes moyennes. Il paraît évident que l'étalement n'est désormais plus souhaitable, et que la compacification est, en ce point, un véritable enjeu pour le dynamisme des centralités urbaines et la préservation des espaces naturels et agricoles. L'intensification s'avère tout aussi déterminante pour redynamiser les périmètres centraux parfois déshérités. Néanmoins, compte tenu du phénomène de décroissance à l'œuvre et de l'importante vacance résidentielle et commerciale constatée dans la plupart des villes moyennes, est-il pertinent de densifier par le bâti ces tissus urbains en proie à un processus de déclin ? Ce contexte permet-il d'y envisager de nouvelles constructions, au regard des nombreuses difficultés que suppose la densification ? Cette densification peut-elle seulement participer à leur redynamisation ? En outre, l'offre de logements existante, quand bien même serait-elle réhabilitée, pourra-t-elle répondre aux

attentes et besoins de l'habiter contemporain, tel que le promet la construction neuve en périphérie ? En d'autres termes, saura-t-elle satisfaire les attentes qu'expriment les Français en matière d'habitat ? Toutes ces questions interrogent finalement la densification en tant que perspective durable pour les villes moyennes.

Si densification il doit y avoir, elle devra sans nul doute se faire dans le respect des qualités inhérentes au patrimoine architectural et paysager caractéristique des villes moyennes, « héritage culturel et familial commun » qui participe encore, autant que faire se peut, à leur attractivité (Deville, 2017). Les nouvelles constructions seront ainsi tenues de s'intégrer harmonieusement à l'existant sans le dénaturer, se conformant peu ou prou à un processus de « densification douce » que d'aucuns s'accordent à reconnaître comme une condition *sine qua non* de la « ville durable » (Charmes et *al.*, 2010 ; Bendimérad, 2015).

Au-delà, créer de nouvelles strates urbaines pourrait aider les villes moyennes à dépasser leur inaltérable condition. Il est fort à parier que le renouveau de leurs paysages urbains participerait à redorer ces cités en déficit d'image. Encore faut-il que cette densification soit acceptée, s'agissant pour cela d'articuler judicieusement les intérêts individuels à un dessein collectif. Pour l'architecte et urbaniste de l'État Olivier Lerude (2015), la densification ne peut être ainsi « une politique réussie qu'à la condition que les usagers des espaces construits en général, et les habitants en particulier, y trouvent leur place et adhèrent aux modes de vie proposés. De fait, la densification génère des typologies urbaines spécifiques qui ont des implications fortes en termes de qualité du cadre de vie. Il s'agit de s'assurer que la densification envisagée est désirée et, si ce n'est pas le cas, de la rendre désirable en prenant en compte les aspirations des uns et des autres ».

* * *

En tout et pour tout, la densification, la compacification et l'intensification se justifient à bien des égards, y compris dans le cas des villes moyennes où l'éparpillement urbain se poursuit. Mais pour que celles-ci puissent se faire conjointement, il convient qu'elles soient adaptées aux attentes des Français et à leurs aspirations pour un cadre de vie à échelle humaine, davantage connecté à la nature (Violeau, 2013). À ce titre, les solutions de densification strictement quantitatives semblent vouées à l'échec si elles ne sont pas accompagnées d'une véritable réflexion qualitative, en particulier dans les villes intermédiaires où l'ingénierie urbaine se contente bon an mal an de reproduire des modèles de développement spécifiques aux grandes métropoles, basés sur la surabondance, le nomadisme généralisé et la connectivité continue (Lerude, 2015 ; Chermann, 2021).

Chapitre 3.

La maison face aux enjeux de la « ville durable »

Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le parc immobilier français connaît de lourdes transformations. La politique volontariste de l'État n'y est pas étrangère, son rôle dans l'important effort de construction des Trente Glorieuses fut en ce point déterminant dans la résorption d'une crise dite « persistante » du logement (*cf.* Chapitre 1). Des origines de la Révolution industrielle jusqu'au milieu des années 1970, la France urbaine accuse en effet un déficit manifeste de son offre en logement. Les dégâts causés par les bombardements ennemis et alliés n'ont d'ailleurs fait que l'aggraver. Faisant suite, la Reconstruction pallie la carence en logements et améliore sensiblement leur qualité en termes de confort et de salubrité. De 1954 à 1975, la taille du parc augmente ainsi de 50 % grâce à la construction de 9 millions de logements. La dynamique se confirme au cours des décennies suivantes : si l'on considère la période s'étalant de 1968 à 2022, le nombre de résidences principales s'est accru de 91,7 %, alors que le nombre d'habitants n'a augmenté « que » de 33,5 %. Dans le même temps, le surpeuplement des logements a très nettement reculé, et le confort sanitaire s'est indiscutablement amélioré. De 19 millions d'unités en 1970, la France métropolitaine affichait en 2022 un parc de 36,6 millions de logements.

Ces années de construction intensive ont permis de rattraper le retard accumulé depuis les débuts de l'industrialisation ; elles semblent avoir aussi participé à la constitution d'un puissant secteur économique du bâtiment, à même aujourd'hui d'accompagner la croissance avérée du nombre de ménages et d'assurer le renouvellement du parc obsolète (Driant, 2015, p.37-38). Selon ces impératifs, le Commissariat général au développement durable (CGDD) estime un besoin annuel de 350 000 logements, un chiffre en adéquation avec les capacités de production nationale s'échelonnant de 300 000 à 500 000 unités par an sur les 20 dernières années (INSEE, 2021). Malgré tout, les discours politiques s'emploient à combattre depuis les années 2000 une « crise du logement » dont on peine à saisir parfaitement les contours et l'intensité. Par exemple, comment expliquer le déficit annuel de 800 000 à un million de logements avancé par la fondation Abbé-Pierre dans ses rapports successifs sur le mal-logement, alors que d'aucuns reconnaissent dans la situation du parc français une embellie manifeste depuis le début du XXIe siècle ? (Driant, 2015, p.12).

Par définition, un déficit en logement crée un décalage entre l'offre et la demande. D'abord, la demande de logements peut être supérieure à l'offre disponible, créant pour de nombreux ménages des difficultés pour se loger, ou pour adapter ses conditions d'habitat aux évolutions de ses besoins ou de ses aspirations. Ces difficultés semblent être clairement établies dans les zones dites « tendues », qui regroupent un tiers de la population française, soit un peu plus de 22 millions d'habitants : les logements ne sont pas disponibles là où les ménages souhaitent s'installer, suggérant l'idée d'une crise territorialisée si l'on admet une situation de pénurie. Ensuite, ce sentiment de crise peut être approché suivant un versant plus qualitatif, dès lors qu'est constaté un décalage entre la nature des besoins des ménages et la nature de l'offre. Comme le remarque le spécialiste des marchés du logement et des politiques de l'habitat Jean-Claude Driant, « la forte propension des promoteurs immobiliers à construire en ville des logements de taille réduite, dans un contexte de faible mobilité des familles bien logées, limite l'offre disponible et adaptée aux besoins des couples ayant des enfants ou des familles éclatées qui cherchent à préserver une certaine proximité géographique et une capacité d'accueil de leurs enfants » (Driant, 2015, p.49). Enfin, même si le nombre de logements et leur typologie étaient en adéquation avec les besoins des ménages français, rien ne permet d'affirmer que l'offre serait financièrement accessible au plus grand nombre. Avec l'importante hausse des prix immobiliers depuis la décennie 2000, la problématique du logement abordable, symptomatique d'un marché en tension, n'a pas manqué de s'imposer dans le débat public, prêtant *in fine* un versant financier à cette situation de crise.

Convergent alors trois formes de décalages entre l'offre et la demande : un déficit quantitatif dans les zones tendues, une carence qualitative et une inaccessibilité financière. Ces phénomènes concomitants renforcent une polarisation socio-spatiale à l'œuvre, éloignant

une part grandissante de la population des centralités et des aménités urbaines. Tout cela a bien évidemment un coût individuel, collectif, environnemental aussi, qui font de la crise du logement une crise résolument urbaine (Driant, 2015, p.51). Cette double crise oblige les politiques publiques, acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat à considérer une thématique dont ils semblent s'être détournés depuis de trop nombreuses années sous l'effet d'une standardisation et d'une normalisation excessive de la construction : celle de *l'habiter* (Eleb et Simon, 2013). Les frontières de l'habitat ne s'arrête pas à celles du logement.

Dans ce présent chapitre, nous présenterons à travers une première section l'état actuel du parc de logements en France. Nous en approcherons ses récentes améliorations et ses nouvelles configurations, avant d'étudier plus largement le marché du logement, accusé de renforcer depuis plusieurs années les inégalités sociales et la ségrégation spatiale face à l'accession. Dans une deuxième section, nous passerons en revue les évolutions en cours et à venir de nos modes de vie, des recompositions familiales à l'intégration dans les logements des nouvelles technologies de l'information et de la communication, qui affecteront à n'en point douter *l'habiter* de demain. Dans une troisième section, nous aborderons la préférence des Français pour la maison individuelle avec jardin. Nous avancerons d'une part les raisons pour lesquelles ce modèle a toutes les raisons de résister à cette double crise, et démontrerons d'autre part pourquoi il convient de le transformer pour satisfaire à la fois les impératifs de la « ville durable », les évolutions de *l'habiter* et les besoins de plus en plus spécifiques des futurs habitants. En ce sens, nous introduirons la question de l'*habitat individuel dense* et interrogerons l'hypothèse d'un urbanisme endogène se substituant au modèle de développement pavillonnaire jugé archaïque. Ces considérations nous amèneront à revenir sur notre problématique générale, en conclusion de ce troisième chapitre.

3.1. Le logement en France

Depuis 1955, l'enquête Logement réalisée par l'INSEE est « le pivot central » pour une meilleure compréhension des ménages français et de leur logement (Tavernier et *al.*, 2017). Elle permet de développer des analyses conjoncturelles précises s'étalant sur plusieurs décennies, et d'évaluer des comportements ou d'anticiper certaines tendances au fil des générations. Pour son caractère incontournable et la fiabilité éprouvée de ses évaluations, nous nous en servirons comme base de référence pour les statistiques avancées ci-après[81].

[81] « Enquête Logement ». In *INSEE* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1004/ (consulté le 13 octobre 2021). Signalons l'ancienneté des chiffres que nous présenterons. La dernière enquête Logement remonte à 2013. Une nouvelle consultation lancée en 2023 doit permettre d'actualiser les données à notre disposition, mais les premiers résultats ne sont pas attendus avant le second semestre 2024.

3.1.1. Individuel et collectif : un parc qui s'équilibre sans s'harmoniser

En 2013, la France métropolitaine comprend 34,4 % de maisons isolées, 16,4 % de maisons jumelées par un seul mur mitoyen et 5,5 % de maisons en bande ou regroupées selon toutes autres configurations. Elle comprend 36,9 % de petits collectifs de moins de huit étages et 5 % de grands collectifs de huit étages ou plus. Parmi les logements commencés en 2020, 144 900 sont des logements individuels et 212 300 des logements collectifs, un rapport qui s'est inversé à maintes reprises depuis le milieu du XX^{e} siècle (*cf.* figure 4) : de 1949 à 1974, les nouvelles constructions sont majoritairement des appartements en immeubles collectifs ; à partir de 1975, la construction neuve se concentre essentiellement sur la maison individuelle ; depuis 2008, la construction d'appartements augmente au détriment des maisons avec jardin (INSEE, 2021). Entre 1970 et 2013, près des deux tiers de l'accroissement du parc restent toutefois imputables aux maisons individuelles (Driant, 2015, p.24). Ces différentes phases de la construction neuve sont localisées, et donc visibles sur le territoire : les villes-centres des aires urbaines regroupent une majorité de logements construits entre 1949 et 1974 ; leurs couronnes périurbaines, des logements bâtis entre 1975 et 1998 — des pavillons pour l'essentiel — ; et les couronnes multipolarisées des grandes aires urbaines, des logements édifiés pour la plupart après 1999.

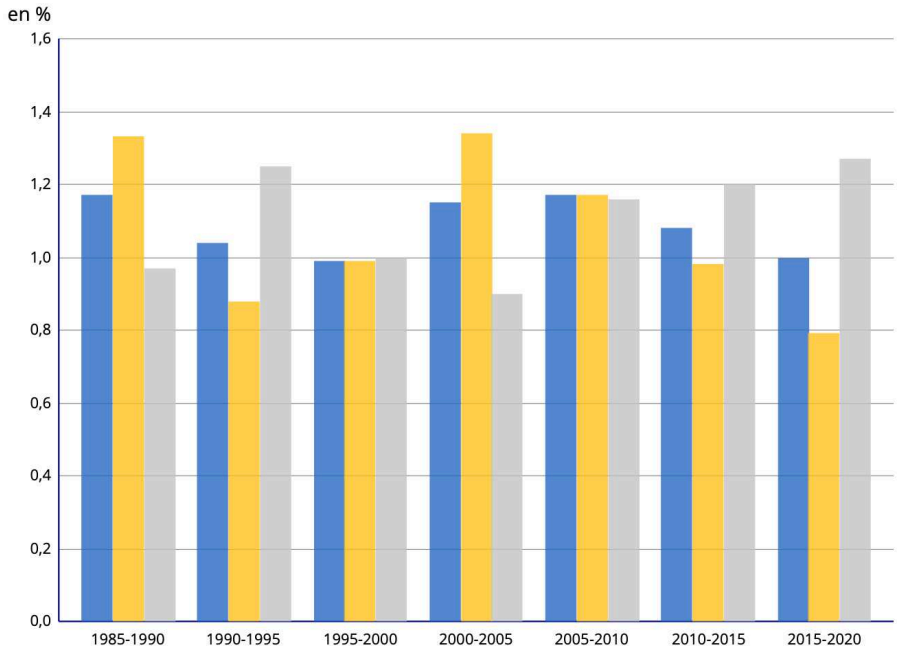


Figure 4. Évolution annuelle moyenne du nombre de logements par type d'habitat, par lustre, depuis 1985. En bleu, l'ensemble ; en jaune, les logements individuels ; en gris, les logements collectifs (INSEE, 2020).

Avec ses 29,5 millions de résidences principales représentant 81,7 % du parc bâti, ses 3,6 millions de résidences secondaires ou logements occasionnels, et ses quelques 3 millions de logements vacants, le parc métropolitain apparaît relativement homogène entre les types

individuel et collectif. En 2022, l'habitat individuel représentait 55,9 % des logements en résidence principale. Si ce léger avantage s'étiole depuis le début de la décennie 2010 en raison d'une construction neuve portée plutôt sur le type collectif, il ne doit occulter la part importante des Français résidant en maison, qui représente 68 % de la population (Escudié, 2018). Avec près de sept habitants sur dix vivant dans un logement individuel, la moyenne nationale est ainsi de 11 points supérieure à la moyenne des pays européens.

Depuis 2005, la vacance résidentielle progresse légèrement, suivant une croissance annuelle moyenne de 3 % (INSEE, 2018). Avec la réhabilitation du parc ancien, son taux reste néanmoins relativement proche de la vacance connue au milieu des années 1980, de l'ordre de 7 à 8 % du parc existant. Sur la dernière décennie, la reconquête des logements vacants est pourtant devenue pour bon nombre de municipalités une priorité, au point de susciter l'action des gouvernements successifs sous la présidence Macron[82]. Le Plan national de lutte contre les logements vacants entend par exemple réinvestir les quelques 1,1 millions de logements classés vacants depuis plus de deux ans. Faut-il y voir une réelle alternative à la construction neuve pour augmenter l'offre en logements, ou un simple effet d'annonce ?

À l'image du défaut quantitatif de logements qui se manifeste diversement en France métropolitaine, la vacance résidentielle est inégalement répartie sur l'ensemble du territoire, touchant pour l'essentiel les communes rurales et les petites unités urbaines où la demande en logement est relativement faible (Escudié, 2018). Bien qu'elle ne soit pas à négliger, la vacance résidentielle semble pour beaucoup un phénomène à relativiser, étant bien souvent considérée comme le produit d'une mobilité résidentielle ou du délaissement de quelques régions en perte d'attractivité (Driant, 2015, p.14). Elle témoigne somme toute d'une inadéquation de l'offre avec les besoins contemporains, surtout en matière de localisation et de typologie des constructions. Dans les villes moyennes, où l'on observe une part plus élevée de la vacance comparativement à la moyenne nationale, les zones périurbaines connaissent une croissance démographique continue grâce au développement du type pavillonnaire, très peu représenté en centre-ville. Depuis la seconde moitié du XX^{e} siècle, les territoires périurbains bénéficient en effet d'une politique publique d'accession davantage favorable aux couples avec enfants, dont on connait la préférence pour la maison avec jardin à proximité des secteurs d'emploi (Bonvalet et Bringé, 2013). En 2013, 66 % des couples avec enfants étaient ainsi propriétaires ou accédants de leur logement, contre 45 % des personnes vivant seules. Dans une France où la propriété est prépondérante, où l'accession demeure encore aujourd'hui un but ultime au sein d'un parcours résidentiel jusqu'alors perçu comme

[82] « Plan national de lutte contre les logements vacants ». In *Ministère de la Transition écologique* [en ligne]. Disponible sur : https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants/ (consulté le 11 octobre 2021).

ascensionnel, il n'est donc pas étonnant de constater que 80 % des propriétaires français habitent une maison individuelle, quand 71 % des locataires du parc privé et 86 % des locataires du parc social habitent en appartement, dans des immeubles collectifs.

Le développement de la propriété sur le territoire national doit beaucoup au modèle pavillonnaire : en 1953, un tiers des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, ils sont 57,4 % en 2022 (INSEE, 2023). En conjuguant les effets d'une accession à la propriété facilitée par les aides d'État avec le développement du marché individuel, la France connaît au tournant des années 1970 une augmentation importante du nombre de ses résidences principales, qui a pour principal effet de concentrer l'offre nouvelle dans les couronnes urbaines. Dans les villes-centres, la croissance du nombre de résidences principales diminue, passant de 1,3 % par an entre 1968 et 1975 à 0,7 % entre 1982 et 1990 (Brutel, 2021). Les ménages propriétaires de leur résidence principale se trouvent être ainsi bien plus nombreux dans les espaces périurbains et les arrières-pays peu denses que dans les centres des villes, où les ménages locataires sont prédominants.

3.1.2. Des ménages plus petits pour des logements plus grands

La France bénéficie depuis plusieurs décennies d'une démographie dynamique : la population nationale compte aujourd'hui 33,5 % d'habitants supplémentaires par rapport à 1968. Cette hausse alimente mécaniquement un besoin accru en logement, déjà soutenu par un phénomène de desserrement des ménages : avec le vieillissement de la population et le changement des structures familiales — mises en couple plus tardives, ruptures d'union plus fréquentes, baisse du nombre de familles nombreuses —, le nombre de personnes au sein de chaque foyer diminue (Durand, 2018). Aussi, entre 1968 et 2018, l'augmentation du nombre de résidences principales, motivée par un effet « décohabitation », est deux fois et demi supérieure à celle de la population métropolitaine.

Au-delà du fait que la vie en couple semble être en désaffection, le départ des jeunes générations vers les espaces à forte urbanité peut expliquer en partie ce constat (Eleb et Simon, 2013, p.22). Schématiquement, les conquérants du pavillonnaire périurbain devenus propriétaires voient leurs enfants quitter le nid familial pour les études ou pour un premier emploi, le nombre moyen d'habitants par logement diminue, la demande de petits logements en location augmente fortement dans les centralités urbaines attractives (Brutel, 2021). En 1968, le nombre de personnes par ménage s'élevait à 3,08, il n'était plus que de 2,72 en 1982 pour tomber à 2,17 en 2020 (INSEE, 2023). Et les projections annoncent une baisse continue, amenant à un nombre moyen de personnes par ménage de 2,10 à l'horizon 2030 et de 2,00 à l'horizon 2050 (Jacquot, 2012).

Les effets de ce desserrement sont multiples. En une quarantaine d'années, le surpeuplement a, par exemple, fortement baissé : en 2013, cette situation concerne 8,4 % des ménages, soit huit points de moins qu'en 1984. Les situations de sous-peuplement ont, quant à elles, nettement augmenté : 69,5 % des logements sont sous-peuplés en 2013 contre 59,6 % en 1984 (*cf.* tableau 2). Entre ces deux extrêmes apparaissent des inégalités : le surpeuplement concerne principalement les ménages les plus défavorisés, les habitants des grandes unités urbaines où le coût du logement est plus élevé, les habitants du collectif et les locataires ; à l'inverse, le sous-peuplement est bien plus fréquent dans l'habitat individuel, chez les plus de 65 ans et les propriétaires de leur logement[83] (Tavernier et *al.*, 2017).

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Ensemble	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
Sous-peuplement	**59,6**	**63,0**	**66,0**	**67,2**	**67,7**	**69,3**	**69,5**
Peuplement normal	**23,9**	**20,4**	**19,4**	**21,7**	**22,5**	**22,3**	**22,1**
Surpeuplement	**16,5**	**16,6**	**14,7**	**11,0**	**9,8**	**8,4**	**8,4**
Type d'habitat							
Individuel							
Sous-peuplement	74,4	77,7	81,7	83,6	84,4	86,6	87,6
Surpeuplement	11,2	9,5	7,2	5,9	4,9	3,6	3,0
Collectif							
Sous-peuplement	41,9	44,4	45,3	45,2	44,6	46,3	44,5
Surpeuplement	22,9	25,6	24,4	17,9	16,5	14,7	15,9
Statut d'occupation							
Propriétaire non accédant							
Sous-peuplement	76,4	81,0	85,3	86,9	88,1	90,3	90,4
Surpeuplement	7,9	6,5	4,4	3,2	2,2	2,0	1,7
Propriétaire accédant							
Sous-peuplement	73,3	75,0	76,3	78,2	77,5	78,6	78,6
Surpeuplement	11,0	10,2	9,5	7,6	7,1	5,5	5,0
Locataire du secteur social							
Sous-peuplement	39,1	40,8	43,1	43,1	42,1	44,1	45,2
Surpeuplement	23,8	25,5	24,5	20,8	20,0	15,3	16,9
Locataire du secteur privé							
Sous-peuplement	42,9	44,4	46,1	46,4	45,6	45,8	45,3
Surpeuplement	23,5	26,9	24,6	17,1	15,5	14,7	14,7

Tableau 2. Évolution du peuplement[84] des logements depuis 1984 en France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante (Tavernier et *al.*, 2017).

[83] En 2013, près de neuf ménages sur dix vivant dans une maison sont en situation de sous-peuplement, dont près de un ménage sur quatre en situation de sous-peuplement accentué (Tavernier et *al.*, 2017).

[84] Selon l'INSEE, l'indice de peuplement des logements caractérise « le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage ». L'occupation normale d'un logement équivaut à une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans est comptée une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. Au-dessus de ces seuils, les logements sont en surpeuplement. À l'inverse, ils sont considérés en sous-peuplement lorsque le dit logement comporte plus de pièces que le nombre de pièces nécessaires au ménage. D'après « Indice de peuplement des logements ». In *Institut national de la statistique et des études économiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236/ (consulté le 18 octobre 2021).

Consécutivement, la surface habitable moyenne disponible par personne a, elle aussi, augmenté. D'après le CGDD, le nombre de mètres carrés par personne est ainsi passé de 23 m² par habitant en 1970 à 31 m² en 1984, pour atteindre un peu plus de 40 m² à partir de 2006, avec un nombre moyen de quatre pièces par logement, presque cinq en maison individuelle (Durand, 2018). En 2020, les 25-34 ans disposent de 39 m² habitables par personne, les 35-44 ans de 37 m², les 45-59 ans de 46 m² et les 60 ans et plus de 64 m², soit une moyenne de 46,5 m² par personne[85]. Néanmoins, d'importantes disparités sont toujours à souligner entre individuel et collectif : la surface moyenne par personne a gagné 11,9 m² dans l'habitat individuel, et seulement 5,2 m² dans l'habitat collectif sur la période 1984-2013 ; de même, chaque membre d'un ménage dispose en moyenne de 2,0 pièces en maison individuelle en 2013 contre 1,5 en 1984, et de 1,5 pièces en appartement en 2013 contre 1,3 en 1984 (*cf.* tableau 3). Les locataires vivent, en outre, dans des logements généralement plus petits que les propriétaires. Ces derniers, plus âgés, habitant une maison individuelle, vivent en moyenne dans 109 m², alors que les locataires se contentent de moins de 70 m², toutes compositions familiales confondues (Tavernier et *al.*, 2017).

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Par logement							
Surface moyenne (en m²)	**82,0**	**84,8**	**86,4**	**88,1**	**89,6**	**91,2**	**90,9**
Individuel	96,4	100,0	102,5	105,4	108,1	111,1	112,2
Collectif	65,1	66,0	66,1	65,8	65,2	65,6	63,0
Nombre moyen de pièces	**3,8**	**3,9**	**4,0**	**4,0**	**4,0**	**4,0**	**4,0**
Individuel	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,9
Collectif	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9
Nombre moyen de personnes	**2,7**	**2,6**	**2,5**	**2,5**	**2,4**	**2,3**	**2,3**
Individuel	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Collectif	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,0	1,9
Par personne							
Surface moyenne (en m²)	**30,7**	**32,4**	**34,1**	**35,5**	**37,5**	**40,2**	**40,3**
Individuel	33,1	34,8	36,9	38,7	41,2	44,3	45,0
Collectif	27,3	28,7	29,7	30,3	31,3	33,5	32,5
Nombre moyen de pièces	**1,4**	**1,5**	**1,6**	**1,6**	**1,7**	**1,8**	**1,8**
Individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0
Collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Proportion de maisons individuelles (en %)	**54,0**	**55,4**	**55,8**	**56,2**	**56,7**	**56,3**	**56,6**

Tableau 3. Taille et occupation des logements depuis 1984 en France métropolitaine (Tavernier et *al.*, 2017).

En 2013, les logements comptent environ 4,9 pièces d'habitation dans l'individuel et 2,9 dans le collectif. Si ces chiffres sont relativement stables depuis une vingtaine d'années, ils succèdent à une période d'augmentation régulière de la taille moyenne des logements en France, qui a vraisemblablement participé à la progression du sous-peuplement et à la baisse du surpeuplement. Suivant 50 années d'évolution, les ménages sont désormais plus petits et les habitations plus grandes : en 1970, les logements mesuraient en moyenne 68 m² contre

[85] D'après « Les résultats complets du Baromètre Qualitel 2020 ». In *Association Qualitel* [en ligne]. Disponible sur : https://www.qualitel.org/barometre-qualitel/resultats-2020/ (consulté le 16 août 2023).

90,9 m² en 2013 — 112,2 m² pour l'habitat individuel contre 63 m² pour le collectif ; dans le même temps, la proportion de logements disposant de quatre pièces d'habitation est passée de 46,5 % à 60,5 % (Driant, 2015, p.24). À l'instar du peuplement des logements, l'augmentation de la taille des logements présente des disparités entre individuel et collectif. Si la surface des maisons continue d'augmenter légèrement de l'ordre de 1 % sur la période 2006-2013, la surface moyenne des appartements, qui stagnait depuis 25 ans, connaît dorénavant un recul de 4 %, passant de 66,1 m² en 1992 à un peu moins de 63 m² en 2013 (Tavernier et *al.*, 2017). Aussi l'augmentation des surfaces moyennes de logement dans le pays semble être uniquement due à la progression observée dans le parc individuel.

Un glissement sémantique autour de la notion de confort

Dans un article publié dans *Le Parisien* en novembre 2020, les architectes François Leclercq, Jacques Lucan et Odile Seyler alertaient sur la standardisation extrême des logements, responsables selon eux de la réduction des surfaces habitables constatée dans le collectif (Hubin, 2020). Quoi qu'on en dise, cette standardisation semble avoir été salutaire à l'amélioration des conditions de logement en France, notamment en matière d'hygiène et de salubrité. Depuis l'Après-Guerre, le parc de logements a en effet considérablement progressé en volume, mais aussi en confort : en 1968, 48 % des logements n'avaient pas de WC à l'intérieur ; à la fin des années 1970, un logement sur quatre n'avait ni douche ni baignoire ; en 1984, 15 % des logements ne disposaient toujours pas du confort sanitaire de base[86]. Avec le développement de la société de consommation, les équipements se sont multipliés, la demande de confort s'est faite plus pressante, motivant sur la durée des améliorations substantielles agissant autant sur la taille des espaces que sur les équipements sanitaires. Le décret du 30 janvier 2002 relatif à la loi SRU de décembre 2000 conclut finalement cette longue période de progrès en fixant les conditions que doit satisfaire un logement pour garantir la santé et la sécurité de ses occupants, les équipements dont il doit être pourvu en matière de surface et de volume habitables, de qualité du bâti, de dispositifs d'isolation, d'installation électrique, de chauffage et d'éclairement naturel, entre autres. En 2013, 92 % des résidences principales ont l'ensemble des éléments de confort et seul 1 % manque de l'un des équipements sanitaires de base.

Conséquence de ces améliorations, alors que moins de la moitié des ménages se déclaraient satisfaits de leurs conditions de logement au début des années 1970, ils étaient 77 % à l'être en 2013. Dorénavant, les sources d'insatisfaction portent davantage sur l'environnement que sur le confort sanitaire du logement. Les bruits de jour et de nuit,

[86] Un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé de l'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche et des WC à l'intérieur.

l'accessibilité en voiture, la proximité des transports en commun, l'entretien des rues, la qualité de l'air et la sécurité du quartier sont autant de troubles évoqués, et dont la perception fluctue entre individuel et collectif : si les ménages du parc individuel sont, par exemple, satisfaits à plus de 90 % de leur isolation phonique, le constat est plus nuancé pour les habitants du collectif, où plus de 30 % des ménages se disent gênés par les bruits du voisinage et de la circulation (Tavernier et *al.*, 2017). De plus, l'évaluation des logements opérée par le baromètre Qualitel — le *Qualiscore* évalue la qualité perçue d'un bien en s'appuyant sur 15 critères, parmi lesquels le confort thermique et acoustique, la luminosité ou encore la qualité des matériaux de construction — démontre que la perception de la qualité d'un logement est différente suivant le type d'habitation, le statut d'occupation et l'ancienneté de la construction (Carré, 2017).

Somme toute, le parc de logements français s'est notoirement amélioré depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, particulièrement depuis les années 1970 où l'effort de construction et les nouvelles caractéristiques du confort ont sensiblement transformé le cadre bâti. Ces facteurs d'amélioration des conditions d'habitat ont néanmoins révélé des disparités importantes entre les types individuel et collectif. En outre, ils n'auront pas suffi à réduire significativement les difficultés de logement, qui se trouvent renforcées ces 20 dernières années par une hausse importante et continue des prix immobiliers.

3.1.3. Le logement toujours plus cher, plus loin et plus inégalitaire

Entre 2000 et 2016, les prix de l'immobilier résidentiel ont plus que doublé dans l'ancien, un marché représentatif de l'état du parc français puisqu'il couvre à lui seul environ 90 % des transactions (*cf.* figure 5). Sur la même période, les loyers ont également augmenté, de l'ordre de 38 %, soit un rythme nettement supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage et à celui de l'indice des prix à la consommation (Tavernier et *al.*, 2017). Cette évolution n'est pas propre à la France, d'autres pays occidentaux connaissent la même inflation comme la Belgique, le Luxembourg, le Royaume-Uni, ou les pays nordiques. Dans l'Hexagone, certains évènements peuvent expliquer cette hausse. D'abord, l'effondrement de la bourse en 2000 a rendu l'immobilier comme placement foncier plus attractif. Avec des conditions de crédit favorables à l'accession, la demande en logement a augmenté dans un contexte post-années 1990 où l'offre tendait à se raréfier (Costil et *al.*, 2017). Ensuite, les récentes transformations du parc ont alimenté un renchérissement des coûts : des logements plus grands, plus récents et plus confortables sont nécessairement plus chers (Driant, 2015, p.33). Enfin, l'augmentation des normes de qualité de la construction, la revalorisation des prix des matières premières et la hausse des coûts fonciers liée à la métropolisation et à la concentration de l'habitat ont alimenté cette inflation (Briant et Rougerie, 2008).

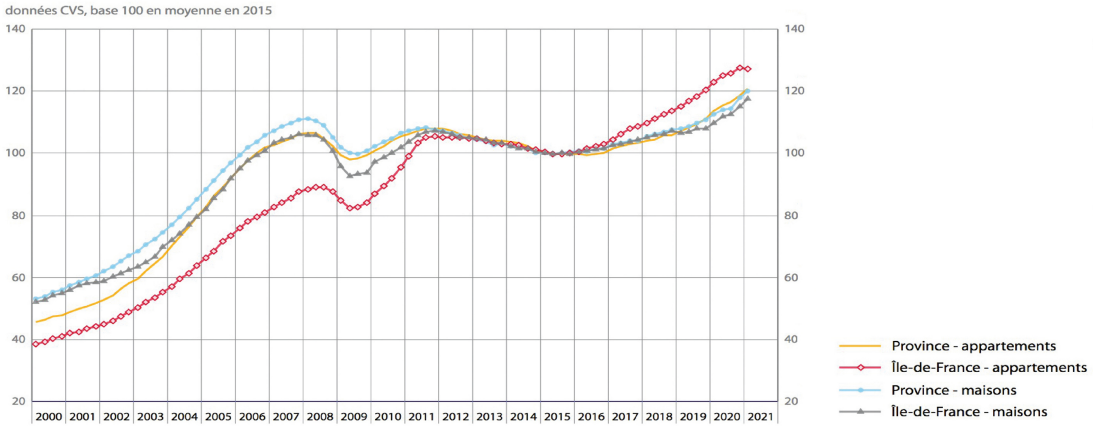


Figure 5. Variation des prix des logements anciens entre 2000 et 2021, en France métropolitaine. D'après INSEE, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

Le logement coûte ainsi de plus en plus cher aux Français, particulièrement pour les plus jeunes d'entre eux, qu'il s'agisse de coûts directs ou indirects tels que les loyers, les mensualités de remboursement ou les charges de fonctionnement et d'entretien. Cette tendance suit une évolution plus globale des habitudes de consommation des Français qui, depuis mai 1968, dépensent moins d'argent pour l'alimentation grâce à l'agro-industrie, mais davantage pour leur cadre de vie, faisant du logement le troisième poste de leur budget (Durand, 2018). Entre 1984 et 2006, les dépenses en matière de logement sont ainsi passées de 17 % du revenu disponible brut à près de 23 % (Briant et Rougerie, 2008). Si les Français étaient 34 % à estimer que les dépenses pour leur logement représentaient une lourde charge en 1979, ils sont 50 % en 2014, soit un gain de 16 points sur 30 ans (Bigot et *al.*, 2014).

De fait, le taux d'effort des ménages, c'est-à-dire la part du revenu consacrée aux dépenses pour le logement, a fortement augmenté (*cf.* figure 6). Pour les locataires, cette hausse s'évalue à 9,3 points en un peu plus de 40 ans : alors qu'ils consacraient 9 % de leur revenu à payer leur loyer en 1970, les locataires devaient y consacrer 18,3 % en 2013, hors dépenses d'eau et d'énergie, et déduction faite des aides à la personne. En y ajoutant les charges individuelles (eau, chauffage ou électricité) — des dépenses par ailleurs en constante augmentation — et les charges collectives auxquelles sont fortement soumis les locataires d'un appartement, leur taux d'effort atteint une moyenne de 26,2 % (INSEE, 2021). En 2013, alors que les indices de loyers continuent à progresser plus rapidement que les revenus et les prix à la consommation, un ménage locataire dépensait en moyenne 107 euros annuels nets par mètre carré habitable pour sa résidence principale[87] (Tavernier et *al.*, 2017).

[87] Encore une fois, cette moyenne ne doit occulter certaines inégalités : contrairement aux personnes vivant seules, la vie en couple permet, par exemple, des économies d'échelle minimisant le poids de certaines dépenses en matière d'énergie. Les dépenses en chauffage dépendent plus de la taille du logement que de celle du ménage.

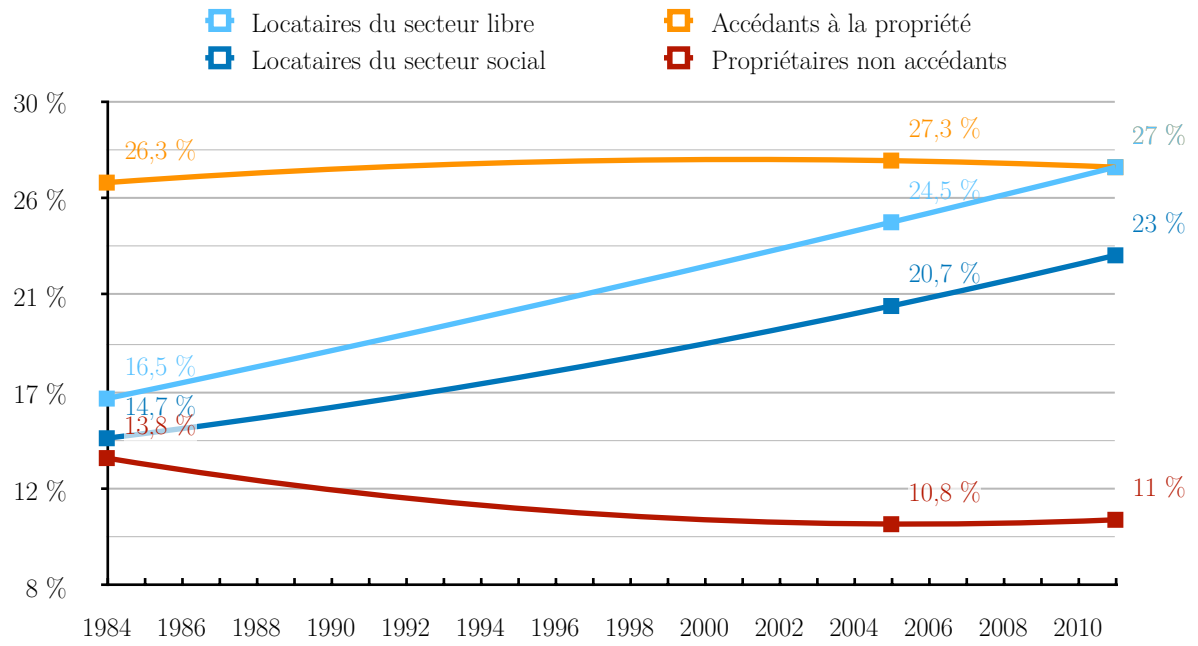


Figure 6. Évolution du taux d'effort des ménages par corrélations linéaires polynomiales, hors charges individuelles et collectives, de 1984 à 2011 (Bigot et *al.*, 2014).

Si celui des locataires a fortement augmenté, le taux d'effort des propriétaires ou accédants à la propreté a connu une relative stabilité. Depuis les années 1970, le groupe des locataires s'est progressivement vidé des ménages disposant des ressources financières suffisantes pour accéder à la propriété, mais pour ces derniers, les difficultés ne se sont pas pour autant envolées : le taux d'effort des propriétaires non accédants de leur résidence principale (8,9 %) est, certes, nettement plus faible que celui des locataires, mais celui des accédants à la propriété s'élève à un niveau équivalent, de l'ordre de 26,6 %, charges comprises et aides à l'accession déduites. Dans la plupart des cas, la situation d'inflation induit surtout un apport personnel plus important pour les jeunes accédants, ainsi qu'un allongement significatif des durées de prêt : avec une durée moyenne de 21,5 ans sur la période 2009-2013, elle est d'un peu plus de cinq années supérieure à celle de la période 1998-2001 (16 ans). La baisse significative des taux d'intérêt, s'élevant à 3,4 % en moyenne entre 2009 et 2013 contre 5,2 % au début des années 2000, et la reprise des aides à la pierre en ont certes atténué ses effets, mais l'allongement de l'endettement est certain (Arnold et Boussard, 2017). Aussi, en 2013, un ménage accédant à la propriété de son logement débourse en moyenne 128 euros par mètre carré habitable, soit un niveau de dépense 3,4 fois plus élevé que celui des non-accédants (37 euros par mètre carré habitable).

Depuis 2008, l'augmentation de l'effort financier en matière de logement a pour conséquence directe un recul de l'accession à la propriété. Face à l'incertitude et à l'instabilité de la situation économique, les prétendants à l'accession aux capacités d'emprunt les plus

faibles retardent leur projet d'achat, marquant le pas d'une croissance des inégalités devant le coût du logement. Si la progression de la part des ménages propriétaires est bien continue sur ces 30 dernières années, passant de 51 % en 1982 à 58 % en 2020 — progression dont a largement profité l'habitat individuel —, elle subit un net ralentissement depuis le milieu des années 2000. La propriété a certes gagné du terrain sur cette période, mais ne s'est pas diffusée équitablement auprès de toutes les catégories de population. Ainsi au début des années 2010, les plus aisés sont davantage propriétaires que dans les années 1990, alors que les plus modestes ont vu leurs chances d'accéder à la propriété diminuer (Bugeja, 2011).

En outre, si le milieu des années 1980 a été l'époque de « l'accession à tout prix », telle que la qualifie en 1987 le statisticien et économiste Claude Taffin dans un article éponyme pour la revue *Économie et Statistique*, le tournant des années 2000 marque plutôt celle de « l'accession sans risques » pour son homonyme Jean Bosvieux, qui publie en 2005 dans la même revue un article intitulé « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents ». Selon ce dernier, et ce constat semble toujours opérant, le comportement des accédants est marqué par une certaine prudence, « la conscience des risques est aiguë, aussi bien chez les accédants potentiels que les prêteurs, et les conditions d'octroi des prêts obéissent à des règles prudentielles assez strictes ». Dans les faits, les politiques du logement ont largement contribué à ce désir de stabilité des ménages et, bien que cette aspiration soit aujourd'hui nécessairement fragilisée par les difficultés liées à l'accession, le souhait de devenir propriétaire reste intact. D'après l'enquête « Les Français et l'immobilier » menée en 2019 par l'institut d'études marketing et de sondages d'opinion Harris Interactive, l'achat immobilier est, pour plus de 70 % des Français, l'objectif d'une vie : devenir propriétaire de sa résidence principale est même perçu comme un « moment enthousiasmant », « un bon investissement » et « un facteur de réassurance » pour 87 % des Français. Aussi le courant de pensée leplaysien portant les valeurs symbolique et idéologique de la propriété occupante marque encore la société française du XXI^{e} siècle dont les politiques du logement, empreintes de la réforme de 1977, se sont orientées vers les aides à l'accession, moins onéreuses que les aides destinées au locatif (Bonvalet et Bringé, 2013).

Malgré les efforts des politiques publiques, les inégalités en matière de logement se reportent ces dernières années sur les opportunités d'accession, toujours plus restreintes pour les ménages les plus modestes à un moment où 21 % des Français estiment que favoriser l'accession à la propriété devrait être la priorité des pouvoirs publics en matière de logement (Bigot et *al.*, 2014). L'allongement de la durée des emprunts et la baisse des taux d'intérêt auront bien permis de maintenir un flux positif des acquisitions, mais avec un système d'octroi du crédit immobilier fondé sur l'examen des ressources, ils n'auront pas suffi à extraire les plus jeunes et les moins aisés du marché locatif. Aussi ces inégalités s'illustrent

socialement[88] : l'accès à la propriété étant devenu plus sélectif, il nécessite de la part des ménages des revenus et un montant d'apport personnel plus élevés (Tavernier et *al.*, 2017). Dans un contexte de forte augmentation des prix immobiliers, être en couple avec l'apport de deux sources de revenus est presque devenu une obligation pour qui veut acquérir un logement, révélant les limites d'une politique centrée sur l'accession à la propriété des couples (Bonvalet et Bringé, 2013). En 2010, 62 % des accédants à la propriété sont des couples où les deux conjoints travaillent[89], alors qu'ils n'étaient que 35 % en 1990 ; 17 % des accédants sont des couples avec un seul membre actif et 12 % sont des célibataires actifs (Bigot et *al.*, 2014). Exit donc les personnes seules et familles monoparentales, à moins d'avancer un apport personnel plus conséquent. Encore faut-il pouvoir justifier d'un contrat de travail gage de durabilité, une condition plus difficile à atteindre à un moment où le marché de l'emploi apparaît toujours plus instable.

Face à l'accession, les inégalités s'illustrent aussi spatialement. Pour augmenter leur chance d'accéder à la propriété, une part importante des ménages français font le choix de s'éloigner des agglomérations urbaines où les prix fonciers et immobiliers sont souvent trop élevés. Reste que les gains financiers de ces opérations sont minimes dès lors que sont prises en compte les dépenses en matière de transport. Les secteurs d'emploi demeurent en effet à proximité des milieux urbains à forte densité, condamnant de nombreux accédants à des trajets domicile-travail quotidiens toujours plus longs à mesure que croît leur éloignement :

> « Dans un mouvement inverse à l'exode rural, de nombreux ménages précaires, chassés par l'augmentation des prix du foncier, s'installent eux aussi à la campagne, dans un bourg ou un hameau, en espérant y trouver une meilleure qualité de vie. Mais les emplois sont concentrés dans les villes. À défaut de transports publics adéquats, il faut une voiture pour faire les trajets et les employeurs ne remboursent que rarement les frais d'essence. Ceux qui n'en ont pas les moyens, dans l'impossibilité de travailler, se retrouvent pris au piège, sans pour autant vivre mieux. » (Chollet, 2016, p.110-111)

Ainsi la périphérisation fragilise de nombreux accédants devenus navetteurs, d'autant plus lorsque les prix à la pompe connaissent au même moment une forte inflation.

---

[88] Les prétendants à la location ne sont pas exempts de situations socialement inégalitaires. Dans un article pour la *Revue européenne des sciences sociales*, les démographes Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé (2013) expliquent le rôle du « tri urbain » opéré par les administrateurs de biens, organismes HLM et propriétaires bailleurs, selon « une logique de plus en plus centrée sur le contrôle de propriétés sociales : justificatifs de revenu et de situation professionnelle, dépôt de caution, garantie par un tiers, voire évaluation d'une certaine stabilité qui conduit par exemple à préférer un couple à une colocation d'étudiants ».

[89] En 2010, les couples bi-actifs ne représentent « que » 25 % de l'ensemble de la population française.

En 2013, 16,7 millions de Français quittent quotidiennement leur commune de résidence pour aller travailler, soit une progression de six points par rapport à l'année 1999. Ces déplacements se font en voiture pour sept salariés sur dix, sur des distances toujours plus longues en distance et en temps : la moitié des actifs réside à plus de 15 km de leur lieu de travail, soit 2 km de plus qu'en 1999 ; il fallait 40 minutes à un actif pour se rendre à son travail en 1998, il lui faut désormais 60 minutes (Le Breton, 2008 ; Coudène et Levy, 2016 ; Bolusset et Rafraf, 2019 ; Padis, 2019). La concentration des emplois sur les secteurs urbains denses, le desserrement résidentiel et toutes les conséquences de ces deux réalités posent ensemble la question du logement et de sa répartition géographique, alors qu'en 2013, les pôles urbains, qui regroupent 60 % des résidences principales, concentrent 87 % de l'habitat collectif et seulement 40 % de l'habitat individuel pourtant privilégié par les Français (Tavernier et *al.*, 2017). À un moment où 83 % des aspirants à la propriété souhaitent acquérir une maison individuelle avec jardin, comment lutter contre l'éparpillement urbain qui grignote des territoires toujours plus éloignés des pôles urbains ? (Hatchuel et *al.*, 2008)

Cette problématique est particulièrement prégnante dès lors qu'elle s'applique au cas des aires urbaines des villes moyennes, pour lesquelles il n'est pas rare que le dynamisme démographique soit davantage du ressort des communes périurbaines que de la ville-centre historique (*cf.* Chapitre 2). Alors que les métropoles risquent de ne plus être accessibles pour une part croissante de la population en raison des coûts d'accès trop élevés au logement en centre-ville, les villes moyennes connaissent plutôt une désertification de leur centre au profit des périphéries où les offres en logement paraissent plus attractives et, peut-être, plus proches des attentes des habitants qui recherchent en priorité une maison individuelle avec jardin. En tout cas, les communes périurbaines semblent offrir le meilleur compromis entre le coût du logement et l'aspiration des ménages à un style de vie à la fois urbain, à taille humaine et proche de la nature. Ce constat est d'autant plus tangible pour le cas des villes moyennes que les trajets quotidiens entre le centre et la périphérie restent supportables en l'absence de phénomènes de congestion urbaine, motivant la poursuite bon gré mal gré de l'étalement. Reste que ce modèle de développement semble arriver à son terme, pour toutes les raisons que nous avons évoqués au travers des deux premiers chapitres.

* * *

Si depuis près d'une décennie, l'appartement prend le pas sur la maison, tendance liée aux impératifs posés par le développement durable, l'habitat individuel représente encore la majorité des résidences principales, et demeure l'habitat privilégié par les Français. Il est

par ailleurs le symbole de la progression de la propriété occupante à l'échelle nationale. Mais l'habitat individuel est aussi le révélateur de mutations en cours : il est en effet le théâtre d'une forte progression du sous-peuplement, et d'une baisse du nombre d'habitants par ménage sous l'effet d'un double phénomène de desserrement et de vieillissement de la population ; il illustre les fragmentations socio-spatiales à l'œuvre et les difficultés sociales grandissantes liées à l'accession ; il symbolise enfin, par sa forme la plus répandue, l'urgence d'une limitation de l'éparpillement urbain.

En tout état de cause, l'étude du marché individuel nous rappelle que le choix du logement est devenu, d'abord et avant tout, un choix de localisation. C'est en effet un critère dont on devine le caractère décisif compte tenu des raisons qui peuvent motiver quelques Français à se montrer insatisfaits de leur logement (Tavernier et *al.*, 2017 ; Carré, 2017). Voisinage, administrations, services de proximité et accès aux transports sont autant d'éléments privilégiés par les Français dans le choix d'un logement[90], qui font le prix de ses attributs et qui témoignent bien souvent, par leur présence ou leur absence, du caractère subie ou choisie de sa situation géographique (Cavailhès, 2005). Pour J.-C. Driant, le choix du lieu de résidence se trouve ainsi « fortement contraint par la capacité des ménages à en payer le prix, ce qui constitue le plus puissant moteur de différenciation sociale de l'espace au sein des marchés locaux du logement » (Driant, 2015, p.19).

Ce choix de localisation préside d'autant plus le choix de son logement qu'est observée depuis le début du XXIe siècle une baisse continue de la mobilité résidentielle : toujours plus nombreux, les propriétaires, pour qui les coûts de la mobilité sont plus élevés, déménagent moins ; les populations vieillissantes ne quittent plus leur logement, l'augmentation de leur poids relatif dans la population française contribue à faire baisser le taux de mobilité global ; l'instabilité du marché du travail engendrée par la crise économique et les carences quantitative et qualitative de l'offre rendent les ménages plus frileux à l'idée de déménager, sous l'effet d'une diminution de leurs revenus ou plus simplement de leur pérennité ; les locataires du secteur social tardent à quitter leur logement au vu des incertitudes liées au contexte économique, le secteur privé étant souvent plus cher et l'accession parfois hors de portée — l'éloignement n'est pas systématique du fait d'une augmentation continue du coût des transports individuels (Fol et *al.*, 2014 ; Costil et *al.*, 2017 ; Tavernier et *al.*, 2017 ; Delance et Vignolles, 2017 ; Morvan, 2018). Si elle peut sembler paradoxale à une époque où l'hypermobilité est reine, la baisse de la mobilité résidentielle est une réalité dont il convient de mesurer toutes les conséquences, la première

[90] En 2014, 47 % des Français citent par exemple la proximité avec les commerces et les services comme l'un des deux principaux critères de choix d'un nouveau logement, ils sont 23 % à choisir la proximité avec leur travail (CREDOC, 2014).

étant qu'elle accroît le besoin en logement dans certains secteurs : la mobilité des ménages est en effet la principale productrice de l'offre disponible (Driant, 2015, p.14). Corrélativement, la baisse de la mobilité résidentielle met en tension les marchés immobiliers et locatifs, accentuant un phénomène d'inflation des prix. Et puis, surtout, la baisse de la mobilité résidentielle retarde pour de nombreux ménages l'adaptation de leurs conditions de logement à leurs conditions de vie ainsi qu'à leurs aspirations, qui se veulent toujours plus changeantes et instables dans le temps.

3.2. La maison, « en son temps »

Le parc français du logement a connu en quelques décennies de profondes transformations qui ont participé à en améliorer son volume et son confort. De fortes disparités persistent entre les différentes strates sociales de la population, entre accédants et locataires, entre individuel et collectif, entretenant des inégalités socio-spatiales que le législateur ne parvient pas à endiguer. Depuis la fin des années 2010, d'autres difficultés marquées par une mutation accélérée des usages apparaissent et tendent à rendre la tâche des politiques publiques plus ardues. Le développement rapide des locations de très courte durée, impulsées par la plateforme communautaire américaine *Airbnb*, figure parmi ces révolutions majeures qui ont transformé et transforment encore aujourd'hui le marché du logement. Il faut dire que la poursuite de la concentration urbaine et de l'inflation immobilière obligent certains ménages à louer voire sous-louer leur logement, parfois dans l'illégalité, afin de pouvoir continuer à s'offrir un bien dont la situation géographique met à disposition services, loisirs et équipements qui se trouvent habituellement hors de portée, plus loin de la périphérie. En outre, le développement de la colocation pour les étudiants et jeunes actifs est une autre preuve — s'il en fallait une — d'un processus de gentrification des périmètres centraux qui tend à mettre les populations les moins fortunées toujours plus à distance des aménités, souvent au prix de trajets quotidiens longs et coûteux.

Il est fort à parier que ces mutations de marché ne jouent aucunement en faveur de la mobilité résidentielle, l'offre en logement étant grevée spécifiquement dans les secteurs urbains denses déjà en tension. Aussi dans le parc locatif privé, les locataires restent en moyenne sept ans dans le même logement quand, dans le secteur social, ces derniers ont en moyenne 13 années d'ancienneté. Sont-ce là simplement les aboutissants d'un marché français socialement et spatialement inégalitaire, comme décrit plus haut ? Ces faibles taux de rotation observés sur les marchés locatifs peuvent aussi s'expliquer par les ressorts d'une appropriation de son logement, cadre ultime de la vie privée, qui s'établit souvent sur le temps long. Dans un contexte de crise économique, l'investissement du cadre protecteur de

son intimité est d'autant plus fort qu'il est salutaire et sécurisant. Si l'économie de marché rend les déménagements plus compliqués, plus chers et plus incertains, il est ainsi coutume d'adapter son logement à ses conditions de vie fluctuantes, tout du moins de l'embellir et de le rendre convivial et chaleureux dans toutes les situations, quand bien même cette adaptation est rendue difficile par la rigidité structurelle de nos logements (Eleb et Simon, 2013). C'est là un défaut majeur qu'il faut reconnaître à l'immobilier ancien et contemporain, plus figé que ne le sont nos modes de vie aux mutations plus rapides et momentanées.

En 2001, l'urbaniste et sociologue François Ascher annonçait déjà la multiplication et la rapidité des transformations de « l'habiter », pressentant en conséquence de ces changements « une troisième révolution urbaine ». Dans *Les Nouveaux Principes de l'urbanisme*, il écrit dès les premières lignes :

> « La société contemporaine se transforme vite et, emportés par cette évolution, nous mesurons parfois mal combien ont changé, en très peu de temps, les objets dont nous nous servons, les manières dont nous agissons, les façons dont nous travaillons, nos relations familiales, nos loisirs, nos mobilités, les villes où nous vivons, le monde qui nous environne, nos connaissances, nos espoirs, nos craintes… Dans le domaine de l'urbanisme, nous percevons d'autant plus difficilement les changements que le cadre bâti évolue lui-même relativement lentement et que les constructions neuves réalisées chaque année représentent moins d'un pour cent du parc existant. » (Ascher, 2008, p.7)

Pour F. Ascher, les changements du cadre bâti, par nature très lents, ne permettent pas de percevoir les profondes transformations de nos modes *d'habiter*. Dans un secteur où le poids de l'existant est particulièrement fort, où le cadre institutionnel induit une forte inertie des comportements, où les dynamiques économiques conditionnent la production, il peut paraître vain d'espérer y calquer le rythme des évolutions de nos habitudes quotidiennes. Aussi, comme s'interrogeait à juste titre la sociologue Monique Eleb, si la demande en logement suit ces nouvelles façons de vivre, rencontre-t-elle seulement une offre adaptée ? (Eleb et Simon, 2013, p.21).

À partir de ces quelques considérations, nous proposons à la suite de revenir sur les évolutions affectant nos modes de vie, qu'il s'agisse de l'équipement de nos logements ou d'une accélération de nos rythmes circadiens. Fort de ces enseignements, nous verrons à travers la notion de *l'habiter* comment ces modes de vie se trouvent menacés par la déconnexion progressive que nous opérons vis-à-vis de notre environnement. Enfin, nous interrogerons la soutenabilité de *l'habiter* en maison individuelle avec jardin, en confrontant ce modèle aux enjeux de notre temps.

3.2.1. Une évolution rapide des modes de vie

Si la colocation est une nécessité pour bon nombre de jeunes actifs, elle est aussi une avancée vers le partage des espaces domestiques. Si la multiplication des objets connectés au sein de nos logements est devenue une réalité, elle induit une transformation de notre pratique des espaces d'habitation qu'il s'agit de définir pour mieux anticiper. Si la baisse continue du nombre de personnes par ménage traduit un phénomène de décohabitation, elle est également la marque d'une redéfinition des contours de la famille nucléaire classique, avec des conséquences dont il convient de prendre toutes les mesures. Cette sous-section se propose de mettre en discussion, sans être exhaustive, les modifications de nos pratiques quotidiennes, qu'elles soient actuelles ou anticipées, afin de mieux identifier les défis posés par *l'habiter* contemporain aux concepteurs des logements et aménageurs des villes en devenir.

TIC, domotique et internalisation

Ces 30 dernières années, les technologies de l'information et de la communication (TIC) ont connu un développement exceptionnel. Depuis l'apparition des premiers ordinateurs personnels au début des années 1980 et celle des premiers téléphones portables grand public dans les années 1990, nos modes de vie ont été bousculés par les innovations numériques qui ont fait naître autant d'appareils électroniques révolutionnaires que de services dont il serait pour certains difficile de se passer aujourd'hui. Plus récemment, la démocratisation de la domotique, soit l'ensemble des technologies de l'électronique, de l'information et des télécommunications utilisées dans les domiciles, semble marquer le point d'orgue de la décennie 2020 dans la poursuite de ce développement. Les « logements connectés » fleurissent désormais un peu partout, au point que certains acteurs de l'immobilier, promoteurs ou bailleurs, n'hésitent plus à en faire un argument marketing, s'agissant tantôt d'optimiser la gestion des consommations énergétiques, tantôt d'améliorer la sécurité des résidents, ou d'augmenter la gamme de services offerts par un appartement ou une maison dans le cadre d'opérations neuves.

Cela étant, cet essor de la domotique ne peut résumer à lui seul les profondes et rapides transformations qui affectent nos modes et cadres de vie : selon nous, il semble être davantage question d'une modification inédite de nos pratiques socio-culturelles que d'un couronnement technologique. Dans notre rapport aux autres, ces bouleversements se sont confirmés au fil des années par la multiplication et l'amélioration des appareils connectés, et l'apparition des réseaux sociaux tels *Facebook*, *Twitter* ou *Instagram*, qui ont fini par distendre les liens sociaux historiques. Désormais, les individus n'évoluent plus toute leur vie au sein d'une même communauté d'habitants, et jonglent entre différentes sphères de relations sociales par le jeu des télécommunications. Pour F. Ascher, le tissu social est ainsi

« de plus en plus fait d'une multiplicité de “fils” » : la modernisation de notre société a changé les liens sociaux de nature et de supports, donnant naissance à une « société hypertexte »[91] où des individus appartenant à des corps sociaux très variés peuvent se connecter l'un à l'autre avec une déconcertante simplicité. L'apparition de l'Internet grand public dans les années 1990 a ouvert la porte à un monde jusqu'alors insoupçonné, dont la première aptitude a été sans aucun doute de « mettre en relation ». Si la naissance des smartphones a parachevé ce développement, mettant en permanence au bout de nos doigts une infinité de possibles, elle a aussi fragilisé les liens sociaux, plus faciles à former mais aussi plus faciles à défaire, tout autant qu'elle a bouleversé notre rapport à l'espace et au temps.

L'introduction de ces objets technologiques dans notre quotidien a eu pour principal effet de déplacer à l'intérieur de nos logements des activités que nous effectuions auparavant à l'extérieur. Permise par le foisonnement des outils numériques, cette « internalisation » a conséquemment affecté les espaces domestiques, du salon à la chambre en passant par la cuisine ou le bureau. Écran plat ou *home-cinema*, ordinateurs ou tablettes, consoles de jeux ou smartphones, cet arsenal a mis à portée de main loisirs et fonctions jusqu'alors dévolus à quelques métiers spécifiques. La réforme des 35 heures y a bien contribué, accordant davantage de temps libre aux Français grâce à une plus grande souplesse des horaires de bureau, à une époque où le tout numérique n'était encore qu'au stade de projet.

Avec les années, le domicile est donc devenu un espace de loisirs dans lequel les outils numériques occupent une place prépondérante : musique, télévision et internet façonnent ensemble un large panel de divertissements. Mais ces mêmes outils ont également fait du domicile un espace où il est désormais possible de travailler à toute heure de la journée : « Les salons deviennent souvent des lieux consacrés au travail ou envahis par le travail (écrans et ordinateurs, dossiers, etc.). Les salariés consultent leurs mails à la maison, poursuivent leur travail à domicile, après leurs heures de bureau » confirme Marc-Olivier Padis, directeur des études de la fondation *Terra Nova*[92] et auteur d'un rapport sur l'*Habiter dans 20 ans* (2019). Indéniablement, le chez-soi, espace de loisirs et de travail, est plus que jamais un endroit où l'on passe du temps et, de fait, auquel on accorde plus d'attention. Le succès des enseignes de bricolage et d'ameublement témoigne d'ailleurs de cet intérêt grandissant pour l'aménagement et la décoration (Eleb et Simon, 2013, p.18).

---

[91] « Les individus se déplacent réellement ou virtuellement dans des univers sociaux distincts qu'ils articulent dans des configurations différentes pour chacun. Ils forment un hypertexte, comme les mots qui font lien entre un ensemble de textes informatisés. [...] Les individus sont ainsi dans des champs sociaux distincts, comme les mots dans les différents documents d'un hypertexte » (Ascher, 2008, p.37-41).

[92] Notons ici que la fondation *Terra Nova* n'est pas une association neutre. Reconnue proche du centre gauche, ses idées et réflexions progressistes peuvent parfois servir des intérêts politiques. Elle est ainsi mêlée à quelques controverses relatives à la réforme des retraites ou aux stratégies électorales en vue de la présidentielle de 2012.

Nécessairement, cette ouverture de notre monde intérieur aux activités de l'extérieur interroge les frontières physiques et temporelles de la vie privée (Duretz, 2018). Les récents débats portant sur la confidentialité des réseaux sociaux et la cybersécurité, et les problématiques posées par la récente démocratisation du télé-travail montrent bien à quel point notre intimité apparaît vulnérable et menacée. Aussi lorsque n'est pas fait le choix de renoncer à son profil socio-numérique recourons-nous à quelques stratagèmes pour pallier ces carences, en exerçant son droit à la déconnexion ou en usant de mises en scène plus ou moins élaborées. La webcam de son terminal numérique devient alors un point d'attention parfois aussi déterminant que l'objet de la réunion qui requiert son utilisation, s'agissant de montrer ou de cacher certains détails de l'environnement dans lequel nous évoluons. La couverture du magazine *The New Yorker* en date du 7 décembre 2020 (*cf.* illustration 22, p.16a) est une éloquente illustration de cette intrusion de sujets extérieurs dans notre intimité. Au-delà d'imager les mœurs de notre époque pour la postérité, le visuel signé de l'auteur américain Adrian Tomine représente les coulisses d'une visioconférence, et rappelle par cette mise en scène que le logement tel que nous le concevons encore aujourd'hui, par son immuabilité et les difficultés relatives à son aménagement, n'est peut-être plus tout à fait adapté aux nouveaux modes de vie. Pour pallier ce problème, il conviendrait d'anticiper les évolutions à venir en le rendant davantage évolutif et adaptable aux nouveaux *habitus*, aux progrès techniques apportés par les TIC et aux transformations qu'ils supposent sur notre quotidien.

Rythmes de vie et archipel résidentiel

Les logements existants et, dans une moindre mesure, ceux à venir semblent d'autant plus inadaptés aux besoins contemporains qu'ils restent attachés aux dogmes fonctionnalistes de la seconde moitié du XX^{e} siècle. La chambre de 9 m^2 n'est plus simplement le lieu du repos ou de l'intimité conjugale, la cuisine de 8 m^2 le lieu de la préparation du repas, et le séjour de 16 m^2 la pièce à tout faire (Léger, 2010). L'introduction progressive du travail et des activités de loisirs au sein de nos logements a démontré la désuétude de ces façons de concevoir l'habitat. D'autant plus que ces nouveaux modes de vie n'ont pas simplement modifié la façon dont nous aménageons nos intérieurs, ils ont désynchronisé nos temps sociaux : nous occupons les lieux différemment et nous y évoluons tout aussi différemment.

À l'instar d'une organisation du travail déconnectée des traditionnelles heures de pointe, les rythmes de vie se diversifient, en suivant des horaires toujours plus atypiques. Le « métro-boulot-dodo » d'antan cède sa place à une multitude de rythmes individualisés. À l'échelle du groupe domestique, tous les membres paraissent affectés par ces changements. Enfant(s), parent(s) et parfois grand(s)-parent(s) vivent ensemble des journées différentes,

ponctuées par des impératifs scolaires ou extra-scolaires, des engagements professionnels, des activités de loisirs, des moments de repli, sans nécessairement perdre l'envie de partager des moments communs. En fait, les habitants semblent aspirer à un mode de vie qui permettrait davantage d'être « ensemble, et séparément » (Eleb et Bendimérad, 2018). Ce sentiment s'exprime d'autant plus fortement qu'il se trouve renforcé depuis le début des années 1970 par une dislocation et recomposition progressive et continue des schémas familiaux traditionnels. La famille nucléaire, qui était alors dominante, n'apparaît plus comme un modèle majoritaire. Nous pouvons ainsi constater, sur la période, une baisse constante du nombre de mariages, une augmentation du nombre de divorces, de familles monoparentales et de familles recomposées, une proportion toujours plus importante de personnes vivant seules, un départ du logis familial des enfants devenus adultes plus tardif, et une espérance de vie en progression qui multiplie les situations de cohabitation intergénérationnelle. En 2020 en France, 37,4 % des ménages sont célibataires (+10,4 points par rapport à 1990), 9,4 % sont des familles monoparentales (+2,6 points), 25,3 % des couples sans enfant (+1,9 point) et seuls 24,2 % répondent finalement au modèle familial d'un couple avec enfants (-12,2 points par rapport à 1990), qu'ils soient issus d'une ou de plusieurs unions (INSEE, 2020).

De surcroît, un nombre croissant d'individus traverse aujourd'hui une succession de « séquences familiales », remettant clairement en question « l'image d'un modèle familial homogène, stable et durable, et par là même, la notion de famille, limitée au cadre du ménage » (Clément et Bonvalet, 2005). C'est notamment le jeu quotidien des enfants intégrant une semaine sur deux les familles, recomposées ou non, de leurs parents séparés ou divorcés. Le territoire de la famille telle qu'elle peut exister au XXIe siècle semble donc bien transcender les murs de la maison. Pour la psychologue Céline Clément et la démographe Catherine Bonvalet, l'espace habité de la famille ne se résume plus à un seul logement, il se démultiplie au point de s'apparenter, dans certains cas, à un « véritable archipel résidentiel » (Bonnin et de Villanova, 1999). La famille « plurielle » évolue ainsi dans un espace à géographie variable, que l'on ne peut plus résumer à la cellule familiale traditionnelle (Bonvalet et Lelièvre, 2012).

Ces situations de cohabitation et de recompositions familiales mêlant des cadences journalières et des personnalités aussi différentes à tout moment de la journée imposent dès lors de trouver des solutions spatiales susceptibles de limiter l'émergence de conflits intergénérationnels et inter-habitants qui apparaissent fatalement inévitables. Ainsi la distribution des logements devrait être repensée de sorte à laisser davantage de place aux temps individualisés, ou en tout cas à « proposer des espaces plus adaptés à de nouvelles formes de groupe domestique, à des modes d'interaction entre les personnes qui sont en évolution » (Eleb et Simon, 2013, p.21).

Du partage des espaces aux nouvelles intimités

Si les évolutions de la vie familiale sont éloquentes, elles n'ont que peu d'effets sur la conception architecturale dominante, qui laisse peu de place à l'adaptabilité et à la mixité des usages. Pour de nombreux acteurs de l'immobilier, nos logements pâtissent en réalité d'une réglementation trop rigide condamnant l'inventivité des architectes et des urbanistes au profit d'espaces stéréotypés, reproduits en série selon un modèle unique appliqué tel un dogme. En 2015, l'agence néerlandaise Star Strategie+Architecture, une équipe interdisciplinaire d'architectes, urbanistes et sociologues, membre de l'Atelier international du Grand Paris[93], présentait les enseignements d'une série d'entretiens menés auprès d'habitants de la commune d'Ivry, pour le compte de la Société d'économie mixte du Val-de-Marne. Alors qu'elle était en charge de l'élaboration d'un programme d'habitation devant s'adapter à la vie des futurs résidents, l'équipe originaire de Rotterdam concluait à l'inadéquation des appartements actuels face aux besoins exprimés par les interviewés. Là où les promoteurs ne proposent traditionnellement que des type 1, type 2 ou type 3 aux partitions identiques, il faudrait selon eux une quinzaine de types différents satisfaisant 15 modes d'occupation possibles des logements, identifiés grâce aux témoignages des habitants (Vincendon, 2015).

Cette critique du type unique n'est pas sans rappeler les propos tenus par Georges Perec sur le fonctionnalisme qui dicte encore aujourd'hui la division traditionnelle jour/nuit de nos logements. Dans *Espèces d'espaces*, l'écrivain français imagine en effet un partage des espaces selon d'autres rapports que celui de la quotidienneté, où les activités correspondent à des tranches horaires, et chaque tranche horaire à une pièce du logement. En lieu et place des chambres, cuisine et séjour, ce dernier propose une partition originale des logements fondée non plus sur des rythmes circadiens, mais tantôt sur des fonctions sensorielles avec un gustatorium ou un auditoir, tantôt sur des rythmes heptadiens donnant un logement de sept pièces appelées respectivement le lundoir, le mardoir, le mercredoir, jusqu'au dimanchoir (Perec, 2000, p.57-64). Si ces suggestions sont quelque peu fantaisistes, elles ont le mérite de signaler la répétition fonctionnaliste de typologies datées qu'il convient peut-être, désormais, de réinterroger pour mieux anticiper les modalités nouvelles de *l'habiter*. Il n'est cependant pas certain que cette perspective puisse être offerte par la production architecturale contemporaine, accusée par M. Eleb de « bégaiement intellectuel » face à des conditions de conception toujours plus contraignantes (Eleb et Simon, 2013, p.32-34).

Quelques expériences novatrices existent néanmoins. Si elles sont isolées et peu renouvelées, il est intéressant de souligner qu'elles semblent pour la plupart suivre le chemin

[93] En activité de février 2010 à décembre 2017, l'Atelier international du Grand Paris était un groupement d'intérêt public chargé de mener une réflexion sur cette métropole. Il a constitué pendant sept ans un lieu d'expérimentation, de création et de diffusion.

d'une meilleure valorisation des espaces occupés jusqu'alors de façon discontinue, par le biais d'un partage plus systématique de certains espaces dans les habitations collectives, ou d'un urbanisme davantage favorable à la mixité des usages. Quelques opérations prévoient dorénavant une buanderie partagée, une terrasse commune, une ou plusieurs salles collectives, et parfois même des espaces de travail à louer dont la réservation est facilitée par la généralisation des outils numériques. À n'en point douter, ce changement des usages devrait permettre de créer une offre de logements plus abordable dans les villes où les coûts d'hébergement sont parfois devenus excessifs pour une part grandissante de la population.

Les perspectives offertes par cette forme de rationalisation des surfaces habitables pourraient aller, à terme, jusqu'à renouveler les délimitations habituelles de la vie privée. Cette tendance se confirme déjà dans quelques opérations d'habitat participatif où certains espaces du logement deviennent collectifs comme la salle-à-manger, la cuisine, ou la pièce dédiée aux loisirs. Pour M.-O. Padis, travailler sur des espaces partagés peut d'ailleurs permettre d'augmenter la taille et le nombre d'espaces de vie :

> « On peut imaginer des usages démultipliés des habitats en repensant la répartition de l'occupation de manière plus complémentaire qu'aujourd'hui. Cette démarche s'inscrit dans la perspective de l'économie de la fonctionnalité, qui vise à développer la facilité des usages et non la simple possession de biens. Un bâtiment mieux utilisé, dans une logique de multifonctionnalité, s'inscrit dans cette vision de performance d'usage. » (Padis, 2019)

Somme toute, « ce que nous ne pouvons pas gagner directement en occupant de nouveaux espaces, nous pouvons le gagner en utilisant mieux l'espace dans le temps » argumente-t-il. C'est ainsi que se développe un peu partout en France, des grandes métropoles aux villes moyennes, des espaces de *coworking*, soit au sens littéral un lieu où sont partagés des espaces de travail. Conçus pour être calmes, chaleureux et disponibles à toute heure de la journée, ces lieux partagés s'adressent aux télé-travailleurs, nomades et indépendants soucieux de bénéficier de services et équipements spécifiques à leur activité professionnelle. Ces espaces forment un complément aux logements souvent dépourvus de surfaces dédiées. Dans le même esprit, d'autres expériences de partage d'espaces encore marginales existent, et pourraient bien préfigurer des évolutions en matière d'usage pour les années à venir. Ainsi le *coliving* développe des espaces de vie associant espaces privés et espaces communs. Si la partie privative se résume à une classique chambre à coucher équipée d'une salle de bain et d'une petite cuisine, elle se complète d'espaces partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, espace de *coworking*, terrasse, ou même spa) et d'une gamme de services (parking surveillé, ménage, conciergerie, pressing, etc.) conçue pour simplifier la vie des résidents, plaçant cette offre à mi-chemin entre l'hôtellerie et la colocation.

Ces configurations de mutualisation et de partage des espaces ne sont pas sans rappeler quelques expériences utopiques du milieu du XIX^{e} siècle. Nous pensons notamment au familistère de Guise qui ne proposait ni plus ni moins qu'un ensemble de services destinés aux habitants de ce que fut cette grande maison ouvrière partagée. Plus fondamentalement, l'émergence et le développement récent du *coliving* interrogent ce que J.-M. Léger appelait en 2010, dans un article pour la revue *Habitat et société* intitulé « Architecture et usages de demain, une question d'aujourd'hui », les « nouvelles intimités ». Considérant les « nouvelles pratiques ou pratiques en évolution engageant les limites entre soi, les autres et le logement », le sociologue invite à adapter nos logements à la dédensification de l'occupation de l'espace, en améliorant leur flexibilité et en tenant compte de l'augmentation significative des activités individualisées. En ce sens, il exhorte à abandonner les modes de conception surannés s'intéressant aux mètres carrés bruts, pour privilégier une façon de concevoir plus attentive aux mètres carrés spécifiques : « Les habitants demandent des espaces secondaires mais intimes pour le linge, pour toutes les activités condensées dans un ordinateur, pour le bricolage ou pour un hobby qui font le sel de l'habiter » (Léger, 2010).

* * *

Les évolutions de nos usages imposent aux concepteurs de nos logements de réfléchir davantage aux usages et services qui leur sont associés qu'à leur nombre de mètres carrés. Pour M.-O. Padis, il s'agit de « produire une forme d'habitat élastique composé d'un noyau continuellement privé et de toute une série d'espaces partagés hiérarchisés dont la gestion des accès et la réservation sont facilitées par les outils numériques » (Padis, 2019). Ainsi émerge en conclusion de son rapport sur l'*Habiter dans 20 ans*, l'impérative nécessité de reconsidérer ce que l'on nomme logement individuel et appartement, les formes d'habitat partagé ayant démontré que l'habitat pouvait ne plus être constitué que d'une sphère privée permanente, mais d'un ensemble déployé dans l'espace incluant des espaces partagés :

> « Cette nouvelle définition du logement ou de l'habitat permettrait de concevoir des sphères intimes plus petites que ne l'autorise la réglementation, qui fixe des surfaces minimales pour un appartement ou pour une chambre. Cela aurait également comme conséquence de produire des formes urbaines plus écologiques et plus denses que les « écoquartiers » actuels, à l'image des centres-villes historiques […]. De manière plus générale, cela invite à reconsidérer les manières de concevoir et de construire (épaisseur de bâti, surface de vitrage, rôle des circulations, etc.) qui n'ont pas cessé de s'uniformiser. » (Padis, 2019)

De toute évidence, cet exercice prospectif appelle à la prudence autant qu'à une fine connaissance des bouleversements sociaux en cours et à venir, si tant est qu'on dispose de tous les éléments pour les prédire. Ces quelques tendances auxquelles la promotion immobilière accorde un certain intérêt montrent dans tous les cas que de profondes mutations affectent — et parfois même menacent — *l'habiter*, et qu'elles n'hésitent pas à réinterroger les contours de l'individualité, de l'intimité et de la vie privée qui apparaissaient jusqu'alors bien acquis (Serfaty-Garzon, 2003). Plus qu'une simple évolution, il s'agit là d'une importante redéfinition des usages du logement et de son environnement proche, dont la conception architecturale se doit de tenir compte pour assurer l'épanouissement des habitants d'aujourd'hui et de demain.

3.2.2. Péril en la demeure : *l'habiter* menacé ?

Depuis les années 1990, la prise de conscience de la dégradation des milieux de vie naturels, le constat concomitant d'une pollution généralisée et d'un épuisement à court terme des énergies fossiles, et le diagnostic posé d'un dérèglement climatique lourd de conséquences font de *l'habiter* une notion maintes fois mobilisée pour rendre compte de ce qui demain pourrait, par définition, ne plus être habitable. Architectes et urbanistes y font généreusement référence, espérant répondre aux enjeux de notre temps par l'architecture et les formes urbaines, alors même que *l'habiter* n'a finalement pas grand-chose à voir avec le bâtir. Pour le philosophe Ivan Illich, il n'est pas possible de *faire habiter*, de même qu'il ne semble pas plus envisageable d'apprendre à *habiter*, en cela qu'*habiter* est avant tout un art de vivre, que tout un chacun construit à son rythme et selon son propre vécu (Illich, 1994).

Dans le fond, « qu'est-ce qu'habiter » tel que se le demande le philosophe Bernard Salignon dans son ouvrage éponyme ? Surtout, qu'est-ce qu'*habiter* aujourd'hui ? Hérité du verbe latin *habitare*, qui signifie « avoir souvent » et qui renvoie directement à son dérivé *habitudo*, qui nous évoque en français « l'habitude » et le fait de « demeurer », c'est-à-dire de rester ou de séjourner, le terme « habiter » tient sa modernité des écrits de quelques penseurs du XX^{e} siècle qui se sont attachés, plus qu'aucun autre auparavant, à en saisir toute sa dimension holistique. S'en sont emparés d'éminents philosophes tels que Martin Heidegger, Gaston Bachelard, Emmanuel Levinas, Mircea Eliade ou encore, dans une certaine mesure, H. Lefebvre. Si ce dernier a utilisé dans un premier temps le mot « habiter » suivant une interprétation corbuséenne alors répandue et largement partagée en son temps, réduisant par là même cette notion à des pratiques fonctionnelles élémentaires de la ville, il rejoint un peu plus tard une acception plus heideggérienne, déterminant alors *l'habiter* comme un « fait anthropologique », eu égard à sa préface à *L'Habitat pavillonnaire* (1966) ; une définition qu'il précise dans *La Révolution urbaine* (1970) : « L'être humain ne peut pas ne pas bâtir

et demeurer, c'est-à-dire avoir une demeure où il vit, sans quelque chose de plus (ou de moins) que lui-même : sa relation avec le possible et l'imaginaire » (Lefebvre, 1970, p.113). Ainsi considéré, « l'habiter n'est plus un résultat d'une "bonne" politique de logement, d'une "bonne" architecture ou d'un "bon" urbanisme, il doit être "considéré comme source, comme fondement". C'est de lui que dépend la qualité de la sphère privée, de l'habitat, entendu comme le logement et tous les parcours urbains qui y mènent », souligne le philosophe T. Paquot, auteur d'un ouvrage intitulé *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter* (2020, p.139). Durant les décennies 1960 et 1970, plusieurs philosophes ont proposé et mis en discussion leur interprétation de *l'habiter* pour atteindre, au tournant des années 1980, un consensus partagé par les philosophes contemporains. Que dire et retenir de ce cheminement intellectuel autour de la question de *l'habiter* ?

D'abord, qu'*habiter* ne peut être résumé au seul fait de s'abriter. D'une part, il ne s'agit pas simplement d'accéder à un élémentaire confort matériel, à l'abri des caprices de la nature, mais plutôt de se trouver un lieu protecteur, où l'on peut se sentir en confiance : *habiter*, c'est « pouvoir sortir de l'abri sans péril, sans danger, sans menace », nous dit B. Salignon ; c'est trouver sa *base*, nous rapporte le philosophe Jean-Marc Besse, auteur de *Habiter : un monde à mon image* (2013), à la lecture d'E. Lévinas, c'est-à-dire le lieu auquel on peut confier son sommeil et à partir duquel il nous devient possible d'être dans le monde (Salignon, 2010, p.32 ; Besse, 2013, p.9). D'autre part, il ne s'agit pas non plus d'être passif à l'égard de notre habitation, mais bien d'être en capacité d'agir, de trouver un lieu que l'on s'emploiera à « faire sien ». *Habiter*, c'est acquérir la liberté de modeler l'espace de notre vie, c'est être actif par rapport à son habitation.

Ensuite, qu'*habiter* suppose une limite à partir de laquelle, seulement, il est possible de faire monde et de signifier au monde sa singularité. À partir de la limite, je peux m'approprier un espace pour le transformer en un lieu familier où inscrire mes habitudes et construire une intimité, que je décide de soustraire ou non à l'altérité. En cela, *habiter* c'est « avoir accès à ce qui fonde l'essence même de l'habitation, qui est ouverture au dehors et espace intime du chez-soi » (Salignon, 2010, p.67). Au-delà, *habiter* est aussi « la façon dont l'homme "fonde ce qui demeure" et "ouvre à ce qui est possible" », c'est la possibilité de garder un repère pour pouvoir aller vers le devenir (Salignon, 2010, p.111). De fait, *l'habiter* est, pour le philosophe Benoît Goetz, auteur de la *Théorie des maisons* (2011), « marqué par des limites spatio-temporelles ; jusqu'où ? Jusqu'à quand ? » (Goetz, 2011, p.89).

Enfin, qu'*habiter* se fait toujours au regard des autres. *Habiter* est « partager avec d'autres », « c'est un destin collectif et une expérience individuelle » nous disent diversement B. Salignon et J.-M. Besse ; c'est « être ensemble dans la différence », mais c'est aussi pouvoir être ensemble séparément, pouvoir prendre congé de l'autre dans l'antre

de son chez-soi (Salignon, 2010, pp.14-31 ; Besse, 2013, p.8-9). Autrement dit, *habiter* n'est pas vouloir être seul, c'est atteindre la capacité de s'isoler parmi les autres : « "Loin du monde et du bruit", certes, mais pas trop sans doute » résume fort bien le géographe et anthropologue Jacques Pezeu-Massabuau (1993, p.31). De fait, *habiter* suppose tout à la fois intimité et convivialité, c'est-à-dire possibilité de repli sur soi et d'accueil de l'autre. Cette polarisation est ce qui détermine en partie l'habitabilité de notre lieu d'installation, elle est ce qui bannit la promiscuité et l'isolement.

Habiter, c'est aussi engager sa responsabilité à l'égard de la société. Pour la sociologue Perla Serfaty-Garzon, à qui l'on doit *Chez soi. Les territoires de l'intimité* (2003), « l'habiter est responsabilité en ce qu'il est engagement de l'être à assurer sa part dans le travail civilisateur que l'être doit accomplir au sein de la société et dans son intervention sur la nature » (Serfaty-Garzon, 2003, p.82-83). Cette responsabilité paraît d'autant plus prégnante à l'heure des préoccupations environnementales qui interrogent fondamentalement nos façons d'*habiter* : quelle peut être notre manière d'occuper l'espace, d'y demeurer et séjourner, à l'heure du réchauffement climatique, de la perte de biodiversité et de l'artificialisation des terres arables ? Quelles responsabilités individuelles justifient les défis collectifs qui s'imposent désormais à l'humanité ? Quelles habitudes inhérentes à nos façons d'*habiter* devrons-nous reconsidérer pour assurer la transmission de paysages habitables aux générations futures ? Ces questions témoignent sans détour d'un « péril en la demeure » qui oblige à agir. Encore faut-il pour cela saisir pleinement les contours de ce péril, dont dépend le sens même de nos actions.

Le sens du lieu

Si les récentes préoccupations environnementales affectent indéniablement notre conception contemporaine de *l'habiter* et décuplent la force mobilisatrice de cette notion, les doutes quant à son effectivité — la possibilité d'*habiter* — sont antérieures à ces deux ou trois dernières décennies marquées par la conscientisation généralisée des enjeux climatiques. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, M. Heidegger pointait déjà la difficulté de l'homme moderne à « habiter *ce* monde » (Paquot, 2020, p.202). Pour le philosophe allemand, l'industrialisation, qui a imposé le règne de la technique dans tous les domaines, aurait en ce point participé à la déshumanisation des rapports établis entre les êtres humains et leur environnement. I. Illich partage ce constat, considérant même que les humains désormais « n'habitent plus ». À défaut, ces derniers se contentent selon lui d'être « logés », c'est-à-dire de vivre dans un environnement planifié, pensé, construit et équipé pour eux, sans qu'ils ne puissent jouir d'une quelconque liberté d'appropriation et de construction du lieu :

> « Habiter, c'était demeurer dans ses propres traces, laisser la vie quotidienne écrire les réseaux et les articulations de sa biographie dans le paysage. […] Le logé vit dans un monde qui a été fabriqué. Il n'est pas plus libre de se frayer un chemin sur l'autoroute que de percer des trous dans ses murs. Il traverse l'existence sans y inscrire de traces. » (Illich, 1994)

À la toute fin du XX^e siècle, l'architecte, historien et théoricien de l'architecture norvégien Christian Norberg-Schulz étaie l'analyse de ses contemporains. Dans *L'Art du lieu. Architecture et paysage, permanence et mutations* (1997), ce disciple de M. Heidegger avance l'idée selon laquelle nous avons perdu le « sens du lieu », et que cette perte est aux origines même de notre difficulté à habiter le monde. Le lieu est, pour Ch. Norberg-Schulz, un espace doté d'un caractère qui le distingue, un espace qui rassemble ce qui est dispersé en un monde partagé ; il est ce qui nous situe quelque part. Il est l'endroit où les événements ont lieu et où les choses viennent et adviennent (Norberg-Schulz, 1997). Le sens du lieu réside en ce point dans la faculté des hommes à le reconnaître en tant que tel, à en comprendre ses caractéristiques et à adapter ses usages en fonction. Perdre le sens du lieu, c'est oublier qu'un espace n'existe pas indépendamment des circonstances ; c'est ne plus entretenir de rapport dialectique avec lui, en ce que nous façonnons les lieux autant qu'ils participent à ce que nous devenons (Bachelard, 1957). Perdre le sens du lieu, c'est ne plus en percevoir sa singularité, ne plus en discerner son unicité ; c'est ne plus s'identifier à lui, ne plus pouvoir y appartenir. Perdre le sens du lieu, c'est éprouver envers lui une certaine indifférence, un certain détachement ; c'est ne plus chercher à le comprendre et ne plus l'envisager comme condition de notre existence (Salignon, 2010).

Cette perte du sens du lieu tiendrait sa principale causalité de l'industrialisation de la société, qui poursuit désormais son œuvre à travers une société de consommation mondialisée. Cette industrialisation comprend trois bouleversements majeurs qui, aux dires des intellectuels que nous mobilisons, menacent aujourd'hui notre faculté à habiter le monde : **1.** une urbanisation diffuse et une généralisation du phénomène urbain ; **2.** un productivisme capitaliste, une globalisation des échanges et une uniformisation des territoires ; **3.** une rationalisation et une standardisation de la construction.

Premièrement, les tissus urbains ont été déchirés, la continuité des enceintes des villes a été interrompue, la cohérence des espaces urbains a été endommagée (*cf.* Chapitre 1). Pour T. Paquot, l'urbanisation diffuse qui en résulte fait que nous ne parvenons plus à saisir pleinement l'identité de nos villes comme « une totalité que l'on peut se représenter »[94]

[94] À ce propos, nous avons vu qu'un intérêt renouvelé pour la limite se conjugue au souci porté par des architectes et des urbanistes de la nouvelle génération de contenir l'étalement urbain et de retrouver une « science » du lieu, à rebours des effets d'une mondialisation qui uniformise (*cf.* Chapitre 2).

(Paquot, 2020, p.144). Sans égard pour leur environnement naturel, les villes s'étendent en suivant une raison bâtisseuse qui n'a somme toute plus rien de raisonnable : partout, les mêmes maisons de pavillonneurs, les mêmes entrepôts métalliques, les mêmes volumes et matériaux ponctuent les paysages urbains et recouvrent leurs sols jusqu'alors fertiles de nappes de béton imperméables et stériles ; partout, les mêmes franchises commerciales participent d'une indifférenciation généralisée des périmètres urbains. Ces observations valent également pour bon nombre de centres bourgs et territoires ruraux, envahis par les manifestations du phénomène urbain (Lefebvre, 1970).

Deuxièmement, le développement de la société de consommation et l'instauration concomitante du modèle capitaliste n'ont eu de cesse de pousser à la consommation d'appareils, objets et ustensiles usinés et fabriqués en série aux quatre coins du monde, sous couvert d'une émancipation sociale qui ne dit pas l'aliénation qu'elle créé et entretient (Pinson, 2012). Ce productivisme irradie dans tous les domaines et transcende les frontières nationales. L'agriculture en est un parfait exemple : la mécanisation des outils de production permise par les progrès techniques a motivé une explosion de la demande en matières premières alimentaires suscitant, à mesure d'une globalisation croissante orchestrée par la multiplication des traités de libre-échange, une politique agricole faisant fi des contraintes naturelles. Aussi avons-nous maltraité nos terres à coup de produits phytosanitaires pour assurer une régularité des rendements ; aussi avons-nous arraché les bocages et aplani les parcelles à coup de pelleteuses pour multiplier les surfaces exploitables et ainsi produire et exporter davantage. Cette uniformisation, qui progressivement dénude et prive les lieux de leurs qualités intrinsèques, a eu pour effet sur le long terme de précariser les territoires, au point de poser en des termes différents la question de la limite : cette précarisation interroge non pas la limite d'un espace, c'est-à-dire la frontière qui distingue un dedans d'un dehors, mais la limite propre à nos ressources qui s'amenuisent et à notre milieu naturel qui plie sous le poids des répercussions de nos modes de vie, devenant, à mesure que les décennies passent, un peu moins habitable qu'auparavant. En consommant plus que ce que la Terre peut nous fournir, nous vivons à crédit, sans possibilité de remboursement : en témoigne chaque année l'évaluation un peu plus alarmiste du jour du dépassement avancée à la date du 28 juillet en 2022 alors qu'il n'était établi qu'au 29 décembre en 1970, et au 1er octobre en l'an 2000[95].

Troisièmement, comment ne pas évoquer les effets de l'industrialisation sur la production même de nos habitations ? Dans la définition qu'il propose de l'architecture, le

[95] Estimé par le groupe de réflexion indépendant *Global Footprint Network*, le jour du dépassement est la date à laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources que la Terre peut reconstituer en une année. D'après « Progression du Jour du Dépassement Mondial au fil des années ». In *Earth Overshoot Day* [en ligne]. Disponible sur : https://www.overshootday.org/newsroom/dates-jour-depassement-mondial/ (consulté le 12 avril 2021).

sociologue Jean-Paul Flamand remarque en effet que l'augmentation concomitante de la population agglomérée dans les villes, les exigences nouvelles en matière de dispositions foncières, d'économie de l'habitat, d'hygiène domestique et de salubrité publique (*cf.* Chapitre 1), ont conduit à « l'émergence d'une effective division du travail dans le processus de production des différentes formes nouvelles que prend l'habitat » (Flamand, 2004, p.24-38). Alors que la plupart des habitations étaient pensées sans architecte jusqu'à la fin du XVIII[e] siècle, l'ère industrielle voit la construction des logements progressivement conférée à cette profession, *a fortiori* lorsque la maison vernaculaire finit par céder le pas aux appartements superposés, dont la généralisation est concomitante à une plus forte séparation des lieux domestiques et professionnels. Cet étagement s'accompagne d'un durcissement des normes de construction et de confort. « À une demande sans cesse plus nombreuse, nous dit J. Pezeu-Massabuau à ce propos, on a dû répondre par des formes de plus en plus simples et homogènes, si bien que l'imagination des bâtisseurs et de leurs éventuels clients s'est trouvée infléchie dans le sens "rationnel", du "pratique", bref du "fonctionnel" au carcan duquel le beau et le confortable ont dû se plier à leur tour » (Pezeu-Massabuau, 1993, p.110). L'hégémonie techniciste et la logique productiviste ont pour ainsi dire valorisé le standard et le clé-en-main, au détriment du cas par cas et de l'incrémentalisme. Cette standardisation a donné lieu à un appauvrissement des typologies, de même qu'elle a un temps réduit l'habitation à une simple « machine à habiter », négligeant les façons dont l'homme s'y projette et l'envisage comme origine de ses horizons. Les travaux sur l'habitat pavillonnaire menés par les sociologues de l'ISU ont bien sûr permis une revalorisation des pratiques habitantes, faisant taire des décennies de sermons fonctionnalistes, mais ils n'en ont pas moins révélé en leur temps les effets de l'industrialisation sur la traduction architecturale et urbaine de cette typologie, devenue entre temps un produit de grande consommation vendue sur catalogue et pour lequel l'habitant ne décide plus de grand-chose (Raymond et *al.*, 2001). Et que dire des architectes qui, piégés par une injonction à construire toujours plus de logements pour combler les crises successives en la matière, dans des conditions toujours plus normées et plus économiques, ont cédé à la tentation esthétique au détriment des dispositions qui soutiennent *l'habiter* ? Que penser de la disparition des lieux communs au sein des ensembles collectifs, du traitement des seuils ou des espaces partagés ?

En outre, ces dernières décennies marquées par l'avènement de la société de consommation ont sans doute renforcé les effets de l'industrialisation sur notre rapport au lieu. D'abord, la généralisation de l'obsolescence programmée, permise par la technique et motivée par la mode qu'entretient la publicité, a normalisé la production de produits à la durée de vie limitée, sans interroger ni les effets environnementaux de la consommation effrénée des matières premières nécessaires à cette dite production, ni le devenir des déchets qui en résultent. Ensuite, la montée de l'individualisme a progressivement relégué l'économie

de partage qui présidait jusqu'alors au sein des communautés habitantes vernaculaires pour lui préférer une économie valorisant l'individu au détriment du groupe, limitant du même fait les interactions et possibilités de rencontre. Enfin, la croissance exponentielle des TIC a provoqué une distorsion de l'espace-temps, en consacrant la proximité virtuelle et l'immédiateté au détriment de la présence physique et de notre temporalité intrinsèque. Avec l'avènement de l'ordinateur et du téléphone personnels et notre connexion permanente aux réseaux, la distance n'est plus un obstacle et le temps n'est plus une contrainte. Si *habiter* c'est, pour T. Paquot, vivre *avec* et *parmi*, alors l'heure du numérique nous fait vivre *parmi*, mais plus vraiment *avec* (Paquot, 2020, p.176-177).

En définitive, nous semblons avoir perdu l'échelle de la proximité et le sens du lieu, par le truchement d'une mondialisation qui a tout éloigné et tout rapproché à la fois. Les groupes sociaux se sont peu à peu numérisés, au point de délocaliser les pratiques habitantes. L'homme ne cohabite plus avec son environnement, sa manière de l'appréhender a profondément évolué. Ce dernier évolue en quelque sorte au sein d'un espace-temps qui a perdu sa géographie physique et son cycle naturel. « Partout le style est le même, résume le philosophe et architecte italien Roberto Peregalli. Il n'y a aucune différence entre un lieu et un autre. On peut aller partout rapidement. La technologie nous permet de circuler de par le monde sans nous arrêter, sans regarder, tant un lieu ressemble à un autre, dans une répétition sans fin » (Peregalli, 2012, p.72). Cette forme de neutralité envers toute localisation porte avec elle l'idée selon laquelle les lieux se valent, comme si *habiter ici* ou *là* n'avait finalement plus d'importance. Cependant, « nous ne pouvons pas habiter n'importe où, nous ne pouvons pas nous *sentir* habiter en n'importe quel lieu » rappelle J.-M. Besse (2013, p.189-193). « Réactiver l'art d'habiter » semble en ce point résider dans notre capacité à renouer avec le sens du lieu, avec une « conscience du lieu » qui suppose *a priori* de retrouver le sens de la limite, de la proximité, de l'altérité et de notre présence au monde (Magnaghi, 2017). Il s'agit à ces fins de renouveler un art de vivre soucieux jadis de son lieu d'éclosion et d'achèvement, c'est-à-dire un « art de vivre territorialisé ».

Retour à la territorialité

Ces dernières années, quelques courants de pensée ont actualisé nos perspectives de lendemain, avançant régulièrement au cœur du débat public l'idée selon laquelle il serait souhaitable de se détourner d'un capitalisme aliénant pour lui préférer un modèle écologiste, davantage centré sur une pédagogie de la modération et du partage au détriment de comportements consommateurs individualistes réputés insoutenables. À cet effet, d'aucuns appellent à penser cet avenir commun à travers la (re)définition d'un *écoumène* durable, c'est-à-dire un espace terrestre au sein duquel la nature de l'agir humain n'aille plus à

l'encontre mais à l'endroit d'une perpétuation de l'habitabilité du monde (Besse, 2013, p.77). Les enjeux sont multiples, s'agissant pour l'essentiel d'assurer un partenariat plus respectueux entre les hommes et la nature, et d'engager un plus juste partage entre les hommes (Pinson, 2012). Au centre de ces enjeux, la territorialité apparaît telle une condition à définir de ce nouveau contrat social. Si cette notion évoque de prime abord un sentiment d'appartenance à un lieu, ou l'expression d'une appropriation, d'une opération de marquage et de personnalisation de l'espace habité, nous avons vu que la difficulté patente des hommes à habiter le monde fragilise cette conception, au point de devoir envisager pour ce qui nous concerne une redéfinition des contours que l'on prête de coutume à la territorialité : comment aborder en effet la territorialité en l'absence de limites, pourtant essentielles, nous l'avons vu, à l'institution d'un lieu ? Comment envisager la territorialité à l'heure des défis collectifs qui obligent tout un chacun à reconsidérer ses versants individualistes ?

À l'échelle sociétale, l'émergence de la permaculture, l'agroforesterie, l'agriculture biologique, mais aussi la végétalisation, le réemploi, le recyclage et la valorisation des filières courtes peuvent être lues comme autant de pratiques qui s'emploient à un retour au lieu et tentent de redéfinir les échelles de proximité, en traitant le lieu comme un partenaire respecté. Plus récemment, l'émergence de la notion de bio-région a introduit une approche holistique de fragments territoriaux à l'échelle des bassins versants et de leurs systèmes humains et naturels, où toutes les parties prenantes concourent à vivre ensemble et durablement (Rollot, 2018 ; Schaffner et *al.*, 2021 ; Rollot et Schaffner, 2021). Ces exemples témoignent à des degrés divers d'une lecture critique de nos modes de vie, désormais clairement perçus comme incompatibles avec les limites planétaires (Paquot, 2020, p.69). Alors que la globalisation et l'accélération des échanges avaient symboliquement repoussés les limites de notre *écoumène* à des horizons intangibles pour l'individu, ces actions cherchent à leur manière à réinscrire l'acte d'habiter dans un jeu de limites productives re-territorialisées à une échelle raisonnable, dans lesquelles il redevient possible de considérer la faune et la flore comme des « colocaterres » vitaux appartenant aux lieux (Paquot, 2020, p.185). Il est en effet à penser, comme le géographe Augustin Berque, que la redéfinition d'un rapport concret et palpable à l'environnement nourricier qui nous entoure, serait à même de stimuler notre sentiment de responsabilité à rendre un lieu habitable à l'échelle locale, tout comme par extension, à maintenir habitable *l'écoumène*, pouvant être perçu dès lors comme le continuum de tous les lieux et de tous les écosystèmes nécessaires à la vie de l'humanité ; et de prendre conscience, avec humilité, de notre rapport d'inclusion et de dépendance vis-à-vis de l'environnement, en considérant ce dernier nécessaire à la construction de cet *écoumène*, nécessaire pour maintenir notre présence au monde (Paquot, 2020, p.150).

Cette prise de conscience de notre propre vulnérabilité constitue aujourd'hui un enjeu vital et un leitmotiv essentiel au changement des mentalités comme des modes de vie contemporains, condition préalable à tout changement d'échelle sociétale. L'architecte et sociologue de l'urbain Daniel Pinson ne dit pas autre chose lorsqu'il évoque la nécessité d'un désapprentissage des comportements consuméristes avec, en parallèle, la construction d'une pédagogie de la modération et du partage (Pinson, 2012). Dans une telle perspective, la mutation du rapport que nous entretenons avec notre territoire pourrait bien être centrale, afin de passer d'une indifférence face au lieu, voire d'une « topophobie » alimentée par la virtualisation de nos échanges économiques et sociaux, à une « topophilie », soucieuse de perpétrer nos conditions d'existence physiques, sociales et symboliques (Paquot, 2020, p.69). De même qu'une attention renouvelée à notre territoire immédiat inciterait de manière transcendante à penser avec estime le rapport de notre humanité à son *écoumène*, la re-territorialisation de l'acte d'habiter dépasserait la simple dimension d'appartenance topologique ou identitaire à un lieu particulier, mais pourrait tendre à une réaffirmation plus respectueuse du rapport entre les hommes, ceux-ci partageant le même lieu, mais aussi le même monde (Roncayolo, 1997, p.195).

Une telle reconnexion à notre environnement immédiat nécessite bien entendu une attention renouvelée aux lieux qui nous entourent. Cela est d'autant plus vrai et plus urgent en ce qui concerne les territoires périurbains, dans lesquels l'aliénation des habitants face à leur territoire s'exprime aussi par une déconnexion des pratiques sociales de ce territoire, et où paradoxalement, la pratique de la nature, pourtant désirée par les nouveaux arrivants du pavillonnaire, peut être considérée comme « résiduelle », comme le fait remarquer l'anthropologue Pascale Legué (2006, p.78). Pour T. Paquot, ce « ménagement des lieux » relève d'une action existentielle visant à faciliter la connivence entre les lieux, les choses et les gens, mais aussi à définir ces lieux en tant que tel et à les circonscrire au sein de périmètres identifiables. De celui-ci découle la territorialisation humaine qui, par l'appropriation, le marquage et la personnalisation de l'espace habité, participe de notre façon de prendre notre place dans le monde. Envisager notre territorialisation sans ménager les lieux, c'est affirmer ni plus ni moins notre volonté dominatrice des forces géophysiques, c'est perpétuer nos activités dans le mépris des lieux qui les accueillent. C'est inscrire pleinement l'humanité dans l'ère anthropocène, sans interroger la convenance de cette destinée (Paquot, 2020, p.50).

Retour sur la maison vernaculaire

Dans la perspective d'un ménagement et d'une attention aux lieux renouvelée, la maison, lieu central dans l'ensemble des pratiques habitantes, a un rôle majeur à jouer. Une lecture anthropologique de la figure de la maison vernaculaire permettrait d'en dresser les

contours. Dans un premier temps, la maison peut se définir dans une relation d'ambivalence entre lieu de refuge, abri, et lieu de sociabilisation, d'ouverture à l'Autre et au Dehors. Dans sa racine, le *mansionem* désigne avant tout le lieu du séjour, du repos, du retrait. Mais ce lieu où l'on demeure (*manere*) est aussi celui où l'on accueille, où l'on reçoit et où se tissent les liens sociaux. De fait, la maison désigne bien au-delà d'une catégorie de construction, un lieu sans dimension ni matérialité propre, d'abord métaphorique (Paquot, 2020, p.79). Cette inconsistance matérielle fait d'elle un espace à dimension variable, suivant les individus, leurs humeurs, leur situation personnelle, la localisation même et le contexte de leur habitation. Par ailleurs, la *maison* est loin de désigner un lieu unique pour chacun d'entre nous, mais un ensemble potentiellement fragmentaire et disséminé. On habite tout autant sa maison *stricto sensu*, que l'école où l'on étudie, la piscine où l'on nage, la bibliothèque où l'on passe l'après-midi… Et l'on habite d'autant mieux lorsqu'il existe une continuité physique (proximité, facilité d'accès…), sociale et symbolique (connaissances, relations, convivialité…) entre ces différents fragments. Une telle dissémination de notre espace habité à titre individuel a notamment été au cœur des réflexions du courant du *New Urbanism* et de l'émergence de la notion de « tiers-lieux » aux États-Unis tout comme elle est au centre du discours de la philosophie décroissante d'Anitra Nelson, lorsque cette dernière évoque la taille et l'importance incongrues de la partie privative de notre habitation dans l'ensemble des lieux que nous habitons. Nous y reviendrons dans un prochain chapitre.

Dans un deuxième temps, la figure de la maison fait l'objet d'un désir, de l'attente d'un épanouissement de la part de l'habitant. Il s'agit du lieu du possible, de ce qui peut advenir par l'appropriation. Celle-ci se conçoit avant tout par la possibilité laissée à l'habitant d'articuler les objets, les espaces, et les signes qui en constituent les marqueurs. Ces marqueurs ne sont pas nécessairement singuliers, uniques et propres à un individu, mais c'est bien à travers leur disposition que l'habitant « dénature » en quelque sorte les qualités individuelles des objets pour les insérer dans de nouveaux rapports qui instaurent l'espace familier du chez-soi (Serfaty-Garzon, 2003, p.95). De fait, l'espace de la maison est un lieu qui, loin d'assigner l'habitant à des pratiques ou de nommer explicitement les choses, devrait plutôt appeler l'Autre, faire signe, ouvrir et suggérer, comme l'analyse B. Salignon (2010, p.45). Ainsi l'espace de la maison n'est appropriable par l'habitant que s'il permet une transformation, si minime soit-elle. Et de ce point de vue, habiter son chez-soi est un travail progressif et suggestif qui nécessite des points d'ancrages physiques — soit des formes architecturales et urbaines qui s'y prêtent et qui invitent à l'appropriation — afin de s'épanouir et s'ancrer sur son territoire.

À ces aspects, s'ajoute dans un troisième temps le fait que la maison idéale reste intimement associée à son jardin, formant comme le souligne J. Pezeu-Massabuau un

ensemble symbolique complémentaire, opposant dans sa dialectique le pérenne de l'abri au fluctuant du dehors, le figé du construit au mouvement du temps qui passe (Pezeu-Massabuau, 1993, p.144). Compris comme espace physique, le jardin est le lieu privilégié où se renouvelle et se reconstruit le lien entre l'habitant et la nature, à travers la pratique du jardinage. Que l'on poursuive un but purement oisif ou ornemental, ou encore que l'on réponde à un objectif vivrier, cultiver son jardin revient pour l'habitant à se confronter à l'élément « naturel » et à sa saisonnalité, rituel par lequel s'effectue la reconstruction d'un lien entre l'individu, l'espace et le temps (Paquot, 2020, p.166). Ainsi le jardin potager, même s'il ne contribuera qu'à fournir quelques repas dans l'année, est aussi un élément de reconnexion concret et symbolique du citadin avec son environnement élargi, mais aussi avec l'image lointaine et perdue d'une ruralité et d'un lien à la terre nourricière (Flamand, 2004).

Le rapport que tisse l'individu avec son jardin est éminemment symbolique, le jardin constituant dans le prolongement de la maison en elle-même un espace d'interface avec le dehors, dans lequel l'habitant affirme sa marque et construit là encore sa présence au monde. De ce point de vue, et à l'instar de la maison, la notion de jardin renvoie à des réalités physiques très diverses : de l'espace enveloppant le pavillon périurbain, à la parcelle déconnectée du foyer que l'on entretient dans un ensemble de jardins partagés, à tout espace fragmentaire et résiduel d'un cœur d'îlot que le contexte urbain dense rend assez rare pour qu'il suscite l'appropriation des riverains (Flamand, 2004). En dernier recours, la jardinière sur le garde-corps, et même une simple vue sur l'extérieur, formeront le début d'un jardin pour qui ne pourrait en disposer physiquement ; autant d'*ersatz* qui témoignent de la solidité du lien qui unissent les hommes à l'idée de nature.

Si conserver un tel lien tient tant au cœur des habitants, c'est qu'il est à la fois prisé pour sa dimension ressourçante, réanimant la sensation d'appartenir au vivant (Salignon, 2010, p.55 ; Rebeihi et Paquot, 2020). Mais c'est aussi le fait que sa dimension inutile, voire superflue, facilite d'autant l'appropriation physique et imaginaire du lieu, en suscitant un sentiment d'évasion (Pezeu-Massabuau, 1993, p.151). Cela nous renvoie en dernier ressort à la dimension éminemment onirique de la maison, lieu du repos où l'on trouve le sommeil, mais où l'on fait et vit aussi ses rêves (Bachelard, 1957 ; Flamand, 2004, p.150-154). Comme le dormeur éveillé bachelardien, nous habitons inconsciemment une maison faite de souvenirs et de rêves : souvenirs fantasmé de la maison natale, archétype singulier et perdu, chargé de sens et rattaché aux réunions familiales et amicales. Mais aussi une maison imaginaire, comme peut l'imaginer l'enfant qui construit et habite ses cabanes, constituant par là autant de « machines à rêver » (Tiberghien, 2001).

Entre espace physique et symbolique, assurant tant une fonction d'abri que d'objet à travers lequel l'habitant se construit au monde et y exprime son appartenance comme sa

singularité, son statut présent comme ses rêves et ses désirs futurs, la maison dépasse ainsi de loin la simple dimension utilitaire, fonctionnelle et marchandisable exprimée dans la notion de logement (Paquot, 2020, p.128-129). C'est cette capacité de la maison à faire rêver qui appelle l'implication de l'habitant, en stimule l'appropriation, tout en le conduisant à être co-architecte de sa propre demeure (Rebeihi et Paquot, 2020).

3.2.3. La maison individuelle, un idéal soutenable ?

En poursuivant cette lecture socio-anthropologique de la maison idéale, comment dès lors évaluer l'espace « réel » de la maison au regard des enjeux sociaux, économiques et environnementaux contemporains ? Une brève analyse de la situation permettrait de mettre en exergue les forces et les limites actuelles, mais aussi les marges de progression d'un modèle, celui de la maison individuelle, dont les sociologues soulignent de manière récurrente la faveur auprès des français.

Maison rêvée, maison idéale ?

S'il en était besoin, les enquêtes tant sociologiques que commerciales réaffirment régulièrement la prépondérance du pavillon auprès du grand public, comme le fait par exemple le journaliste Jean-Bernard Litzler dans une édition du *Figaro* en février 2017, ou ce que confirme par ailleurs la sociologie visuelle (Damon, 2017). Rappeler que la maison individuelle reste un objet de désir et de rêve peut paraître tautologique. Ce serait oublier le fait que cette dimension onirique, essentielle à l'acte d'habiter, est primordiale dans l'établissement d'un rapport soutenable au monde qui nous entoure.

Ce serait oublier également, dans une perspective historique, qu'un décalage entre la vision des concepteurs et celle des habitants s'est déjà produit par le passé. En France, sous l'impulsion des théories fonctionnalistes, le modèle du grand ensemble a dominé les réalisations de la Reconstruction et des Trente Glorieuses (*cf.* Chapitre 1), marquant durablement le paysage de la ville et du logement, au détriment d'autres expérimentations d'habitat économique centrées sur des typologies individuelles ou à petits collectifs. La vision moderniste révolutionnaire de la ville et du logement, en gestation depuis les années 1920, était alors en si grand décalage avec les pratiques courantes des habitants — discréditées comme « mésusages » — qu'un visionnaire comme Le Corbusier sentait la nécessité de produire un *Manuel de l'habitation*. Celui-ci était destiné à « éduquer » les habitants et réduire ainsi par la pédagogie, le fossé entre leur comportement réel et celui qu'on voulait leur voir adopter afin qu'ils puissent tirer profit de tout le potentiel des nouveaux « cadeaux de la technique » offerts par ces habitations (Pinson, 2012). Cette conception condescendante

de la place de l'habitant forme un point de rupture avec l'approche plus traditionnelle — pour ne pas dire conformiste — de la discipline architecturale telle qu'elle s'était constituée jusqu'au début du XX^{e} siècle à travers des figures d'architectes-enseignants comme Eugène Viollet-le-Duc ou Albert Laprade (Flamand, 2004).

Critiquée, la doctrine moderniste s'est heurtée à une évaluation sociologique et anthropologique des espaces qu'elle a contribué à produire. À la suite de philosophes comme G. Bachelard et M. Heidegger, la sociologue Jacqueline Palmade avançait ainsi dès les années 1960 que l'urbanisme fonctionnaliste se concentrait exclusivement sur « la fonction du "réel" et non celle de l'imaginaire » (Palmade, 1981, *in* Paquot, 2020, p. 129). Pour des raisons tout autant symboliques que socio-économiques, le type émergeant de la maison individuelle a alors été perçu par les habitants comme une alternative à la ville planifiée héritée d'un urbanisme qui avait tourné le dos à leurs pratiques. Dans la crise symbolique qui se poursuit jusqu'à nos jours, tout porte à croire que la maison peut encore réaliser le passage de la « machine à habiter » moderne à la « machine à rêver » de l'habitant (Le Corbusier, 1923 ; Tiberghien, 2001). Le fait qu'elle suscite encore tout autant le désir des ménages la positionne comme une candidate privilégiée au renouvellement de notre imaginaire habitant comme de notre lien à la nature et au territoire qui nous environnent.

Mobilisation de l'habitant par l'appropriation

En premier lieu, il apparaît de ces réflexions que la fin d'une typologie d'habitat aussi plébiscitée semble inenvisageable *a priori*, tant par le désir particulier qu'elle suscite d'une part, que par le fait que son existence enrichit d'autre part la diversité des types de logements, nécessaire à l'ouverture des choix de l'habitant, comme à l'expression et la satisfaction de son désir (Salignon, 2010, p. 111). La pérennité de cet engouement tient sans doute au fait que cette architecture apparaît comme éminemment appropriable, de part ses qualités inhérentes à sa forme même, déjà analysées précédemment : isolée, filtrante, et graduelle, qui permet à l'habitant de moduler plus facilement son degré d'ouverture au monde extérieur (Raymond, 2001, p. 53). Ainsi, le jardin, que nous avons décrit comme élément de reconnexion à un ordre naturel de plus en plus mis à l'écart par les modes de vie et les formes consuméristes d'aménagement du territoire, participe en premier lieu de ce jeu de filtres et de clôtures. D. Pinson le décrit comme une « pièce extérieure », pouvant être close « de murs et de végétaux pour bénéficier d'une intimité visuelle bien graduée, par rapport à la rue, aux voisins » (Legué et *al.*, 2014).

Outre la modulation de son intimité, cette insularité confère une certaine plasticité que n'offre pas l'appartement, mitoyen sur la majorité de ses faces (Jaillet, 2013). T. Paquot met en évidence ces qualités en évoquant les multiples possibilités qu'a l'habitant

pavillonnaire de ménager des dépendances et des lieux de rangements : cave, garage, abri de jardin… (Legué et *al.*, 2014). G. Tapie insiste par ailleurs sur l'importance de l'implication de l'habitant, en parlant de « maison-œuvre », co-construite par ses habitants, appropriable et évolutive (Tapie, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012). Cet aspect se vérifie dans les données compilées par J-B. Litzler (2017), qui démontrent à quel point pouvoir ajouter sa touche à sa maison constitue un critère important pour le Français en quête de son habitat idéal.

Une confrontation à des enjeux qui souligne les limites du modèle actuel

Ces arguments en faveur du pavillon ne pourront néanmoins occulter les limites urbanistiques, économiques et sociales, tout comme les contraintes environnementales qui entrent de manière de plus en plus aiguë dans le quotidien de ses occupants et mettent en exergue les paradoxes du modèle périurbain pavillonnaire. Le défaut d'urbanité des ensembles pavillonnaires constitue un problème dont l'ampleur a linéairement suivi leur développement depuis plus de 40 ans, marquant aujourd'hui durablement de larges pans de l'espace périurbain. Et cela sans même que ce problème ne soit pour l'instant perçu comme tel par nombre de décideurs et d'aménageurs qui en avalisent la création (Legué et *al.*, 2014). À ce sujet, D. Pinson insiste sur la nécessité d'une évolution de l'urbanisme réglementaire afin de favoriser l'émergence d'opérations groupées pensées en lien avec un réseau viaire et une desserte de transports cohérents. Il appelle à travailler de concert avec les habitants et les organismes de conseils comme les CAUE, tout comme à s'inspirer des réalisations du *New Urbanism* américain (Legué et *al.*, 2014). De ce point de vue, les approches opératoires et les exemples à convoquer seraient multiples, et pourraient s'inspirer notamment de la situation des Pays-Bas, nation à l'urbanisme planifié où la maison individuelle urbaine domine dans la production neuve des villes satellites, sans que la qualité des espaces urbains ne soit sacrifiée.

Par ailleurs, ce défaut d'urbanité se conjugue à la faible densité inhérente à l'habitat pavillonnaire et détermine généralement une insuffisance de l'offre de transport en commun, alors que le véhicule individuel et son modèle d'aménagement du territoire, fortement consommateurs d'espace et énergétiquement inefficaces, sont de plus en plus décriés. La proximité aux réseaux de transports et à la nature environnante constituent des souhaits paradoxaux pour l'habitat qui mettra en tête le garage individuel attaché à la maison dans la liste des dépendances souhaitées par les ménages (Litzler, 2017). Avançons, comme D. Pinson, qu'une meilleure planification associée au développement de formes d'habitats individuels groupés, pourraient intégrer dès l'amont une gestion plus pertinente de cette problématique.

À ces freins, s'ajoutent aujourd'hui des difficultés économiques et normatives croissantes dont les effets impactent fortement les avantages attendus de la maison

individuelle. L'explosion périurbaine et la montée des prix du foncier ont tendance à éloigner les ménages des centres d'activités, faisant croître de manière concomitante les temps et coûts de transports, un point de moins en moins négligeable dans le contexte actuel d'augmentation du coût de l'énergie. De plus, cela limite voire annule les gains en termes de finance et de qualité de vie escomptés par des habitants, fuyant un centre trop cher pour profiter du calme de la « campagne » durant leur temps libre. En outre, la sévérité croissante des normes constructives, allant généralement dans le sens d'une exigence environnementale accrue, conduit à une augmentation des coûts de construction amenant les bâtisseurs à chercher des économies en sérialisant ou stéréotypant les constructions, et en réduisant les éléments de la maison pourtant jugés essentiels aux yeux de leurs habitants (Tapie, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012). Ces facteurs, qui ont propension à se durcir d'années en années, conduisent de fait à une perte d'attractivité du modèle de la maison individuelle et soulignent ses contradictions au regard des enjeux écologiques, urbanistiques et sociaux émergents. Il apparaît donc essentiel qu'une typologie si plébiscitée fasse l'objet d'un renouveau qui permettrait de concilier ses qualités estimées avec les enjeux contemporains qui pèsent de plus en plus lourds dans le choix de vie de leurs habitants.

3.3. Demain, la maison urbaine

Qu'elle soit de ville ou de campagne, périurbaine ou pré-urbaine, individuelle ou groupée, en bande ou séparée, lotie ou diffuse, particulière ou partagée, traditionnelle ou produite en série, ouvrière ou bourgeoise, principale ou secondaire, la « maison » caractérise par son vocable familier et universel une multitude de typologies architecturales qui évoquent autant de réalités que de pratiques sociales. Au-delà de la représentation originelle d'une habitation strictement isolée de ses voisines, ce terme peut même être, parfois, communément associé à un appartement, lorsqu'il s'agit par exemple d'inviter quelqu'un chez soi : les « Viens à la maison ! » ou « Passe donc à la maison ! » revêtent dès lors une signification particulière, la proposition évoquant davantage le cadre d'une intimité singulière que l'image d'un bien immobilier spécifique. Ainsi pour D. Pinson (2017), « le pavillon n'est pas la maison », il est « une maison très particulière » qui incarne pourtant, et ce depuis les années 1950, le rêve d'une grande majorité de Français en quête de nature et d'autonomie.

Ce rêve peut-il néanmoins perdurer sous cette forme architecturale et, corrélativement, sous les formes urbaines qu'il suppose et motive ? Compte tenu des enjeux de soutenabilité propres aux développements urbains actuels, le pavillon périurbain n'est-il pas devenu, au fil des années, une réponse archaïque à l'aspiration des Français pour la maison individuelle avec jardin ? Bien loin des maisons de ville traditionnelles qui

constituent l'essentiel des premiers faubourgs, le pavillon est en effet décrié pour son incompatibilité avec les impératifs de densité, de compacité et d'intensité posés par la « ville durable ». Il l'est d'autant plus que la société tend désormais à juger plus sévèrement tout autant l'individualisme dont feraient preuve les habitants de ces territoires, que le gaspillage occasionné par un tel éparpillement urbain, moins tolérable que par le passé (Vanier, 2013).

Ce faisant, comment répondre à la demande des Français qui aspirent à une maison individuelle avec jardin, tout en satisfaisant une perspective de durabilité ? Au demeurant, à quoi devra ressembler la maison de demain pour être qualifiée de « soutenable », si tant est qu'elle puisse l'être ? En France, l'*habitat individuel dense* — soit « 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 » (Allen et *al.*, 2010) — trace timidement son sillon. Ses formes les plus récentes semblent en effet pâtir d'un véritable déficit d'image. Le principal reproche que l'on serait tenté d'émettre à l'égard de ces typologies émergentes ne porte pas nécessairement sur leur densité bâtie, même si ce point doit être l'objet de toutes les attentions, mais plutôt sur l'environnement urbain qui les accompagne. En vogue durant ces deux dernières décennies, les « éco-quartiers » d'habitations individuelles ont plutôt bonne presse, alors même que nombre d'entre eux n'ont pas grand-chose « d'éco ». En particulier, leur intégration urbaine peut s'avérer calamiteuse. Déconnectés des réseaux existants et souffrant d'un manque manifeste d'urbanité, certains de ces éco-quartiers ne sont en réalité que des lotissements aux maisons certes plus resserrées, mais toujours situées en périphérie des villes, dans des ensembles dépourvus de réflexions approfondies sur des questions aussi essentielles que la mobilité, l'individualité et le vivre-ensemble (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009).

Au regard de ces quelques expériences, et comme cela semble être la solution pour que la maison avec jardin puisse devenir durable, est-il possible d'articuler les intérêts individuels avec un dessein collectif ? En somme, la maison peut-elle (re)devenir résolument urbaine ? Pour apporter quelques éléments de réponse à ces interrogations, nous verrons dans un premier temps pourquoi le pavillonnaire périurbain peut être à bien des égards considéré comme un archaïsme de notre époque. Nous détaillerons les facteurs motivant sa rapide montée en obsolescence, qu'ils soient thermiques, géographiques, sociaux ou sociétaux. Nous en déduirons qu'il semble pertinent de trouver une alternative à ce modèle. Dans un deuxième temps, nous évoquerons l'*habitat individuel dense* en tant que forme architecturale et urbaine à même de concilier individualité et urbanité. Dans un troisième temps, nous expliquerons pourquoi le couple maison/centre-ville peut s'avérer être un tandem d'avenir dans une réponse systémique apportée à la « ville durable ».

3.3.1. L'archaïsme pavillonnaire

En France, 95 % des maisons individuelles sont conçues et édifiées par des constructeurs — autrement appelés « CMIstes » —, des artisans et des maîtres d'œuvre. Les architectes assurent les 5 % restants. Ces derniers n'ont jamais pleinement investi le marché, soit par manque de corporatisme, soit par désintérêt (Eleb et Simon, 2013). Cette réalité n'est pas vraiment surprenante, elle est en vérité la principale conséquence de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme, qui a longtemps fixé à 170 m² le seuil de recours obligatoire à un architecte, paradoxe dans un pays dont la loi qualifie l'architecture « d'intérêt public ». Si un décret en date du 14 décembre 2016 a bien abaissé ce seuil à 150 m², d'aucuns le jugent encore dérisoire pour panser la « France moche », qui affiche toujours ses maisons industrialisées, bâties en rang d'oignons ou totalement éparses, avec des matériaux de qualité souvent médiocres, et réparties en suivant une logique d'enclavement, de cisaillement ou d'évitement qui font le sel des zones périurbaines (Mangin, 2004 ; De Jarcy et Remy, 2010).

Si les lotissements plus récents cherchent davantage à se connecter aux réseaux existants, et tendent à limiter les marqueurs du repli sur soi, cibles des critiques émises à l'encontre du périurbain, le secteur pavillonnaire éprouve depuis quelques années une perte de vitesse, un essoufflement de son modèle économique essentiellement basé sur le principe de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Les contraintes foncières, l'éloignement des localisations vis-à-vis des centres urbains, l'inflation des matières premières, les difficultés d'emprunt d'une part grandissante de la population et la révision des réglementations thermiques et énergétiques sont autant d'éléments qui rendent le pavillon choisi sur catalogue moins compétitif qu'auparavant. Surtout, les maisons produites en série le sont aujourd'hui en moins grand nombre, faisant perdre les avantages d'une économie d'échelle qui cultivait son succès : le foncier disponible est plus disséminé, plus restreint en matière de surface, il oblige souvent à des densités plus importantes — et peut-être moins attrayantes — pour optimiser les coûts de construction et les prix de revient des constructeurs.

Pour rebondir, quelques CMIstes tentent de développer les ventes aux investisseurs, en proposant notamment des facilités dans les opérations de promotion privée ou sociale : recherche de terrains, proposition de financement, prospection de locataires… Les petits terrains situés dans les moyennes et grandes agglomérations se retrouvent parfois investis par des constructeurs de maisons individuelles, là où les promoteurs et bailleurs sociaux s'avèrent inadaptés à la maîtrise d'ouvrage directe (Duguet, 2017). En se positionnant sur cette niche délaissée, les constructeurs espèrent bien construire un nouveau modèle censé maintenir à flot toute une filière aujourd'hui en difficulté ; en témoigne la liquidation judiciaire, en juin 2022, du groupe Geoxia, propriétaire des constructeurs Maison Phénix et Maison Castor. Il n'est toutefois pas certain que cette adaptation se fasse au profit de *l'habiter*.

Interroger l'archaïsme pavillonnaire

Peut-on en effet compter sur les constructeurs et maîtres d'œuvre pour interroger les conditions de *l'habiter* et la soutenabilité de l'habitat individuel, sous sa forme pavillonnaire ou sous une autre ? Ces derniers n'ont montré jusqu'ici que peu d'intérêt aux évolutions sociales qui redéfinissent pourtant les manières dont nous habitons nos maisons, si bien qu'il semble encore aujourd'hui permis de parler « d'archaïsme » dès lors qu'est évoqué le modèle pavillonnaire, et plus largement la maison individuelle avec jardin ; une question que se posait déjà en 1966, avec une étonnante clairvoyance, les chercheurs H. Raymond, N. Haumont, M.-G. Dezès et A. Haumont, à l'issue de leur enquête sur l'habitat pavillonnaire. Si leurs propos ont été légèrement réactualisés en 2001 à travers la quatrième édition de leur ouvrage commun, force est de constater que les amendements successifs apportés à la réglementation thermique, les conditions géographiques plus restrictives et les évolutions sociétales plus rapides leur ont donné raison. En éprouvant toujours plus un modèle qui s'accroche encore à offrir une perspective d'habitation idéalisée, le pavillonnaire périurbain est surtout devenu, avec le temps, l'objet de critiques et de déconvenues (Raymond et *al.*, 1966, 2001).

De plus, le pavillon supposerait un certain « mode de vie » inadapté aux conditions de notre époque. Les sociologues de l'ISU s'interrogeaient jadis : « Que vaut ce mode de vie ? S'ajoutant aux laideurs du pavillon et à l'entassement désordonné des maisons individuelles, ne fait-il pas du monde pavillonnaire dans son ensemble un archaïsme mal adapté à la société contemporaine et à ses promesses ? » (Raymond et *al.*, 2001, p.93). Pour ces derniers, la dénonciation de l'archaïsme pavillonnaire dépasse largement la critique urbanistique et architecturale, que nous avons par ailleurs relayée et étudiée. Plus que cela, elle condamne l'individualisme propre au pavillonnaire, « elle est un aspect d'une remise en cause globale de certains traits fondamentaux de la France actuelle » (*ibid.*, p.95). Selon eux, la pratique pavillonnaire même s'oppose à la critique de la société de consommation (*cf.* Chapitre 5), faisant du pavillon le symbole d'un état de choses que l'on souhaite éliminer.

En outre, le mode de vie pavillonnaire n'apporte peut-être plus autant qu'auparavant la santé physique et la santé morale défendues en leur temps par les théoriciens de l'idéologie pavillonnaire. L'isolement qu'il procure n'est sans doute plus considéré comme bénéfique. Le pavillon ne semble plus avoir les atouts d'un bon placement financier et n'est probablement plus synonyme d'ascension sociale. Au contraire, il peut même dans certains cas limiter l'appropriation, substantifique moelle de l'habitat pavillonnaire tant les contraintes financières pèsent de plus en plus lourdement sur les accédants du périurbain, condamnés à « une vie dans un pavillon en chantier qui n'en finit pas » (Stébé et Marchal, 2017). Aussi est-on en droit de se demander si le pavillon est encore

ce haut lieu de l'investissement affectif, de l'autonomie et de la liberté, ce capital économique et ce patrimoine familial, et s'il offre toujours une meilleure place dans la société, *a fortiori* lorsqu'il se trouve de plus en plus stigmatisé par des enjeux de durabilité.

D'après l'économiste André Caron, la maison individuelle sous sa forme pavillonnaire connait une rapide montée en obsolescence de son parc existant. Cette désuétude est incontestablement thermique, manifestement géographique, mais aussi et assurément sociétale, tant les goûts et les attentes des personnes évoluent dans le temps (Caron, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.60-62). Pour D. Pinson, le succès du pavillon est d'ailleurs compromis aujourd'hui tant par les termes du développement durable que par le retour d'une morale de la modération et du partage, à contre-courant d'un individualisme de compétition centré sur la liberté d'accumuler propre à l'économie libérale capitaliste. Aussi, le pavillon ne semble plus constituer ce prestige qui distingue les élites et leur demeure dans l'imaginaire social (Pinson, 2017).

Redéfinir l'individualité

Tout bien considéré, que reste-t-il au « mode de vie pavillonnaire » ? Qu'est-ce qui, au travers de cette typologie architecturale et urbaine, satisfait encore l'idéal des Français et résiste au déclin pourtant annoncé de ce modèle depuis plus de deux décennies ? Parce qu'elle est la possibilité pour chaque individu de maîtriser son intimité, les dimensions pratiques et symboliques de son espace, « l'individualité » au sens entendu par J.-M. Léger (*cf.* Chapitre 2) peut être, selon nous, un élément de réponse à cette recherche de quintessence caractéristique de l'habitat pavillonnaire (Léger, 2017). À l'aune de cette proposition, se pose alors sous un jour nouveau le véritable défi qui attend l'habitat individuel dans une perspective de développement durable, s'agissant de comprendre et d'interroger les frontières de cette individualité afin de mieux connaître le rêve des Français et de mieux répondre à leurs attentes en matière d'habitat. Si des formes d'habitat individuel plus denses sont désormais souhaitables, elles ne pourront donc vraisemblablement pas se détourner de l'individualité. En particulier, elles devront participer à en redéfinir ses contours au regard des bouleversements sociaux à l'œuvre, au risque de nourrir comme pour le pavillonnaire périurbain un sentiment de désillusion (Stébé et Marchal, 2017 ; Léger, 2017 ; Pinson et *al.*, 2006 ; Tapie, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.54-56).

Cette perspective peut-elle seulement se construire sur la base des politiques publiques actuelles ? Ces dernières ne façonnent-elles pas en effet les modèles sociaux que satisfait encore aujourd'hui le modèle pavillonnaire ? (Raymond et al., 2001, p.105 ; Bourdieu, 2000). Il est permis d'interroger en sus l'archaïsme de ces politiques qui n'ont eu de cesse, depuis les années 1960, de motiver une accession à la propriété que l'on sait largement

favorable à la maison individuelle avec jardin en milieu rurbain. L'ouvrage *Le cauchemar pavillonnaire* (2012) de Jean-Luc Debry, étaie cette hypothèse : en analysant le système politique français à travers son architecture, l'écrivain et essayiste dépeint par exemple une organisation archaïque de l'espace social. Dans un dossier intitulé « Loin des villes, un rêve qui tourne mal », le journaliste et rédacteur en chef du magazine *Télérama* Vincent Rémy abonde dans ce sens, en raillant un chaos périurbain qui « *sortirait* de terre tout seul ». Pour lui, ce chaos résulterait au contraire « de rapports de forces politiques, de visions idéologiques, de cultures techniques » aujourd'hui responsables d'une privatisation du territoire qu'il convient d'inverser (Rémy, 2012).

Si la quête du pavillonnaire périurbain a un temps été associée au phénomène d'exode urbain, elle ne semble aujourd'hui se justifier que par l'attrait d'une certaine individualité, que peine à offrir la ville dense. En même temps, la sociabilité que les « conquérants » espéraient y trouver n'a jamais vraiment opéré, celle-ci restant attachée à l'urbanité des centralités. Dans un contexte de métropolisation, de recomposition territoriale et de nouvel attrait urbain, la ville étalée apparaît plus que jamais comme le pendant de la ville dense : d'un côté, l'indigence de l'offre de logements des périmètres centraux — des logements trop peu nombreux, trop petits, mal conçus, trop chers — opère tel un repoussoir qui exclut de plus en plus de familles ; de l'autre, l'illusion d'une installation à la campagne lie toujours plus l'habitant de la ville étalée aux centralités à partir desquelles il construit sa vie sociale (Pinson et *al.*, 2006, p.83-84 ; Bonnet, 2013). Dans son ouvrage *L'exode urbain : de la ville à la campagne*, P. Merlin invite en conséquence à « trouver des solutions qui permettront de conserver les atouts de l'exode urbain (la maison individuelle avec jardin privatif, la proximité des espaces naturels) tout en en réduisant ses inconvénients (une dangereuse sursolvabilisation de ménages modestes, une utilisation de l'automobilité, une consommation excessive d'énergie, une déruralisation des campagnes et une dégradation des paysages) ». Le géographe appelle ainsi à une modification des formes de l'habitat et des pratiques, ainsi qu'« à définir des mécanismes qui favorisent un habitat plus dense, des agglomérations plus resserrées » (Merlin, 2009, p.127-128).

Pour les économistes Alain Sallez et Bernard Coutrot, cette densification, si elle est souhaitable, ne pourra être réussie qu'à la condition d'une prise en compte des attentes des Français (Sallez et Coutrot, 2009). De la sorte, pour le géographe Martin Vanier, « le pari de la densité ne peut être gagné que si l'on porte la priorité sur l'organisation et le contrôle de la périurbanisation en ne niant pas la demande d'une partie des habitants, mais en la prenant en compte et en l'adaptant par des formes d'habitat et des formes urbaines adaptées » (Vanier, 2013). À coup sûr, la ville de demain doit éviter les écueils du passé et s'assurer

d'une large adhésion à ses nouvelles densités. Et cela passera sans nul doute par une parfaite compréhension des nouveaux contours de l'individualité.

3.3.2. L'*habitat individuel dense*

Un habitat individuel plus dense peut-il dès lors répondre à cet enjeu ? En 2012, l'architecte Dominique Gauzin-Müller, récemment à l'origine du *Manifeste pour une frugalité heureuse et créative*[96], insistait sur la nécessité de « faire coïncider le désir d'individualité et la nécessité de densifier le logement dans une société post-fossile de plus en plus urbaine » (Gauzin-Müller, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.216). Selon elle, combiner les qualités du confort de la maison avec la rationalité d'une organisation collective constituerait le principal enjeu actuel de l'habitat. Tout semble donc concourir à un habitat individuel plus dense, conciliant individualité et vivre-ensemble.

Pour l'architecte Sabri Bendimérad, l'*habitat pluriel*, soit la « conjugaison des formes les plus agglomérées et les plus denses de l'habitat individuel », pourrait contenter les nouveaux attributs de la demande de maison, jusqu'alors satisfaite — parfois « à défaut » de mieux — par le modèle de la villa isolée (Bendimérad, 2010). Des programmes d'*habitat individuel dense* cherchent ainsi à reproduire l'insularité de la maison individuelle périurbaine, tantôt par un traitement particulier des seuils censé réguler la distance entre le domaine public et la sphère privée, tantôt par une individuation exacerbée par la sérialité des volumétries (PUCA, 2005, p.10-12). À la différence de l'*habitat intermédiaire* dont la forme architecturale évoque davantage un petit collectif qu'un pavillon, l'*habitat individuel dense* privilégie la mitoyenneté horizontale à l'empilement (*cf.* illustration 23, p.17a). Grâce à l'indépendance et la singularité de ses unités d'habitation, il multiplie en outre les potentialités d'évolution, de prolongement et d'usage de pièces complémentaires, il favorise l'appropriation et le contact direct à la terre et au ciel, il stimule l'expérience sensorielle, immédiate et tangible du milieu naturel. Ces qualités font indéniablement de cette typologie une alternative plausible à la dissémination pavillonnaire.

Aux yeux de certains acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs du logement, l'*habitat individuel dense* est en effet capable de satisfaire l'intérêt collectif sans rompre avec les exigences de la demande en matière d'individualité, s'agissant d'un côté d'offrir la possibilité de développer une vie collective dont manquent aujourd'hui la plupart des lotissements périurbains, tout en préservant de l'autre les aspirations individuelles et intimes. Pour le sociologue Guy Tapie, ces atouts suffisent en tout cas à prédire un bel avenir à

[96] Se reporter au chapitre 5, ou lire : « Manifeste pour une frugalité heureuse et créative ». In ***Manifeste pour une frugalité heureuse*** [en ligne]. https://www.frugalite.org/fr/le-manifeste.html/ (consulté le 16 avril 2021).

l'*habitat individuel dense*, considérant par ailleurs une volonté politique de réduire les coûts liés à l'étalement urbain ainsi qu'une demande plus pressante de services de proximité : l'*habitat individuel dense* présente l'avantage « de concilier un mode d'habiter individualisé avec l'urbanité et la socialité d'ensembles collectifs favorisés par des équipements commerciaux, culturels, sociaux » (Tapie et *al.*, 2005, p.68).

Dans une contribution intitulée « Vers des lotissements denses », intégrée à l'ouvrage que G. Tapie consacrait en 2005 à la maison individuelle, l'architecte et urbaniste Gérard Bauer, père regretté de la « rurbanisation », démontrait, par le biais d'exemples de lotissements d'*habitats individuels denses* réalisés à Louvain-La-Neuve en Belgique, que l'appartenance à un milieu urbain constitue un critère déterminant dans le choix de ce type d'habitat. Selon lui, la proximité du centre-ville et de l'ensemble des services urbains s'avère être une priorité pour un grand nombre de leurs habitants. Ce faisant, la densité n'apparait plus comme une contrainte, dès lors qu'elle est reconnue comme une condition de ce cadre de vie. Il explique :

> « Pour ces personnes, l'alternative se situe entre l'habitat en ville ou la maison à la campagne. L'entre-deux de la périphérie est pour eux rédhibitoire. Partant de là, avoir un jardin en ville constitue l'accomplissement total de ce projet. Jamais la densité n'est évoquée comme une contrainte. Au contraire, la présence très proche des voisins confère un sentiment de sécurité. L'on vit dans un ensemble collectif sans en percevoir de désavantage, sans en subir de contrainte, comme cela peut l'être en immeuble. La proximité horizontale n'est pas ressentie de la même manière que celle verticale. Elle n'est jamais critiquée, elle est tacitement acceptée, voire reconnue comme une valeur ajoutée. » (Bauer, 2005, *in* Tapie et *al.*, 2005, p.167-169)

Somme toute, quelle densité atteindre pour une maison durable ? Jusqu'où augmenter la densité de l'habitat individuel sans renoncer à l'individualité qui lui est propre ? Cette question ouverte, centrale et déterminante, rejoint un questionnement plus général portant sur une adaptation des logements aux modes d'habiter en perpétuelle évolution : à quoi ressemblera la maison individuelle de demain ? Partagera-t-elle certains de ses espaces jusqu'alors privés, entre voisins, afin d'encourager le lien social ? Sera-t-elle plus adaptable, plus modulable, plus ample ou plus contrainte en terme d'espace ? Fera-t-elle la part belle à une mixité des usages ? Verra-t-elle sa superficie moyenne continuer son ascension ou observera-t-elle un tassement, voire une diminution de ses surfaces habitables ? Si ces questions sans réponse sont autant d'hypothèses que de portes ouvertes à la recherche scientifique, une première étude menée par Stéphane Hanrot, membre de l'équipe de recherche « Villes durables » financée par l'Agence nationale de la recherche (ANR), s'est

déjà penchée sur une potentielle limite dans la hausse de la densité appliquée à l'habitat pavillonnaire. Grâce à des simulations réalisées suivant un principe de « densification douce », cet architecte défendait en 2013 l'existence d'un seuil de rupture dans la perception de l'habitat dit « individuel », qu'il estimait à 24 maisons par hectare. Selon lui, il serait difficile, au-delà de ce seuil, de garder une intimité et de disposer d'un jardin (Hanrot, 2013). La question de ce seuil est reprise cette même année par l'architecte Frédéric Mialet — on lui doit un ouvrage conséquent sur l'*habitat intermédiaire* (Mialet, 2006) —, qui invite à définir une surface critique en dessous de laquelle « la perception d'habiter une maison risque de laisser place à une forme plus collective. Passé sous ce seuil, les habitants pourraient regretter certaines aménités auxquelles ils sont attachés : la densité végétale générée par les jardins individuels, le retrait des maisons par rapport à la rue et une certaine sensation d'autonomie » (Mialet, 2013).

L'approche méthodologique proposée par S. Hanrot et F. Mialet mériterait d'être étayée car, en réalité, leur postulat ne dit pas grand-chose de ce à quoi pourrait ressembler un habitat individuel plus dense et plus soutenable pour la « ville durable ». D'autant que 24 logements à l'hectare semblent bien peu compte tenu des nombreux exemples démontrant la possibilité d'atteindre des densités proches de l'habitat collectif, soit 70 à 80 logements à l'hectare (Belli-Riz, 2005, *in* Tapie et *al.*, 2005, p.145). Au contraire, ce postulat aurait même plutôt tendance, selon nous, à stigmatiser davantage l'habitat pavillonnaire en consommateur d'espace et lieu refuge de l'individualisme, sans proposer de véritables alternatives au modèle. En cela, nous rejoignons les critiques émises par quelques auteurs à l'encontre du programme *Bimby*, critiques dont nous nous faisions l'écho dans le dernier volet du premier chapitre de notre exposé. La densification des lotissements pavillonnaires par de nouvelles habitations individuelles, sans révision d'une conception archaïque de l'individualité, ne risque-t-elle pas en effet de se solder par un rejet des réflexes consuméristes et spéculatifs qu'elle suppose ? Condamner les jardins des pavillonnaires à la bétonnisation ne reviendra-t-il pas à limiter le « pouvoir faire » des habitants et, ce faisant, à accroître un sentiment de promiscuité, surtout si cette densification ne résulte pas d'un processus de concertation unanimement accepté par la population ? (Robin, 2013 ; Jaillet, 2013).

Inhérente à la quête de l'individualité, la crainte de la promiscuité est aujourd'hui responsable — du moins en partie — de la défiance observée à l'égard des formes les plus denses de l'habitat individuel. Elle alimente en tout cas, indiscutablement, un déficit d'image dont pâtit l'*habitat individuel dense*, qui ne parvient pas à se faire une place dans l'imaginaire français. Si son potentiel d'individuation peut être particulièrement apprécié des populations issues de quartiers HLM en proie aux destructions et reconstructions des programmes de rénovation urbaine, l'*habitat individuel dense* n'est pas nécessairement aussi

bien accueilli auprès des populations à la marge de manœuvre résidentielle plus ample : « Finalement, comme pour les grands ensembles décrits par Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, la perception de l'HID [*habitat individuel dense*] découle avant tout des "contraintes objectives qui, pour chaque groupe, définissent le possible et l'impossible en matière de logement" » (Chamboredon et Lemaire, 1970, p.12 ; Bonfils, 2018). Pour l'architecte et urbaniste Jean-Charles Castel (2005), il appartient désormais à l'architecture de faire évoluer cette mauvaise image, s'agissant de sauvegarder toutes les qualités de la maison individuelle et de préserver de l'image d'entassement liée à l'habitat collectif.

Peut-être leur appartient-il aussi de faire évoluer l'image attachée au souhait qu'expriment encore aujourd'hui huit Français sur dix à vivre dans une maison individuelle avec jardin, en réinterprétant par exemple des typologies capables de répondre aux traits saillants de l'individualité et du vivre-ensemble comme celle, que nous estimons trop oubliée, de la maison de ville. Faire évoluer le rêve des Français afin qu'il ne corresponde plus à la réponse pavillonnaire semble être une piste de recherche intéressante qui pourrait même s'avérer, à terme, être la condition indispensable à l'intensification des quartiers pavillonnaires périurbains. En proposant de nouvelles formes d'habiter conciliant individualité et citadinité, il est fort probable que l'appréhension de l'habitat pavillonnaire susciterait davantage de discernement, rendant peut-être plus évidente leur densification et plus naturelle leur diversification.

3.3.3. La petite maison de ville

Une maison plus urbaine pour une ville plus durable : cette maxime pourrait bien résumer à elle seule cette recherche concomitante d'individualité et de vivre-ensemble. En l'énonçant, nous rejoignons de façon tout à fait explicite l'approche paradigmatique de la « ville durable » proposée par l'économiste et urbaniste Frédéric Héran, pour qui la « ville durable » n'est plus une option ni une idée préconçue, mais un objectif nécessaire : « Nous ne sommes pas dans le registre de l'utopie ou des bonnes intentions, mais au contraire dans celui du réalisme, puisqu'il convient d'affronter les défis à la fois économiques, sociaux et environnementaux, en explorant concrètement toute la gamme de solutions envisageables et en évaluant à chaque fois leur degré de pertinence » (Héran, 2015). De fait, ce spécialiste des transports urbains et des mobilités douces invite à dépasser l'approche sectorielle propre à l'urbanisme moderne, pour lui préférer une approche davantage systémique cherchant à mieux comprendre et à mieux appréhender les interactions entre les différents phénomènes urbains. Cela vaut pour l'*habitat individuel dense*, qui souffre à n'en pas douter d'une approche trop sectorielle, en ceci qu'il cantonne l'habitat individuel à un problème de densité, alors même qu'il s'agit tout autant d'individualité, de proximité et de vivre-ensemble.

L'approche systémique apportée par le *New Urbanism* (*cf.* Chapitre 2) est en ce point tout à fait intéressante, dès lors qu'il s'agit d'interroger l'avenir de la maison individuelle, eu égard aux crises économiques, urbaines et environnementales que nous traversons. En effet, ce courant d'urbanisme ne réduit pas sa critique de l'*urban sprawl* à la faible densité des lotissements pavillonnaires américains, mais s'emploie à promouvoir des formes urbaines réhabilitant la marche à pied et favorisant la compacité et la proximité des services, à partir d'un double principe de préservation de l'environnement et de satisfaction des pratiques habitantes. En rupture avec une mobilité construite pour l'essentiel autour de la voiture individuelle, le *New Urbanism* privilégie la « marchabilité » en travaillant la qualité de ses espaces publics urbains et en créant des conditions favorables à la rencontre et à la cohabitation (Ghorra-Gobin, 2014). Aussi, la maison individuelle version *New Urbanism*, toujours accompagnée de son jardin, est de taille plus réduite que la maison individuelle des *suburbs* américaines de sorte à réduire les distances, limiter l'utilisation de la voiture et soutenir la création de liens de proximité, et porte avec elle le mérite de résister aux injonctions de densités plus élevées au bénéfice de l'individualité caractéristique de cette typologie architecturale ; elle est le résultat d'une heureuse synthèse des aspirations pour la maison individuelle avec jardin et des enjeux inhérents à la « ville durable ».

Cette réduction des surfaces caractéristiques de la maison individuelle pavillonnaire est intéressante, parce qu'elle répond factuellement, d'une part, à l'augmentation du sous-peuplement des maisons individuelles et la croissance continue de la surface disponible par habitant (*cf. supra*), en ce qu'elle ouvre d'autre part de nombreuses perspectives de développement au sein des périmètres centraux, en particulier dans le cas des villes moyennes. Comme nous l'évoquions en introduction, il semble en effet qu'il existe, dans ces centres-villes et leurs premières ceintures de faubourg, de nombreux interstices, dents creuses et micro-fonciers susceptibles d'accueillir des petites habitations individuelles à même de concilier un désir d'individualité avec un besoin de proximité vis-à-vis des aménités urbaines. Suivant une approche systémique, cette réduction apparaît tout aussi intéressante pour **1.** réduire les coûts de l'accession et le taux d'effort des ménages ; **2.** diversifier l'offre en logement dans les périmètres de centre-ville ; **3.** interroger la consommation, le productivisme et la standardisation de nos modes de conception ; **4.** valoriser *de facto* une pédagogie de la modération et du partage somme toute nécessaire à la préservation de nos ressources, en envisageant notamment la mise en commun d'espaces privatifs ; et **5.** adapter les surfaces habitables aux nouveaux besoins, aux nouvelles configurations familiales, aux nouveaux contours de l'individualité et aux nouvelles intimités en privilégiant une adaptabilité et une mixité des usages.

* * *

À rebours d'idées préconçues qui estiment que les villes, même moyennes, sont incompatibles avec le souhait de disposer d'une maison individuelle avec jardin, nous souhaitons ici explorer cette éventualité, considérant qu'il n'existe *a priori* aucune correspondance entre centres urbains, habitat dense et immeubles collectifs d'une part, entre territoires périurbains, habitat éclaté et maisons individuelles d'autre part (Fouchier, 1998). Une étude menée en 2018 par l'architecte et urbaniste Jean Houssemand et les géographes Anne Griffond-Boitier, Samy Youssoufi et Jean-Philippe Antoni, confronte les caractéristiques de l'habitat individuel plébiscitées par les ménages aux exigences de densité des contextes urbains, en opposant les tandems « habitat individuel/espace périurbain » et « habitat collectif/espace urbain ou dans sa périphérie proche » à une proposition urbanistique alternative fondée sur le découplage des tandems « typologies d'habitat/territoires classiques ». Les auteurs partent du constat que le choix de la maison individuelle est, dans la pratique, plus ou moins indissociable du périurbain : « Ils forment un tandem "habitat / territoire" à peu près comparable à celui que constituent l'habitat collectif avec le centre ville et sa périphérie proche ». En même temps, le désir des ménages leur paraît plutôt favorable à un découplage entre la forme de l'habitat et le territoire qui la porte : « Les ménages expriment en synthèse une forte demande sociale pour la maison individuelle, en même temps qu'un souhait de transports, de services urbains, de proximité et d'accès aux aménités caractéristiques des tissus urbains denses et centraux ». À travers les résultats d'une enquête quantitative menée auprès d'un échantillon de 650 personnes, J. Houssemand, A. Griffond-Boitier, S. Youssoufi et J.-P. Antoni démontrent qu'une association « maisons individuelles/ centres urbains » entraine une adhésion plus forte — 48,2 % des individus préfèreraient ce tandem comme lieu de vie s'ils en avaient l'opportunité, soit près de la moitié de l'échantillon —, prouvant ainsi que la demande résidentielle est favorable à ce découplage, et ce en dépit d'une offre très faible. Pour les auteurs, ce choix résulte simultanément des caractéristiques respectives des tandems « habitat individuel/espace périurbain » et « habitat collectif/ espace urbain ou dans sa périphérie proche », et se justifie par « la recherche d'un contexte urbain et d'accès facile aux aménités, la possibilité de réaliser une maison à son image, la possibilité d'avoir un jardin en pleine terre, ainsi qu'une offre de transport alternative à la voiture ». Ils expliquent, un peu plus loin :

> « L'hypothèse de découplage proposée par [le tandem « maisons individuelles/centres urbains »] constitue une solution singulière, qui nécessite de positionner la recherche de nouvelles typologies bâties, à l'échelle architecturale, au cœur des enjeux de la ville d'aujourd'hui. Or, les résultats

> que nous présentons ici montrent qu'un déploiement significatif d'une telle offre nouvelle d'habitat en ville dense, sous réserve de disponibilité foncière ou de renouvellement urbain (anciens terrains militaires, friches industrielles, gares de triage, etc.), pourrait également permettre, à l'instar d'autres mesures, de mieux satisfaire une partie des préférences résidentielles des ménages tout en luttant contre l'étalement urbain. » (Houssemand et *al.*, 2018)

Une densification des villes moyennes par de petites maisons individuelles pourrait éviter à de nombreux citadins de s'éloigner des centres-villes, *a fortiori* dans ces périmètres où l'on dispose généralement de plus d'espace et où le terrain est meilleur marché que dans les grandes métropoles. De plus, elle permettrait aux habitants de ces maisons — dont il convient de penser les modalités de conception — de satisfaire leur désir d'urbanité et leur désir de nature sans étalement, opérant par là même une forme de synthèse jusqu'alors imparfaite entre ville et campagne (Bourdeau-Lepage, 2013). Nous devinons que cette démarche suppose un urbanisme endogène opérant par petites touches, suivant les principes d'une densification douce que nous disions être par ailleurs la « condition *sine qua non* de la ville durable » (*cf.* Chapitre 2). Dans ces villes où les zones périurbaines connaissent une croissance démographique continue grâce au développement du type pavillonnaire, sous-représenté en centre-ville, la densification par de petites maisons individuelles s'inscrit dans la perspective d'une ville à échelle humaine valorisant un gradient d'urbanité intermédiaire tout en offrant aux ménages la possibilité de choisir le type et le lieu adaptés à leurs besoins et à leurs possibilités financières, et dans la perspective d'une « ville stationnaire » telle qu'évoquée en introduction. En outre, ces « greffes urbanistiques » constitueraient une double opportunité pour rétablir une continuité dans des tissus urbains morcelés, privilégiant la compacité à l'étalement, et créer de nouvelles strates urbaines à même de renouveler leurs paysages urbains et de pallier leur déficit d'image (Salignon, 2010)

Ainsi énoncée, notre hypothèse de recherche soulève un certain nombre d'interrogations : comment définir une petite maison individuelle de centre-ville ? Comment concevoir de tels espaces d'habitation ? Les Français peuvent-ils s'en accommoder ? La réduction des surfaces habitables des maisons individuelles est-elle seulement compatible avec les évolutions des pratiques et des modes de vie ? Ou encore, toujours, jusqu'à quel point réduire les surfaces de l'habitat individuel sans renoncer à l'individualité qui lui est propre ? Ces réflexions rejoignent finalement notre problématique principale que nous rappelons en guise de conclusion à ce troisième chapitre : « *La petite maison individuelle de centre-ville peut-elle permettre de concilier l'aspiration des Français pour le pavillon avec jardin, avec les grands impératifs posés par l'idée paradigmatique de "ville durable" ?* ».

Conclusion à la première partie

Cette première partie nous a permis de poser le cadre théorique de notre travail de recherche. Ce dernier s'est voulu suffisamment large pour investir les divers champs disciplinaires témoignant de réflexions fécondes portant sur l'habitat individuel, la ville et l'urbain, tels que la sociologie, l'anthropologie, la philosophie, l'architecture et l'urbanisme. Ainsi, nous avons pu mieux comprendre à travers ces trois premiers chapitres :

- la place de l'histoire et le rôle qu'ont joué les politiques publiques sur le développement de l'étalement urbain et de l'habitat pavillonnaire périurbain ;
- la ville en tant que lieu où les choses se passent et auquel on souhaite appartenir ;
- les problématiques relatives aux villes moyennes touchées par un phénomène de décroissance, qui ne manque pas d'interroger les formes de leur densification ;
- l'importance de l'habitat individuel dans les représentations et les pratiques des Français, en tant que lieu de l'individualité et rempart à l'altérité ;
- l'urgence de limiter l'artificialisation des sols et l'émiettement urbain face aux enjeux sociaux et environnementaux de notre époque ;
- la nécessité de considérer l'aspiration des Français pour la maison avec jardin et les aménités urbaines et, ce faisant, de conjuguer les intérêts individuels à un dessein collectif ;

- l'évolution rapide de nos modes de vie et l'inadéquation des modes de conception usités pour nos espaces d'habitation ;
- l'intérêt de penser la ville de demain suivant un gradient urbain et une densité désirables, à échelle humaine, instaurant les justes proximités et les bonnes distances ;
- le bien-fondé d'une réflexion portée sur une typologie d'habitat individuel s'intégrant aux tissus urbains existants.

Fort de ces enseignements, nous présenterons en deuxième partie la méthodologie suivie pour nos enquêtes quantitative et qualitative menées auprès de 870 habitants de la région Grand-Est : celles-ci s'intéressent pour l'essentiel aux représentations que les individus attachent aux notions de « petit espace » et de « petite maison de centre-ville », ainsi qu'aux pratiques habitantes de ces derniers. À travers les résultats que nous détaillerons à la suite, nous verrons si les Français seraient prêts à vivre dans une maison de taille réduite en centre-ville, et suivant quelles conditions.

« Quand nous évoquions tout à l'heure l'idée de petite maison, je restais sur l'image de la petite maison traditionnelle, je réfléchissais à comment j'allais mettre des placards partout, que ça allait faire un truc moche, oppressant… Alors que ça peut être quelque chose de réfléchi et de bien pensé. »

— Monica, habitante interviewée
favorable à l'idée de vivre
dans une petite maison en centre-ville.

Partie II

De la petite maison de ville à l'*habitat individuel optimisé.*

Introduction à la deuxième partie

Tout au long des trois premiers chapitres, nous nous sommes employés à détailler les contours de notre recherche, ainsi qu'à proposer un état de l'art au périmètre suffisamment large pour comprendre les tenants et aboutissants de la construction culturelle d'une idéologie pavillonnaire à la française. Nous nous sommes efforcés à rendre compte des conséquences sociales et environnementales du développement d'une telle idéologie sur les villes et les campagnes, pour aboutir à une problématique interrogeant le retour à des formes urbaines plus denses, tout en tenant compte de l'aspiration renouvelée des Français pour la maison avec jardin. À son issue, nous mesurons l'intérêt et la portée de ce questionnement, qui appelle en conséquence une méthodologie d'enquête rigoureuse et plurielle.

Dans les trois chapitres constituant cette deuxième partie, nous souhaitons interroger les représentations et les pratiques des individus en matière d'espace d'habitation, évaluer leurs dispositions à remettre en question leurs façons de vivre et d'envisager leur habitat, questionner la décroissance et la simplicité volontaire, et approcher la définition d'une notion émergente : *l'habitat individuel optimisé*. À ces fins, nous exposerons la

démarche progressive que nous avons suivie, des premiers entretiens exploratoires jusqu'aux différentes études complémentaires, pour étudier l'acceptabilité d'une réduction des surfaces habitables, de même que l'univers représentationnel attaché aux petites surfaces d'habitation.

À travers notre « enquête sur l'habitat » (Chapitre 4), nous verrons comment les éléments épistémologiques retenus ont participé à la construction concomitante d'une enquête quantitative par questionnaire et d'une enquête qualitative par entretiens semi-directifs à destination d'un corpus « Habitants » représentatif de la population de la région française du Grand-Est. Nous exploiterons les données recueillies lors de la passation de notre questionnaire et les complèterons des résultats de notre enquête qualitative. Nous soulèverons en conclusion les difficultés qu'ont révélé nos enquêtes successives dans l'approche des « petits espaces » et montrerons, en ce point, comment les individus interrogés ont participé à une redéfinition de notre problématique, en introduisant la notion d'« optimisation » (Chapitre 5). Enfin, nous analyserons un corpus de 123 maisons japonaises de dimensions réduites (Chapitre 6), et présenterons les enseignements que nous pouvons tirer de ce travail.

Chapitre 4.

Une enquête pour approcher les pratiques et représentations attachées aux petits espaces d'habitation

Dans ce chapitre, nous détaillerons les contours et objectifs de notre enquête sur l'habitat réalisée entre février 2017 et décembre 2018. Nous présenterons les résultats des enquêtes quantitative et qualitative menés auprès d'un corpus « Habitants ». Dans une première section, nous expliquerons la façon dont nous avons conçu et mis en œuvre notre méthode de travail, afin d'explorer les représentations et les pratiques des Français dans la perspective d'une réduction de leurs espaces d'habitation. Pour ce faire, nous exposerons l'ensemble des éléments épistémologiques et méthodologiques ayant présidé à cette recherche doctorale, que nous avons voulu « progressive », à mi-chemin entre une sociologie explicative et une sociologie compréhensive. Dans une deuxième section, nous restituerons les conclusions de notre enquête quantitative, par le biais d'une analyse univariée et bivariée des résultats. Nous mettrons en exergue deux profils-type sujets ou non à vivre dans une petite maison en centre-ville, de même que les ressorts d'une binarité clairement établie entre ces deux profils-type. Dans une troisième section, nous complèterons ces profils-type d'une analyse de nos

entretiens menés auprès de deux populations dites « favorables » et « défavorables » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville. Nous verrons en conclusion que le « petit » n'est peut-être pas la terminologie la plus adaptée pour définir cette typologie d'habitat, et que la notion d'« optimisation » apportée par les personnes interviewées nous semble davantage correspondre à nos perspectives de recherche.

4.1. Une méthodologie d'enquête pour une sociologie explicative et compréhensive

Construite à partir de 17 entretiens menés à des fins exploratoires (*cf.* annexes, p.18a), notre méthodologie allie une approche quantitative fondée sur une enquête par questionnaire à perspective sociologique, à des techniques d'enquêtes qualitatives définies par une série d'entretiens semi-directifs. Les analyses quantitatives doivent permettre tout à la fois de décrire les caractéristiques d'une population représentative, d'en expliquer la conduite et de trouver les raisons objectives motivant ses actions et ses opinions. Les analyses qualitatives doivent quant à elles confirmer ou infirmer nos hypothèses de départ, que nous aurons précisées à l'issue de notre enquête quantitative, en cherchant à comprendre les comportements et les dynamiques par la voie de « raisons subjectives que se donnent les individus pour agir » (De Singly, 2016, p.18-19 ; Couvreur et Lehuédé, 2002). Ces deux approches analytiques constitueront les résultats de notre enquête sur l'habitat.

Ci-après, nous expliciterons d'abord la méthodologie suivie pour notre enquête quantitative : nous détaillerons la structure du questionnaire, préciserons les conditions de sa diffusion, motiverons le choix d'un redressement de notre population, avant d'énoncer notre méthode d'analyse des résultats. Nous développerons ensuite notre approche méthodologique relative à notre enquête qualitative : nous expliquerons la constitution de notre corpus « Habitants », communiquerons les conditions d'accessibilité à notre terrain et présenterons notre guide d'entretien avant d'évoquer les modalités d'analyse de nos entretiens. Enfin, d'une manière plus concise, nous annoncerons les différentes études complémentaires menées de front, dont les méthodologies et résultats seront retranscrits ultérieurement.

4.1.1. L'enquête quantitative par questionnaire

Nos travaux de recherche exploratoires ont permis de préciser nos hypothèses de départ. Nous avons pu notamment confirmer la pertinence d'une enquête quantitative par questionnaire, afin d'identifier et de comprendre les déterminants sociaux d'un ensemble de pratiques que nous comptions interroger (De Singly, 2016, p.31). En suivant cette méthode,

nous espérons caractériser les raisons pour lesquelles certains individus enquêtés seraient prêts, ou non, à vivre dans une habitation plus petite, dans une maison de taille plus réduite, en contre-partie d'une vie plus urbaine et plus intense, aux aménités plus accessibles : s'agit-il plutôt de femmes ou d'hommes ? Sont-elles ou sont-ils en couple avec enfants ou célibataires sans enfant ? Sont-ce plutôt des jeunes actifs ou, au contraire, des retraités en mal d'urbanité ? Et puis, quelles sont les surfaces habitables pouvant être qualifiées de « petites », et, au regard de quelles situations d'occupation ? Existe-t-il certaines conditions indispensables à la réduction des espaces d'habitation ? En somme, notre enquête quantitative doit permettre tout autant de caractériser une « petite » surface habitable par un ensemble de critères déterminants, que d'identifier un ou des types de population plus enclins à vivre dans une petite maison individuelle en centre-ville.

Dans un premier point, nous commencerons par expliquer la structuration de notre questionnaire, en présentant les groupes de questions caractéristiques des informations que nous entendions recueillir. Nous détaillerons les modalités de distribution de notre enquête, les difficultés afférentes que nous avons rencontrées ainsi que le biais de sélection dont nous avons hérité. Dans un deuxième point, nous montrerons comment et pourquoi nous avons procédé au redressement de notre échantillon afin que celui-ci soit représentatif de la population de la région Grand-Est. Enfin, dans un troisième point, nous exposerons nos méthodes d'analyse des résultats.

La construction et la distribution du questionnaire

59 questions fermées ou à choix multiples composent notre enquête quantitative. Qu'elles soient de fait ou d'opinion, ces questions sont organisées en cinq séries thématiques. **1.** Les questions 1 à 10 renseignent les déterminants sociaux de l'enquêté. S'il est plus habituel de rencontrer ces indicateurs à la toute fin d'un questionnaire, les 17 individus interrogés dans le cadre de nos entretiens exploratoires ont exprimé le besoin systématique de préciser leurs situations familiale et socioprofessionnelle au début de l'entretien, avant de nous confier leurs conditions et perspectives d'habitation. C'est pourquoi nous avons sciemment fait le choix de placer ces questions générales au premier plan. Nous évitons ainsi les écueils d'une quelconque hésitation dans les réponses apportées par nos enquêtés. **2.** Les questions 11 à 33 interrogent les raisons et motivations qui ont poussé l'individu à choisir l'habitation dans laquelle il vit actuellement, quand **3.** les questions 34 à 40 cherchent davantage à comprendre comment ce dernier perçoit son logement. **4.** Les questions 41 à 54 explorent les conditions selon lesquelles l'enquêté serait prêt à vivre dans un « petit » logement. Enfin, **5.** les questions 55 à 59 sont posées à des fins de précisions statistiques. Le questionnaire complet est disponible en annexes (p.23a).

La période de diffusion de l'enquête par questionnaire s'étend du 9 février 2017 au 23 août 2018. Par manque de temps et de moyens, nous avons exploité cinq modalités de distribution différentes, sur support papier ou par voie dématérialisée, sans procéder à un échantillonnage représentatif au préalable. Notre questionnaire ne s'est diffusé qu'au gré des hasards, à l'échelle nationale dans un premier temps, avant de se restreindre à l'échelle régionale du Grand-Est, dans un second temps. Ces modalités de distribution impliquent nécessairement un biais de sélection. En outre, l'administration de notre questionnaire s'est faite de manière directe, et ce quel que soit le support.

Représentativité et redressement

Sur une période de 18 mois, nous avons pu recueillir 1 970 questionnaires, parmi lesquels 521 se sont avérés inutilisables, soit parce qu'ils présentaient un nombre important de réponses incohérentes, soit parce qu'ils nous revenaient incomplets. C'est notamment le cas pour de nombreux questionnaires au format papier. Parmi les 1 449 questionnaires complets retenus, 10 % proviennent d'individus résidant au sein d'une commune de moins de 2 500 habitants ; 66 % proviennent d'individus résidant au sein d'une unité urbaine comprise entre 2 500 et 100 000 habitants, parmi lesquels 68 % sont habitants d'une unité urbaine comprise entre 50 000 et 70 000 habitants soit la plupart des villes dites « moyennes » ; et 24 % proviennent d'individus résidant au sein d'une unité urbaine de plus de 100 000 habitants.

Au regard de ces premiers éléments statistiques, nous avons décidé de concentrer notre analyse sur les villes de France métropolitaine pour lesquelles l'unité urbaine n'excède pas 100 000 habitants, selon les données de l'INSEE. D'un point de vue méthodologique, nous considérons que les problématiques posées par les villes intégrant une unité urbaine de plus de 100 000 habitants peuvent être résolument différentes de celles posées par des échelles urbaines plus restreintes, à l'instar des villes moyennes. Cela est d'autant plus vrai si nous considérons l'idée paradigmatique de « ville durable » (Hamman, 2014). Cette première sélection nous retourne 1 095 questionnaires exploitables. Parmi ces réponses, 79,5 % proviennent d'habitants de la région Grand-Est, soit 870 questionnaires. Nous avons choisi de concentrer notre analyse statistique sur cet échantillon.

Menés sur le logiciel *XLStat* [97], les premiers traitements statistiques par analyse univariée à des fins préparatoires révèlent une très nette disparité dans la représentativité des hommes (24 %) et des femmes (76 %), ainsi qu'une surreprésentation des 25-39 ans. En conséquence, nous avons choisi de procéder à un redressement d'enquête par pondération sur

[97] *XLStat* est un logiciel d'analyse de données et de modélisation intégrant par extension le logiciel tableur Microsoft Excel. Cette solution logicielle a été préférée à d'autres alternatives plus répandues telles que R, pour son caractère intuitif et sa rapidité de prise en main.

la base des données INSEE de la population du Grand-Est résidant au sein d'une unité urbaine de moins de 100 000 habitants, afin de tendre vers un échantillon représentatif de cette population de référence. Nous avons opéré ce redressement selon trois déterminants sociaux : le sexe, l'âge et la profession. Les lacunes des données INSEE relatives au niveau de diplôme pour la région Grand-Est ne nous ont pas permis de redresser notre échantillon d'après ce quatrième déterminant. À l'issue de cette opération est appliquée à chaque individu un coefficient valorisant ou dévalorisant son poids face à l'ensemble des individus de la population considérée. Soulignons malgré tout la persistance d'un biais de sélection, en lien avec le cadre géographique de notre recherche : parmi les 870 questionnaires retenues pour les analyses univariées et bivariées, 49 % des personnes interrogées résident à Châlons-en-Champagne, ou dans une commune agglomérée. Si nous ne rappellerons pas cette aberration à la suite, nous devrons la garder à l'esprit lors de notre interprétation des résultats.

Modalités d'analyse des résultats

Pour procéder à notre analyse des données dans la perspective d'une sociologie explicative, nous avons tout d'abord procédé au recodage par regroupement de quelques modalités, de sorte à produire des tableaux croisés avec un nombre de modalités limité (De Singly, 2016, p.89). Cette opération concerne principalement les variables relatives aux surfaces habitées ou idéales. À la question 35 de notre questionnaire (*cf.* annexes, p.26a), il est par exemple proposé comme premiers éléments de réponses les modalités suivantes : « moins de 10 m² », « entre 10 et 30 m² » et « entre 31 et 50 m² ». Ces modalités n'ayant été choisies que par une dizaine d'individus, nous avons décidé de les regrouper en une seule et même modalité renommée « inférieure ou égale à 50 m² ».

Suite à ces opérations de redressement et de recodage des variables de notre questionnaire, nous avons d'abord procédé à une analyse univariée, soit un tri à plat appliqué à l'ensemble de nos variables, de sorte à restituer la distribution des différentes réponses obtenues. Nous consacrerons la première sous-section de notre restitution à la lecture des enseignements les plus intéressants de ce traitement statistique. Pour le reste, l'ensemble des tris à plat sont regroupés dans un tableau disposé en annexes (p.29a). Ensuite, nous avons réalisé une analyse bivariée simple, autrement appelée « tris croisés », que nous avons restituée sous la forme de tableaux mettant en évidence l'existence de variables explicatives et de corrélations entre deux variables. Comme les opérations de redressement et de recodage, ces tableaux ont été réalisés sur *XLStat*, et prendront dans notre propos la forme telle que présentée en figure 7.

La variable indépendante — celle qui, selon le sociologue François De Singly, « représente un facteur influent sur l'activité ou l'opinion considérée » — est disposée en

lignes tandis que la variable dépendante — « celle qui est censée subir l'action de ce facteur » (De Singly, 2016, p.95) — est disposée en colonnes. Les pourcentages se lisent donc toujours en lignes. Les valeurs grisées, entre crochets, indiquent les effectifs correspondant aux fréquences observées. Compte tenu du poids appliqué à chaque individu, les valeurs obtenues indiquaient plusieurs décimales ; elles ont été volontairement arrondies. Les fréquences en police de caractère gras indiquent une règle d'équivalence décidée en première lecture : sont considérés comme équivalents deux nombres dont l'écart est inférieur ou égal à cinq points (De Singly, 2016, p.97). Les fréquences surlignées en jaune révèlent l'influence de la variable indépendante (en ligne) sur la variable dépendante (en colonne). Les fréquences en rouge sont significatives au seuil *alpha*, d'après le test exact de Fischer. Pour chaque analyse bivariée, nous avons en effet procédé à un test d'indépendance du khi-deux, de sorte à vérifier l'absence de lien statistique entre les deux variables considérées : lorsque la *p-value* — c'est-à-dire la probabilité d'obtenir les résultats observés — est inférieure au niveau de signification $alpha = 5$ %, l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée. Associé au test du khi-deux, le test exact de Fischer nous permet d'évaluer la significativité par case des résultats.

	Question 44. Pour vous, habiter à la campagne, c'est…[1]		Question 46. Pour vous, habiter en ville, c'est…[2]	
Âge des individus	**Important**	**Pas important**	**Important**	**Pas important**
Moins de 25 ans	58,8 % [74]	41,2 % [52]	29,8 % [38]	70,2 % [88]
Entre 25 et 39 ans	31,1 % [60]	68,9 % [132]	**54,3 %** [104]	45,7 % [87]
Entre 40 et 65 ans	37,7 % [134]	62,3 % [223]	51,4 % [184]	48,6 % [174]
Plus de 65 ans	42,9 % [84]	57,1 % [111]	**53,1 %** [103]	46,9 % [92]

(1) Khi² (valeur observée) = 62,926 | Khi² (valeur critique) = 21,026 | DDL = 12 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
(2) Khi² (valeur observée) = 52,492 | Khi² (valeur critique) = 21,026 | DDL = 12 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Légende : Évaluation de l'action de l'âge sur l'importance accordée par les individus au fait d'habiter en ville ou à la campagne (Questions 2, 44, et 46). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus important pour les moins de 25 ans d'habiter à la campagne (58,8 %) que pour les individus âgés de 25 à 39 ans (68,9 %) ; il est moins important pour les individus les plus jeunes d'habiter en ville (70,2 %) que pour les individus les plus âgés (53,1 %). L'action de l'âge est forte sur les préférences qu'ont les individus pour leur situation géographique ».

Figure 7. Exemple d'un tableau restituant un croisement entre deux variables de notre questionnaire.

Enfin, nous avons déduit de nos deux précédentes analyses deux profils-type que nous pressentions à l'issue de notre analyse bivariée des résultats : le premier « favorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, et le second plutôt « défavorable » à cette idée. Nous avons cherché à identifier les comportements et déterminants sociaux de

chacune de ces deux populations, pour obtenir deux « groupes d'individus homogènes du point de vue de leurs ressemblances » (Husson et *al.*, 2016). Les tris croisés ne nous ont en revanche pas permis d'identifier des profils-type intermédiaires : la polarisation de notre population est en effet très marquée.

4.1.2. Une enquête qualitative par entretiens semi-directifs

Parce que notre recherche porte essentiellement sur les représentations et les pratiques en lien avec l'habitat, nous avons jugé nécessaire de compléter notre enquête quantitative d'une enquête qualitative prenant la forme d'entretiens. Nous entendons ainsi mieux comprendre, interpréter et nuancer les informations statistiques à notre disposition. L'entretien semi-directif semble présenter les modalités d'interaction les plus adaptées à ces intentions. Entre l'entretien libre et l'entretien directif, l'entretien semi-directif n'est ni trop ouvert, ni trop fermé, il offre une liberté de parole dans un cadre relativement strict qui permet à la fois de suivre un périmètre d'investigation préalablement fixé par nos hypothèses de recherche, et de s'en affranchir pour explorer de nouvelles perspectives de réflexion et de connaissance (Van Campenhoudt et *al.*, 2017, p.241-243).

Pour des raisons méthodologiques d'une part, pour les conditions d'analyse des résultats d'autre part, nous reviendrons dans un premier temps sur la façon dont nous avons constitué notre corpus « Habitants », exposerons les critères retenus pour la sélection des personnes à interroger et relaterons les conditions d'accessibilité au terrain. Dans un deuxième temps, nous aborderons notre rapport au terrain, en précisant d'abord le cadre contractuel de nos entretiens, en présentant ensuite le document de référence ayant guidé ces dits entretiens, en déterminant enfin notre relation aux enquêtés. Dans un troisième et dernier temps, nous détaillerons les modalités d'analyse de nos résultats.

La constitution du corpus « Habitants »

L'ultime item de notre enquête quantitative invitait les répondants à renseigner leurs coordonnées personnelles, dans le cas où ils accepteraient d'être contactés pour un entretien plus approfondi. Bien qu'il soit présenté comme une garantie au début de notre enquête, le strict anonymat des réponses se trouvait ainsi conditionné à la divulgation, ou non, de ces informations. C'est sur la base de ces renseignements que nous avons pu constituer le corpus de notre enquête qualitative.

Parmi les 870 répondants retenus, 209 individus nous ont confié un moyen de contact, soit 24 % de notre échantillon. Au sein de ce panel réduit, nous n'avons considéré que les personnes résidant à moins de 50 km de nos lieux d'activité et de résidence pour des

raisons de commodité, et avons distingué subséquemment deux populations : la première dite « favorable » a répondu « Très important » ou « Important » à la question 46 de l'enquête quantitative — « Pour vous, habiter en ville, c'est… » — et « Oui » à la question 52 — « Si aujourd'hui, vous aviez la possibilité de vivre dans une petite maison en centre-ville, seriez-vous prêt à y résider ? » ; à l'inverse, la seconde population dite « défavorable » a répondu « Peu important » ou « Pas du tout important » à la question 46, et « Non » à la question 52 (*cf.* tableau 4). Au vu des études statistiques préparatoires menées sur les résultats de notre enquête par questionnaire, nous n'avons pas jugé utile de retenir une population à mi-chemin entre ces deux antagonismes.

	Population favorable	Population défavorable
Question 46. « Pour vous, habiter en ville, c'est… »	« Très important » « Important »	« Peu important » « Pas du tout important »
Question 52. « Si aujourd'hui, vous aviez la possibilité de vivre dans une petite maison en centre-ville, seriez-vous prêt à y résider ? »	« Oui »	« Non »

Tableau 4. Tableau récapitulatif des populations dites « favorable » et « défavorable » à la possibilité de vivre dans une petite maison, dans un contexte de centralité urbaine.

Ces deux populations ainsi définies doivent nous permettre de mieux identifier et de mieux comprendre les raisons pour lesquelles ces individus accepteraient ou refuseraient de vivre dans une petite maison, dans un contexte de centralité urbaine. En accord avec nos contraintes, qu'elles soient économiques ou calendaires, nous avons limité la taille de notre corpus en ne retenant qu'une quinzaine d'individus, pour une quinzaine d'entretiens. Partant, nous avons projeté de mener entre six et huit entretiens auprès de la population « favorable », et de même auprès de la population « défavorable ».

Les premiers individus tirés au sort ont été joints par e-mail ou par téléphone. À chaque fois, nous avons pris soin de vulgariser notre démarche pour prévenir toute réticence éventuelle (Van Campenhoudt et *al.*, 2017, p.90). Nous nous présentions en tant qu'étudiant de l'Université de Lorraine, rappelions à notre interlocuteur sa participation à notre enquête sur l'habitat, lui proposions une rencontre pour un entretien, et lui détaillions à ces fins les conditions de cette entrevue : d'une durée approximative de 45 minutes, les entretiens se sont tenus au domicile des personnes contactées[98], en face à face et sans tierce personne.

Malgré ces précautions, quelques contacts se sont révélés infructueux. Par exemple, trois personnes contactées nous ont finalement fait part de leur refus, soit parce qu'elles

[98] Nous souhaitions ainsi favoriser un discours centré sur la vie quotidienne des personnes interviewées, tout en ayant la possibilité de contextualiser ces informations (Blanchet et Gotman, 2015, p.67)

n'avaient pas de temps à nous consacrer au moment où nous les avons sollicité, soit parce qu'elles ne se souvenaient plus avoir répondu à notre questionnaire[99], ou encore parce qu'elles jugeaient les conditions de l'entretien trop intrusives. À tout prendre, ces refus ne représentent qu'un faible pourcentage parmi les personnes contactées : le taux d'adhésion à notre démarche d'enquête est globalement positif.

Notre rapport au terrain

Avant de garantir la stricte confidentialité des propos recueillis, le cadre contractuel de nos entretiens était systématiquement rappelé au début de chaque interview. Nous expliquions le déroulement des échanges et rappelions les thématiques de l'entretien. Nous mentionnions l'existence d'un guide d'entretien, auquel nous pourrions de temps à autre nous référer (*cf. infra*). Nous insistions sur le caractère ouvert des échanges, sur la liberté de parole accordée, et souhaitions ainsi éviter tout effet de dépendance à nos relances qui porte avec lui le risque d'un aller-retour stérile entre questions de l'interviewer et réponses de l'interviewé. Nous prenions donc en considération les problématiques posées par ce mode de communication, que J.-M. Stébé présente par ailleurs dans son ouvrage *Risques et enjeux de l'interaction sociale* (2007) : d'abord, l'importance de la situation et des conditions de l'interaction au regard des théories de l'interactionnisme symbolique et des « cadres de l'expérience » selon Erving Goffman ; ensuite, le *feedback* — qui se manifeste par exemple par les différents types de relance — et les éléments de communication non verbale ; enfin, l'engagement de chacun des interlocuteurs dans un échange où ils mettent leur « face » en jeu, tout en essayant de la faire conserver à l'autre individu.

Le cadre de nos échanges se définit par un document support regroupant les thématiques que nous souhaitions explorer durant chaque entretien. Ce document, que nous appelons « guide d'entretien », comprend une série de thèmes, une consigne d'ouverture et trois consignes intermédiaires dont la formulation dépend des réponses apportées au questionnaire par l'interviewé. Pour réaliser un entretien structuré au sens entendu par le professeur de psychologie Alain Blanchet et la sociologue Anne Gotman, nous avons organisé les thématiques à explorer durant l'entretien en trois catégories (Blanchet et Gotman, 2015, p.60) : la première regroupe les thèmes relatifs à l'environnement de l'habitat actuel ou idéal, qu'il s'agisse de la ville, de la périphérie ou de la campagne ; la deuxième se concentre sur la typologie d'habitat actuelle ou idéale, que ce soit une maison ou un appartement dans un immeuble collectif ; la dernière interroge les représentations de l'individu sur un habitat

[99] Sur ce point, rappelons que la diffusion de notre enquête quantitative a débuté au 9 février 2017, et que les premiers contacts pour nos entretiens n'ont été effectués qu'à l'issue de cette diffusion le 23 août 2018, soit plus d'un an et demi après la réception des premières réponses.

« petit », sur ses capacités à s'imaginer vivre dans un plus petit logement que celui dans lequel il vit actuellement, sur ses façons d'améliorer ce type d'espace, sur ses motivations ou au contraire ses motifs de refus. Pour conclure l'entretien, nous présentions les photographies de trois maisons individuelles de taille réduite situées en France et au Japon, afin de recueillir des avis dans la perspective d'une sociologie par l'image. Les références de ces maisons ainsi que le guide d'entretien sont disponibles en annexes (p.43a).

Mêlée d'un effort de pédagogie, cette transparence inhérente à notre démarche a participé à l'instauration d'un climat de confiance avec les interviewés. La familiarité de l'environnement dans lequel se sont déroulés nos entretiens a sans nul doute aidé ce rapport d'ouverture, bien que nous ayons toujours été vigilant à maintenir une distance critique vis-à-vis de nos interlocuteurs, s'agissant de préserver l'efficience de notre activité d'écoute (Blanchet et Gotman, 2015, p.75-77). Nous n'avons pas relevé de phénomènes particuliers d'autocensure dans les discours. S'il existe bien quelques réserves dont nous ont fait part certains interviewés, elles se concentrent pour l'essentiel sur l'intérêt de leurs réponses vis-à-vis de notre recherche. Ces remarques somme toute assez conformistes — « Je ne sais pas si ça vous aidera » — étaient émises pour la plupart en fin d'entretien, et témoignent davantage d'une méconnaissance des aboutissants de notre recherche que d'une véritable remise en question de la portée de leurs propos.

Une autre forme de réserve doit néanmoins attirer notre attention, tant elle a pu potentiellement influencer les réponses apportées par les individus interviewés. En effet, nous avons noté en plusieurs occasions la persistance d'une inquiétude relative à l'intégrité de leur propre habitation. Si la tenue des entretiens au domicile des enquêtés a participé à un nécessaire sentiment de confiance, elle a vraisemblablement réveillé chez certains celui du doute quant aux finalités de notre étude. Exprimée en fin d'entretien, la crainte d'une partie de notre échantillon résidant en pavillon de voir ses réponses utilisées contre la forme de son habitation actuelle s'est exprimée tantôt par une interrogation suspicieuse — « Qu'allez-vous faire de ces informations ? », — tantôt par une affirmation venant souvent contre-dire ou nuancer le fond de leurs propos — « Mais je suis très contente de mon chez-moi, je n'ai pas envie de changer ». Il nous est difficile d'estimer l'incidence d'une telle position sur les réponses apportées par les personnes interrogées, mais il est fort à parier qu'elle ait pu à certains moments les inhiber. C'est d'ailleurs en prévision de cette appréhension que nous avions fait le choix de ne pas révéler notre formation initiale d'architecte.

Les profils constitutifs de notre corpus « Habitants »

Comme nous l'avons expliqué un peu plus haut, nous distinguons notre corpus « Habitants » en deux populations : une population dite « défavorable », et une population

dite « favorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville. À toutes fins utiles, nous proposons un tableau descriptif des individus constituant notre corpus en annexes (p.47a). La première population se compose de six individus, soit quatre femmes et deux hommes âgés de 25 à 65 ans : Christophe, Dominique, Jean, Jeanne, Lise, et Martine[100]. Ils vivent plutôt en union, et ont des enfants pour la plupart ; ces derniers sont scolarisés et pratiquent manifestement une ou plusieurs activités périscolaires. Ils sont tous diplômés de l'enseignement supérieur et sont davantage cadre moyen, qu'employé, ouvrier ou sans activité professionnelle. Ils travaillent essentiellement en ville et habitent équitablement en ville et à la campagne, mais plus souvent dans une maison individuelle qu'ils occupent ou bien en tant que propriétaire ou accédant à la propriété, ou bien en tant que locataire. D'une manière générale, ils ont plutôt grandi à la campagne, même si cinq d'entre eux habitaient en ville ou en périphérie de ville avant leur logement actuel.

La seconde population est composée de neuf individus, soit cinq femmes et quatre hommes âgés pour la plupart entre 40 et 65 ans : Bertrand, Gaëlle, Gilles, Jacqueline, Justine, Laurent, Manuel, Monica et Rachel. Ils vivent plutôt en couple et sont parents d'un ou de plusieurs enfants ; un peu plus de la moitié dit avoir encore au moins un enfant résidant au domicile, scolarisé avec une ou plusieurs activités périscolaires. Cette seconde population est plus diplômée que la première : quatre individus ont un master, et deux autres ont atteint un niveau d'études supérieur au master. En revanche, ces derniers travaillent autant en ville ou à la périphérie qu'à la campagne, habitent moins souvent en maison mais sont plus largement propriétaires ou accédants de leur logement. Celui-ci se situe plutôt en ville, et s'inscrit dans un parcours résidentiel plus favorable à la vie urbaine.

La population « défavorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville décrit plutôt des familles avec enfants, résidant en périphérie de ville ou à la campagne, dans une maison individuelle avec jardin. Ce cadre correspond à l'environnement dans lequel l'individu-interviewé dit avoir grandi. À l'inverse, la population « favorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville correspond davantage à des familles avec un peu moins d'enfants résidant au domicile, qui habitent plutôt en ville, dans un appartement dont ils sont plus souvent propriétaires que locataires. De la même façon, ce cadre correspond généralement à l'environnement dans lequel l'individu-interviewé dit avoir grandi.

L'analyse des résultats

Dans la perspective d'une analyse des résultats de nos entretiens semi-directifs, nous avons procédé en trois temps : **1.** une retranscription intégrale de chaque entretien, **2.** une

[100] Pour garantir le parfait anonymat des individus enquêtés, les noms ont été modifiés.

première lecture entretien par entretien suivie d'une analyse transversale et comparative, pour organiser notre matériau, afin de permettre **3.** une analyse de contenu thématique et structurale des discours. De cette façon, nous espérons déceler, entre autres, les opinions partagées entre nos individus interrogés, et identifier les nuances qui leur sont attachées.

Sur la base des captations audio réalisées suivant l'accord de nos interviewés, nous avons procédé dans un premier temps à la retranscription en format texte de l'ensemble de nos entretiens, de sorte à ce que chacun soit parfaitement restitué et entièrement disponible pour nos analyses à venir. Bien que fastidieuse et chronophage, cette étape nous a néanmoins paru indispensable, dans le sens où elle a rendu possible l'étiquetage des discours et, corrélativement, des recherches par mots-clés ainsi qu'une étude comparative beaucoup plus fine que si nous nous étions contenté des notes manuscrites prises durant nos entretiens, ou des enregistrements vocaux afférents (Lejeune, 2014).

À partir de ce corpus, nous avons procédé dans un deuxième temps à une lecture individualisée des entretiens, afin d'en prendre davantage connaissance et d'isoler les thèmes récurrents. Cette étape nous a permis d'identifier des rubriques thématiques, leurs thèmes et leurs spécifications, et d'en valider leur pertinence par une « triangulation » de nos constats[101]. Par exemple, la rubrique thématique « Habiter en ville / à la périphérie / à la campagne » réunit les thèmes « Parcours résidentiel personnel », « Pratiques quotidiennes » ou encore « Sociabilisation » et leurs spécifications, tels que *le rapport au voisinage*, *la protection de l'intimité*, et *la pratique de l'espace public* pour ce qui concerne le dernier thème évoqué (Blanchet et Gotman, 2015, p.97). Suivant ce processus et compte tenu des hypothèses de notre recherche, nous avons dressé une grille d'analyse, dont la finalité est d'établir des comparaisons transversales et de révéler des convergences ou des divergences suivant nos deux populations étudiées, de sorte à faire apparaître des logiques sociales implicites (Van Campenhoudt et *al.*, 2017, p.290). Cet objectif résume l'intérêt de notre troisième étape, relevant comme nous l'avons précédemment évoqué de l'analyse de contenu thématique et structurale des discours.

L'analyse de contenu consiste à soumettre les informations que nous avons recueillies lors de notre première lecture à un traitement méthodique et rigoureux. Nous pensons, tout comme les sociologues Luc Van Campenhoudt, Jacques Marquet et Raymond Quivy, que « seule l'utilisation de méthodes construites et stables permet au chercheur d'élaborer une interprétation qui ne prenne pas pour repères ses propres valeurs et sa subjectivité » (Van

[101] Pour les sociologues Luc Van Campenhoudt, Jacques Marquet et Raymond Quivy, « "trianguler" ses constatations » permet de « vérifier si une même constatation est confirmée par plusieurs angles de vue : par plusieurs propos à des moments différents d'un même entretien ; par plusieurs locuteurs dans des entretiens différents » (Van Campenhoudt et *al.*, 2017, p.299-300).

Campenhoudt et al., 2017, p.299). Notre analyse de contenu se structure suivant deux variantes de cet exercice inhérent aux sciences sociales : une analyse thématique et une analyse structurale des discours. L'analyse thématique relève plutôt d'une analyse de l'évaluation, comparativement à une analyse catégorielle, en ce qu'elle se rapporte davantage aux jugements formulés par nos interlocuteurs et leur fréquence, que sur une démarche strictement quantitative cherchant à évaluer l'importance des thèmes abordés suivant leur mobilisation dans les discours (Van Campenhoudt et al., 2017, p.301). Elle se concentre ainsi sur les modèles explicatifs des pratiques et des représentations, en privilégiant une « analyse horizontale » censée souligner les spécificités sous lesquelles apparaît un même thème d'un sujet à l'autre (Blanchet et Gotman, 2015, p.96). Notre analyse structurale relève quant à elle d'une analyse des cooccurrences en ce qu'elle cherche à examiner la fréquence de l'association des thématiques sollicitées dans les propos des répondants, plus que les thématiques comprises indépendamment les unes des autres. De la sorte, nous espérons mieux comprendre et appréhender les univers représentationnels de chacun de nos répondants. En certains points, nous retrouverons à la lecture de notre compte-rendu quelques traits caractéristiques de l'analyse des relations par opposition (méthode de l'A.R.O.) conçue par H. Raymond et N. Haumont (*cf.* Chapitre 1), et dont l'intérêt heuristique n'est plus à démontrer (Messu, 1992). Cela découle de la structuration de notre enquête quantitative, dont les variables opposent ville et campagne, appartement et maison individuelle, mais aussi de l'opposition forte opérée par nos interviewés entre ces deux univers habités (*cf. supra*).

4.1.3. Des études complémentaires

Parallèlement à cette recherche empirique fondamentale, nos hypothèses de recherche nous ont amené à réaliser plusieurs études complémentaires relatives aux *Tiny houses* américaines, aux *kyosho jutaku* japonaises ainsi qu'au cadre opérationnel des villes moyennes françaises. Nous justifierons ces études dans les prochains chapitres de notre manuscrit, où il s'agira d'identifier les conditions, les potentialités et les freins à une densification des centralités urbaines par de petites maisons individuelles avec jardin, et d'interroger l'idée de décroissance compte tenu de la critique émise à l'égard d'une société de consommation dite « incompatible » avec les enjeux de durabilité précédemment énoncés. Si leurs méthodologies respectives seront développées en amont de la présentation de leurs résultats, nous présenterons ici succinctement leur intérêt pour notre recherche.

Deux corpus pour des entretiens semi-directifs complémentaires

En complément de notre corpus « Habitants », nous avons constitué deux corpus pour des entretiens semi-directifs complémentaires, dont les finalités diffèrent de notre

enquête qualitative principale. Le premier corpus, très restreint, est composé de trois habitants de *Tiny house*. Ces micro-maisons mobiles, dont le concept est importé des États-Unis, rencontrent depuis quelques années un certain succès en France, dans un contexte de réduction de l'empreinte carbone individuelle et de limitation de notre consommation personnelle. Mieux connaître les raisons qui ont poussé leurs habitants à choisir ce type d'habitation peut éclairer selon nous les multiples caractérisations possibles d'un « petit » logement, et de mieux comprendre aussi certaines représentations exprimées par notre corpus « Habitants ». Nous y reviendrons dans le chapitre 5. Plus conséquent, le second corpus additionnel est voué à l'analyse du cadre opérationnel d'une densification des villes moyennes françaises par de petites maisons individuelles. Il interroge en ce sens quatre opérateurs de l'habitat et sept acteurs de l'aménagement urbain de la région Grand-Est, dont les discours seront retranscrits et analysés dans la deuxième section de notre septième chapitre.

Ces trois corpus représentent pas moins de 29 entretiens semi-directifs, si l'on ne tient pas compte des 17 entretiens de la phase préparatoire à notre enquête sur l'habitat, et des 24 entretiens menés auprès des architectes et universitaires japonais (*cf.* tableau 28, p.172a). Il s'agit là d'un travail important qui peut, entre autres, expliquer la temporalité de notre recherche. Il fut pour autant plus conséquent encore : pour définir les contours de notre étude, nous avons réalisé au début de nos travaux un certain nombre d'entretiens avec des architectes, urbanistes ou habitants n'intégrant pas ces trois corpus. Si leurs propos ont pu, à certains stades de notre avancement, éclairer sous un jour nouveau nos perspectives de recherche, il n'en a pas été rendu compte ici, par souci de synthèse et faute de temps.

Deux expériences opérationnelles

Au-delà des études émanant des sciences sociales, nous avons souhaité élargir nos actions en mobilisant d'une part nos compétences acquises durant notre formation en architecture, en valorisant d'autre part le fruit d'une collaboration industrielle propre au financement de cette recherche. Dès notre arrivée à l'Agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC), nous avons ainsi voulu mettre en place deux études de terrain : une monographie urbaine sur le périmètre du centre-ville de Châlons-en-Champagne, et une expérimentation échelle 1 devant aboutir à la construction d'une petite maison dans le quartier centre de cette même ville. D'un côté, notre monographie doit rendre compte du potentiel foncier caractéristique d'un contexte de centralité : elle a pour ambition d'identifier les gisements pouvant se prêter à une densification par de petites maisons individuelles. D'un autre côté, notre expérimentation se veut être le résultat de nos hypothèses de recherche, et doit permettre d'étudier d'abord la faisabilité opérationnelle de ce type de densification, de mesurer ensuite la pertinence de cette

échelle de projet, pour approcher enfin la réception qu'en feront leurs premiers habitants. Nous leur consacrons notre dernier chapitre.

Une base de données

À partir de quoi peut-on qualifier une maison comme étant « petite » ? À quoi peut ressembler une petite maison individuelle avec jardin ? Quelles peuvent en être ses caractéristiques, ses dimensions ? Bénéficie-t-elle de dispositifs architecturaux conçus pour en optimiser ses surfaces ? C'est pour apporter quelques pistes de réflexion à ces différentes interrogations que nous avons constitué, durant nos trois premières années de recherche, une base de données regroupant un ensemble de références de maisons urbaines japonaises présentant des caractéristiques dimensionnelles atypiques, comprises suivant nos référents culturels : il peut s'agir d'une surface de terrain réduite, d'une surface d'emprise au sol contrainte, d'une surface habitable restreinte au regard du nombre d'habitants, ou encore de dimensions peu courantes nécessitant des aménagements intérieurs spécifiques. En effet, il existe au Japon un nombre important de petites maisons prenant place dans des interstices urbains, ce qui autorise cette étude comparative. À travers ce recensement que nous avons voulu résolument arbitraire, nous souhaitons déterminer leurs attributs pour distinguer les maisons qui s'apparentent d'une part à un habitat « trop petit » et, d'autre part, celles qui s'apparentent plutôt à un habitat dit « normé ». Nous verrons tout au long du chapitre 6 combien l'étude des petites maisons urbaines japonaises peuvent nous éclairer sur l'habitabilité des petits espaces.

4.2. Appréhender la petite maison de centre-ville par une sociologie explicative des préférences résidentielles

Nous l'avons dit, nous souhaitons à travers cette présente thèse de doctorat éprouver l'idée selon laquelle la maison individuelle peut être un modèle soutenable pour la « ville durable », dès lors que nous considérons une réduction de ses surfaces habitables pour envisager sa réinsertion en ville. En effet, il semble exister de nombreuses parcelles constructibles au sein des périmètres centraux des villes moyennes et de leurs premiers faubourgs ; des terrains sur lesquels il n'est parfois pas possible de construire en collectif du fait de leur exiguïté ou de leur forme contraignante. Nous supposons que ces espaces, libres de toute construction, pourraient accueillir des maisons plus petites que celles couramment édifiées sur le territoire hexagonal, permettant ainsi d'abriter des habitants renouant à la fois avec le désir de la maison avec jardin, et celui d'habiter en ville, tout cela dans un souci d'économie d'espace. Ces habitants sont-ils prêts néanmoins à vivre dans un petit logement ?

Quelles peuvent être d'ailleurs leurs représentations à l'égard du « petit » ? Existe-t-il une différence de perception entre un petit logement et une petite maison ?

Pour tenter de répondre à ces quelques questions, nous avons fait le choix d'interroger un échantillon représentatif de la population régionale du Grand-Est résidant au sein d'une unité urbaine de moins de 100 000 habitants, par l'intermédiaire d'une enquête par questionnaire. Ci-après, nous nous proposons d'en restituer ses résultats, suivant les modalités d'une analyse univariée et bivariée. À l'issue de cette restitution, nous chercherons à identifier deux profils-type, le premier étant plutôt favorable à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, le second étant au contraire plutôt défavorable à cette idée. De la même façon, nous essaierons de comprendre les déterminants qui agissent sur la perception d'un « petit » ou d'un « grand » espace d'habitation. Nous espérons en déduire les contours d'une habitation individuelle réduite de centre-ville, et identifier une population susceptible d'y habiter. Nous verrons enfin comment nos conclusions nous amènent à reconsidérer notre approche en matière de réduction des surfaces habitables.

4.2.1. Analyse univariée des résultats de notre enquête quantitative

Dans un premier temps, nous qualifierons les individus de notre échantillon redressé suivant leurs déterminants sociaux et étudierons à ces fins leur répartition selon le sexe, l'âge, le statut matrimonial, la catégorie socioprofessionnelle, le niveau de diplôme, le nombre d'enfants et, plus spécifiquement, le nombre d'enfants résidant au domicile. Dans un deuxième temps, nous nous intéresserons à leur logement actuel, à leurs pratiques et aux modalités de leur mobilité quotidienne. Dans un troisième temps, nous évaluerons l'appréhension que font ces individus de leur surface habitable actuelle, et celle qu'ils aimeraient idéalement avoir. Nous approcherons à ce moment le seuil pouvant permettre de qualifier un logement comme étant « petit » et, inversement, le seuil pouvant permettre de qualifier un logement comme étant « grand ». Dans un quatrième temps, nous analyserons les préférences individuelles qui dictent leurs choix en matière de logement, et détaillerons les caractéristiques de leur habitation idéale. Enfin, dans un cinquième temps, nous verrons si les individus de notre échantillon envisagent ou non de vivre dans un petit logement et, particulièrement, au sein d'une petite maison dans un contexte de centralité urbaine.

Individus et foyers

Notre échantillon redressé à partir des données INSEE (2015) comprend 51,8 % de femmes pour 48,2 % d'hommes, avec une majorité d'individus âgés de 40 à 65 ans (41,1 % de la population) : 36,5 % ont moins de 40 ans parmi lesquels 39,7 % ont moins de 25 ans,

tandis que 22,4 % ont plus de 65 ans. Les femmes sont un peu plus jeunes que les hommes mais sans que cette différence agisse significativement sur les choix et préférences en matière d'habitation. La répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) indique une surreprésentation des employés et ouvriers (32,1 %), ainsi qu'une part significative de personnes retraitées (27 %) et de personnes sans activité professionnelle (16,7 %).

Dans l'ensemble, notre échantillon est faiblement diplômé : 4,8 % des individus ne disposent d'aucun diplôme, 45,5 % ont un niveau d'études inférieur ou équivalent au baccalauréat, et 31,3 % sont issus des cycles courts de l'enseignement supérieur. Finalement, seuls 18,4 % ont un niveau supérieur ou équivalent au master (*cf.* figure 8). Le niveau de diplôme et la catégorie socioprofessionnelle des individus auront toutefois peu d'effets sur les réponses de notre population. En outre, le revenu mensuel net par foyer est inférieur à 1 700 euros pour 27,2 % des individus de notre échantillon, et supérieur à 3 800 euros pour 21,1 % des individus interrogés ; 34,7 % ont un revenu mensuel net compris entre 2 300 et 3 800 euros, et 17,1 % un revenu moyen compris entre 1 700 et 2 300 euros nets.

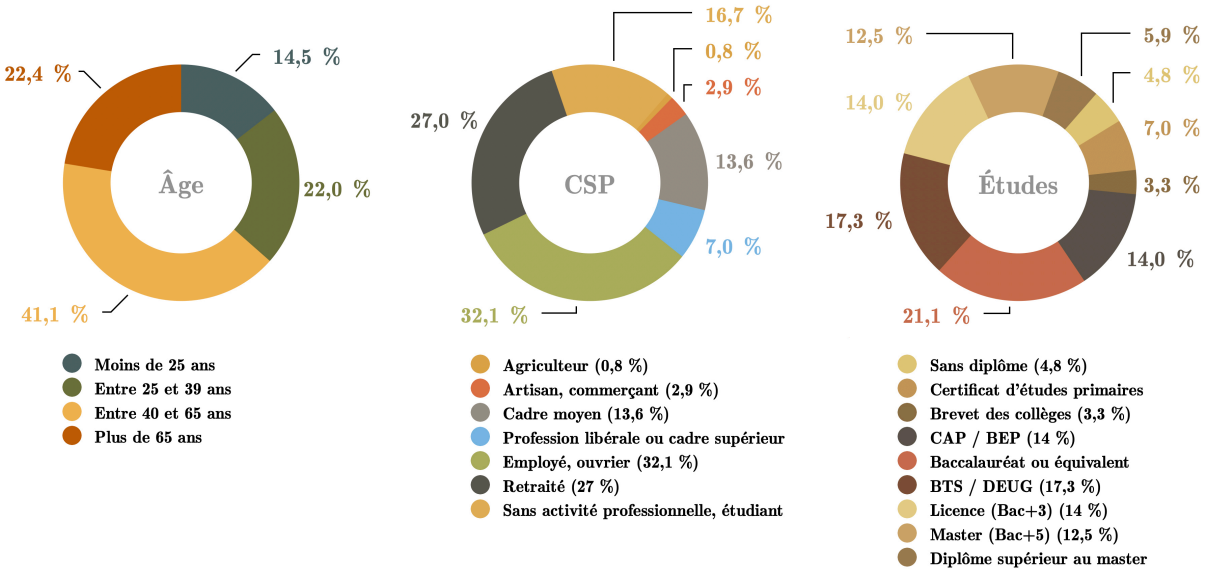


Figure 8. Répartition de la population suivant l'âge, la catégorie socioprofessionnelle (CSP) et le niveau d'études (Questions 2, 9 et 10). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de notre échantillon redressé (effectif : 870).

Considérant la situation conjugale des individus de notre échantillon, 70,7 % sont en couple, suivant la forme du mariage traditionnel (51,3 %), de l'union libre (12,4 %) ou du PACS (7 %) ; les 29,3 % restants se disent célibataires pour 57,3 % d'entre eux, séparés ou divorcés pour 32,8 % et veufs pour 9,9 %. Une grande majorité des personnes interrogées déclare avoir un ou plusieurs enfants (80,8 %), même si seuls 54,4 % des individus ont encore un ou plusieurs enfants à charge résidant au domicile (*cf.* figure 9). Parmi eux, 32,3 % ont

un seul enfant à domicile, 37,6 % ont deux enfants et 30,1 % ont trois enfants et plus. Les enfants à charge résidant au domicile ont plutôt un âge compris entre 5 et 11 ans (42,8 % d'entre eux) — 16,6 % ont moins de 5 ans, 30,4 % ont entre 12 et 18 ans, et 10,1 % ont plus de 18 ans —, et sont pour la plupart scolarisés (74,5 %).

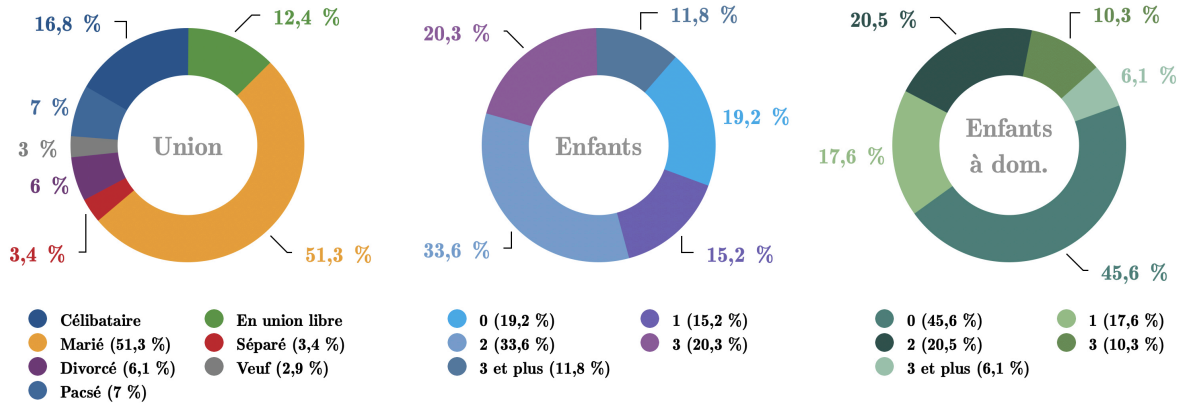


Figure 9. Répartition de la population suivant le statut matrimonial de l'individu (union), le nombre d'enfants et, plus spécifiquement, le nombre d'enfants résidant à domicile (Questions 3 à 5). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870).

Au sein de la population déclarée en union (612 individus), 78,9 % ont au moins un enfant résidant au domicile, tandis qu'au sein de la population déclarée célibataire, qui comprend les personnes seules, les personnes séparées ou divorcées et les personnes veuves (258 individus), 57,3 % déclarent avoir un ou plusieurs enfants à domicile. Notre échantillon comprend donc une part non négligeable de familles monoparentales. En moyenne, les foyers de notre population sont généralement constitués de trois à quatre membres permanents, comprenant le plus souvent un couple avec un ou deux enfants. Plus précisément, les individus membres d'un foyer constitué de deux adultes avec un ou deux enfants (240 individus) ont un revenu mensuel net légèrement supérieur à l'ensemble de l'échantillon : 65,3 % de la population déclarent en effet toucher plus de 2 300 euros net par mois, malgré une catégorie socioprofessionnelle et un niveau d'études équivalents à l'ensemble de l'échantillon étudié. Nous préciserons les résultats pour certaines analyses univariées de ce sous-échantillon à la suite.

Logement actuel et mobilité quotidienne

D'une manière générale, les individus enquêtés ont grandi équitablement entre la ville (43,6 %) et la campagne (40,6 %), tandis que leur logement actuel se situe plutôt en ville, au détriment de la campagne (54,4 % contre 30,1 %) (*cf.* figure 10) ; cette répartition reste cependant à nuancer, compte tenu de l'articulation parfois incertaine entre identité

campagnarde et identité urbaine, en particulier pour les ménages périurbains (Dodier, 2007 ; *cf. infra*). Ce logement prend la forme d'une maison individuelle dans 64,7 % des cas, tous territoires confondus ; il est un appartement situé dans un immeuble collectif pour 34,2 % des individus et un autre type de logement (ferme, péniche, caravane, etc.) pour les quelques 1,1 % restants. Il comprend généralement un ou plusieurs étages : 74 % des logements possèdent au moins un étage d'habitation. 56,1 % des personnes interrogées occupent leur logement en tant que propriétaire ou accédant à la propriété, 39 % en tant que locataire et 4,8 % résident à titre gratuit ; elles y vivent seules (23,9 %) ou en couple (69,8 %), plus rarement avec des colocataires (0,8 %) ou des parents proches ou éloignés (5,5 %).

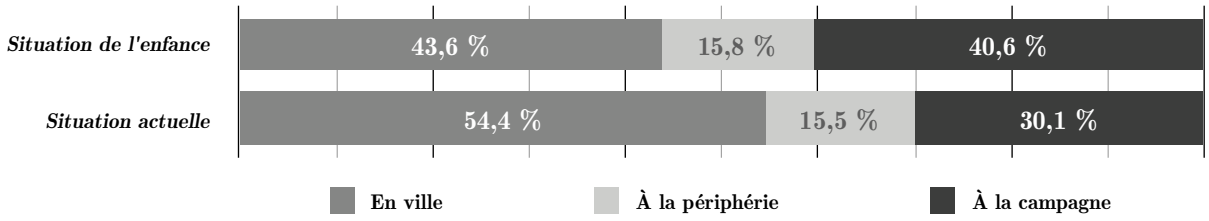


Figure 10. Comparaison entre la localisation dominante des logements de l'individu durant son enfance et la localisation de son logement actuel (Questions 13 et 19). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Durant leur enfance, 43,6 % des individus ont grandi plutôt en ville. Ils sont 54,4 % à y résider aujourd'hui. Cette comparaison témoigne d'un parcours résidentiel orienté favorablement vers les milieux urbains ».

Les individus de notre sous-échantillon — pour rappel, les foyers constitués de deux adultes avec un ou deux enfants — ont tout autant grandi en ville (47 %) ou en périphérie de ville (19,2 %) et vivent aussi plutôt en ville, dans des proportions somme toute équivalentes à l'ensemble de notre échantillon. En revanche, ils habitent plus souvent en maison qu'en appartement (76,6 % contre 21,7 %), et sont davantage propriétaires ou accédants que locataires (68,2 % contre 29,9 %).

La plupart des logements décrits (83,9 %) possèdent au moins un espace extérieur de type jardin, cour, terrasse, balcon ou loggia. Ce dernier s'avère être souvent (38,2 % de l'échantillon disposant d'un espace extérieur, soit 730 individus) voire très souvent (41,7 %) utilisé par nos enquêtés, qui sont par ailleurs 84,1 % à prétendre ne pas pouvoir s'en passer. De la même façon, 57,2 % des logements disposent d'un garage fermé hors parking souterrain ; celui-ci est très souvent utilisé (71 % de l'échantillon disposant d'un garage, soit 498 individus), que ce soit pour garer une voiture (54,6 %) ou pour d'autres usages de type bricolage, rangement et stockage (45,4 %). Dans des proportions équivalentes au maintien ou non d'un espace extérieur attenant au logement, 82,1 % des individus interrogés ne peuvent envisager de se passer de leur garage : 91,4 % des foyers interrogés possèdent au moins une

voiture, et son utilisation régulière est manifeste — 90,7 % utilisent souvent ou très souvent leur véhicule personnel — comparativement à l'utilisation des transports en commun de type bus, tramway ou train. 31,4 % utilisent peu souvent les transports en commun, et 52,7 % disent ne pas du tout les utiliser (*cf.* figure 11).

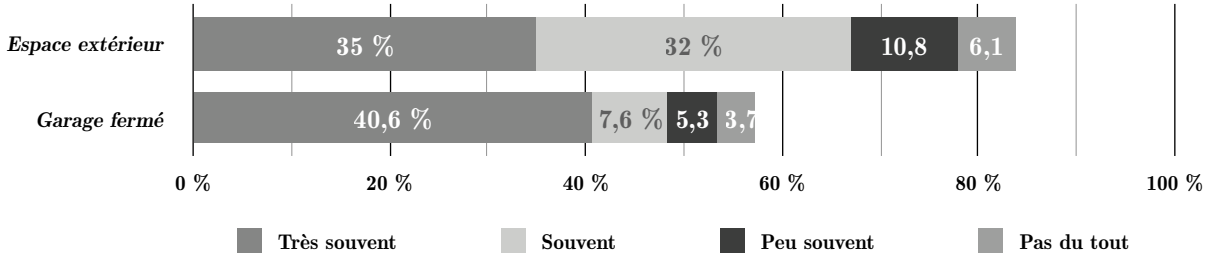


Figure 11. Possession d'un espace extérieur et/ou d'un garage fermé et fréquence d'utilisation de ces derniers (Questions 24, 25, 27 et 28). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Un peu plus de 80 % des enquêtés possèdent un espace extérieur : 35 % prétendent l'utiliser très souvent et seuls 6,1 % disent ne pas l'utiliser du tout ».

Évaluation des surfaces habitables

Hors garage et annexes, la surface habitable dont bénéficient actuellement les enquêtés oscille pour l'essentiel entre 51 et 150 m² : 23,8 % ont une surface comprise entre 51 et 80 m², 27,1 % une surface comprise entre 81 et 100 m² et 29,6 % une surface comprise entre 101 et 150 m². 5,9 % des individus de notre échantillon possèdent une surface inférieure ou égale à 50 m², quand 13,7 % ont une surface supérieure à 150 m². Parmi les individus résidant en maison, la surface foncière du terrain d'implantation est inférieure à 400 m² dans 40,6 % des cas, est comprise entre 401 et 1 000 m² pour 38,1 % d'entre eux, et est supérieure à 1 000 m² pour les 21,3 % restants.

La majorité des personnes interrogées évalue leur surface habitable comme étant « grande » (63,4 %) voire « très grande » (8 %), tandis que 27,2 % l'estiment « petite » voire « très petite » (1,5 %). Si d'aucuns aspirent à plus de surface (17,8 %) ou à une pièce supplémentaire (20 %), 38,7 % ne souhaitent « rien en plus ». Lorsque nous interrogeons l'ensemble de notre échantillon sur la surface habitable idéale de leur logement, ils sont toutefois 41,8 % à l'estimer entre 101 et 150 m², alors qu'ils ne sont que 29,6 % à résider dans une habitation présentant ces dimensions. Si l'on met en regard la surface habitable dont disposent actuellement les individus et leur surface habitable idéale, nous remarquons un écart favorable à de plus grandes surfaces (*cf.* figure 12). Quant à notre sous-échantillon, ce dernier bénéficie d'une surface habitable moyenne un peu plus importante — 30,7 % des individus profitent d'une surface comprise entre 81 et 100 m² et 38 % d'une surface comprise

entre 101 et 150 m² —, mais leur appréhension et leurs aspirations sont semblables à celles de l'ensemble de notre population.

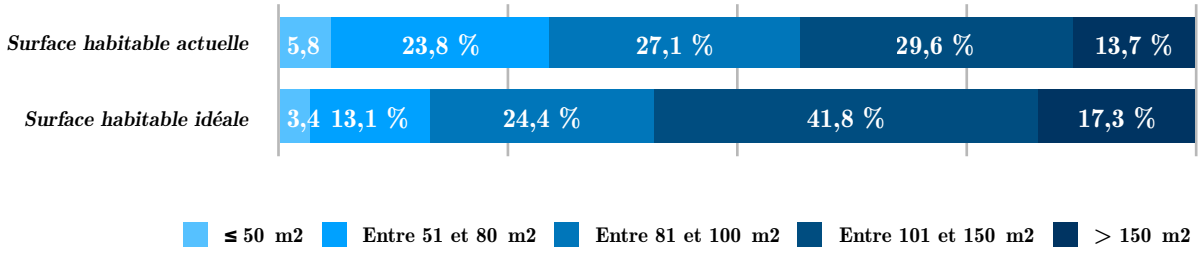


Figure 12. Comparaison entre la surface habitable actuelle et la surface habitable idéale (Questions 35 et 38). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 29,6 % des individus de notre échantillon bénéficient actuellement d'une surface habitable comprise entre 101 et 150 m². Ils sont 41,8 % à trouver cette surface habitable idéale, qu'il s'agisse d'individus bénéficiant déjà de cette surface ou d'individus résidant dans un logement plus petit ou plus grand. Cette comparaison présume une préférence générale pour de plus grandes surfaces habitables ».

Considérant leur situation actuelle, un peu plus de la moitié des individus enquêtés pourraient qualifier leur logement de « petit », toujours hors garage et annexes, s'il faisait moins de 80 m² ; ils sont 24,4 % à avancer un seuil plus modeste de 50 m², 12 % à revendiquer un seuil plus réduit encore et 11,4 % à considérer qu'une surface supérieure à 80 m² resterait « petite » à leurs yeux. La moitié des individus enquêtés estime par ailleurs qu'ils pourraient qualifier leur logement de « grand » si ce dernier faisait plus de 150 m² ; ils sont 31,5 % à placer ce seuil à plus de 100 m² (*cf.* tableau 5).

Pourraient qualifier leur logement de « petit » si…	3,4 %	8,6 %	24,4 %	**52,3 %**	11,4 %		
Seuils de comparaison	< 15 m²	< 30 m²	< 50 m²	< 80 m²	> 80 m²	> 100 m²	> 150 m²
Pourraient qualifier leur logement de « grand » si…			0,3 %	5,6 %	11,9 %	31,5 %	**50,6 %**

Tableau 5. Évaluation des surfaces habitables suivant l'opposition « petit » et « grand » (Questions 39 et 40). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 52,3 % des individus pourraient qualifier leur logement de « petit » s'il faisait moins de 80 m². Ils ne sont que 5,6 % à pouvoir considérer leur logement comme étant « grand » suivant cette même condition ».

En somme, les surfaces habitables dites « normales », c'est-à-dire ni petites, ni grandes, se situent dans les représentations entre 80 et 150 m², toutes catégories de population et toutes situations confondues. Cette échelle correspond finalement au parcours résidentiel classique de notre échantillon, plutôt quadragénaire et quinquagénaire avec

enfant(s) à charge et résidant au domicile, ainsi qu'aux typologies et dimensions traditionnelles observées sur le marché de l'habitat individuel.

Préférences individuelles et habitation idéale

Pour les 870 individus de notre échantillon, le choix d'un logement se fait, de manière générale, suivant quatre critères qu'ils définissent comme étant parmi « les plus importants » : **1.** la situation du logement, **2.** son prix, **3.** sa surface habitable et **4.** sa luminosité, son ensoleillement et/ou son orientation. Lorsque nous considérons les quatre équipements de proximité comptant parmi les plus importants pour le choix de leur logement, les enquêtés placent les commerces et/ou services de proximité en première position, l'école en deuxième position, les lieux culturels en troisième position et la proximité avec les transports en commun en quatrième position (*cf.* tableau 6). Pour leurs espaces intérieurs, ces derniers attachent prioritairement une importance pour le salon ou le séjour d'abord, pour la cuisine ensuite, et pour la chambre enfin.

	Critères de choix du logement	Éléments déterminants dans le choix d'un logement
1.	La situation du logement	Des commerces et/ou des services de proximité
2.	Le prix du logement	Une école
3.	La surface du logement	Des lieux culturels
4.	La luminosité, l'ensoleillement et l'orientation	La proximité avec les transports en commun
5.	L'organisation des pièces à l'intérieur du logement	Un parc, un jardin public
6.	*Les performances énergétiques du logement*	Les institutions et/ou les administrations

Tableau 6. Classement par ordre d'importance des critères et éléments déterminants dans le choix que font les individus enquêtés de leur logement (Questions 22 et 48). Les éléments grisés sont peu représentés. Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870).

Dans leur ensemble, nos enquêtés préfèrent plutôt habiter en ville (49,3 %), même si cette préférence est à relativiser. En effet, il est « peu ou pas du tout important » d'habiter en ville pour une courte majorité de la population étudiée (50,7 %). Lorsque nous considérons les superlatifs, nous remarquons aussi une plus large propension à rejeter l'idée d'habiter en ville (20 %) qu'à y adhérer pleinement (11 %) (*cf.* figure 13).

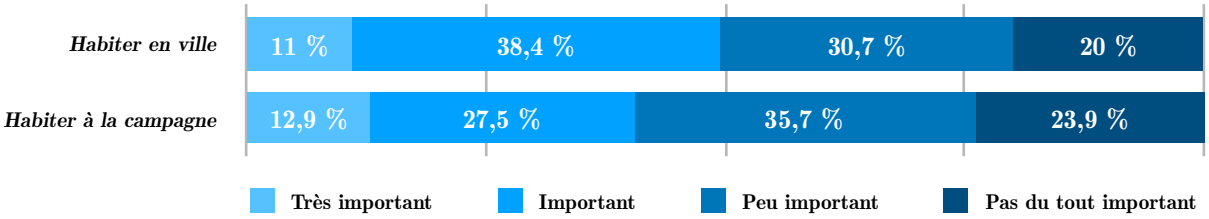


Figure 13. Préférence des individus pour la localisation de leur habitation (Questions 44 et 46). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est très important pour 12,9 % des personnes interrogées de vivre à la campagne, alors qu'il n'est pas du tout important d'y habiter pour 23,9 % de la population étudiée ».

Notre présente analyse s'étaie d'une étude des représentations attachées à la ville et à la campagne. Pour les individus de notre échantillon, habiter en ville, c'est d'abord « pouvoir bénéficier des services et commerces de proximité » (38,7 %) et « ne pas dépendre de la voiture » (18,1 %). Dans une moindre mesure, c'est « pouvoir faire des sorties » (14,9 %), « pouvoir accéder facilement aux institutions et administrations » (14,5 %) ou encore « être proche de son lieu de travail » (13,8 %) ; il est intéressant sur ce dernier point de souligner que les enquêtés travaillent en ville, pour la plupart (60,5 %). Habiter à la campagne, c'est « être au calme » pour 40,3 % et « être proche de la nature » pour 23,7 % de notre échantillon. De façon moins significative, cela peut être aussi « pouvoir laisser jouer les enfants dehors (15,9 %) et fuir la pollution des villes (15,1 %).

Suivant leur situation actuelle, les individus de notre échantillon choisiraient préférentiellement une petite maison (32,7 %) ou une grande maison (53,1 %) s'ils avaient à choisir aujourd'hui un nouveau logement. Indépendamment de leur situation, leur habitation idéale est pour 80,1 % d'entre eux une maison indépendante sans voisin ; la maison mitoyenne n'intéresse que 9,4 % des individus, tandis que l'appartement, qu'il soit dans une maison ou dans un immeuble collectif, n'attire que 10,5 % des personnes interrogées. Les quatre meilleures affirmations qu'ils retiennent pour définir leur habitation idéale sont, par ordre d'importance : **1.** « Je suis propriétaire », **2.** « J'ai mon espace extérieur (jardin, cour, terrasse, balcon, loggia…) », **3.** « J'ai de la surface », et **4.** « C'est calme » ; des critères qui s'accordent plutôt aux représentations attachées à la maison individuelle de type pavillonnaire. Enfin, l'éventualité d'un logement à plusieurs niveaux ne heurte pas notre échantillon qui, au contraire, trouve cela plutôt mieux (57,9 %). Les individus de notre sous-échantillon marquent plus largement leur préférence pour une grande maison (75 %) et une maison sans voisin (88,5 %).

Habiter un petit logement ou une petite maison en centre-ville

À la question « Pour vous, habiter un petit logement, c'est… », 42,8 % des individus de notre échantillon ont répondu « peu envisageable », et 31,5 % « pas du tout envisageable ». Il en va de même pour la population de notre sous-échantillon. L'idée d'habiter un petit logement entraîne donc une faible adhésion (25,7 %) : il est envisageable d'habiter un petit logement pour 21,1 % des personnes interrogées ; c'est « tout à fait envisageable » pour 4,6 % d'entre elles. D'une manière générale, les enquêtés pourraient envisager de vivre dans un petit logement si **1.** c'est temporaire (22,7 %), **2.** ils disposent d'un jardin ou d'une cour (21,5 %), **3.** ils disposent d'espaces de rangement suffisants (17,6 %) et **4.** ils disposent d'un garage ou d'un parking (11,5 %) (*cf.* figure 14). S'ils devaient résider dans un petit logement, 72,2 % pourraient se séparer de certains meubles.

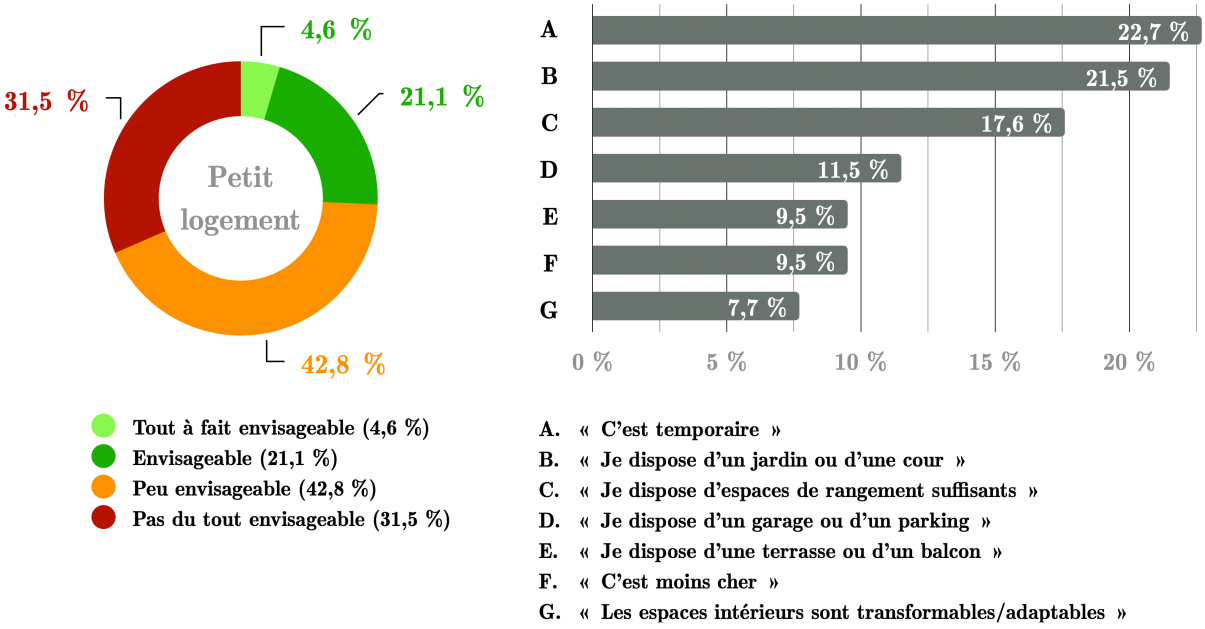


Figure 14. Évaluation de l'adhésion à l'idée de vivre dans un petit logement (Questions 50 et 51). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870).

Si ce premier constat est explicite, il l'est un peu moins lorsque nous considérons l'univers représentationnel de la petite maison de centre-ville. À la question « Si aujourd'hui, vous aviez la possibilité de vivre dans une petite maison en centre-ville, seriez-vous prêt à y résider ? », 51,7 % des individus de notre échantillon — 53,4 % pour les individus de notre sous-échantillon — ont répondu « Oui ». Si nous comparons ce résultat à ceux de notre précédente question, nous remarquons que la différenciation entre un « logement » et une « maison de centre-ville » participe d'une appréhension toute autre du « petit ». 74,3 % des répondants envisagent peu ou pas du tout l'idée de vivre dans un petit logement, ils ne sont plus que 48,3 % à ne pas envisager d'habiter dans une petite maison en centre-ville, soit

un écart de 26 points (*cf.* figure 15). Cette plus large adhésion n'est toutefois pas sans limite : dans cette perspective en effet, 64,8 % des individus interrogés ne seraient pas prêt à partager un espace annexe de leur maison (espace bricolage, buanderie, local de stockage…) avec un voisin proche ; ils sont même 76,8 % parmi les individus de notre sous-échantillon.



Figure 15. Évaluation de l'adhésion à l'idée de vivre dans un petit logement ou une petite maison en centre-ville. Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870).

À bien considérer notre population, l'hypothèse d'une réduction des surfaces habitables semble plus ou moins pertinente, selon la typologie du logement et la situation urbaine envisagées. Notre analyse univariée révèle un rejet de l'idée d'habiter un « petit logement », mais une certaine appétence pour une petite maison située en centre-ville — soit possiblement une maison dont la surface habitable est inférieure à 80 m² — de même qu'une légère préférence pour l'habitat urbain. Il nous apparaît en ce point tout à fait intéressant de poursuivre notre étude par le biais d'une analyse bivariée des résultats dans la perspective d'une sociologie explicative, de sorte à appréhender plus finement les pratiques et préférences résidentielles de notre population et à identifier les marqueurs sociaux qui les déterminent. Nous espérons ainsi mieux comprendre les contours et caractéristiques de notre échantillon, pour **1.** appréhender la définition que ce dernier propose d'un « petit logement » ou d'une « petite maison » et **2.** aboutir à la définition de deux profils-type : l'un caractéristique de la population qui pourrait envisager de vivre dans une petite maison en centre-ville, et l'autre caractéristique de la population qui ne pourrait pas envisager cette éventualité.

4.2.2. Analyse bivariée des résultats de notre enquête quantitative

Notre analyse bivariée des réponses apportées par notre échantillon représentatif à notre questionnaire s'est concentrée sur la recherche de marqueurs sociaux qui ont pu être déterminants dans le choix du logement actuel des individus, ou de marqueurs sociaux qui peuvent s'avérer décisifs dans la construction de leurs préférences résidentielles. Du même fait, elle s'est intéressée aux facteurs qui influencent potentiellement notre besoin en surface, ainsi qu'aux conditions pouvant être associées à la possibilité de vivre ou non dans un petit logement ou une petite maison en centre-ville. Par une série de tris croisés, nous

approcherons à la suite les éléments décisifs qui interviennent dans l'appréhension d'un « petit logement » ou d'une « petite maison de centre-ville ».

Des marqueurs sociaux qui expliquent les choix résidentiels

Qu'ils soient résidents à titre gratuit, locataires, propriétaires ou accédants à la propriété, les individus de notre échantillon tiennent généralement leur statut d'occupation de déterminants sociaux qui agissent sur leur capacité à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascensionnel. Il en va de leur âge, de leur structure familiale, de leur niveau de vie et, dans une moindre mesure, du type de logement dans lequel il réside actuellement. D'abord, l'âge influence fortement le statut d'occupation des individus : plus ces derniers sont âgés, plus ils sont propriétaires, signifiant ce que l'on est en droit aujourd'hui de considérer comme une norme sociale établie. Corrélé à l'âge, le nombre d'enfants apparaît également déterminant, en des proportions inverses toutefois dès lors qu'il s'agit de préciser le nombre d'enfants résidant au domicile : en effet, les individus qui n'ont pas d'enfant sont plus souvent locataires de leur logement (60,3 %) que les individus qui ont deux enfants (26,7 %), alors que les individus qui n'ont plus d'enfant résidant au domicile sont davantage propriétaires (59,7 %) que ceux qui en ont trois et plus (41,4 %) (*cf.* tableau 7).

Question 15. Vous êtes…

Nombre d'enfants	Propriétaire ou accédant		Locataire		Résidant à titre gratuit	
	Total [1]	*à domicile* [2]	*Total* [1]	*à domicile* [2]	*Total* [1]	*à domicile* [2]
0	19,5 % [32]	**59,7 %** [236]	**60,3 %** [101]	32,5 % [129]	**20,2 %** [34]	**7,8 %** [31]
1	58,3 % [77]	**58,4 %** [90]	38,9 % [51]	38,4 % [59]	2,8 % [4]	2,5 % [4]
2	**72,5 %** [212]	**56 %** [100]	26,7 % [78]	41 % [73]	0,8 % [2]	2,5 % [5]
3	64,3 % [114]	44,4 % [40]	34,3 % [61]	**53 %** [48]	1,4 % [2]	2,5 % [2]
> 3	51,9 % [53]	41,4 % [22]	47,7 % [48]	**57,8 %** [30]	0,4 % [1]	0,9 % [1]

Les pourcentages se lisent en ligne.

(1) Cette modalité désigne le nombre total des enfants du foyer.
Khi² (valeur observée) = 195,115 | Khi² (valeur critique) = 21,026 | DDL = 12 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

(2) Cette modalité désigne le nombre total d'enfants résidant encore au domicile de leurs parents.
Khi² (valeur observée) = 35,963 | Khi² (valeur critique) = 21,026 | DDL = 12 | *p-value* = **0,000** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 7. Influence du nombre d'enfants et du nombre d'enfants résidant à domicile sur le statut d'occupation des individus de leur logement (Questions 4, 5 et 15). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Les individus qui ont deux enfants (72,5 %) sont plus souvent propriétaires que les individus n'ayant pas d'enfant (60,3 %) ; les individus n'ayant aucun enfant à domicile (59,7 %) sont plus souvent propriétaires ou accédants que les individus qui ont trois enfants et plus (53 et 57,8 %). L'action du nombre d'enfants et du nombre d'enfants résidant à domicile influe fortement sur le statut d'occupation des individus interrogés ».

Ensuite, et il n'y a rien de surprenant à cela, les individus dont le revenu mensuel net est supérieur à 3 800 euros vivent plus souvent en maison (85,6 %) que ceux dont le revenu est inférieur à 1 700 euros (36,1 %). Enfin, les individus résidant en maison sont plus souvent propriétaires (78 %) que les individus résidant en appartement (15 %). Là encore, cette observation est attendue compte tenu de la propension de la population française de catégorie moyenne à accéder prioritairement à la propriété d'une maison individuelle avec jardin, compte tenu également de la construction sociale de notre échantillon. Si le niveau d'études et la catégorie socioprofessionnelle influencent faiblement les choix et pratiques actuelles en matière de logement, il est intéressant de souligner que les individus qui ont fait les plus longues études (au-delà du niveau licence) ont un peu plus de chances de vivre en maison que les individus qui n'ont pas dépassé le premier cycle de l'enseignement supérieur, de même que les cadres moyens, les cadres supérieurs et les retraités vivent plus souvent en maison que les employés, ouvriers et personnes sans activité professionnelle.

Ces mêmes marqueurs sociaux — âge, nombre d'enfants et niveau de vie — déterminent activement les caractéristiques du logement des enquêtés. Si l'âge agit sans surprise sur le type de logement des personnes — les plus jeunes vivent plutôt en appartement et les plus âgés en maison —, il en affecte sensiblement la surface habitable, que les logiques de marché associent par ailleurs à la typologie architecturale (*cf.* Chapitre 2). Ce faisant, les moins de 25 ans vivent plus souvent dans un logement dont la surface habitable est inférieure ou égale à 80 m² (44 %) que les 40 ans et plus (19,1 %) ; ces derniers jouissent plutôt d'une surface supérieure à 100 m². Cette différence peut aussi s'expliquer par le nombre d'enfants sensiblement plus important chez les plus de 40 ans : les individus qui n'ont pas d'enfant vivent plutôt en appartement, dans des surfaces inférieures à 80 m², tandis que les individus qui ont deux enfants et plus vivent plutôt en maison, dans des surfaces supérieures à 80 m². De même, le nombre d'enfants résidant au domicile influe fortement sur la surface habitable du logement actuel des individus : moins il y a d'enfants au domicile, moins les surfaces occupées sont grandes (*cf.* tableau 8).

Les conditions de revenu agissent également sur les surfaces habitées. Les individus dont le revenu mensuel net du foyer est inférieur à 1 700 euros vivent plutôt dans un logement dont la surface habitable est inférieure à 80 m², qu'ils aient ou non des enfants résidant au domicile, tandis que les individus aux plus hauts revenus occupent généralement une surface supérieure à 150 m². Ici, la surface habitable apparaît tel un facteur de distinction sociale. Ce constat est à rapprocher de l'état matrimonial des enquêtés : les individus vivant seuls, célibataires ou libres de tout engagement, habitent plus souvent en appartement que les individus vivant en couple, mariés ou pacsés, pour lesquels il est plus facile de réaliser un emprunt dans une perspective d'accession à la propriété (*cf.* Chapitre 3).

Nombre d'enfants à domicile	Question 35. Dans quelle tranche de superficie se situe la surface habitable de votre logement actuel ?					
	≤ 50 m² [1]	**51 à 80 m²**	**81 à 100 m²**	**101 à 150 m²**	**> 150 m²**	**Total**
0	**10,2 %** [41]	**27,4 %** [109]	25 % [99]	23 % [91]	**14,4 %** [57]	100 % [397]
1	3,3 % [5]	**28,7 %** [44]	**28,3 %** [43]	26,3 % [40]	**13,4 %** [21]	100 % [153]
2	1,9 % [3]	13,8 % [25]	**31,5 %** [56]	**38,6 %** [69]	**14,2 %** [25]	100 % [178]
3	2,4 % [2]	18,2 % [16]	**27,9 %** [25]	**43 %** [38]	8,5 % [8]	100 % [89]
> 3	0,9 % [1]	**25 %** [13]	22,9 % [12]	35,1 % [18]	**16,1 %** [9]	100 % [53]

Khi² (valeur observée) = 65,194 | Khi² (valeur critique) = 31,410 | DDL (Degré de liberté) = 20 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 8. Influence du nombre d'enfants résidant à domicile sur la surface habitable du logement actuel des individus (Questions 5 et 35). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 27,4 % des individus n'ayant aucun enfant résidant à domicile habitent une surface comprise entre 51 et 80 m² ; 43 % des individus ayant trois enfants résidant à domicile habitent une surface comprise entre 101 et 150 m². L'action du nombre d'enfants résidant à domicile est forte sur la surface habitable actuelle du logement des individus interrogés ».

Le niveau de vie des populations libère autant qu'il assigne lorsqu'il s'agit de choisir sa localisation. C'est particulièrement vrai pour le cas des villes moyennes. Contrairement à certaines idées reçues qui conçoivent parfois le périurbain et les milieux ruraux comme le résultat d'une inaccessibilité économique des centralités, et le fruit d'un étagement des prix fonciers favorables à l'étalement, notre enquête montre que les foyers possédant un haut niveau de revenu habitent souvent plus loin des villes que les foyers aux plus faibles revenus, devenus captifs des centres-villes paupérisés. Compte tenu de la répartition de l'offre immobilière entre ville et campagne, les plus hauts revenus habitent plus souvent en maison que les foyers aux plus faibles revenus, qui habitent plutôt en appartement (*cf.* tableau 9).

Revenu mensuel net du foyer	Question 12. Vous habitez…			
	Un appartement	**Une maison**	**Un autre logement**	**Total [1]**
> 3 800 €	14,2 % [25]	**85,6 %** [154]	**0,2 %** [1]	100 % [180]
2 300 à 3 800 €	20,1 % [59]	78,9 % [233]	**1 %** [3]	100 % [295]
1 700 à 2 300 €	42,9 % [62]	57,1 % [83]	**0 %** [0]	100 % [145]
< 1700 €	**62,6 %** [145]	36,1 % [84]	**1,3 %** [3]	100 % [232]

Khi² (valeur observée) = 209,937 | Khi² (valeur critique) = 15,507 | DDL = 8 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Question 13. Votre logement se situe…

	En ville	À la périphérie	À la campagne	Total [1]
> 3 800 €	57 % [103]	8 % [14]	**35 %** [63]	100 % [180]
2 300 à 3 800 €	48,3 % [143]	11,7 % [34]	**40 %** [118]	100 % [295]
1 700 à 2 300 €	49,8 % [72]	**21,7 %** [32]	28,5 % [41]	100 % [145]
< 1700 €	**62,5 %** [145]	**20,6 %** [48]	16,9 % [39]	100 % [232]

Khi² (valeur observée) = 73,568 | Khi² (valeur critique) = 21,026 | DDL = 12 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) 18 individus n'ont pas renseigné le revenu mensuel net de leur foyer.

Tableau 9. Influence du niveau de vie du foyer sur le type et la situation géographique du logement actuel des individus (Questions 12, 13 et 56). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé ayant renseigné le revenu mensuel net de son foyer (effectif : 852). Lecture : « Les individus dont le revenu mensuel net du foyer est inférieur à 1 700 euros habitent plus souvent en appartement (62,6 %), que les individus dont le revenu se situe au-delà de 3 800 euros, qui habitent plutôt une maison (85,6 %) ; les individus dont le revenu mensuel net du foyer est inférieur à 1 700 euros habitent plus souvent en ville (62,5 %), que les individus dont le revenu se situe entre 2 300 et 3 800 euros, qui se situent plutôt à la campagne (40 %). L'action du revenu mensuel net du foyer est forte sur la typologie de logement qu'ont choisi les individus interrogés, ainsi que sur la localisation de ce dernier ».

Pour cette raison, il n'est pas surprenant de constater que les individus résidant en appartement habitent pour la très grande majorité en ville, alors que les habitants de maisons habitent plutôt en banlieue ou en milieu rural[102]. Pareillement, il n'est pas plus surprenant de remarquer que les individus résidant en appartement sont moins motorisés que les habitants de maisons : les uns ne possèdent pas de voiture ou n'en possèdent qu'une au sein de leur foyer ; les autres en ont souvent deux, voire plus, compte tenu de la distance plus grande de leur domicile vis-à-vis des périmètres attractifs et des aménités urbaines. Corrélativement, les individus résidant en maison utilisent moins souvent les transports en commun que les individus résidant en appartement. Du même fait, ce sont les plus jeunes, ou tout du moins la part la plus active de la population, qui utilisent le plus souvent les transports en commun, mais aussi les individus dont le revenu mensuel net du foyer est inférieur à 1 700 euros, ainsi que les individus ayant plus de trois enfants.

[102] Les terminologies « banlieue » et « milieu rural » diffèrent ici des modalités proposées dans notre questionnaire (respectivement « à la périphérie » et « à la campagne »). Afin d'éviter les écueils des représentations différentes que peuvent avoir les individus de la ville et de la campagne, nous avons croisé les noms des communes renseignées par nos enquêtés, aux typologies communales dressées par l'INSEE (ville, banlieue, milieu rural). De la sorte, nous avons pu constater que nombreux sont ceux à déclarer habiter à la campagne, alors qu'ils semblent plutôt habiter en ville ou en banlieue (*cf.* tableau 10).

Type de logement occupé	Question 13. Votre logement se situe…			
	En ville	**À la périphérie [1]**	**À la campagne [2]**	**Total**
Un appartement	75,4 % [224]	17,5 % [52]	6,9 % [21]	100 % [297]
Une maison individuelle	43,4 % [245]	14,1 % [80]	42,3 % [238]	100 % [563]
Un autre logement	33,4 % [3]	**36,9 %** [4]	29,7 % [3]	100 % [10]

Khi² (valeur observée) = 123,356 | Khi² (valeur critique) = 12,592 | DDL = 6 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) Pour la modalité « À la périphérie », il était précisé entre parenthèses « banlieue, périurbain ».
(2) Pour la modalité « À la campagne », il était précisé entre parenthèses « village ».

Type de logement occupé	Statut communal INSEE			
	Ville [1]	**Banlieue [1]**	**Milieu rural [2]**	**Total**
Un appartement	98,4 % [292]	0,4 % [1]	1,2 % [4]	100 % [297]
Une maison individuelle	74 % [417]	12 % [67]	14 % [79]	100 % [563]
Un autre logement	74,8 % [7]	0 % [0]	**25,2 %** [3]	100 % [10]

Khi² (valeur observée) = 83,790 | Khi² (valeur critique) = 12,592 | DDL = 6 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « Ville » regroupe ici les modalités « Ville-centre » et « Ville isolée ». D'après l'INSEE, « lorsqu'une unité urbaine est constituée de plusieurs communes, on la désigne sous le terme d'agglomération multicommunale. Les communes qui la composent sont soit ville-centre, soit banlieue. Si une commune représente plus de 50 % de la population de l'agglomération multicommunale, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de celle de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale » (INSEE, 2016). Une ville isolée est quant à elle une ville dont l'unité urbaine ne s'étend que sur une seule commune.
(2) Jusqu'en 2020, l'INSEE définissait un milieu rural comme « l'ensemble des communes n'appartenant pas à une unité urbaine qui est caractérisée par le regroupement de plus de 2 000 habitants dans un espace présentant une certaine continuité du bâti, censée caractériser les "villes". Depuis 2020, les territoires ruraux désignent « l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. Ils réunissent 88 % des communes en France et 33 % de la population en 2017 » (INSEE, 2021). Nous avons réalisé notre analyse bivariée à partir des données antérieures à 2020, et donc conformes à la première définition des milieux ruraux proposée par l'INSEE.

Tableau 10. Comparaison des tris croisés pour mesurer les différences de représentations sur la situation géographique d'installation (Questions 12 et 13). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 75,4 % des individus qui vivent en appartement disent habiter en ville, alors qu'ils sont 98,4 %, si l'on se réfère à la classification INSEE ; 42,3 % des individus qui vivent en maison individuelle disent habiter à la campagne, alors qu'ils sont 14 % selon l'INSEE. Si l'action du type de logement sur la localisation de ce dernier est manifeste, elle ne manque pas d'interroger les représentations de la situation géographique qu'ont les individus de leur logement ».

Somme toute, l'âge, le niveau de revenu du foyer et le nombre d'enfants — particulièrement le nombre d'enfants résidant au domicile — sont les marqueurs sociaux qui ont le plus orienté le choix — d'ailleurs, peut-on parler de choix ? — qu'ont fait les individus pour leur logement actuel. Si les plus jeunes vivent plus souvent seuls ou ne sont pas engagés, ils ont aussi moins d'enfants, ce qui justifie un besoin en surface limité. Au vu de la répartition de l'offre, ces derniers s'orientent vers la typologie de l'appartement, que la structuration du marché situe plutôt en ville. La paupérisation conjoncturelle des centres-villes s'accorde avec leur capacité d'effort qui les rend captifs de la location. En grandissant,

les plus jeunes devenus plus actifs se marient ou se pacsent, voire font le choix de l'union libre, et commencent à avoir des enfants, justifiant par là un besoin plus important en surface. Ces derniers le satisfont bien souvent par l'acquisition d'une maison individuelle en périphérie des villes, lorsque leurs revenus le leur permettent et que leur situation conjugale se pérennise. Si quelques uns sont contraints de rester en ville, ceux aux capacités financières et au niveau d'étude plus importants accèdent à la propriété plutôt à distance des villes, même si le nombre d'enfants résidant au domicile et la localisation de l'activité professionnelle tendent toujours à placer cet éloignement à une distance acceptable. La confusion constatée entre ville, périphérie (banlieue) et campagne (milieu rural), en termes de représentations, confirme cette demi-mesure : le projet d'installation est ancré en milieu rural tandis que la réalité de l'installation le situe plutôt en ville (*cf.* tableau 10). Sur ce point, il est intéressant de souligner que plus les individus sont jeunes, plus ils ont grandi en ville, marquant le pas d'une concentration plus soutenue des populations sur les périmètres urbains durant les quatre ou cinq dernières décennies.

Des marqueurs sociaux qui orientent les préférences résidentielles

Les caractéristiques du logement des individus ne diffèrent pas fondamentalement de l'image qu'ils se font de leur habitation idéale. D'ailleurs, ce sont sensiblement les mêmes marqueurs sociaux qui déterminent leurs préférences résidentielles, à savoir l'âge, la composition familiale, le statut d'occupation, la configuration de leur logement actuel et, dans une moindre mesure, la scolarisation des enfants. Pour étudier ces préférences résidentielles, nous nous sommes concentrés sur trois attributs : **1.** les préférences en matière de localisation du logement, **2.** les préférences en matière de typologie de logement, ainsi que **3.** les préférences en matière de surface habitable.

À partir des questions interrogeant l'importance qu'accordent les individus au fait d'habiter en ville ou à la campagne (questions 44 et 46 de notre enquête), nous avons d'abord analysé les préférences des personnes pour la localisation de leur logement (1). Quatre marqueurs sont particulièrement opérants pour distinguer les populations qui préfèreraient vivre en ville de celles qui préfèreraient vivre à la campagne : l'âge, le nombre d'enfants résidant au domicile et leur scolarisation, le logement actuel — sa typologie, sa situation géographique et son mode d'occupation —, et la localisation du ou des logement(s) de l'enfance. Étonnamment, nous remarquons que ce sont pour les plus jeunes des individus de notre échantillon qu'il est le plus important d'habiter à la campagne, alors même qu'actuellement, ces derniers habitent plutôt en ville ou en périphérie des villes. Les individus âgés de 25 ans et plus, particulièrement les quarantenaires et au-delà, accordent quant à eux plus d'importance au fait d'habiter en ville, contrairement à l'idée reçue selon laquelle la

campagne serait plutôt privilégiée. Pour les plus actifs d'entre eux, soit les individus âgés de 25 à 65 ans, cette préférence corrobore leur situation géographique actuelle : en effet, ces derniers ont plutôt tendance à habiter en milieu urbain. Pour les plus de 65 ans, cette même préférence exprime au contraire un besoin de renouer avec certaines aménités urbaines, puisque ces derniers vivent plus souvent à la campagne que le reste de la population.

Variables indépendantes		Question 44. Pour vous, habiter à la campagne, c'est…		Question 46. Pour vous, habiter en ville, c'est…	
		Important	**Pas important**	**Important**	**Pas important**
Question 2. Âge des individus	**Moins de 25 ans**	**58,8 %** [74]	41,2 % [52]	29,8 % [38]	**70,2 %** [88]
	Entre 25 et 39 ans	31,1 % [60]	**68,9 %** [132]	**54,3 %** [104]	45,7 % [87]
	Entre 40 et 65 ans	37,7 % [134]	62,3 % [223]	**51,4 %** [184]	48,6 % [174]
	Plus de 65 ans	42,9 % [84]	57,1 % [111]	**53,1 %** [103]	46,9 % [92]
Question 5. Nombre d'enfants résidant à domicile	**Pas d'enfant à domicile**	**50,6 %** [200]	49,4 % [196]	41,6 % [165]	**58,4 %** [231]
	Un enfant à domicile	**47,7 %** [73]	52,3 % [80]	43,7 % [67]	**56,3 %** [86]
	Deux enfants à domicile	27,1 % [49]	72,9 % [130]	59 % [105]	41 % [73]
	Trois enfants à domicile	25,5 % [23]	74,5 % [66]	58,1 % [52]	41,9 % [38]
	Plus de trois enfants à domicile	13,6 % [7]	**86,4 %** [46]	**76,2 %** [41]	23,8 % [12]
Question 33. Fréquence d'utilisation de la voiture[1]	**Très souvent**	**43,6 %** [248]	56,4 % [320]	46,8 % [266]	**53,2 %** [302]
	Souvent	35 % [54]	65 % [99]	45,1 % [69]	**54,9 %** [84]
	Peu souvent	23,8 % [16]	**76,2 %** [54]	**76,1 %** [53]	23,9 % [17]
	Pas du tout	9,8 % [1]	**90,2 %** [3]	**88,9 %** [3]	11,1 % [1]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

(1) Croisement effectué sur un échantillon de 795 individus, ayant déclaré avoir une ou plusieurs voitures.

Tableau 11. Évaluation de l'action de certains marqueurs sociaux sur l'importance accordée par les individus au fait d'habiter en ville ou à la campagne (Questions 2, 5, 33, 44, et 46). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus important pour les individus les moins de 25 ans d'habiter à la campagne (58,8 %) que pour les individus âgés de 25 à 39 ans (68,9 %) ; il est moins important pour les individus les plus jeunes d'habiter en ville (70,2 %) que pour les individus les plus âgés (53,1 %). L'action de l'âge est forte sur les préférences que les individus ont pour la situation géographique de leur logement ».

Corrélé à l'âge, le nombre d'enfants peut expliquer en partie ces préférences : les individus les plus jeunes et les plus âgés n'ont pas ou plus d'enfant résidant au domicile, alors que les individus âgés de 25 à 65 ans ont à leur charge au moins deux enfants ; ces enfants sont majoritairement scolarisés, et une part non négligeable pratique des activités périscolaires, justifiant un besoin de proximité avec les services culturels que l'on trouve plus

facilement au sein des périmètres urbains. Les individus pour lesquels il est important d'habiter en ville associent prioritairement cette préférence à la proximité avec les commerces et le lieu dédié à leur activité professionnelle, de même qu'ils motivent cette appétence par leur volonté de ne pas dépendre quotidiennement de leur voiture : moins les individus utilisent leur voiture, plus il est important pour eux d'habiter en ville (*cf.* tableau 11).

Compte tenu encore une fois de la répartition territoriale de l'offre immobilière, il n'est pas surprenant de remarquer qu'il est plus important pour les individus résidant en appartement d'habiter en ville que pour les individus résidant en maison. De la même façon, il n'est pas plus surprenant que les individus résidant à la campagne préfèrent davantage y habiter que les individus résidant en ville. Nous constatons par ailleurs que l'environnement dans lequel ont grandi les individus agit fortement sur leurs préférences actuelles en matière de localisation : vis-à-vis de l'ensemble de la population, il est plus important pour les individus ayant grandi à la campagne de vivre à la campagne, de même qu'il est plus important pour les individus ayant grandi en ville d'habiter en ville.

Certes, les propriétaires occupants ou accédants à la propriété se concentrent davantage à la campagne qu'en ville, mais ces derniers n'accordent pas moins d'importance au fait d'habiter en ville : s'il est plus important pour eux d'habiter à la campagne que pour les locataires, il est aussi important pour eux d'habiter en ville, en des proportions quasiment équivalentes à l'importance exprimée par les locataires en faveur de l'habitat urbain. Ce faisant, la campagne n'apparaît pas comme le territoire privilégié de l'accession à la propriété, bien qu'elle en soit malgré tout le territoire d'élection. L'étude des revenus étaie cette observation, même si les résultats de notre croisement sont peu significatifs : les individus dont la capacité d'emprunt est la plus importante, c'est-à-dire ceux dont le revenu mensuel net du foyer est supérieur à 3 800 euros et qui habitent pour l'essentiel à la campagne, accordent un peu plus d'importance au fait d'habiter en ville que le reste de la population (*cf.* tableau 12). Sans nier les attraits de la nature et du calme inhérents aux milieux ruraux, qui sont au demeurant les deux éléments représentant le plus fidèlement la campagne pour notre échantillon, il est probable que certains foyers, notamment les plus aisés, accèdent à la propriété à la campagne, non pas tant pour l'environnement en lui-même que pour la typologie du bien habité : la maison individuelle. D'ailleurs, un autre attrait de la campagne apprécié par notre population est la possibilité de laisser jouer les enfants dehors, activité que l'on associe volontiers au jardin attenant à la maison.

Variables indépendantes		Question 44. Pour vous, habiter à la campagne, c'est…		Question 46. Pour vous, habiter en ville, c'est…	
		Important	**Pas important**	**Important**	**Pas important**
Question 15. Statut d'occupation	**Propriétaire ou accédant**	42,1 % [206]	57,9 % [282]	**51,2 %** [250]	48,8 % [238]
	Locataire	34,5 % [117]	**65,5 %** [221]	**49,9 %** [169]	50,1 % [170]
	Résidant à titre gratuit	68,5 % [29]	31,5 % [14]	23,3 % [10]	**76,7 %** [33]
Question 56. Revenu mensuel net du foyer	**Supérieur à 3800 €**	**40,8 %** [76]	**59,2 %** [108]	57,2 % [105]	42,8 % [79]
	Entre 2 300 et 3 800 €	43,5 % [130]	56,5 % [170]	49,2 % [148]	50,8 % [152]
	Entre 1 700 et 2 300 €	**42,4 %** [64]	**57,6 %** [86]	45,7 % [69]	**54,3 %** [81]
	Inférieur à 1 700 €	37,4 % [88]	**62,6 %** [147]	44,1 % [104]	55,9 % [132]
Question 43. L'habitat idéal	**Appartement dans un immeuble**	1,8 % [1]	98,2 % [47]	97,1 % [46]	2,9 % [2]
	Appartement dans une maison	15 % [7]	85 % [37]	75 % [33]	25 % [11]
	Maison mitoyenne	23,8 % [20]	76,2 % [62]	60,6 % [50]	39,4 % [32]
	Maison indépendante	**46,7 %** [325]	53,3 % [371]	43,2 % [300]	**56,8 %** [395]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 12. Évaluation de l'action de certains marqueurs sociaux sur l'importance accordée par les individus au fait d'habiter en ville ou à la campagne (Questions 15, 43, 44, 46 et 56). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus important pour les individus pour lesquels l'habitat idéal est une maison indépendante sans voisin d'habiter à la campagne (46,7 %) que pour les individus pour lesquels l'habitat idéal est un appartement ; inversement, il est plus important pour les individus pour lesquels l'habitat idéal est un appartement que pour les individus pour lesquels l'habitat idéal est une maison. L'action des préférences en matière de typologie d'habitation est forte sur les préférences en matière de localisation du logement des individus ».

À partir des questions 42 et 43 de notre enquête, nous avons ensuite analysé les préférences des individus pour la typologie de leur logement (2). Nous l'avons dit, la très grande majorité de notre population préfèrerait habiter dans une maison indépendante sans voisin, comparativement à l'appartement ou, même, à la maison mitoyenne. Pour cette majorité, il est d'ailleurs un peu plus important d'habiter à la campagne qu'à la ville (*cf.* tableau 12). Soulignons cependant le fait que la plupart des individus aspirant à une maison indépendante sans voisin habite déjà en maison, ce qui n'est pas tout à fait le cas de ceux pour qui l'habitat idéal serait plutôt un appartement ou une maison mitoyenne : ces derniers habitent en effet plus souvent en appartement que le reste de la population (*cf.* tableau 13). Somme toute, les individus résidant aujourd'hui en appartement sont plus favorables à des typologies d'habitat plus denses que les individus résidant en maison. De fait, la surface qu'ils occupent actuellement semble agir de la même façon sur leurs préférences en matière de logement : les premiers jouissent d'une surface habitable généralement inférieure à 80 m²,

tandis que les seconds profitent plutôt d'une surface supérieure à 100 m². Leurs revenus s'avèrent tout aussi déterminants : les individus dont le revenu mensuel net du foyer est inférieur à 2 300 euros préfèreraient habiter un appartement ou une petite maison mitoyenne — ces derniers estiment par ailleurs leur surface habitable idéale en dessous de 100 m² —, tandis que ceux dont le revenu est supérieur à 2 300 euros, particulièrement ceux dont le revenu dépasse 3 800 euros, préfèreraient habiter une grande maison, indépendante sans voisin — ces derniers évaluent au contraire leur surface habitable idéale au-delà de 100 m².

		Question 42. D'après vos réponses […], lequel choisiriez-vous […] aujourd'hui ? [1]				Question 43. Pour vous, l'habitat idéal, c'est…			
Variables indépendantes		**Petit appart.**	**Grand appart.**	**Petite maison**	**Grande maison**	**Appart. collectif**	**Appart. maison**	**Maison mitoy.[2]**	**Maison indé.[2]**
Question 12. Logement actuel	**Appartement en immeuble collectif**	**4,5 %** [13]	**19,7 %** [58]	**38,2 %** [114]	37,6 % [112]	**10,2 %** [30]	**9,5 %** [28]	**12,9 %** [38]	67,4 % [201]
	Une maison individuelle	**0,1 %** [1]	9,1 % [51]	30,3 % [171]	**60,5 %** [340]	3,2 % [18]	2,8 % [15]	7,7 % [44]	**86,3 %** [486]
	Un autre logement	0 % [0]	0 % [0]	6,6 % [1]	**93,4 %** [9]	0 % [0]	4,1 % [1]	0 % [0]	**95,9 %** [9]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

(1) « Question 42. D'après vos réponses aux questions précédentes, si vous aviez le choix entre ces quatre types d'habitation, lequel choisiriez-vous prioritairement aujourd'hui ? ».

(2) Lire « Une maison mitoyenne » et « Une maison indépendante sans voisin ».

Tableau 13. Évaluation de l'action du logement actuel sur les préférences en matière de typologie de logement (Questions 12, 42 et 43). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus important d'habiter dans une grande maison ou dans une maison indépendante sans voisin pour les individus résidant déjà en maison individuelle que pour les individus résidant actuellement en appartement ».

Ce seuil situé aux alentours de 100 m² s'observe également lorsque nous considérons d'autres marqueurs sociaux à l'action moins significative tels que le statut matrimonial ou le niveau d'études : les personnes seules, célibataires, séparées, divorcées ou veuves, apprécient une surface habitable idéale inférieure à 100 m², alors que les personnes en couple, mariées ou pacsées, préfèrent une surface habitable supérieure à 100 m² ; les individus dont le niveau d'études est inférieur ou égal au baccalauréat envisagent plus souvent une surface habitable idéale inférieure à 100 m² que les individus ayant fait des études supérieures, qui évaluent plutôt leur surface habitable idéale à plus de 100 m², voire à plus de 150 m² pour les individus les plus diplômés. C'est à partir de notre dernière analyse relative aux préférences des individus en matière de surface habitable (3) que nous pouvons confirmer un saut d'échelle en matière d'appréciation des surfaces, à partir de 100 m² habitables.

Nombre d'enfants à domicile	Question 38. Dans votre situation actuelle, quelle serait la surface habitable idéale de votre logement ?					
	≤ 50 m² [1]	**51 à 80 m²**	**81 à 100 m²**	**101 à 150 m²**	**> 150 m²**	**Total**
0	7 % [28]	23,2 % [92]	27,8 % [110]	31,2 % [124]	10,8 % [43]	100 % [397]
1	0 % [0]	8,8 % [13]	26,8 % [41]	46,9 % [72]	17,5 % [27]	100 % [153]
2	0,8 % [1]	2,1 % [4]	22,6 % [40]	53,7 % [96]	20,8 % [37]	100 % [178]
3	0,9 % [1]	5 % [4]	17,3 % [16]	57,6 % [51]	19,2 % [17]	100 % [89]
> 3	0 % [0]	0 % [0]	10,8 % [6]	38,1 % [20]	51,1 % [27]	100 % [53]

Khi² (valeur observée) = 177,641 | Khi² (valeur critique) = 31,410 | DDL (Degré de liberté) = 20 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 14. Influence du nombre d'enfants résidant à domicile sur la surface habitable idéale du logement des individus (Questions 5 et 38). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 27,8 % des individus n'ayant aucun enfant résidant à domicile aimeraient habiter une surface comprise entre 81 et 100 m² ; 57,6 % des individus ayant trois enfants résidant à domicile aimeraient habiter une surface comprise entre 101 et 150 m². L'action du nombre d'enfants résidant à domicile est forte sur la surface habitable idéale du logement des individus interrogés ».

Les aspirations dépendent autrement du nombre d'enfants et de la typologie des logements habité et envisagé. Plus les individus ont d'enfants résidant au domicile, plus leur surface habitable idéale est élevée (*cf.* tableau 14). Aussi, la surface habitable du logement des enquêtés agit fortement sur leur surface habitable idéale : celle-ci est souvent supérieure à celle dont ils bénéficient actuellement même si, au-delà de 100 m², la surface idéale envisagée par les individus est peu ou prou semblable à la surface habitée (*cf.* tableau 15).

Surface habitable actuelle	Question 38. Dans votre situation actuelle, quelle serait la surface habitable idéale de votre logement ?					
	≤ 50 m² [1]	**51 à 80 m²**	**81 à 100 m²**	**101 à 150 m²**	**> 150 m²**	**Total**
≤ 50 m² [1]	28,1 % [15]	44,8 % [23]	7,3 % [4]	8,2 % [5]	11,6 % [6]	100 % [53]
51 à 80 m²	6,7 % [14]	30,8 % [64]	47 % [97]	10,4 % [21]	5,1 % [11]	100 % [207]
81 à 100 m²	0,5 % [1]	8,5 % [20]	33,4 % [78]	54,4 % [127]	3,2 % [8]	100 % [234]
101 à 150 m²	0,2 % [1]	1,8 % [5]	9,3 % [24]	70 % [178]	18,7 % [48]	100 % [256]
> 150 m²	0 % [0]	2,6 % [3]	7,9 % [10]	22,9 % [28]	66,6 % [79]	100 % [120]

Khi² (valeur observée) = 707,410 | Khi² (valeur critique) = 37,652 | DDL (Degré de liberté) = 25 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 15. Influence de la surface habitable du logement actuel des individus sur la surface habitable idéale envisagée (Questions 35 et 38). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 44,8 % des individus qui occupent une surface inférieure ou égale à 50 m² aimeraient habiter une surface comprise entre 51 et 80 m² ; 70 % des individus qui occupent une surface comprise entre 101 et 150 m² estiment que cette superficie se rapproche de leur surface idéale ».

En définitive, les préférences résidentielles des individus de notre échantillon expriment un lien de causalité entre leurs aspirations actuelles et leur passé résidentiel, et correspondent aux parcours résidentiels classiques largement documentés. Concernant la part la plus active de la population, celle-ci travaille plutôt en ville, et a plus souvent des enfants résidant au domicile que le reste de la population. Ces enfants sont majoritairement scolarisés et pratiquent une ou plusieurs activités périscolaires. Ces facteurs orientent leurs préférences vers l'habitat urbain, avec le souci de ne pas dépendre quotidiennement de leur voiture. Lorsque ces individus s'engagent dans l'accession à la propriété, ils se confrontent cependant à la structuration du marché qui a tendance à situer les typologies familiales plutôt en périphérie des villes. Plus le nombre d'enfants résidant au domicile est important, plus le besoin en surface est grand et plus l'offre motive un éloignement des centralités, malgré une certaine appétence pour un habitat plus proche de la ville : suivant une logique d'étagement des prix fonciers et immobiliers, le pavillonnaire périurbain propose des surfaces habitables généralement plus importantes que les appartements. De même, la maison avec jardin offre aux enfants des possibilités de jeu que ne permet pas l'appartement, où la proximité des voisins rend le calme de mise. Elle permet au contraire une relégation de ces activités à l'extérieur, au sein d'un périmètre sécurisé. Pour autant, les inconvénients de l'éloignement des aménités se font ressentir à mesure de l'avancée en âge et du départ successif des enfants, et se trouvent exacerbés à la retraite, motivant un regain d'intérêt pour l'habitat urbain.

	Question 44. Pour vous, habiter à la campagne, c'est…		Question 46. Pour vous, habiter en ville, c'est…	
Surface habitable idéale	**Important**	**Pas important**	**Important**	**Pas important**
≤ 50 m² [1]	60,4 % [18]	39,6 % [13]	18,8 % [6]	81,2 % [25]
51 à 80 m²	45,4 % [52]	54,6 % [63]	45,7 % [53]	54,3 % [62]
81 à 100 m²	44,1 % [94]	55,9 % [119]	46 % [98]	54 % [115]
101 à 150 m²	38,9 % [140]	61,1 % [220]	**52,2 %** [188]	47,8 % [172]
> 150 m²	32,8 % [50]	**67,2 %** [101]	**56,1 %** [87]	43,9 % [66]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 16. Évaluation de l'action de la surface habitable idéale envisagée par les individus sur l'importance ou non d'habiter en ville ou à la campagne (Questions 38, 44 et 46). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus important pour les individus pour lesquels la surface habitable idéale est inférieure ou égale à 50 m² d'habiter à la campagne (60,4 %) que pour les individus pour lesquels la surface habitable idéale est supérieure à 150 m² (32,8 %) ; inversement, il est plus important pour les individus pour lesquels la surface habitable idéale est supérieure à 150 m² d'habiter en ville (56,1 %) que pour les individus dont la surface habitable idéale est inférieure ou égale à 50 m² (18,8 %). L'action des préférences en matière de surface habitable est forte sur les préférences en matière de localisation du logement des individus ».

Ainsi, nous pouvons remarquer que le report des individus sur la périphérie, à l'heure de l'accession à la propriété, soulève davantage la question d'une typologie adaptée à la vie de famille qu'une aspiration généralisée pour une forme d'habitation spécifique. D'ailleurs, plus la surface idéale des individus est importante, moins il est important pour eux d'habiter à la campagne et plus il est important, à l'inverse, d'habiter en ville (*cf.* tableau 16). La maison avec jardin semble être davantage une « perspective de la demi-mesure », qui s'impose à défaut de pouvoir satisfaire un idéal plus favorable à la vie urbaine.

Typologies de logement et surfaces habitables

À l'aune du parcours résidentiel des individus, il apparaît tout à fait pertinent de relever que l'endroit où ces derniers disent avoir grandi agit sur leurs idéaux en matière de surface habitable. En effet, les personnes qui aimeraient habiter une surface supérieure à 100 m² ont plus souvent grandi en ville que celles qui aimeraient habiter une surface inférieure à 80 m², qui ont plutôt grandi à la campagne. Les enquêtés qui aspirent à plus de surface ont plus souvent grandi en ville, là où les surfaces habitables sont plus réduites que celles observées à la campagne, alors que ceux qui ont grandi en milieu rural, là où les surfaces sont réputées plus importantes, pourraient habiter une surface plus petite que la moyenne. Il faut peut-être y voir les effets d'un jardin à disposition et d'un environnement plus calme, compensations honorables dont sont plutôt dispensées les logements en ville. Quoi qu'il en soit, l'indigence de l'offre urbaine semble alimenter une recherche de plus grands logements, qui profite davantage aux marchés immobiliers périurbains et ruraux.

Sur ce point, il convient de noter un paradoxe important : les individus qui aimeraient vivre dans une maison indépendante sans voisin, c'est-à-dire ceux qui accordent le plus d'importance au fait d'habiter à la campagne, aspirent généralement à une surface supérieure à 100 m², alors que ceux qui aimeraient plutôt vivre en appartement, c'est-à-dire ceux qui accordent le plus d'importance au fait d'habiter en ville, aspirent plutôt à une surface inférieure à 100 m². Or, rappelons-le, ceux qui accordent le plus d'importance au fait d'habiter à la campagne ont le plus souvent grandi à la campagne, de même que ceux qui accordent le plus d'importance au fait d'habiter en ville ont le plus souvent grandi en ville : les premiers devraient donc plutôt privilégier de plus petites surfaces que les seconds, qui devraient aspirer à de plus grandes surfaces. Ce paradoxe est intéressant, dans le sens où il révèle un lien fort dans les représentations entre typologie et surface, ainsi qu'une certaine primauté de ce couple sur le choix du lieu d'installation. Doit-on en conclure que de plus grands logements en ville suffiraient à pallier les carences d'une offre urbaine que l'on dit par ailleurs en partie responsable de l'étalement et de la désertification des centres ? Quelle influence attribuer aux typologies quant aux préférences résidentielles exprimées ?

Question 39. Dans votre situation actuelle, vous pourriez qualifier votre logement (hors garage et annexes) de « petit » s'il faisait…

Type de logement occupé	< 15 m²	< 30 m²	< 50 m²	< 80 m²	> 80 m²	Total
Un appartement	5,6 % [16]	**16,3 %** [48]	**34,6 %** [103]	38,8 % [115]	4,7 % [14]	100 % [297]
Une maison	1,9 % [11]	4,6 % [26]	18,8 % [106]	**59,5 %** [334]	**15,2 %** [86]	100 % [563]
Un autre logement	**25,2 %** [2]	0 % [0]	**33,8 %** [3]	41 % [5]	0 % [0]	100 % [10]

Khi² (valeur observée) = 113,126 | Khi² (valeur critique) = 18,307 | DDL = 10 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Question 40. Dans votre situation actuelle, vous pourriez qualifier votre logement (hors garage et annexes) de « grand » s'il faisait…

Type de logement occupé	< 50 m²	> 50 m²	> 80 m²	> 100 m²	> 150 m²	Total
Un appartement	**0,4 %** [1]	**15,6 %** [46]	**26 %** [77]	**39,2 %** [117]	18,8 % [56]	100 % [297]
Une maison	**0,4 %** [2]	0,5 % [3]	4,2 % [23]	27,5 % [155]	**67,4 %** [380]	100 % [563]
Un autre logement	**0 %** [0]	0 % [0]	**29,7 %** [3]	25,2 % [2]	45,1 % [5]	100 % [10]

Khi² (valeur observée) = 259,684 | Khi² (valeur critique) = 18,307 | DDL = 10 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 17. Évaluation de l'action de la typologie du logement actuel sur la définition d'un « petit » ou d'un « grand » logement (Questions 12, 39 et 40). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 34,6 % des individus résidant en appartement pourraient qualifier leur logement de « petit » s'il faisait moins de 50 m² ; 59,5 % des individus résidant en maison pourraient qualifier leur logement de « petit » s'il faisait moins de 80 m². L'action de la typologie du logement des individus influence fortement l'appréhension de leur surface habitable ».

À bien considérer le rapport des individus à leurs surfaces habitables, il s'avère qu'une différence de perception des surfaces entre les habitants d'un appartement et ceux d'une maison existe. Un « petit » logement est en effet plus petit pour les individus résidant en appartement que pour les individus résidant en maison, de même qu'un « grand » logement est plus grand pour les individus résidant en maison que pour ceux résidant en appartement. Les premiers qualifieraient leur logement de « petit » s'il faisait moins de 80 m², et de « grand » s'il faisait plus 150 m², tandis que les seconds qualifieraient leur logement de « petit » s'il faisait moins de 50 m², et de « grand » s'il faisait plus de 50, 80 ou 100 m² (*cf.* tableau 17). Cette différence se confirme à travers l'étude des préférences résidentielles : les individus qui préfèreraient habiter un petit appartement estiment leur surface habitable idéale entre 51 et 80 m², tandis que ceux qui préfèreraient habiter une petite maison évaluent leur surface idéale entre 81 et 100 m². De la même façon, les individus qui préfèreraient habiter un grand appartement estiment leur surface habitable idéale à plus de 80 m², tandis que ceux qui préfèreraient habiter une grande maison évaluent leur surface idéale à plus de 100 m² (*cf.* tableau 18).

Question 38. Dans votre situation actuelle, quelle serait la surface habitable idéale de votre logement ?

Préférence en matière de logement	≤ 50 m² [1]	51 à 80 m²	81 à 100 m²	101 à 150 m²	> 150 m²	Total
Un petit appartement	**13,9 %** [2]	**76,5 %** [11]	6 % [1]	3,6 % [1]	0 % [0]	100 % [15]
Un grand appartement	8,7 % [9]	16,3 % [18]	32,2 % [35]	35,9 % [40]	6,9 % [8]	100 % [111]
Une petite maison	6,1 % [18]	24 % [68]	**44,1 %** [126]	22,1 % [63]	3,7 % [11]	100 % [286]
Une grande maison	0,3 % [1]	3,8 % [17]	10,9 % [50]	**56,1 %** [257]	**28,9 %** [133]	100 % [458]

Khi² (valeur observée) = 348,857 | Khi² (valeur critique) = 31,410 | DDL (Degré de liberté) = 20 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 18. Évaluation de l'action des préférences en matière de logement sur les surfaces habitables idéales envisagées par les individus (Questions 38 et 42). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « 76,5 % des individus qui aimeraient habiter un petit appartement évaluent leur surface habitable idéale entre 51 et 80 m² ; 44,1 % des individus qui aimeraient habiter une petite maison évaluent leur surface habitable idéale entre 81 et 100 m². La définition d'un « petit » logement est différente suivant la typologie considérée ».

En outre, les individus résidant actuellement dans un logement dont la surface est comprise entre 51 et 80 m² trouveraient leur logement « petit » s'il faisait moins de 50 m², et « grand » s'il était supérieur à 80 m². Pareillement, les individus dont la surface habitable actuelle est comprise entre 81 et 100 m² trouveraient leur logement « petit » s'il faisait moins de 80 m², et « grand » s'il était supérieur à 100 m² (*cf.* tableau 19).

Question 39. Dans votre situation actuelle, vous pourriez qualifier votre logement (hors garage et annexes) de « petit » s'il faisait…

Surface habitable actuelle	< 15 m²	< 30 m²	< 50 m²	< 80 m²	> 80 m²	Total
≤ 50 m² [1]	**28,1 %** [15]	**47,5 %** [24]	22,6 % [12]	0,9 % [1]	0,9 % [1]	100 % [53]
51 à 80 m²	3,9 % [8]	19,5 % [40]	**45,4 %** [94]	23,4 % [49]	7,8 % [16]	100 % [207]
81 à 100 m²	2 % [5]	2,8 % [7]	21,8 % [51]	**63,8 %** [149]	9,6 % [22]	100 % [234]
101 à 150 m²	1 % [3]	1,1 % [4]	19,4 % [49]	**65,6 %** [167]	12,9 % [33]	100 % [256]
> 150 m²	0 % [0]	0 % [0]	5,4 % [7]	**71,2 %** [85]	**23,4 %** [28]	100 % [120]

Khi² (valeur observée) = 426,302 | Khi² (valeur critique) = 37,652 | DDL (Degré de liberté) = 25 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 19. Évaluation de l'action de la surface habitable actuelle des individus sur leur définition d'un « petit » ou d'un « grand » logement (Questions 35 et 39). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Les individus dont le logement est inférieur ou égal à 50 m² pourraient qualifier leur logement de « petit » s'il faisait moins de 30 m² (47,5 %) ; les individus dont la surface habitable est comprise entre 51 et 80 m² pourraient qualifier leur logement de « petit » s'il faisait moins de 50 m² (45,4 %). L'action de la surface habitable actuelle sur la définition que les individus donnent d'un « petit » logement est forte ».

D'une manière générale, la surface habitée par les individus de notre échantillon paraît adaptée à leur situation actuelle, même si les enquêtés bénéficiant d'une surface inférieure à 80 m² aimeraient peu ou prou une vingtaine voire une trentaine de mètres carrés supplémentaires (*cf.* tableau 15). D'ailleurs, ces derniers trouvent plus souvent leur surface habitable « petite » que les individus profitant d'une surface supérieure à 80 m². Ce constat s'observe également lorsque nous croisons la surface habitable idéale exprimée par notre population à leur propre appréhension du « petit » : les individus qui aimeraient habiter une surface comprise entre 81 et 100 m² trouveraient leur logement « petit » s'il faisait moins de 50 m², de même que les individus qui aimeraient habiter une surface comprise entre 101 et 150 m² trouveraient leur logement « petit » s'il faisait moins de 80 m².

Si les individus qui jugent leur surface habitable « petite » aimeraient avoir globalement plus de surface, une pièce supplémentaire ou un jardin, il est cependant intéressant de noter que plus la surface habitable actuelle du logement des individus est importante, plus ils recherchent davantage des espaces annexes ou extérieurs. Si les individus résidant dans une surface inférieure ou égale à 50 m² déclarent bien aspirer à davantage de surface ou à une pièce supplémentaire, les individus dont la surface habitable actuelle est comprise entre 51 et 100 m² aimeraient avoir en priorité un jardin ou un garage en plus ; les individus bénéficiant d'une surface comprise entre 101 et 150 m² aimeraient surtout un garage en plus, tandis que les personnes habitant une surface supérieure à 150 m² n'aimeraient rien en plus. Plus que la recherche de mètres carrés supplémentaires, la majorité des individus de notre échantillon souhaite d'abord retrouver les attributs de la maison.

Question 42. D'après vos réponses aux questions précédentes, si vous aviez le choix entre ces quatre types d'habitation, lequel choisiriez-vous prioritairement aujourd'hui ?

Nombre d'enfants résidant au domicile	**Un petit appartement**	**Un grand appartement**	**Une petite maison**	**Une grande maison**	**Total**
0	**2,7 %** [10]	**18,9 %** [75]	**44,1 %** [175]	34,3 % [136]	100 % [396]
1	**1,9 %** [3]	6,4 % [10]	**33,6 %** [51]	58,1 % [89]	100 % [153]
2	0 % [0]	5,8 % [10]	21,3 % [38]	**72,9 %** [130]	100 % [178]
3	0 % [0]	**14,3 %** [13]	20 % [18]	**65,7 %** [59]	100 % [90]
> 3	0 % [0]	4 % [2]	5 % [3]	**91 %** [48]	100 % [53]

Khi² (valeur observée) = 134,425 | Khi² (valeur critique) = 26,296 | DDL = 16 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 20. Influence du nombre d'enfants résidant à domicile sur les préférences en matière de typologie de logement (Questions 5 et 42). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « S'ils avaient le choix, les individus qui n'ont pas d'enfant privilégieraient plutôt un appartement ou une petite maison (44,1 %) qu'une grande maison ; au contraire, les individus ayant deux enfants et plus orienteraient leur choix sur une grande maison. L'action du nombre d'enfants résidant à domicile influe fortement sur les préférences en matière de typologie de logement ».

Ces attributs restent cependant essentiellement liés à la typologie pavillonnaire, plus grande et plus consommatrice d'espace. Cet état de fait oriente nécessairement les habitants de la ville vers des typologies plus rurales, d'autant plus lorsque le foyer abrite un ou plusieurs enfants. Plus les individus ont d'enfants résidant au domicile, plus ils chercheront à habiter une grande maison, confirmant le caractère familial de la maison individuelle. Au-delà de deux enfants, les préférences résidentielles s'orientent plus nettement vers cette typologie, l'appartement ou la « petite maison » étant plutôt privilégiés pour les foyers avec un enfant ou sans enfant à charge[103] (*cf.* tableau 20).

Question 36. Dans votre situation actuelle, comment jugez-vous la surface habitable (hors garage et annexes) de votre logement actuel ?

Surface habitable actuelle	Très petite	Petite	Grande	Très grande	Total
≤ 50 m² [1]	9,8 % [6]	74 % [38]	16,2 % [9]	0 % [0]	100 % [53]
51 à 80 m²	2,8 % [6]	45,2 % [93]	45,8 % [95]	6,2 % [13]	100 % [207]
81 à 100 m²	1 % [2]	31,7 % [74]	65,8 % [154]	1,5 % [4]	100 % [234]
101 à 150 m²	0 % [0]	10,1 % [26]	81,8 % [209]	8,1 % [21]	100 % [256]
> 150 m²	0 % [0]	2,2 % [3]	70,2 % [84]	27,6 % [33]	100 % [120]

Khi² (valeur observée) = 278,183 | Khi² (valeur critique) = 31,410 | DDL (Degré de liberté) = 20 | *p-value* < **0,0001** | Seuil *alpha* = **0,05**
Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha*, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**
(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 21. Évaluation de l'action de la surface habitable actuelle des individus sur leur définition d'un « petit » ou d'un « grand » logement (Questions 35 et 36). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Les individus dont la surface du logement est inférieure ou égale à 50 m² jugent plus souvent leur surface habitable « petite » (74 %) que ceux dont la surface est comprise entre 101 et 150 m² (10,1 %) ; les individus bénéficiant d'une surface comprise entre 101 et 150 m² trouvent plus souvent leur surface « grande » (81,8 %) que les individus ayant une surface comprise entre 51 et 80 m² (45,8 %). L'action de la surface habitable actuelle du logement des individus sur leur jugement de cette dite surface est forte ».

En résumé, un « petit logement » peut être défini peu ou prou suivant une surface habitable moyenne inférieure à 80 m². Un « petit appartement » est un logement dont la surface habitable est inférieure à 50 m², et une « petite maison » est un logement dont la surface est inférieure à 80 m², toutes catégories sociales et toutes compositions du foyer confondues, et indépendamment de la surface habitable actuelle des individus interrogés. Plus précisément, un logement peut être considéré comme « petit » si sa surface habitable moyenne se trouve être juste en dessous ou inférieure d'une vingtaine de mètres carrés par

[103] La baisse du taux de fécondité — 1,84 enfants par femme en France en 2021 contre 2,03 enfants par femme dix ans plus tôt — confirme l'intérêt de penser la petite maison de centre-ville : les projections prévoient une stabilisation du taux de fécondité à 1,8 enfants par femme à l'horizon 2070 (Algava et Blanpain, 2021).

rapport à la surface habitable dont bénéficient actuellement les habitants étudiés. À l'inverse, un « grand logement », grand appartement et grande maison confondus, peut être défini à partir d'une surface habitable moyenne supérieure à 100 m², même si les habitants d'un appartement considèrent pour certains leur surface comme étant « grande » au-dessus de 80 m² (*cf.* tableau 20). Et puis, retenons que typologie et surface habitable semblent toutes deux primer sur le choix de l'environnement, sans qu'il soit pour autant possible d'établir qui de la typologie ou de la surface arbitre le plus les choix résidentiels.

Le « petit » en question

Après avoir approché plus en détail la définition d'un « petit » logement, il convient désormais de se demander quelles populations de notre échantillon seraient davantage disposées à vivre dans un « petit logement » ou une « petite maison en centre-ville », c'est-à-dire si certains déterminants sociaux s'avèrent plus ou moins décisifs dans leur adhésion à ou leur rejet de cette proposition, et suivant quelles conditions. Rappelons à ce propos que 74,3 % des répondants rejettent plus ou moins l'idée de vivre dans un petit logement, mais que 51,7 % envisagent de pouvoir vivre dans une petite maison en centre-ville (*cf.* figure 15).

Variables indépendantes		Question 50. Petit logement		Question 52. Petite maison en centre-ville	
		Envisageable	**Pas envisageable**	**« Oui »**	**« Non »**
Question 2. Âge des individus	**Moins de 25 ans**	40,5 % [51]	59,5 % [75]	46,4 % [59]	**53,6 %** [67]
	Entre 25 et 39 ans	22,9 % [43]	77,1 % [148]	**60,2 %** [115]	39,8 % [76]
	Entre 40 et 65 ans	29,3 % [105]	70,7 % [253]	53,4 % [191]	46,6 % [167]
	Plus de 65 ans	16,6 % [25]	**87,4 %** [170]	45 % [88]	**55 %** [107]
Question 5. Nombre d'enfants résidant à domicile	**Aucun**	**33,2 %** [131]	66,8 % [265]	46,4 % [184]	**53,6 %** [212]
	Un enfant	**29,9 %** [46]	70,1 % [107]	**59,9 %** [92]	40,1 % [61]
	Deux enfants	18,8 % [34]	81,2 % [144]	**59,2 %** [105]	40,8 % [73]
	Trois enfants	11,4 % [11]	88,6 % [79]	42,6 % [38]	**57,4 %** [51]
	Trois enfants et plus	5,2 % [3]	**94,7 %** [50]	**62,4 %** [33]	37,6 % [20]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 22. Évaluation de l'action de l'âge et du nombre d'enfants résidant au domicile sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville (Questions 2, 5, 50 et 52). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus envisageable pour la population la plus jeune de notre échantillon d'habiter un petit logement que pour le reste de la population ; les plus jeunes et les plus âgés adhèrent moins à l'idée d'habiter une petite maison en centre-ville que les plus actifs. L'action de l'âge est donc forte sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville ».

Tout d'abord, il est plus envisageable pour les individus âgés de moins de 25 ans d'habiter un petit logement que pour le reste de la population ; ces derniers sont plutôt sans enfant, plus souvent célibataires et vivent généralement seuls. D'ailleurs, il est généralement plus envisageable pour les personnes seules (célibataires, veuves) d'habiter un petit logement que pour les personnes mariées, pacsées ou en situation de rupture conjugale. Les plus actifs, soit les individus âgés de 25 à 65 ans, seraient, eux, plus favorables à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville que les personnes les plus jeunes et les plus âgées de notre échantillon. Le nombre d'enfants résidant au domicile participe de cette préférence : les foyers constitués d'un ou de deux enfants acceptent plus souvent d'habiter une petite maison en centre-ville que les individus n'ayant pas d'enfant (*cf.* tableau 22). De fait, les individus ayant tous ou certains de leurs enfants scolarisés sont davantage favorables à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, que les individus n'ayant aucun enfant scolarisé.

Variables indépendantes		Question 50. Petit logement		Question 52. Petite maison en centre-ville	
		Envisageable	**Pas envisageable**	**« Oui »**	**« Non »**
Question 56. Revenu mensuel net du foyer	**Supérieur à 3800 €**	23,6 % [45]	76,4 % [139]	51,4 % [94]	48,6 % [90]
	Entre 2 300 et 3 800 €	22,2 % [68]	**77,8 %** [232]	44,9 % [135]	**55,1 %** [165]
	Entre 1 700 et 2 300 €	22,5 % [35]	77,5 % [115]	**61,3 %** [91]	38,7 % [59]
	Inférieur à 1 700 €	**35 %** [83]	65 % [153]	**57 %** [134]	43 % [102]
Question 15. Statut d'occupation	**Propriétaire ou accédant**	22,4 % [110]	77,6 % [378]	45,2 % [221]	**54,8 %** [267]
	Locataire	27,1 % [92]	72,9 % [247]	**62,5 %** [212]	37,5 % [127]
	Résidant à titre gratuit	**53,5 %** [23]	46,5 % [20]	45,8 % [20]	**54,2 %** [23]
Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**					

Tableau 23. Évaluation de l'action du revenu mensuel net du foyer et du statut d'occupation sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville (Questions 15, 50, 52 et 56). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus envisageable pour la population la plus défavorisée d'habiter un petit logement (35 %) que pour les individus les plus favorisés (23,6 %) ; les individus locataires sont plus enclins à vivre dans une petite maison en centre-ville (62,5 %) que les propriétaires ou accédants à la propriété. Les actions du revenu et du mode d'occupation du logement sont donc fortes sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville ».

Ensuite, il est plus envisageable d'habiter un petit logement ou une petite maison en centre-ville pour les revenus les plus modestes que pour les plus hauts revenus, même si les individus dont le revenu mensuel net du foyer est supérieur à 3 800 euros se montrent partagés sur la question de la petite maison urbaine (*cf.* tableau 23). En toute logique, il paraît plus envisageable pour les locataires d'habiter un petit logement que pour les

propriétaires ou accédants ; les locataires sont aussi davantage favorables à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville que les propriétaires ou accédants. Corrélativement, les individus résidant en appartement se montrent plus enclins à cette idée que ceux résidant déjà en maison, de même que les habitants de la ville adhèrent plus à la petite maison urbaine que les habitants de la campagne. Cette synthèse entre habitat individuel et centralité urbaine servirait davantage une logique de « maintien » en ville qu'une logique de « retour » en ville, conformément aux observations établies par J. Houssemand, A. Griffond-Boitier, S. Youssoufi et J.-P. Antoni (*cf.* Chapitre 3).

Variables indépendantes		Question 50. Petit logement		Question 52. Petite maison en centre-ville	
		Envisageable	**Pas envisageable**	**« Oui »**	**« Non »**
Question 44. Pour vous, habiter à la campagne, c'est…	**Très important**	**32,2 %** [36]	67,8 % [76]	26 % [29]	**74 %** [83]
	Important	**29,2 %** [64]	70,8 % [175]	33,4 % [80]	**66,6 %** [159]
	Peu important	26,7 % [91]	**73,3 %** [220]	**65,4 %** [203]	34,6 % [108]
	Pas du tout important	16,1 % [34]	**83,9 %** [174]	**66,7 %** [139]	33,3 % [69]
Question 46. Pour vous, habiter en ville, c'est…	**Très important**	23 % [23]	**77 %** [73]	**63,1 %** [60]	36,9 % [36]
	Important	22,1 % [74]	**77,9 %** [259]	**71 %** [236]	29 % [98]
	Peu important	**31,4 %** [84]	68,6 % [183]	45,5 % [121]	**54,5 %** [145]
	Pas du tout important	**26,4 %** [46]	**73,6 %** [128]	20,4 % [35]	**79,6 %** [139]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

Tableau 24. Évaluation de l'action des préférences en matière de localisation sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville (Questions 44, 46, 50 et 52). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus envisageable d'habiter un petit logement pour les individus pour lesquels il est important d'habiter à la campagne. À l'inverse, il est moins envisageable d'habiter un petit logement pour les individus pour lesquels il est important d'habiter en ville. Les préférences en matière de localisation déterminent fortement l'appétence des individus pour un petit logement ».

Considérant les préférences en matière de localisation, les individus pour lesquels il est important de vivre à la campagne envisagent plus facilement d'habiter un petit logement que ceux pour lesquels ce n'est pas important. Par contre, les individus pour lesquels il est important d'habiter en ville adhèrent plus largement à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville (*cf.* tableau 24). Dès lors, la petite maison de centre-ville rendrait surtout plus accessible une typologie jusqu'alors plutôt réservée aux groupes sociaux pouvant prétendre à l'accession et/ou supporter les frais inhérents aux déplacements quotidiens. Elle semble se destiner davantage aux populations urbaines soucieuses d'améliorer leurs conditions de logement qu'aux populations rurales. À l'inverse, un « petit logement » est davantage

attendu par les habitants de la campagne, témoignant peut-être d'une typologie manquante, circonscrite jusqu'à présent aux centres-villes. Il en va sans doute de la pénibilité de l'entretien inhérente aux typologies rurales, et d'une inadéquation de l'offre pour des personnes seules soucieuses de renouer avec un environnement plus « naturel ».

Pour autant, et nous retrouvons là un paradoxe déjà établi, les individus qui profitent aujourd'hui d'une surface habitable supérieure à 80 m², c'est-à-dire plutôt des habitants de la campagne, envisagent moins d'habiter un petit logement que les individus dont l'habitation est inférieure à 50 m² (*cf.* tableau 25). L'écart est similaire lorsqu'on considère l'idée d'habiter une petite maison en centre-ville, bien qu'il s'observe à une échelle de surface considérée plus importante : les individus bénéficiant actuellement d'une surface habitable comprise entre 51 et 80 m² adhérent plus à cette éventualité que ceux dont la surface habitable actuelle est comprise entre 101 et 150 m². Les individus dont la surface est comprise entre 81 et 100 m² se montrent quant à eux plus hésitants. Un « petit logement » est toujours perçu plus petit qu'une « petite maison ». Nous retrouvons cependant un seuil commun pour le « petit » estimé à 80 m² habitables, toutes catégories de population et toutes compositions familiales confondues : les individus qui trouvent actuellement leur surface habitable « petite » adhèrent plus à l'idée de vivre dans une petite maison urbaine que ceux pour lesquels leur surface habitable est jugée « grande » ; ces derniers profitent souvent d'une surface supérieure à 80 m².

	Question 50. Petit logement		Question 52. Petite maison en centre-ville	
Surface habitable actuelle	**Envisageable**	**Pas envisageable**	**« Oui »**	**« Non »**
≤ 50 m² [1]	72,5 % [38]	27,5 % [15]	50,1 % [27]	49,9 % [26]
Entre 51 et 80 m²	27,4 % [57]	72,6 % [151]	**69,4 %** [144]	30,6 % [64]
Entre 81 et 100 m²	19,3 % [45]	**80,7 %** [189]	48,7 % [115]	**51,3 %** [120]
Entre 101 et 150 m²	22,5 % [58]	**77,5 %** [198]	41,8 % [107]	**58,2 %** [148]
> 150 m²	23,5 % [28]	**76,5 %** [91]	49,9 % [59]	**50,1 %** [60]

Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**

(1) La modalité « ≤ 50 m² » regroupe les modalités du questionnaire « < 10 m² », « 10 à 30 m² » et « 31 à 50 m² ».

Tableau 25. Évaluation de l'action de la surface habitable actuelle sur l'appétence pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville (Questions 35, 50 et 52). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus envisageable pour la population de notre échantillon bénéficiant actuellement de moins de 80 m² d'habiter un petit ou une petite maison en centre-ville que pour les individus bénéficiant d'une surface habitable supérieure à 80 m² ».

D'une manière générale, habiter un petit logement attire davantage ceux qui aspirent à vivre en appartement que ceux qui aspirent à vivre en maison. Il serait tentant

d'affirmer la même chose quant à la possibilité d'habiter une petite maison en centre-ville, mais la répartition des populations est moins évidente. Nous remarquons une plus forte propension à considérer la petite maison en centre-ville pour ceux qui aspirent aux typologies d'habitation les plus denses, mais aussi, dans une moindre mesure, pour ceux qui aspirent à vivre en maison (*cf.* tableau 26).

	Question 50. Petit logement		Question 52. Petite maison en centre-ville	
Habitation idéale	**Envisageable**	**Pas envisageable**	**« Oui »**	**« Non »**
Un appartement en immeuble	39,6 % [19]	60,4 % [29]	**66,6 %** [32]	33,4 % [16]
Un appartement en maison	42 % [19]	58 % [26]	**70,2 %** [31]	29,8 % [13]
Une maison mitoyenne	7,9 % [6]	**92,1 %** [75]	59,7 % [49]	40,3 % [33]
Une maison indépendante	25,8 % [180]	74,2 % [514]	48,9 % [341]	**51,1 %** [355]
Les pourcentages se lisent en ligne. Étant donné que la *p-value* est inférieure au niveau de signification *alpha* pour l'ensemble des croisements réalisés, **l'hypothèse d'indépendance peut être rejetée.**				

Tableau 26. Évaluation de l'action des préférences résidentielles sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison de centre-ville (Questions 43, 50 et 52). Source : Enquête sur l'habitat 2018, Rousseaux Perin, 2L2S. Champ : Ensemble de l'échantillon redressé (effectif : 870). Lecture : « Il est plus envisageable d'habiter un petit logement pour ceux qui aimeraient habiter un appartement que pour ceux qui aimeraient habiter une maison ; les individus qui aimeraient vivre dans un appartement en maison sont plus favorables à l'idée de vivre une petite maison en centre-ville (70,2 %) que ceux qui aimeraient habiter une maison indépendante sans voisin (48,9 %). L'action des préférences résidentielles est forte sur l'appétence des individus pour un petit logement ou une petite maison en centre-ville ».

Si les individus les plus favorables à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville pourraient se passer plus facilement de leur espace extérieur actuel — lorsqu'ils en ont un —, ces derniers associent néanmoins fortement le jardin ou tout autre forme d'espace extérieur à la vie en petite maison. En effet, les individus les plus favorables à cette idée sont aussi ceux qui voudraient paradoxalement un espace extérieur ou un jardin en plus dans leur logement actuel. De plus, ces derniers accepteraient de vivre dans une petite maison si **1.** ils disposaient d'espaces de rangements suffisants, **2.** ils disposaient d'un jardin ou d'une cour, **3.** c'était moins cher, et enfin **4.** ils disposaient d'une terrasse ou d'un balcon. Quant au garage, autre atout de la maison, ces habitants pourraient aussi plus facilement s'en passer que le reste de la population. En réalité, ce sont plutôt les personnes défavorables à la vie dans un petit logement ou une petite maison en centre-ville qui poseraient la condition d'un garage pour accéder malgré tout à ce type de logement, du moment que cette situation demeure « temporaire ». Il se trouve que les individus plus enclins à la petite maison urbaine sont souvent moins véhiculés, et qu'ils utilisent plus souvent les transports en commun que le reste de la population.

* * *

Pour conclure sur notre analyse bivariée, il convient de retenir que le nombre d'enfants résidant au domicile justifie bien souvent un besoin en surface plus important, surtout lorsque chaque enfant bénéficie d'une chambre individuelle. Néanmoins, la chambre d'enfant avoisinant généralement les 10 m², cette explication ne suffit pas à expliquer la quête d'une plus grande surface habitable. L'individualisation (*cf.* Chapitre 3) peut être en ce point un angle d'approche plus parlant, dans le sens où la surface supplémentaire permet plus facilement de s'isoler des autres membres de la famille, en bénéficiant par exemple d'un espace dédié à soi. La maison, qu'elle soit de banlieue, de périphérie ou de campagne, offre en moyenne de plus grandes surfaces, et des possibilités d'évolution et d'agrandissement (Marchal et Stébé, 2023). Elle est en tout cas perçue comme un type de logement plus grand qu'un appartement.

De même, la surface habitable n'explique pas à elle seule la préférence majoritaire pour la maison individuelle, ni même l'installation périurbaine ou rurale qui en découle. Il se trouve que l'exode urbain observé à l'échelle des villes moyennes est motivé par des distances supportables, en termes de temps et d'économie. Le maillage territorial des agglomérations de taille intermédiaire n'encourage pas la construction d'un habitat plus dense et plus proche des centralités historiques (*cf.* Chapitre 3). Si l'on constate bien une tendance à préférer la ville à la campagne à mesure que le nombre d'enfants résidant au domicile augmente, le choix de la maison avec jardin en périphérie proche ou éloignée reste privilégié. De fait, les ménages qui font le choix de l'éloignement sont plus véhiculés pour assurer les allers-retours quotidiens entre leur domicile et la ville la plus proche, où ils travaillent la plupart du temps. Cette organisation, souvent fastidieuse compte tenu de la diversification des rythmes de vie, motive par ailleurs une recherche de proximité avec les commerces et autres aménités urbaines, particulièrement lorsque sont considérées les activités périscolaires des enfants, qui sont plus demandeurs de la ville à mesure qu'ils grandissent (Stébé et Marchal, 2017, Le Breton, 2017).

Aussi, les niveaux de revenu participent d'un arbitrage en faveur d'une certaine typologie et de sa surface afférente, au détriment de la situation urbaine du logement considéré : les individus pouvant assumer les allers-retours quotidiens se reportent en périphérie proche ou éloigné pour gagner une maison avec jardin, alors que leurs préférences résidentielles semblent indiquer une certaine préférence pour un environnement plus urbain. Cette réalité est bien différente de celle rencontrée dans les grandes métropoles, où la dynamique est inverse : les plus hauts revenus se concentrent plutôt en centre-ville. Ces deux situations mettent en jeu des arbitrages concentrés pour l'un sur les bénéfices de la vie en

maison, pour l'autre sur les bénéfices de la vie en ville, d'où notre choix de nous concentrer sur les villes moyennes.

Ce faisant, parler de « petite » maison n'est peut-être pas la terminologie la plus adaptée à nos perspectives de recherche. Il est fort à parier que la réduction des surfaces habitables soit davantage perçue comme une menace pour l'individualité des membres d'un foyer que comme la promesse d'une émancipation du cadre familial, grâce à la proximité des aménités. D'ailleurs, la petite maison de centre-ville attire plus souvent des personnes seules ou des jeunes couples sans enfant ou avec un seul enfant à domicile, que les quarantenaires mariés avec trois enfants à charge. Finalement, la petite maison de centre-ville s'avère être plutôt un moyen de limiter l'exode urbain en offrant aux primo-accédants désireux de gagner la périphérie une alternative riche des attributs de la maison de campagne, qu'un moyen de ramener les ruraux et périurbains pour le seul bénéfice d'une proximité avec les services et commerces de centre-ville.

4.2.3. Identification et définition de deux profils-type

Nos analyses univariée et bivariée de l'échantillon représentatif retenu dans le cadre de notre enquête quantitative révèlent quelques tendances caractéristiques de deux populations, l'une étant plutôt favorable à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, l'autre étant plutôt défavorable à cette idée. Ces observations nous permettent de proposer deux profils-type rendant compte de comportements et déterminants sociaux distinguant ces deux populations. Nous avons retenu comme facteurs distinctifs, pour leur significativité dans les résultats, l'âge, la situation conjugale, le nombre d'enfants résidant au domicile, le revenu mensuel net du foyer, l'environnement de l'habitat, le type du logement actuel, sa surface habitable, le statut d'occupation, le type d'habitat idéal, la mobilité ainsi que l'appétence pour un « petit logement » (*cf.* tableau 27).

Notre profil-type dit « favorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville est âgé entre 25 et 39 ans, et parfois — mais plus rarement — âgé entre 40 et 65 ans. Il appartient donc à la part la plus active de la population. Il vit le plus souvent sans être engagé dans une relation administrativement définie. Il n'a pas ou peu d'enfants résidant à son domicile : il peut avoir jusqu'à deux enfants, mais n'en a le plus souvent qu'un seul à charge. Le revenu de son foyer est généralement inférieur à 2 300 euros net par mois, mais peut être aussi, dans certains cas, supérieur à 3 800 euros : tout dépend du nombre d'adultes avec une activité professionnelle présents au sein du foyer.

Le « favorable » aime la ville. Il y a grandi, y habitait avant son logement actuel, et y habite encore aujourd'hui. C'est même important d'y vivre, comparativement à la

campagne. Il vit la plupart du temps dans un appartement en location, dont la surface habitable est généralement inférieure ou égale à 80 m². Ses aspirations en matière de logement tendent à le diriger vers la maison, dans la perceptive d'une primo-accession par exemple. S'il dit pouvoir se passer d'un extérieur, le « favorable » dit aussi espérer un espace extérieur ou un jardin en plus dans son logement actuel.

Profil-type « favorable »	**Facteurs distinctifs**	**Profil-type « défavorable »**
25 - 39 ans (40 - 65 ans)	Tranche d'âge	< 25 ans ou > 40 ans
Libre	Situation conjugale	Engagé
Inférieur ou égal à 2	Nombre d'enfants à domicile	2 et plus
< 2 300 €	Revenu mensuel net du foyer	> 2 300 €
Ville ou périphérie de ville	Environnement de l'habitat (1)	Périphérie de ville ou campagne
Appartement	Type de logement actuel	Maison
≤ 80 m²	Surface habitable actuelle	> 100 m²
Locataire	Statut d'occupation	Propriétaire ou accédant
Appartement ou maison mitoyenne	Habitation idéale	Maison indépendante sans voisin
Pourrait s'en passer	Jardin et garage	Ne pourrait pas s'en passer
Espace extérieur ou jardin	Attentes pour son logement	Pièce supplémentaire
Envisageable	Habiter un petit logement	Pas envisageable
Utilisation fréquente	Utilisation des transports en commun	Néant
≤ 1	Nombre de véhicules au sein du foyer	≥ 2

(1) Le facteur « Environnement de l'habitat » résume l'environnement dominant où le profil-type a grandi (ville, périphérie de ville ou campagne), l'environnement précédant son logement actuel, et son environnement de vie actuel. Dans la majorité des cas, les individus ayant grandi à la campagne vivent aujourd'hui à la campagne, de même que les individus ayant grandi en ville vivent toujours en ville.

Tableau 27. Caractéristiques des profils-type identifiés au travers de notre analyse bivariée.

À l'opposé, notre profil-type dit « défavorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville est tantôt jeune — moins de 25 ans — tantôt plus âgé — plus de 40 ans. Il est donc soit étudiant, en apprentissage ou très jeune actif, ou bien retraité ou en passe de l'être. Il est majoritairement en couple, déclaré sous le statut du mariage ou du PACS. Il a souvent plus de deux enfants résidant au domicile et déclare un revenu mensuel net pour son foyer supérieur à 2 300 euros net.

Le « défavorable » préfère la campagne à la ville. Nous l'avons dit, cette campagne se traduit le plus souvent par un environnement périurbain proche ou éloigné de la ville-centre, mais s'inscrit dans tous les cas dans la continuité de son parcours résidentiel personnel : le « défavorable » a grandi à la campagne, y habitait déjà auparavant avant de

s'y établir à nouveau pour son logement actuel, qui prend le plus souvent la forme d'une maison. Propriétaire ou accédant à la propriété, il tend à réaliser son rêve en matière de logement, qui est attaché à une maison indépendante sans voisin.

En résumé, les individus favorables à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville sont déjà des urbains endurcis, de même que les individus défavorables à cette idée sont plutôt des périurbains et ruraux décidés à le rester. Les premiers sont de jeunes individus, couples ou parents, primo-accédants, dont les revenus témoignent d'un choix résidentiel restreint ; les seconds sont plus ancrés dans la vie active et davantage engagés, ils ont aussi plus d'enfants et ont des revenus plus confortables à même de rendre supportable l'éloignement des services urbains. Leur mobilité respective témoigne de cet arbitrage : les uns sont peu véhiculés et utilisent souvent les transports en commun ; les autres ont au moins deux voitures et n'utilisent jamais les transports en commun.

4.3. (Re)définir la petite maison de centre-ville par une sociologie compréhensive des pratiques et des représentations

Comme évoqué dans la présentation de notre méthodologie, nous avons complété notre enquête quantitative d'une enquête qualitative par entretiens semi-directifs. Nous souhaitons ainsi mieux comprendre et définir les pratiques et représentations associées à la notion de « petit » et aux syntagmes de « petit espace » et de « petite maison », et nous demander si la localisation du projet d'installation influence de manière significative les préférences résidentielles. Dans une première sous-section, nous étudierons spécifiquement les représentations attachées à la campagne et à la ville ; nous verrons que nos deux populations donnent une définition différente de ce qu'est une « petite ville ». Dans une deuxième sous-section, nous étudierons les représentations attachées à la vie en appartement et en maison. La typologie de la maison de ville, révélée comme « habitat idéal » par notre population dite favorable et d'« appartement amélioré » par notre population dite défavorable, nous amènera dans une troisième sous-section à interroger les représentations attachées aux notions opposées de « petit » et de « grand » qui, appliquées à l'habitation, mettent davantage en avant le « pouvoir faire » de l'habitant et le potentiel des espaces que leur surface chiffrée. Dans une quatrième sous-section, nous nous intéresserons plus spécifiquement à l'optimisation des espaces, pour aboutir dans une cinquième sous-section à un exercice de sociologie par l'image, qui démontrera toute la difficulté des personnes interviewées à se représenter une autre typologie de maisons que sa forme pavillonnaire la plus répandue.

Quelques précisions relatives à notre corpus « Habitants »

Considérant les antagonismes qui définissent les deux populations constitutives de notre corpus « Habitants », il semble important de préciser quelques caractéristiques relatives au logement actuel et aux préférences résidentielles des individus, de sorte à saisir au mieux leurs propos. La population « défavorable » profite par exemple d'une surface habitable généralement supérieure à 100 m² tandis que la population « favorable » se contente ici d'une surface moyenne comprise entre 81 et 100 m². Les premiers, qui trouvent leur surface tantôt petite ou tantôt grande, choisiraient plutôt une grande maison, indépendante sans voisin, tandis que les seconds, qui trouvent leur surface majoritairement grande, sont plus partagés entre l'appartement et la maison, peu importe sa taille et sa mitoyenneté. Si les « défavorables » possèdent la plupart du temps un jardin qu'ils utilisent souvent et dont ils ne pourraient pas se passer, les « favorables » bénéficient moins souvent de ce dispositif ; lorsqu'ils en ont un, ils l'utilisent moins souvent que les « défavorables », mais disent pour autant ne pas être prêts à s'en passer. Aussi, l'une et l'autre population possèdent un garage : la première l'utilise souvent et ne pourrait pas s'en passer, la seconde l'utilise plus ou moins et pourrait, d'une certaine façon, s'en passer.

Éloignés des transports en commun, les « défavorables » utilisent leur(s) voiture(s) la majeure partie de la semaine, puisqu'ils travaillent en ville pour la plupart. Les « favorables » travaillant plus souvent à la campagne, ces derniers privilégient également leur(s) voiture(s) comme moyen de transport principal, et délaissent les services de transports urbains. Le revenu mensuel net du foyer des « défavorables » est supérieur à 2 300 euros, alors que le revenu des « favorables » est un peu moins confortable, trois d'entre eux ayant un revenu inférieur à 2 300 euros. Pour distinguer les deux populations à la suite, nous associerons à chacun des prénoms un + ou un — : un (⁻) pour la population défavorable, et deux (⁺) pour la population favorable.

4.3.1. De la « grosse campagne » à la « petite ville »

Les populations favorables ou défavorables proposent une définition différente de leur milieu habité, tantôt « grosse campagne » aux dires de quelques uns, ou « petite ville à taille humaine » aux dires de quelques autres. Quand la ville ne doit pas être aussi grande qu'une métropole pour les uns, elle doit s'approcher de la campagne verdoyante pour les autres, sans les inconvénients de la ville mais sans s'éloigner non plus de ses aménités. Dans tous les cas, vivre en ville semble devoir impérativement s'accompagner d'agréments propres à la campagne et au périurbain, excluant la densité des grands pôles urbains, une fiscalité et des prix immobiliers ségrégatifs ainsi qu'un environnement bétonné, bruyant et pollué.

Vivre à la campagne

Qu'il s'agisse de notre population « défavorable » ou de notre population « favorable » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, tous aspirent au « calme » qu'ils associent volontiers à la campagne, au point de proposer un riche champ lexical louant le « silence », le caractère « paisible » et la « tranquillité » que l'on doit supposément y trouver. D'une manière générale, la campagne est un moyen d'échapper aux bruits de la ville.

> « La campagne, c'est une qualité de vie, la paix, le calme. Je passe ma semaine en ville. J'y travaille, mes enfants y sont scolarisés, j'ai une vie professionnelle assez remplie. C'est important de retrouver du calme. La ville, c'est bruyant, toute la journée… »
>
> *— Jeanne⁻, 25-39 ans, a grandi à la campagne, mariée avec trois enfants à charge résidant au domicile*

Désormais citadine, Justine⁺ a vécu toute son enfance et son adolescence à la campagne. Elle évoque de la même façon une certaine « liberté », mais aussi un rythme de vie différent :

> « La campagne, c'est une certaine légèreté vis-à-vis du monde qui nous entoure, et qu'on ne retrouve pas en ville. Le rythme n'y est pas le même. Quoi qu'on fasse, tout est plus rapide, il y a des infos qui nous arrivent de partout, des publicités. Dès qu'on va dans le moindre supermarché, il y a toujours la radio qui tourne. Alors que ça, à la campagne, c'est impensable ! En ville, on ne peut pas se soustraire aux bruits. »
>
> *— Justine⁺, 25-39 ans, habite en maison à la ville*

D'aucuns apprécient la « détente » et le « bien-être » que suppose la campagne. Ceux pour lesquels il est important d'y habiter décrivent en effet une « vie plus posée », plus « reposante ». Jean⁻ compare en ces termes la ville où il a longtemps vécu, à la campagne où il vit aujourd'hui :

> « La ville, c'est trop de sollicitations, on ne peut pas se promener tranquille sans être interpelé par quelqu'un. Ou alors ce sont des sollicitations commerciales par la publicité… Et puis le bruit quotidien, j'ai beaucoup de mal avec ça. Ce n'est pas agréable comme cadre de vie, le brouhaha, les mouvements, la foule… Alors que la campagne, c'est vraiment le calme, et puis une organisation de vie peut-être plus détendue, de ne pas avoir de bruit, des

sollicitations permanentes, pouvoir prendre le temps, pouvoir sortir de chez soi, pouvoir laisser les portes et les fenêtres ouvertes… »

— Jean⁻, 40-65 ans, habite en maison à la périphérie de la ville

La vie à la campagne est également appréciée par notre population défavorable pour son environnement « naturel », le caractère « verdoyant » de ses paysages. Elle est régulièrement associée à la jouissance d'un jardin et la possibilité d'entretenir un potager. Pour Christophe⁻, « avoir une maison en village rejoint une envie d'être plus proche de la nature et la possibilité de s'inscrire dans une démarche écologique » ; un bénéfice qui n'est pas sans contraintes et sans paradoxe, pour les interviewés enclins ou non à l'idée de vivre à la campagne. Parmi ces contraintes, la dépendance à la voiture est communément admise : ceux qui préfèreraient vivre à la campagne nuancent cet inconvénient par le calme qu'ils y trouvent, par le bénéfice d'un environnement « moins pollué et plus respirable », et par une absence de phénomènes de congestion urbaine qui rendraient plus pénibles les allers-retours à la ville ; ceux qui préfèreraient vivre en ville insistent plutôt sur l'éloignement des commerces et services et la pénibilité d'un recours quotidien à la voiture « pour emmener les enfants à leurs activités », ainsi que sur le caractère « pas soutenable » de la démarche. Pour Monica⁺, la campagne, « c'est tranquille, mais on est loin de tout. Il faut tout de suite prendre la voiture pour faire la moindre chose » :

« C'est une organisation à avoir. Il faut tout le temps anticiper, plus que quand on habite en ville où on a tout sur place. S'il nous manque quelque chose, hop ! On ressort, on va l'acheter… À la campagne, là où j'habitais avant, il fallait faire facilement un quart d'heure ou 20 minutes en voiture pour trouver une baguette. […] Pour moi, ça fait perdre du temps de ne pas avoir tout sur place. C'est moins de possibilités par rapport aux activités pour les enfants, surtout quand ils sont adolescents. »

— Monica⁺, habite en ville, deux enfants à charge résidant au domicile

Rachel⁺ abonde dans ce sens, soutenant la pénibilité des trajets liés aux activités extra-scolaires de ses enfants : « On est contraints de prendre notre voiture, il n'y a pas de transport en commun à la campagne. On emmène nos enfants pour leurs activités, pour voir leurs copains… À la longue, c'est vraiment pesant ». Pour certains, la vie à la campagne est autrement associée à une « perte de temps », qui peut aller jusqu'à la privation de certains loisirs. Depuis son déménagement de la ville vers la campagne, Martine⁻ affirme par exemple avoir dû renoncer à ses activités physiques par manque de temps. D'autres relatent un sentiment d'isolement. Citadine d'origine, Dominique⁻ nous confie s'être sentie bien seule lors de son installation en maison, « à la campagne », alors même qu'elle venait de perdre son

emploi : « Vous ne connaissez personne, les voisins sont quand même relativement âgés… J'attendais que mon fils rentre de l'école, que mon mari rentre du boulot… Pendant un an, les seules personnes que j'ai vues, c'est ma famille ».

Paradoxalement, la distance entre voisins y est valorisée. L'absence de vis-à-vis est incontestablement un atout de l'habitat rural, comparativement à l'habitat urbain. C'est particulièrement vrai pour la population plus encline à l'idée de vivre à la campagne : « On est tranquille, on est moins proche de nos voisins, nous dit Jeanne⁻ ; « Ici, on n'a pas de voisins directs, il n'y a personne, aucun vis-à-vis » nous confie Dominique⁻. Ça l'est un peu moins pour les « pro-urbains » qui, bien que reconnaissant les risques de promiscuité inhérents à la densité des centres-villes, portent plutôt un regard critique sur l'étalement urbain. Pour Justine⁺ par exemple, « les pavillons qu'on trouve à la campagne sont un désastre écologique ». Habitant en ville, Laurent⁺ est par ailleurs le seul à pointer une confusion pourtant latente à tous nos entretiens entre campagne et périphérie de ville ; nous avions relevé cette même confusion dans le cadre de notre enquête quantitative (*cf. supra*) :

> « Ce n'est pas parce qu'on a un jardin qu'on vit à la campagne. Pour moi, si on vit à la campagne, on n'a pas de vis-à-vis. C'est un hameau avec quelques maisons dispersées. Les pavillons périphériques, parce que c'est de ça dont il s'agit, ce sont des réserves à petits bourgeois, des lieux de ghettoïsation, des villes-dortoirs, avec des petites maisons proprettes, dans un petit village où vivre coûte cher d'ailleurs. On y trouve les cadres, cadres-moyens avec chacun sa maison individuelle. […] S'ils se racontent qu'ils vivent à la campagne, ils se mentent. Ils vivent dans une extension un peu pittoresque et un peu verte de la ville. Mais ils ont besoin de prendre leur voiture tous les jours pour gagner la ville. Ce sont des périurbains si on veut, pas des campagnards. »
>
> — *Laurent⁺, a grandi en périphérie de ville*

La périphérie n'a jamais été directement évoquée par nos interviewés. Au contraire, la plupart défendent une segmentation antagoniste du territoire, opposant ville et campagne sans jamais réellement qualifier les entre-deux. En les interrogeant sur leur localisation résidentielle, nombreux sont ceux à se sentir embarrassés par le caractère périphérique ou banlieusard de leur commune de résidence, comme s'ils y attachaient une connotation négative. Habitant d'une commune de plus de 2 000 âmes en périphérie d'une ville moyenne, Christophe⁻ remet par exemple en question son installation périphérique : « Ce statut un peu bâtard entre deux trucs, ça me gêne. J'aimerais que ce soit plus clair. Soit j'habite un petit village, soit une vraie ville, mais pas à mi-chemin entre les deux. C'est un peu étrange, vous avez l'impression d'être en banlieue ». Martine⁻ préfère qualifier sa commune de « grosse campagne » ou de « petite ville », reliant plutôt la « vraie campagne » à un

environnement éloigné des villes et peuplé de très peu d'habitants. D'autres associent indirectement la campagne à l'univers périurbain. Pour Gaëlle+, la campagne est ainsi « différente d'un endroit perdu », elle correspond davantage à de « grands villages » ou à de « petites villes ». Et puis, d'aucuns statuent en faveur d'une proximité avec la ville la plus proche, rejetant la perspective d'habiter loin des services et commerces inhérents aux centres urbains :

> « Là où j'habite, ce n'est pas la campagne-campagne. Certains bleds sont vraiment trop en retrait. Campagne-campagne, vraiment, je n'irais pas. Pour moi, il faut un peu des deux. Ici, ça fait quand même un petit peu ville. Si vous voulez, je veux un environnement qui me rappelle la campagne pour le côté naturel, mais il ne faut pas que la ville soit trop loin quand même pour les commodités. Je ne veux pas faire 30 bornes pour aller faire mes courses. »
>
> *— Dominique–, habite à la campagne, a grandi en ville*

Si nous considérons les raisons qui ont poussé les habitants de la campagne à s'y installer, tout comme les raisons qui motivent une préférence pour la campagne, nous remarquons une prévalence du choix de la typologie pavillonnaire sur le choix de la localisation, comme nous le présupposions dans le cadre de notre enquête quantitative. En effet, tous insistent peu ou prou sur le fait que trouver une maison en ville présente de nombreuses difficultés, notamment financières. Pour Martine–, son projet d'accession à la propriété d'une maison individuelle l'a poussé à se reporter sur la campagne, en raison de la cherté des prix immobiliers en centre-ville :

> « L'acquisition d'une maison, c'est largement moins cher à la campagne qu'en ville. Et puis, moins d'impôts locaux, moins de taxe d'habitation, moins de taxe foncière… La campagne, on peut y acquérir un terrain pas trop cher. […] J'avais regardé pour acquérir en ville. Mais quand j'ai vu les prix de l'immobilier, je me suis dit que ce n'était pas possible, que ça ne rentrait pas du tout dans mon budget. Si on veut vraiment être propriétaire, je n'ai pas le choix que de sortir de la ville et de trouver quelque chose à l'extérieur. L'immobilier n'aurait pas été cher, je serais restée en ville. »
>
> *— Martine–, habite en maison à la campagne sur une parcelle de plus de 1 000 m²*

Vivre en ville

La fiscalité des villes-centres est également rédhibitoire pour Jeanne–, qui ajoute à cet inconvénient la difficulté de trouver, en ville, un logement adapté à sa famille : « On est

une famille de six personnes, donc le logement, quand on commence à chercher quatre chambres, ça devient vite compliqué. Ça se trouve plus facilement à la campagne, et à un meilleur prix aussi ». Cette difficulté est soulevée en d'autres termes par Dominique– :

> « Quand on a vu les prix, pour le même budget, on s'est dit "autant habiter plus loin". En plus, quitte à aller plus loin, on n'allait quand même pas habiter dans du mitoyen. Si on avait opté pour un appartement, il aurait fallu en trouver un avec une grande terrasse, avec un environnement adapté pour les enfants. Là, ils ont chacun leur chambre. Et puis, le jardin… Dans un appartement, ça aurait été un petit peu compliqué. »
>
> — *Dominique–, mariée sans enfant à charge résidant au domicile*

L'éloignement de la ville et l'installation à la « campagne » s'est avéré « inévitable » pour cette dernière, parce qu'« il est difficile de trouver une maison avec autant d'avantages en ville », mais aussi pour des raisons financières : « Les prix ne correspondaient pas à nos moyens ». Pour Christophe–, ne pas être en ville permet pareillement de trouver des maisons moins chères : « À budget équivalent, vous pouvez avoir une plus grande surface dans une petite ville que dans une grande ville ».

Ce dernier point est intéressant, dans le sens où « petite ville » ne renvoie pas à la même réalité pour les populations défavorable et favorable, de la même façon qu'un « petit logement » et une « petite maison » ne renvoient pas aux mêmes surfaces pour les habitants d'un appartement en ville et les habitants d'une maison à la campagne. Pour la population défavorable, la notion de « petite ville » est plutôt assimilable à la campagne ; elle est associée à une « grosse campagne », « un peu excentrée » et présente toutes les qualités d'une vie dans la « vraie campagne ». Au contraire, pour la population favorable, la notion de « petite ville » est plutôt assimilable à la ville : il s'agit d'une « agglomération à taille humaine », où la pollution est« limitée », où tout est disponible « sur place sans avoir l'impression d'être les uns sur les autres » ; elle est louée pour son calme, et ses « zones de nature », de « décompression ». Entre « grande ville » et « campagne-campagne », la « petite ville » apparaît comme une échelle intermédiaire, à mi-chemin entre villages perdus et villes moyennes pour les uns, entre villages périurbains et métropoles pour les autres.

« Il faut quand même qu'il y ait un peu de campagne autour, nous détaille Gilles+. La grande ville, le centre de Lyon par exemple, ou Paris, ce serait pénible. Je préfère une ville moyenne, voire moyenne-petite. […] Il faut que la ville ne soit pas trop importante en taille ». D'une manière générale, la densité des villes moyennes est particulièrement appréciée de nos populations, en comparaison aux grandes villes et à leurs « centres oppressants ». Pour

Bertrand+, « dans une petite ville, on n'est pas dans un hyper-centre urbain à très forte densité, comme en région parisienne ou autres, qui contraint énormément ».

Pour les individus préférant la campagne, leur installation dépend, nous l'avons dit, d'une proximité avec la ville la plus proche. Certains en font même une condition de leur installation. Dominique– témoigne : « On s'est donnés une limite. On a pris une carte, et on a tracé un périmètre qu'on ne voulait pas dépasser ». Pour Jeanne– aussi, l'éloignement de la ville a ses limites : « Je n'irais pas dire que je préfère habiter à 80 km à la campagne plutôt qu'en ville. À un moment, quand on dépasse une certaine distance, ça fait loin quand même ». Bertrand+ complète ce propos, en analysant les motivations des périurbains à se déporter de la ville :

> « Quand ils vont à la campagne, ils ne sont quand même pas fous, ils vont aller dans des zones accessibles. En général, on habite dans un périmètre pas trop éloigné de ses lieux de travail, d'activités, tout ça… Comme les habitants des centres-bourgs, ce sont des usagers de la ville. »

La vie en ville est « appréciée » par nos deux populations pour la proximité avec les aménités, les lieux de loisirs, les commerces et le travail. Elle est vantée pour l'accessibilité de ses services et commodités, pour « l'émulation culturelle » qu'on peut y trouver et, dans une moindre mesure, pour ses infrastructures et transports en commun. Elle offre moult occasions de sorties, elle est un « espace vivant », et le « lieu de la mixité sociale » qui suscite les échanges et « rend possible certaines rencontres ». Rachel+ nous dit : « C'est un espace d'échanges, un endroit vivant où il y a plus de possibilités de rencontres parce qu'avec les transports, les temps sont réduits ». Toutefois, elle nuance aussitôt :

> « Mais d'un autre côté, on a toutes les contraintes liées à la ville, c'est-à-dire le bruit, le bruit à l'intérieur des habitations puisqu'on habite les uns à côté des autres… Il y a le positif et le négatif. Il y a la pollution qu'on peut avoir en ville, à cause des transports. »
>
> — *Rachel+, habite en maison à la campagne, a grandi à la périphérie de la ville*

Pour Gaëlle+, « il ne faut pas que la ville fasse trop ville » pour tous ses inconvénients, qui se font plus prégnants à mesure que croît la taille de l'agglomération. Le bruit et la pollution sont les deux facteurs les plus cités, de même que les « sollicitations permanentes » ou la proximité perçue ou ressentie avec « les autres ». Il peut s'agir sur ce point du voisinage, comme du monde ou de la foule d'une manière plus générale : « Vous allez en ville, vous êtes vraiment près des voisins. Vous regardez à votre fenêtre, vous voyez vos voisins. C'est trop l'un sur l'autre » justifie-t-elle. Lise– insiste davantage sur la foule

extérieure, pointant au passage les désagréments du trafic routier, autre source de gêne soulevée par plusieurs interviewés.

Pour la population qui choisirait plutôt de vivre à la campagne, la ville, et plus particulièrement le centre-ville, est souvent associée à un sentiment d'étouffement et de fatigue. Dominique⁻ nous dit par exemple : « Si je me mets à la fenêtre, je vois des immeubles, des magasins, j'entends des gens… Si on est samedi, qu'il y a un bar pas loin, il y a du bruit… Ça ne serait vraiment pas reposant ». La ville est autrement le lieu de la vitesse et du stress : « Le manque de luminosité parce qu'il y a une trop forte densité, le bruit, la quantité de circulation vous mettent dans une sorte d'état de *speed*, de stress, et ça influe sur votre comportement quotidien » argumente Christophe⁻. S'ajoutent enfin à cela les problèmes de stationnement qui rebutent de nombreux habitants de la « campagne » : ces derniers regrettent un « nombre de places insuffisant » et réclament la gratuité du stationnement urbain.

L'absence de « verdure » ou d'espaces paysagers soulevée par quelques interviewés motive en outre un éloignement des périmètres centraux. Pour Dominique⁻, l'environnement urbain n'est « pas spécialement verdoyant » : selon elle, il manque aux villes « un cadre naturel, avec plein de verdure, des chemins, des parcs ». Ce point est important, car il est l'objet de ce qu'attendent spécifiquement de la ville nos deux populations étudiées. Populations favorable et défavorable accordent en effet une attention particulière à « l'accès à la nature ». Pour Jean⁻, il faut pouvoir « profiter librement » d'espaces naturels. Christophe⁻, lui, pense que « nature et urbain devraient davantage cohabiter » :

> « En ville, on met trois ou quatre arbres pour donner l'impression, ou on fait deux ou trois espaces verts pour se donner bonne conscience, mais on ne se soucie pas vraiment de la cohabitation entre l'homme et la nature. Je pense qu'on devrait travailler à trouver un compromis pour que les deux cohabitent, qu'il y ait en tout cas plus de symbiose entre les deux. »
>
> — *Christophe⁻, 25-39 ans, a grandi à la campagne*

Pour Bertrand⁺, la ville doit pouvoir « proposer des zones de décompression, de détente, de nature ». Elle doit « amener à chacun des espaces extérieurs sécurisés, sereins, paysagers, permettant aux gens de vivre et de respirer en commun ». Souvent, la nature apparaît d'ailleurs comme une condition pour prévenir des risques de promiscuité inhérents à la densité des centres urbains. Pour ces raisons, elle doit être pour Laurent⁺ « partie intégrante d'une sphère privée satisfaisante et confortable » : « La densité n'est possible que si elle protège de toute forme de promiscuité ».

Jamais très loins, les enjeux climatiques imprègnent les discours de la population plus encline à vivre en ville. Ces derniers condamnent généralement l'habitat diffus, et présentent l'habitat urbain comme « une vraie alternative répondant aux impératifs de la transition environnementale ». Pour Justine+, les pavillons sont même « un confort qui ne va pas durer ». Ce versant écologique des discours est presque exclusivement associé aux problématiques liées à la mobilité, vectrice pour la plupart de pollutions, que ce soit une pollution de l'air ou une pollution sonore. Elle ne permet pas de garantir le calme recherché. La mobilité interroge bien sûr, pour les inconvénients des trajets quotidiens déjà évoqués, pour la pollution qu'elle peut engendrer. Mais elle finit aussi, comme nous allons le voir, par interroger directement les choix résidentiels opérés jusqu'à présent par les interviewés.

Mobilité et choix résidentiels

Pour les interviewés « favorables », habiter en ville permet de « ne pas avoir à faire de grands déplacements pour de petites choses » et, du même fait, de « se passer de la voiture », ou de ne pas en être « dépendant ». Pour Manuel+, les déplacements sont un problème « central » de la vie à la campagne :

> « Si on habitait en ville, je descendrais, je ferais 200 ou 300 mètres, et puis j'irais à pied. Là, on est obligés de prendre la voiture, de la garer… Quand on n'a pas besoin de prendre sa voiture à chaque fois qu'on a besoin de faire quelque chose, c'est quand même nettement plus facile. »
>
> — *Manuel+, habite en maison à la campagne*

Selon les individus tenant à rester proches ou souhaitant se rapprocher des aménités urbaines, vivre en ville permet de tout faire à pied ou en vélo ; la voiture est utile dans quelques cas pour se rendre au travail ou pour les « grosses courses », que la plupart font dans les centres commerciaux périphériques. Les transports en commun sont perçus tantôt comme « plus intéressants que la voiture », tantôt comme « un moyen d'optimiser les déplacements », et parfois même comme « facultatifs » tant les distances sont limitées. D'aucuns considèrent que la marche à pied, le vélo voire la trottinette électrique sont des moyens de déplacement plus doux et plus adaptés aux villes moyennes.

> « J'utilise ma voiture uniquement pour me rendre au travail parce que je travaille dans des petits villages où il n'y a pas de transports en commun, et quand il y a besoin de faire des gros achats qui nécessitent la voiture. Sinon, on peut tout faire à pied ou à vélo ici. Je ne verrais pas trop la nécessité de prendre le bus. Pour le reste, j'essaie de me restreindre, je fais du covoiturage

avec d'autres personnes… […] La voiture, ça coûte cher de toute façon, alors que le vélo ou la marche à pied, ça ne nécessite aucune dépense. »

— *Justine+, 25-39 ans, habite en maison à la ville*

Pour la population défavorable, les questions de mobilité sont nettement prépondérantes, particulièrement pour la dépendance subie — bien qu'assumée — à la voiture et les contraintes financières associées de plus en plus lourdes. D'abord, certaines familles expriment la nécessité d'avoir plusieurs voitures, ce qui induit des frais d'entretien, d'assurance et de carburant plus conséquents, surtout lorsque la variation des prix de l'énergie fait craindre à chacun une capacité plus incertaine à assumer ces frais : « C'est un inconvénient coûteux, nous dit Jeanne−. Ça ne nous ruine pas encore, mais cela a un coût quand même, malgré tout » ; pour Dominique−, « la voiture a été très vite une contrainte financière pénible. Il a fallu en acheter une deuxième, on a eu des dépenses qui étaient au-delà de ce qu'on avait prévu ». Ensuite, la plupart des interviewés reconnaissent la pénibilité des allers-retours quotidiens et le temps perdu pour les trajets et le stationnement ; cela est d'autant plus vrai en hiver, lorsque la météo capricieuse fait craindre à certains des routes verglacées, enneigées et, surtout, mal dégagées : « Quand c'est l'hiver, poursuit Jeanne−, que j'en ai marre de faire la route, ou même certains soirs, l'idée de déménager me traverse l'esprit ». Pour Christophe−, « les petites routes de campagne en hiver sont un net désavantage, avec la dangerosité des trajets en cas d'intempérie. La ville garde une certaine chaleur, elle est moins sensible à la neige. Et c'est plus vite dégagé » argumente-t-il. Enfin, la dépendance à la voiture est clairement établie. Pour Martine−, il est primordial d'avoir un véhicule en état de marche et qui tienne la route : « C'est sûr que si demain, ma voiture tombe en panne, je suis coincée. Je ne pourrai pas me déplacer comme je le souhaite ». Quelques uns mènent bien une réflexion pour utiliser d'autres moyens de transport, mais les alternatives sont très vite limitées : les bus desservent mal les territoires périurbains et ruraux, quand ces derniers sont desservis, la pratique du vélo est considérée dangereuse du fait de l'absence de pistes dédiées, et le covoiturage s'adapte mal aux impératifs horaires et aux conditions de vie familiales.

Si ces contraintes sont souvent relativisées — l'obligation de prendre toujours sa voiture pour aller quelque part est « certes pénible, mais ce n'est pas infaisable » ; les trajets sont « longs, mais sans bouchon et sans risque de ralentissement » ; et puis, « ça fait partie des concessions à faire », en dépit du fait qu'il soit « nécessaire de polluer un petit peu » —, elles se confrontent cependant aux pratiques des enfants, aux conditions du troisième âge et, en conséquence, aux choix résidentiels qu'il n'est pas rare de voir remis en question. Aux dires des interviewés, « les enfants s'épanouissent peut-être un peu plus à la

campagne », « en sécurité » et en extérieur, mais ils deviennent vite « tributaires » des parents, en particulier dès l'adolescence.

> « Il y a plus de loisirs en ville qu'à la campagne. Par contre, à la campagne, on a ce côté paisible, ce confort qu'on peut donner aussi à un enfant. […] Mais c'est sûr qu'à un moment donné, ça pèse. Ils deviennent dépendants de nous. C'est ce qui finira par se passer avec mon fils, quand il voudra aller en ville. […] La ville ou la campagne, c'est finalement une question d'âge. À l'adolescence vivre à la campagne coupe du monde extérieur. »
>
> — *Martine⁻, marié avec un enfant à charge résidant au domicile*

Pour Jeanne⁻, c'est un « arbitrage à faire ». D'une manière générale, la population défavorable privilégie la campagne pour la vie extérieure et sécurisée offerte aux enfants, tandis que la population favorable privilégie la ville pour les commodités liées aux enfants, la vie culturelle et les loisirs. Pour la première, la pratique du jardinage est valorisée, l'environnement naturel entre souvent en opposition à celui des villes : « Pour l'éducation de mon fils, je préfère la campagne, il y vit autrement. Il est beaucoup à l'extérieur. Il va reproduire, jardiner, bricoler, il ne va pas rester enfermé. Pour connaître beaucoup d'enfants de la ville, ils sont tout le temps devant les écrans ». Pour la seconde, ce sont les activités associatives et périscolaires qui priment, qu'il s'agisse de leur diversité ou de leur facilité d'accès, ou les commodités liées aux soins ou à l'entretien des enfants. Les interviewés de la population défavorable disent d'ailleurs leur désarroi lorsqu'un de leurs enfants aspire à une activité située en centre-ville : « La petite veut faire de la patinoire… Là où on est, c'est compliqué, il faut forcément retourner en ville. Ce sont des choix de vie à faire », nous confie par exemple Jeanne⁻. Rachel⁺, favorable à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, résume cet état d'esprit :

> « On a acheté cette maison à la campagne quand on n'était qu'à deux, on n'avait pas encore d'enfant. Et puis les prix des carburants étaient relativement peu chers. Donc c'était facile pour nous. […] Maintenant, si on était en situation d'acheter, avec nos enfants, je ne sais pas si on achèterait encore à la campagne. On se poserait davantage de questions par rapport à ce que eux attendent pour leurs activités, leurs études futures également. Nous, on ne s'est pas projeté plus loin que l'école primaire. On savait que le collège serait en ville, qu'ils seraient tributaires des transports, qu'ils prendraient le bus tôt le matin, qu'ils rentreraient tard le soir… Mais bon, on s'est dit que ce serait plus tard, qu'on pourrait revendre. Et puis on est restés sur place, on a fait comme tout le monde. […] Il y a des semaines qui sont difficiles, on est parfois fatigués. Le grand a 17 ans, il est obligé de nous demander, quand il

veut aller voir ses copains, ou qu'il veut aller à une soirée… Je pense que ça lui pèse, mais il ne va pas nous exprimer son ressenti. Maintenant qu'il est au lycée, il est un peu plus libre. Les gamins de la ville sont de toute façon beaucoup plus libres. Il peut vivre comme un ado quand il est en ville. »

— Rachel+, 40-65 ans, habite en maison à la campagne, pacsée avec deux enfants à charge résidant au domicile

Les contraintes de la mobilité valent également pour les personnes avançant en âge, qui se soucient de leur perte d'autonomie et de leur éloignement des services et commerces de proximité. Pour Christophe−, « l'attirance pour la campagne peut changer avec l'âge et les risques de dépendance » :

« Mon avis sur la ville changera peut-être en vieillissant… Je pense à ça par rapport à une réflexion qu'ont mes parents actuellement. Ils vivent à la campagne, depuis toujours dans la même maison. Tous les besoins en matière de santé y manquent. Avec l'âge, ça peut être une nécessité de se rapprocher de la ville, de ne plus être à la campagne. »

— Christophe−, 25-39 ans, habite en maison à la ville

Ces réflexions affectent nécessairement les choix résidentiels. Parmi nos deux populations confondues, il y a d'abord ceux qui regrettent leur parcours d'accédant, et privilégieraient désormais la ville : ces derniers se poseraient la question des commodités, des déplacements quotidiens plus en amont de leur projet résidentiel. Ensuite, il y a ceux qui se satisfont de leur arbitrage entre éloignement et recours systématique à la voiture, et proximité : les « j'ai fait mon deuil » ou « on ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre » témoignent de ce compromis. Il y a enfin ceux qui s'interrogent, qui pourraient envisager de vivre en ville, si et seulement si leur habitation présentait les mêmes qualités que celle dont ils bénéficient actuellement à la campagne. Pour Jeanne−, vivre en ville serait « une contrainte, mais pas non plus une punition » : « Si on me propose la même qualité de vie en ville, je crois que je pourrais l'envisager ».

La ville, et plus spécifiquement la ville moyenne, opère davantage tel un repoussoir par son offre, la cherté des prix immobiliers et fonciers, l'absence d'espaces paysagers, et une ambiance qui ne répond pas aux attentes de calme et de tranquillité largement exprimées par nos interviewés, que comme un cadre de vie résolument inenvisageable. La densité n'y est pas nécessairement un obstacle, la promiscuité étant l'objet principal des craintes qui lui sont associées ; des craintes qui par ailleurs motivent un repli sur soi, et que la typologie pavillonnaire sait pleinement satisfaire, au détriment de formes d'habitation plus denses.

4.3.2. De l'appartement à la maison : être bien chez soi

Nos interviewés qualifient l'appartement et la maison ainsi que leurs formes urbaines associées suivant des univers représentationnels relativement proches, mais les opposent lorsqu'il s'agit de considérer le voisinage et l'extérieur de l'habitation. L'appartement est ainsi synonyme de gêne vis-à-vis du bruit émanant des voisins, et d'absence de jardin, tandis que la maison est appréciée pour sa mise à distance du voisinage, son calme et son jardin.

Vivre en appartement

Pour notre population « défavorable » comme pour notre population « favorable », l'appartement est associé à un voisinage constamment présent par le bruit qu'il émet, ou par le simple fait de devoir rester vigilant pour ne pas devenir soi-même l'agent du bruit. Habitante d'un appartement, Martine⁻ nous dit par exemple : « Le souci, c'est qu'on a des voisins au-dessus, en-dessous, à côté… C'est toujours un peu complexe, on ne peut pas recevoir quand on veut, ou alors il faut être tout le temps vigilant par rapport aux voisins ». Monica⁺ tient peu ou prou le même discours, allant jusqu'à remettre en question son projet d'installation en appartement :

> « Avec le temps, on se dit qu'on aurait peut-être dû chercher une maison, et puis être tranquille vis-à-vis des voisins. Parce que là, il faut qu'on fasse attention à ne pas lancer le lave-vaisselle la nuit, ou la machine à laver… On ne veut pas déranger nos voisins non plus. »
>
> — *Monica⁺, aimerait idéalement habiter une maison indépendante sans voisin*

En appartement, la proximité du voisinage est pointée du doigt. Pour Lise⁻, qui a longtemps vécu en HLM, « être en appartement, c'est aller sur son balcon et entendre tout ce que dit son voisin, juste à côté » :

> « En appartement, on est l'un chez l'autre, on entend tout. Des fois, c'est bien, ils peuvent donner un petit coup de main, dépanner… Mais c'est quand même mieux quand ils ne sont pas tout près. […] Là, quand mes voisins passent, j'ai l'impression qu'ils rentrent chez moi. Je les entends marcher, je les entends parler. On n'est plus chez soi au final, parce qu'on entend tout. »
>
> — *Lise⁻, 25-39 ans, habite en appartement à la campagne, en union libre sans enfant*

Cette sensation de proximité est souvent le résultat d'une mauvaise isolation phonique. Mais elle est aussi du ressort des modalités de fonctionnement d'une copropriété,

qui suppose l'accord des autres copropriétaires dès l'instant que le propriétaire d'un appartement souhaite engager certains travaux à son domicile. Pour Martine⁻, le souhait de faire des travaux dépend ainsi toujours du bon-vouloir de ses voisins :

> « Dès que j'ai envie de faire des travaux, il faut que tout le monde soit d'accord avec moi, il faut qu'il y en ait une utilité, ou alors on peut nous imposer des travaux qu'on n'a pas forcément envie de faire… J'avais envie d'avoir mon chez-moi, de pouvoir faire ce que j'ai envie de faire, comme j'en ai envie, faire mes demandes légales, administratives, mais ne pas passer par une tierce personne pour savoir si ça lui va ou pas. »
>
> *— Martine⁻, habite en maison à la campagne sur une parcelle de plus de 1 000 m²*

L'absence de jardin ou d'un espace extérieur est communément admise par nos interviewés, en dépit d'appartements offrant parfois balcon, terrasse, loggia ou même, pour les appartements à rez-de-chaussée, un jardin. Le jardin est implicitement lié à la maison : la thématique de l'enfance y est régulièrement associée, ainsi que la liberté qu'il peut apporter dans la vie quotidienne. À l'opposé, l'appartement est une typologie qui limite les activités des enfants et restreint la liberté de profiter d'un espace extérieur.

> « Dans un appartement, on n'a pas l'aspect "jardin", les enfants vont dans le jardin et invitent les copains dans le jardin, on fait des fêtes dans le jardin… La maison, pour ça, apporte plus de liberté. On a plus le choix au niveau des activités dans la zone restreinte de la maison, du jardin, que par rapport à l'appartement. »
>
> *— Rachel⁺, habite en maison à la campagne, utilise très souvent son jardin (400-700 m²), deux enfants à charge résidant au domicile*

Cette absence de jardin est en même temps appréciée par les interviewés moins disposés à accomplir les tâches d'entretien qu'un tel espace suppose. L'appartement peut être en effet privilégié par certains individus pour cette raison. Bertrand⁺ nous dit par exemple : « Les habitants n'ont pas à s'occuper individuellement de l'entretien des extérieurs, des façades… Tout est géré par le groupe. Dans mon cas, le choix de l'appartement est lié à un souhait personnel de ne pas avoir à entretenir un extérieur ».

L'appartement est estimé par notre population favorable non pas tant pour l'absence récurrente d'un espace extérieur, que les individus regrettent malgré tout pour la plupart, mais plus généralement pour des tâches d'entretien plus limitées. Pour Monica⁺, l'appartement représente ainsi « beaucoup moins d'entretien, qu'il s'agisse du ménage ou de travaux plus conséquents ». Sur ce point, il est intéressant de souligner que l'importance de

l'entretien est presque exclusivement associée à la surface du logement considéré : l'appartement nécessite ainsi moins d'entretien qu'une maison, car ses dimensions sont réputées plus petites. « Avec une maison, explique Monica+, on peut vite arriver à des tailles bien plus importantes, et après, il faut entretenir. Personne le fera à notre place ».

Notre population défavorable partage un univers représentationnel de la vie en appartement plutôt négatif ; les avis les plus extrêmes n'hésitent pas à l'associer aux grands ensembles et à qualifier ces appartements tantôt de « cages » ou de « lieux dortoir ». Ce sont pour quelques uns de « petites unités de vie où l'on va lorsqu'on a fait tout ce qu'on avait à faire dehors », ce sont pour d'autres des « prisons où l'on se sent enfermé », où « tout est moins lumineux ». D'aucuns usent par ailleurs de l'adjectif « petit » précédé de l'adverbe « trop », pour en décrire leurs caractéristiques : pour Christophe–, les appartements sont « des logements trop petits, dès lors qu'on s'inscrit dans la perspective d'avoir des enfants » ; pour Martine–, « tout y est trop serré, trop petit, trop concentré ». Pour la population favorable, ce caractère « étriqué », également reconnu, est plutôt associé à un manque de fonctionnalité. Gaëlle+ explique par exemple : « En maison, les pièces sont plus grandes, vous avez des petites choses en plus… En appartement, vous avez moins d'entretien, mais ça manque toujours de placards, et de plein d'autres choses. Ce n'est jamais assez fonctionnel ». Aussi l'appartement évoque surtout un manque : manque d'intimité, manque de liberté, manque d'espace extérieur, manque de place, manque de lumière, manque d'ouverture, manque de rangement et de fonctionnalité. Auprès de nos deux populations, l'appartement ne semble finalement devoir son « salut » qu'à son intérêt économique : il est une solution de logement moins coûteuse que la maison individuelle.

Pour toutes ces raisons, l'appartement est parfois qualifié de « logement pour les vieux jours », comme pour Dominique– : « On ira peut-être en appartement un jour, quand on sera vieux, qu'on sera obligés d'habiter en ville, si on devient dépendants et qu'on ne peut plus prendre la voiture ». Cet attrait de la ville pour les personnes âgées n'est pas spéculatif, il est une réalité traduite par la démographie des villes moyennes : ces unités urbaines voient en effet la population de leurs territoires périurbains vieillir à mesure que les accédants à la propriété de la fin du XXe siècle dépassent l'âge de la retraite.

En définitive, rien n'oppose véritablement nos deux populations sur leurs représentations de la vie en appartement. Tous l'associent peu ou prou aux bruits du voisinage, au sentiment de ne pas être chez soi, à l'absence d'un espace extérieur privatif, ainsi qu'à une spatialité intérieure contraignante. En même temps, chacun lui reconnaît les avantages de ses inconvénients : l'appartement est un habitat financièrement plus accessible et moins exigeant en matière d'entretien. Nous remarquons toutefois de la part de notre population « défavorable » une certaine propension à insister sur leur taille « trop petite »,

quand notre population « favorable » évoque davantage les bénéfices d'un entretien limité, et les inconvénients d'une fonctionnalité qui semble souvent faire défaut.

Vivre en maison

En opposition à l'appartement, la maison représente pour notre population favorable davantage d'entretien, et un coût sensiblement plus important pour l'accession à la propriété ou les charges courantes. Pour Rachel^{+}, préférer la maison individuelle à l'appartement suppose « de l'investissement en temps et de l'investissement physique », de même que pour Bertrand^{+}, pour qui il faut « accepter de passer du temps à l'entretenir, et avoir l'argent pour en assumer ses coûts ». Pour Gaëlle^{+}, cette préférence est le résultat d'un arbitrage économique « typologie *versus* éloignement » — « Une maison, c'est beaucoup plus cher. Si vous voulez moins cher, il faut aller à la campagne » —, l'idéal étant selon elle une « petite maison avec un bout de terrain ».

Bien sûr, nos interviewés n'expriment pas les mêmes idéaux en matière d'habitation. Les uns ont plutôt grandi en ville, les autres à la campagne, et chacun a tendance à s'établir dans un environnement s'inscrivant dans la continuité de leur parcours résidentiel. Mais tous considèrent peu ou prou la figure de l'habitat individuel comme « un idéal », « un rêve » conférant par nature « plus de liberté », « plus d'indépendance et de tranquillité », « plus de calme » aussi. Pour Jeanne^{-}, « la maison individuelle, c'est une liberté de vie » ; pour Lise^{-}, « c'est être tout seul, avoir la liberté de faire ce qu'on veut, c'est la tranquillité » ; pour Monica^{+}, c'est « ne pas avoir de contraintes vis-à-vis des autres ».

L'univers représentationnel partagé par nos deux populations pour la maison se situe à l'opposé de celui associé à l'appartement. La maison évoque le « bien-être », la « détente », la possibilité de « se ressourcer au calme », le moyen de « s'isoler des bruits intempestifs » ou de « pouvoir se retrouver seul ». Elle est ce qui permet d'avoir « un chez-soi, rien qu'à soi », de « se construire un foyer ». Pour Rachel^{+}, « c'est un endroit où on aime bien être, c'est un endroit de vie agréable ». Pour Dominique^{-}, elle est aussi « un cocon, un lieu où on doit se sentir en sécurité ». La maison offre aussi davantage d'intimité, autorise l'aménagement de « coin à soi » et permet dans certains cas de profiter d'une chambre individuelle et personnelle ; ce dernier point est particulièrement vrai pour les enfants. Il est possible que ses différents espaces s'organisent sur un ou plusieurs niveaux ce qui, aux dires de certains, confère aux adultes comme aux enfants un peu plus d'intimité. « Le fait qu'il y ait des étages, c'est important parce que ça permet aux enfants d'avoir leur intimité. Ils jouent à l'étage, les adultes discutent en bas… Quand on a des invités, c'est plus commode » nous dit Christophe^{-}, qui rejoint sur ce point les propos de Martine^{-} :

« Quand on a une maison, on peut avoir plusieurs niveaux, on peut avoir une pièce à vivre pour les enfants, une pièce un peu plus loin pour nous, adultes, pour nous retrouver. C'est plus facile d'aménager sa maison, de faire en sorte qu'on puisse se retrouver les uns et les autres. »

— Martine⁻, aimerait idéalement habiter dans une grande maison indépendante, mariée avec un enfant à charge résidant au domicile

Les discours sur la maison insistent en outre sur sa taille supposée plus grande, comparée à l'appartement. Ces propos font écho à la possibilité de s'isoler, de se retrouver seul parmi les autres. La maison permet d'avoir « plus de choses », « plus d'espace » ou « plus de pièces » qu'un appartement, « pour le même budget ». Elle rend plus facile et plus libre les aménagements intérieurs, en dépit d'un certain investissement. Elle peut être aussi l'occasion d'espaces privés supplémentaires, d'espaces annexes ou de pièces aux dimensions plus importantes. Pour Gilles⁺, la maison représente « plus d'espace », et la « possibilité d'avoir un garage » :

« C'est de l'espace privé supplémentaire, un espace de vie, plus que ce qu'il est possible d'avoir en appartement. Pouvoir garer la voiture dans son jardin pour y passer l'aspirateur, plutôt que d'aller à la station de lavage, etc. C'est une liberté quoi ! Parce qu'ici, on est quand même contraints par la collectivité. On a bien un garage, mais c'est dans la collectivité, il n'est pas attenant à notre logement. Et on n'y fait pas ce qu'on veut. »

— Gilles⁺, habite en appartement à la ville, et dispose d'un garage, aimerait idéalement habiter dans une grande maison

Pour notre population défavorable, le sentiment de promiscuité est moins prégnant en maison qu'en appartement. Au contraire de l'appartement, la maison ne donne pas « cette impression d'être renfermé ou d'être oppressé ». Le rapport au voisinage participe de cette appréhension. La maison est en effet synonyme de tranquillité à l'égard des bruits du voisinage ; elle est un moyen de « ne pas être collés les uns aux autres », une façon « d'éviter la proximité avec les voisins » et « d'échapper à la vie en immeuble, avec plein de monde ». Pour Jean⁻, la maison permet « d'ouvrir portes et fenêtres sans tomber sur ses voisins ». Pour certains, cette mise à distance protège l'intimité du foyer :

« Je ne suis pas collée à mes voisins. Mes voisins n'entendent pas ce que je fais, je n'entends pas ce qu'ils font. On est vraiment dans notre petit coin à nous. […] Et puis, cette maison est vraiment individuelle. Elle n'est pas mitoyenne. Elle est au milieu du terrain. Ça m'arrive de faire la fête, donc au moins comme ça, je suis sûr de ne pas être embêtée par mes voisins. Même

pour le bricolage, on n'a pas besoin de les prévenir qu'on va faire du bruit. La maison nous aide vraiment à nous épanouir. »

— *Martine⁻, propriétaire ou accédante à la propriété, utilise peu souvent son jardin*

La problématique de la mitoyenneté est plusieurs fois évoquée par nos interviewés, en des termes différents toutefois suivant la population. Pour les individus défavorables, la mitoyenneté signifie le bruit du voisinage, et la non-mitoyenneté est associée au calme, à la tranquillité. Habitant d'une maison mitoyenne, Christophe⁻ nous dit entendre ses voisins à travers les murs : « Mes beaux-parents n'ont pas de maison mitoyenne, vous avez un genre de calme. Ça n'empêchera pas des problèmes avec le voisinage, mais ça les met au moins à bonne distance » argumente-t-il. La mitoyenneté est autrement évoquée par notre population favorable, qui l'envisage plutôt comme un dispositif pertinent pour limiter les consommations énergétiques. Pour Justine⁺, la mitoyenneté n'est absolument pas gênante, elle est même recherchée : « Le fait que notre maison soit mitoyenne, c'est par souci écologique et économique. On n'a que deux façades à isoler au lieu de quatre ». À aucun moment elle n'est attachée à la figure du voisin. Souvent mitoyenne, la maison de ville fait figure « d'habitat idéal » pour quelques interviewés de la population favorable, alors qu'elle est un « appartement amélioré » pour la population défavorable, un « immeuble accolé à d'autres, sans jardin ou juste une courette ». Dominique⁻ préfère ainsi que sa maison ne soit pas mitoyenne, pour être « seule et tranquille ».

À l'extérieur enfin, le jardin apparaît telle une partie indissociable de la maison. Hormis quelques inconvénients liés à son entretien, particulièrement lorsque celui-ci est jugé trop grand, ses avantages sont reconnus par nos deux populations, pour lesquelles le jardin représente tout autant une utilité alimentaire, qu'il est un terrain de jeux privilégié pour les enfants et un moyen de se ressourcer au calme, dans un coin de nature. Ce dernier ne doit pas être nécessairement grand, au contraire. Pour la population défavorable, il est souvent moins important que l'intérieur de la maison : il est une « sécurité pour les enfants », un « espace vert pour se recueillir et être au calme », une « garantie de la tranquillité de tous ». Il est un espace de transition ou de mise à distance. Pour la population favorable, il est « un bonus plutôt qu'une priorité », l'essentiel étant « d'avoir un petit bout de terrain pour un petit jardin ». Dans tous les cas, il est apprécié et indissociable de l'image de la maison : « Une maison sans jardin n'est pas une maison, aussi petite soit sa taille ».

Appartement ou maison, tout conduit à penser que si la typologie en matière de préférence résidentielle fait consensus entre nos deux populations, les dimensions et formes urbaines de chacune sont davantage sujettes à débat. La population défavorable apprécie en effet la maison pour la mise à distance du voisinage, et le fait de « ne pas être les uns sur les

autres », contrairement à l'appartement où « tout est fermé, serré, concentré, étriqué ». Elle insiste plus volontiers sur le gain de place qu'augure l'installation en maison, là où la population favorable préfère reconnaître en l'appartement des surfaces plus réduites supposant moins d'entretien. Nous pourrions penser qu'il s'agit là de ressentis qui diffèrent suivant la taille des foyers considérés, mais de part et d'autre, les interviewés vivent généralement avec un ou plusieurs enfants à domicile. Il semblerait en réalité que la population favorable ait une toute autre façon d'aborder une possible limitation ou réduction de ses surfaces habitables, compte tenu des bénéfices d'une vie plus urbaine et plus centrale. L'étude des représentations autour des notions de « petit » et de « grand » logement, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement, est en ce point utile à notre propos.

4.3.3. Petit ou grand : l'importance du « pouvoir faire »

Dans cette présente sous-section, nous restituerons d'abord les éléments du discours abordant les notions de « petit » et de « grand », et ce que chacune d'elles représente pour nos interviewés dans le cadre du logement. Ensuite, nous étudierons les représentations que peuvent avoir les individus de nos deux populations d'une petite maison en centre-ville. Nous essaierons de comprendre les raisons de leur appétence ou non pour cette typologie. Enfin, nous verrons que l'appréhension de cette forme d'habitation ne dépend pas tant des surfaces habitables comprises sous un angle quantitatif que de ce qu'il est possible d'y faire au quotidien, suivant un versant plus qualitatif de la question.

Petit et grand

Pour nos deux populations, les notions de « petit » et de « grand » ont toutes deux respectivement des connotations péjoratives et mélioratives : « petit » évoque plutôt quelque chose d'étroit et d'étouffant, tandis que « grand » suppose davantage de confort. En même temps, il existe quelques différences de représentations entre notre population défavorable et notre population favorable, la première insistant surtout sur les idées de « contrainte » ou de « manque » que peut susciter par exemple le « petit », la seconde préférant plutôt y voir une échelle « adéquate ».

Notre population défavorable perçoit essentiellement le « petit » comme une contrainte, c'est-à-dire une dimension qui « pose des limites ». Il est synonyme d'oppression et de cloisonnement, de difficulté à se déplacer et de besoin d'espace. Pour Jean—, « Le petit, c'est la limite, le fait de ne pas être à l'aise, de ne pas pouvoir s'étendre… Ça suppose ou bien de trouver des solutions pour repousser cette limite, ou alors de faire avec, dans la contrainte ». À l'évocation de ce terme, Martine— a quant à elle « l'impression de piétiner,

d'être un peu renfermée, d'être cantonnée au même endroit et de ne pas pouvoir bouger » ; un ressenti partagé par Christophe⁻, pour qui le « petit » est « quelque chose d'oppressant », dans lequel il se sentirait « bloqué dans ses mouvements ».

Pour notre population favorable, le « petit » est aussi attaché à une image plutôt négative, qui renvoie tantôt à l'idée de « vivre les uns sur les autres », tantôt à l'idée de « perte de liberté ». Mais le terme profite également d'une synonymie valorisante. Pour certains, le « petit » est en effet quelque chose de « *cosy* » et « d'agréable », mais aussi d'adaptée aux besoins.

> « C'est quelque chose qui est adapté à ma vie, qui correspond à mes besoins. Quand je dis "petit", ça ne veut pas dire "étroit", ce n'est pas péjoratif. Même si je gagnais des millions au Loto, je ne suis pas sûr que j'achèterais une maison de 800 m², ça me paraîtrait stupide. »
>
> *— Laurent⁺, célibataire sans enfant, habite en appartement, surface comprise entre 51 et 80 m² qu'il estime « grande »*

En réalité, « trop petit » s'avère être pour notre population favorable le véritable versant négatif du « petit » : ce syntagme évoque dès lors le manque, l'absence, l'inadéquation. De la même façon, « trop grand » est associé à une contrainte, à une certaine « inutilité », quand la notion de « grand » est synonyme de liberté, d'espace et de confort. C'est encore plus vrai pour notre population défavorable, pour qui « grand » signifie « plus de possibilités ». En opposition au « petit », le « grand » permet de « se déplacer et de bouger », de « ne pas se sentir oppressé ou contraint ». Il suscite même, chez certains, la rêverie. À ce propos, il est intéressant de relever le propos de Jeanne⁻, qui associe « grand » et « mieux » comme si les deux termes signifiaient la même chose :

> « On rêve toujours de grand, pas de petit. On rêve toujours de gagner plus, d'habiter dans mieux que d'habiter dans moins ou que de gagner moins. Après, il y a des gens qui, pour une meilleure qualité de vie, sont prêts à gagner moins… Ça dépend des situations de chacun, mais dans l'ensemble, j'ai quand même le sentiment qu'on veut toujours mieux. »
>
> *— Jeanne⁻, mariée avec trois enfants à charge résidant au domicile, surface de sa maison supérieure à 150 m² qu'elle estime « grande »*

Appliqué à l'espace de l'habitation, « grand » renvoie pour nos deux populations à des « dimensions importantes », « supérieures à d'autres endroits ». Il représente un espace « aéré », « où il y a de la place », où « on ne va pas se cogner », où « il est possible d'organiser l'espace et d'agencer les meubles plus facilement ». C'est aussi « un moyen d'avoir chacun son propre espace, sans déranger l'autre ». Pour Dominique⁻, chacun peut y

avoir ses activités, de son côté : « Ça ne me gêne pas d'être avec mon mari. Mais des fois, on n'a pas forcément les mêmes envies ». Un « petit logement » évoque au contraire, pour nos deux populations, « un espace de vie très limité, contraint par sa taille », où l'on vit l'un sur l'autre, où il n'est pas possible de se retirer. Sur ce point, la définition d'un « petit logement » semble être davantage attachée au nombre de pièces qu'au nombre de mètres carrés habitables. Pour Rachel^{+}, « ce serait un logement où personne ne peut s'isoler, avoir un temps, un moment seul, un moment pour se recueillir. […] On aime être ensemble, poursuit-elle à propos de sa famille, mais il y a des moments où on aime être seul, tranquille ». Il est enfin, pour Jean^{-}, un endroit où il y a le « minimum vital » mais où, en même temps, « tout est pensé suivant une logique pratique » :

> « Si on parle de petit logement, à mon avis, ce serait un endroit où tout est pensé pour qu'il n'y ait pas d'espaces perdus, pas de fantaisies, pas d'espaces inutiles, sans une fonction particulière. Par extension, ce serait un endroit où l'on y trouve que le minimum vital. »
>
> — *Jean^{-}, habite en maison, surface habitable comprise entre 101 et 150 m^2, qu'il estime « grande »*

Bien avant d'avancer une quelconque surface habitable, dont la valeur dépend de toute façon de la composition familiale, un « petit logement » est d'abord, pour nos interviewés, un endroit où les activités se trouvent limitées par cette dite surface, où les conditions de cohabitation entre les membres d'une même famille peuvent s'avérer plus spartiates. Pour Justine^{+}, il est un logement où elle ne pourrait « pas recevoir sa famille », où il n'y aurait « pas la place pour manger tous ensemble » ; pour Jeanne^{-}, il est un logement « où la table de la salle-à-manger est sur la table basse, où on est deux par chambre, où on a du mal à prendre sa douche » ; pour Rachel^{+}, dans la continuité de son précédent propos, il est un logement « où les enfants seraient ensemble dans leur chambre toute petite, avec juste un coin sur la table de la cuisine pour faire leurs devoirs ».

Mais un « petit logement » est autrement dépendant d'un certain contexte. En effet, s'il s'apparente pour quelques uns à la chambre de bonne parisienne, sa surface ne fait pas tout. Son acceptabilité et sa désirabilité résultent aussi de facteurs qualitatifs qui participent de sa définition : la configuration spatiale des espaces, l'aménagement et la disposition du mobilier, la présence d'un extérieur, l'environnement urbain et la proximité des commerces, etc. Pour le dire plus sommairement, un « petit logement » paraîtra moins « petit » à mesure que son équipement, ses agencements, ses « options » et son offre urbaine seront qualitatifs. Cela paraît d'autant plus vrai à l'aune des différences de représentations observées dans le cadre de notre enquête quantitative entre un « petit logement » et une « petite maison située en centre-ville ».

Petite maison en centre-ville

L'étude des représentations de la petite maison de centre-ville est intéressante en ce qu'elle révèle tout à la fois les inconvénients et les avantages de la typologie individuelle située dans un contexte de centre-ville, en ce qu'elle renseigne les conditions nécessaires et compromis possibles pour que puisse s'y projeter le plus grand nombre, en ce qu'elle montre que le « petit » n'est pas reçu de la même façon lorsque l'on évoque un « petit logement » et une « petite maison ». En même temps, elle met en exergue les raisons pour lesquelles chacune de nos populations accepterait ou refuserait de vivre dans une petite maison en centre-ville.

Pour nos deux populations confondues, la situation de centre-ville présente un intérêt certain pour la proximité des aménités urbaines, qu'il s'agisse des commerces, des loisirs ou des complexes sportifs et lieux culturels.

> « Le jour où je ne sais pas quoi faire, où j'ai un peu de temps à moi, je peux aller faire une course à pied, je n'ai pas besoin de prendre la voiture. Ce serait l'avantage de la petite maison à la ville. Et puis, de voir du monde. […] C'est vivant une ville quand même par rapport à un milieu rural. Il y a tout ce qu'il faut pour les activités physiques, et puis le fait de bouger régulièrement… Et en même temps, c'est le lieu idéal pour s'instruire, se sociabiliser… »
>
> — *Martine⁻, habite à la campagne*

Rachel⁺ s'imagine « plus volontiers dans une petite maison en centre-ville, avec jardin, que dans un petit logement », pour ses enfants mais aussi, justement, pour cette proximité avec le centre-ville, ses commerces et nombreux services. Cet intérêt pour la centralité outrepasse la simple relation de proximité, il constitue également un intérêt économique pour les déplacements : habiter en centre-ville permet d'utiliser la voiture moins souvent, d'en être moins dépendant. Malgré tout, notre population défavorable exprime une réticence face à la possibilité de vivre dans une petite maison de centre-ville, compte tenu « des bruits incessants », de la circulation, de « la foule » et de la rumeur urbaine :

> « Une petite maison en centre-ville, ça veut dire vraiment être au cœur de la circulation, et d'être quand même finalement assez enfermé avec plein de monde autour. […] C'est sûr que c'est une maison, mais au final, on n'en profite pas comme avec un vrai extérieur à la campagne. »
>
> — *Lise⁻, habite et a grandi à la campagne, aimerait idéalement habiter une grande maison indépendante, sans voisin*

Ces mêmes arguments sont inexistants auprès de notre population favorable, qui perçoit plutôt à travers l'idée de la petite maison de centre-ville « une occasion pour aller vivre dans un quartier plus central tout en gardant le bénéfice de l'habitat individuel » : il s'agit pour eux de « ne pas avoir de voisin immédiat », ou encore d'être « en rapport direct avec le sol et le dehors, à la différence d'un appartement ». Pour le reste, leurs propos se concentrent sur les dimensions et aménagements intérieurs de la maison, ainsi que sur les avantages ménagers qui en découlent. Pour Manuel+ comme pour Monica+, vivre dans une petite maison permettrait de « faire le ménage plus rapidement », d'avoir « moins de charges d'entretien », et de faire des économies sur le chauffage ; des bénéfices également appréciés par notre population défavorable.

La plupart des interviewés de notre population favorable considèrent que les espaces d'une petite maison doivent être « rationnellement pensés », « bien conçus », faisant « la part belle aux éléments modulables », aux équipements et, tout particulièrement, aux rangements. Pour Jacqueline+, « plus que d'avoir de la surface, une maison doit être mieux équipée », tandis que pour Bertrand+, il convient qu'une petite maison soit « super bien pensée, super bien optimisée ». L'optimisation est une notion maintes fois mobilisée dans les discours pour désigner les espaces d'une petite maison de centre-ville. Quelques uns parlent de tri, de « bazar à évacuer » ou de « rangement à faire », d'autres parlent d'agencements astucieux, de rentabilisation des volumes ou d'organisations pratiques et fonctionnelles. Bertrand+ nous explique par exemple :

> « Il faut que ce soit un logement pensé par un professionnel, un architecte qui va révolutionner la notion de surface perçue en trouvant des astuces au niveau pratique, visuel, organisationnel, qui font qu'on pourra vivre dans de plus petites surfaces, tout en s'y sentant bien. »

Cette réflexion s'accompagne de quelques « impondérables », de quelques conditions que les interviewés de nos deux populations prennent soin de stipuler dans la perspective de rendre acceptable la petite maison de centre-ville, tels que la présence d'un espace extérieur, pouvant prendre la forme d'une courette ou d'un jardin, ou encore la création d'un espace individuel privatif pour tous les habitants d'un même foyer, c'est-à-dire une « zone de repli » où il est possible de « se mettre à l'écart des autres ». Ce n'est d'ailleurs pas forcément la chambre individuelle traditionnelle.

> « Une petite maison doit être une maison qui est rationnellement pensée, agencée judicieusement. C'est une maison dans laquelle chaque espace a une fonction qui lui est dédiée, et où chacun peut avoir sa zone d'isolement, son endroit de tranquillité, son endroit de bien-être, sans gêner les activités des

autres. Mais c'est aussi et ça doit rester un espace où on peut se retrouver à plusieurs. Des aménagements modulables peuvent peut-être permettre cela. Finalement, il faut juste que chacun puisse y trouver sa place. »

— *Rachel⁺, pacsée avec deux enfants à charge résidant au domicile*

Martine⁻ serait « prête à résider dans une petite maison en centre-ville, si [elle avait] une petite courette, sans pour autant avoir de jardin, mais au moins un petit espace vert, intime, […] où [elle puisse] mettre une petite table et deux chaises ». Pour Jacqueline⁺, il faut que ce soit « arboré, qu'il y ait quand même de la verdure. […] Le petit espace extérieur, ça compte. Quand vous avez une maison, c'est important ». Pour tous, cet espace indissociable de la maison doit se résumer à « quelque chose de petit », pour éviter des charges d'entretien trop lourdes en temps et en argent.

Selon nos deux populations, espace individuel privatif et petit jardin apparaissent donc comme deux conditions à l'habitat individuel urbain. Mais pour notre population défavorable, il faudrait, en plus, que cette forme d'habitation soit « le truc magique », « le grand luxe », et que ce soit surtout « temporaire ». Pour notre population favorable, la petite maison de centre-ville présente au contraire un intérêt pour tout ce dont ses habitants peuvent disposer et profiter autour : « Si je peux sortir et trouver ce que je ne trouve pas chez moi dehors, ce n'est pas un souci », précise Justine⁺. De fait, plus que la surface habitable en des termes quantitatifs, la petite maison de centre-ville renvoie surtout à ce qu'il est possible ou non d'y faire, plaçant la notion de « maîtrise d'usage » au cœur des pratiques et des représentations en matière d'habitation (*cf.* Chapitre 2). Les uns ne peuvent s'y projeter parce que le sentiment d'étroitesse et la situation urbaine présagent l'impossibilité de certaines pratiques de l'espace, les autres peuvent au contraire le faire parce que la situation urbaine multiplie les possibles, tandis que la typologie individuelle facilite les adaptations.

Pour notre population défavorable comme pour notre population favorable, il n'existe pas à proprement parlé de « petit » ou de « grand » espace si l'on considère ces termes sous le prisme de l'habitation. Selon elles, tout dépend en réalité du potentiel de chaque espace, de sa fonctionnalité et de sa commodité en termes d'équipements. Sur ce point, Christophe⁻ propose une analyse tout à fait intéressante du « petit » :

« Parfois, on crée des grandes pièces parce que c'est mieux, mais en fait, ce n'est pas forcément la taille optimale de la pièce. Même si elle était un tout petit peu plus petite, vous seriez tout aussi bien dedans. C'est la façon dont vous allez disposer les choses à l'intérieur, la façon dont vous allez sentir que vous avez une navigation fluide dans la maison, que les choses sont bien organisées… Je ne pense pas qu'il faut qu'on en arrive à avoir de l'espace plus

qu'il n'en faut. […] Prenez un pommier-tronc. C'est petit comme arbre, pourtant il me donne des pommes. Il est petit à la base, pour l'espace qu'il occupe au sol, mais il est grand dans sa hauteur. Donc finalement, j'y trouve un avantage pour sa petite occupation au sol, et j'y trouve un avantage pour toutes les pommes qu'il m'apporte dans sa hauteur. Pour moi, les deux notions sont complémentaires. […] Il y a des tailles optimisées par rapport à ce que vous voulez faire dans la maison. Petit ou grand, les termes peuvent être soit positifs, soit négatifs, suivant la fonction de la pièce. »

Dominique– n'en dit pas moins lorsqu'elle évoque la fonctionnalité des espaces rapportée à leur surface : « Je peux avoir une grande maison qui ne me plaît pas parce qu'elle n'est pas fonctionnelle, ou une petite maison tellement fonctionnelle que, finalement, on s'en accommode », nous dit-elle. Pour notre population favorable, le « petit » dépend d'une part de l'aménagement des espaces : pour Gilles+, « l'espace ne se résume pas à des mètres carrés, il dépend de la configuration des pièces, du prêt-à-vivre, de la commodité ». Il dépend d'autre part, plus encore, de ce qu'on y met : pour Manuel+, le problème de la bonne taille d'un espace réside plus dans « tout ce qu'on a pu accumuler, les souvenirs entassés », parlant au passage d'une habitude qui n'a, selon lui, rien d'inéluctable. Il explique :

« Nous, on est habitués à de grandes pièces. Quand on va en vacances, dans des locations, on se dit parfois que cela fait petit. Et puis, au bout de quelques jours, on a adapté nos habitudes et ça roule. Les habitudes changent, et notre façon d'être dans la maison aussi. […] Après, il y a tout ce qu'on amasse au fil des années. Chez moi, il y aurait du tri à faire si on habitait dans plus petit. Quand j'étais étudiant, je bougeais tous les deux ans, j'entassais beaucoup moins parce que je ne restais pas longtemps au même endroit. Quand on a acheté la maison, on a commencé à stocker des choses que je n'aurais pas stocké d'habitude. Et ça finit par nous encombrer. Je pense que quand on achète sa maison, on stocke beaucoup de choses, alors que si on n'est pas chez soi, si on loue, on est peut-être plus amené à s'en défaire au fur et à mesure, pour ne pas tout se trainer derrière, au prochain déménagement. »

— Manuel+, propriétaire ou accédant à la propriété d'une maison dont la surface habitable est comprise entre 101 et 150 m²

Ce dernier point est tout à fait intéressant : une « petite maison » de centre-ville doit-elle intégrer la possibilité du stockage en dépit de ses surfaces somme toute limitées, ou est-elle au contraire une typologie limitant *de facto* cette pratique pourtant caractéristique de l'image même de la maison ? (*cf.* Chapitre 3). Autrement dit, la « petite maison », par

son optimisation tacite, suppose-t-elle une adaptation des pratiques, et si oui, ses potentiels habitants sont-ils prêts à cela ?

4.3.4. Optimisation et aspirations

Sans surprise, notre population défavorable n'imagine pas vraiment pouvoir faire de concessions pour vivre dans une petite maison de centre-ville. Si Christophe– envisage bien « quelques compromis possibles dans l'agencement des choses », comme un lit à étages pour les enfants, la thématique de l'optimisation ou le caractère fonctionnel ou rationnel de l'espace ne sont que très peu développés par les interlocuteurs de cette partie de notre corpus, en dépit de nos relances sur le sujet. Jeanne– remet en question l'utilité de la chambre « où on ne vit vraiment que deux jours par semaine, et la nuit le reste du temps », quand Dominique– évoque la salle de bain comme « un espace pouvant se résumer à sa principale fonction ». Ces derniers n'hésitent pas cependant à poser des conditions qui pourraient leur permettre d'envisager ce type d'habitation. Pour Christophe–, il faudrait que cette petite maison de centre-ville offre la même qualité de vie qu'il a « l'impression d'avoir en village », qu'elle soit par ailleurs « lumineuse », et où il est possible d'avoir de l'intimité en toutes circonstances. Jean– pourrait quant à lui envisager de vivre dans une petite maison en centre-ville si certains espaces étaient mutualisés avec le voisinage, tels qu'une chambre d'ami ou un espace dédié au bricolage.

Pour notre population favorable, le discours autour de l'optimisation apparaît beaucoup plus étoffé, et les conditions d'acceptabilité moins spécifiques et moins nombreuses. Il convient notamment d'y trouver un petit extérieur — « Une maison sans extérieur, pour moi, mieux vaut rester en appartement » — et de nombreux rangements « pour faire son ménage sans encombre ». Notre population favorable pourrait envisager d'habiter une petite maison de centre-ville si l'aménagement et l'ameublement sont adaptés à la taille des pièces et si chaque activité y trouve sa place, qu'il s'agisse du télétravail comme de l'oisiveté. Pour Manuel+ par exemple, il est important d'avoir un espace pour son bureau, car une partie de son travail se déroule à son domicile, tandis que, pour Rachel+, il est essentiel que tout le monde puisse « y trouver sa place », dans le sens où chaque membre de la famille doit pouvoir s'isoler des autres.

À ces fins, les interviewés de notre population favorable tentent de déterminer la façon dont il serait possible d'optimiser les espaces habitables de la petite maison. « Avoir un petit logement oblige à réfléchir à l'optimisation des espaces, ce qu'un grand logement n'amène pas forcément à faire », constate l'un de nos interlocuteurs. Trois formes d'optimisation ressortent de cet exercice de prospection, que l'on propose de définir comme

suit : **1.** une optimisation de la répartition des espaces, **2.** une optimisation fonctionnelle et **3.** une optimisation des habitudes de consommation.

L'optimisation de la répartition des espaces **(1)** suppose une meilleure organisation des pièces de la maison, une meilleure articulation voire une intrication entre elles. Pour Monica+, il est préférable que les enfants soient deux par chambre pour préserver un espace en commun, plutôt que de sacrifier un espace familial au profit de chambres individuelles :

> « Il faut pouvoir gérer l'intimité de tout le monde. Je ne sais pas s'ils aimeraient, mais on pourrait faire des petites cabanes pour leur chambre ; quatre cabanes en dur, avec un système de rideaux pour préserver l'intimité de chacun. Et puis, s'ils veulent être ensemble, ils tirent le rideau ou la paroi. Faire des petits volumes dans une pièce, c'est un peu ce qui se faisait dans les vieilles fermes, quand ils dormaient dans des lits-placards. »

Rachel+ envisage également cette solution, favorisant pour sa part le recours à un professionnel de l'aménagement pour créer des « zones d'isolement », « des petits cocons individuels dans la structure de la maison ». Pour d'autres, il s'agit de reporter certaines activités à l'extérieur comme le travail ou le sport, voire même d'optimiser les espaces suivant les temporalités individuelles et collectives. Nous retrouvons ici les arguments pour une optimisation fonctionnelle des espaces **(2)**.

> « Ça peut être un choix d'habiter dans un logement plus petit, pour un environnement qui nous apporte le confort qu'on ne peut pas avoir chez soi. Si on n'a pas la place pour avoir un bureau, on pourra en trouver un ailleurs, vu tous les espaces de *co-working* qui fleurissent un peu partout… […] Dans tous les cas, il faut que cette petite maison soit optimisée. La place perdue dans l'entrée ou les pièces qui n'ont pas d'utilité, c'est à éviter. La chambre par exemple, je n'ai pas besoin qu'elle soit grande. Ce n'est pas mon lieu de vie, et ce n'est pas non plus l'endroit où jouent nécessairement les enfants. Il faut des espaces rationalisés en fonction du temps qu'on y passe. »
>
> — *Justine+, 25-39 ans, mariée avec un enfant à charge résidant au domicile, aimerait idéalement habiter une petite maison*

Pour les interviewés de notre population favorable, l'optimisation fonctionnelle de l'espace passe également par la multiplication des possibilités de rangement. Cette problématique est centrale, au point que la plupart envisagent de pouvoir se séparer de leurs meubles pour laisser la place à des rangements plus appropriés.

« J'ai des meubles qui datent de mes grands-parents, j'avais un certain sentiment pour tout ça… Et puis vous voyez, maintenant, je transformerais tout mon intérieur. Il faut des meubles plus modernes, adaptés aux objets et aux pratiques d'aujourd'hui. […] Je fais beaucoup de loisirs créatifs, il me faut de la place. Quand mes petits enfants viennent, ce petit bazar que j'ai, je le remets dans une autre pièce pour qu'ils puissent s'installer. Il faudrait faire des placards, et remettre tout dans le placard pour avoir de l'espace dans la pièce. Les placards prennent moins de place que des armoires partout. Et puis ça se marie bien à la pièce, c'est plus discret. Ou alors un gros meuble qui intègre plusieurs fonctions, ça peut être bien aussi, si c'est bien conçu. »

— *Jacqueline+, plus de 65 ans, veuve sans enfant à charge, habite en maison, surface habitable comprise entre 81 et 100 m²*

Monica+, qui a quatre enfants, insiste sur l'importance des rangements dans la perspective d'une optimisation fonctionnelle de l'espace. Selon elle, il convient d'avoir « des aménagements spécifiques, d'aménager les murs, de faire des placards ou installer des armoires adaptées » : « Si ça devait être petit, poursuit-elle, j'essaierais d'optimiser l'espace sous les lits, de créer des tiroirs. Il faut absolument pouvoir stocker ». Ce propos entre en résonance avec l'impératif évoqué de rendre multifonctionnels les espaces de la maison, dans le sens où ces derniers doivent permettre d'avoir des activités de nature différente en un même endroit, sans contrainte. Manuel+ analyse l'optimisation à partir des espaces d'exposition de certaines enseignes spécialisées dans l'ameublement :

« Je pense aux espaces témoins de Ikea. En voyant les surfaces affichées, on a toujours l'impression que c'est plus grand. Ils arrivent à tout mettre dans notre salon. Avec des choses comme ça, on arriverait à gagner des espaces. Alors que dans notre cas, on ne cherche pas du tout cela. On a besoin d'une bibliothèque, on achète une bibliothèque. Là, on serait obligés de réfléchir à l'imbrication des éléments. On peut très bien imaginer des pièces avec plusieurs fonctions suivant le moment de la journée, si ce n'est pas trop contraignant. Si ça l'est, comme replier le clic-clac tous les matins, non. Quelque chose que vous n'auriez qu'à refermer, ça serait bien, un lit qui fait placard par exemple, où le lit se lève et on peut ranger des choses en dessous. »

Notre troisième et dernière forme d'optimisation concerne enfin les habitudes en matière de consommation **(3)**. D'aucuns considèrent en effet que l'accumulation d'objets inutiles ou « le stockage de choses qui pourront toujours servir » nuisent à toute forme d'optimisation de l'espace. La surconsommation est critiquée, certains allant jusqu'à évoquer une limitation des besoins au minimum, dans la lignée d'une économie de la décroissance (*cf.*

Chapitre 5). Justine+ estime en effet que l'espace doit être « agencé pour satisfaire nos vrais besoins, sans les extras ». Selon elle, « la surface est un confort, sans être une nécessité ». La thématique du tri abordée à des fins d'économie d'espace est récurrente dans les discours, et s'accompagne d'un regard critique sur le stockage, l'entassement et « toutes ces choses achetées sur un coup de tête, qui se sont finalement avérées inutiles ».

À elles trois, ces formes d'optimisation disent un certain rapport à l'espace, centré autant sur son aménagement que sa configuration initiale. Elles disent aussi une évidente attention à l'adaptabilité des fonctions, à la modularité des agencements. Si la temporalité est maintes fois évoquée, prêtant à différents moments de la journée plusieurs fonctions à un même espace, l'optimisation ne semble cependant pouvoir se soustraire aux impératifs d'isolement et de repli sur soi. Une certaine idée de l'individualité et des nouvelles intimités s'exprime ici, telle que nous l'avions pressenti en conclusion de notre précédent chapitre (Léger, 2010 ; 2017). Parmi les aspirations de notre population favorable en matière de logement figure en bonne place un besoin d'intimité et d'isolement vis-à-vis des autres membres de la famille, par le besoin exprimé d'avoir un « coin à soi », mais aussi un besoin d'intimité à l'égard du voisinage. La mitoyenneté est plutôt perçue à ce titre comme un inconvénient, et le jardin comme un moyen de mettre l'Autre à distance. L'aspiration au calme et au repos résume assez bien la quête de logement idéal de notre population favorable, à laquelle l'image de la ville moyenne et de la maison semblent, aux dires de nos interviewés, parfaitement correspondre. En face, notre population défavorable inscrit ses aspirations en matière de logement dans la droite lignée des motivations exprimées généralement par les habitants du périurbain : la plupart disent vouloir s'éloigner de la ville pour être tranquille, au calme, sans voisin autour, et pour gagner en surface. Pour Lise− par exemple, il est « important de pouvoir s'isoler, et la surface permet cela ». En même temps, il convient que cet éloignement reste supportable au quotidien, de sorte à pouvoir profiter des services urbains sans contrainte. S'ils s'inscrivent tous dans la perspective d'un parcours résidentiel ascensionnel, l'accession à la propriété individuelle, finalité partagée par cette dite population, ne pourra se faire au prix d'une distance élevée vis-à-vis des centres urbains.

4.3.5. Trois exemples de petites maisons de centre-ville

À l'issue de nos entretiens, nous disposions face à nos interlocuteurs les photographies extérieures et intérieures de trois maisons intégrant notre base de données de petites maisons individuelles urbaines (*cf.* Chapitre 6), dans l'esprit d'une sociologie par l'image (Ertaud et Conord, 2007 ; La Rocca, 2007 ; Becker, 2009 ; Hamus-Vallée, 2013 ; Maresca et Meyer, 2013 ; Vander Gucht, 2017). Il s'agit **1.** de la maison du *Passage Buhan* de l'agence Fabre et De Marien Architectes, située à Bordeaux, **2.** de la maison *4x10* de

l'agence Tarlet Architectes, située à Marseille et **3.** de la *Kakko House*, de l'agence Yoshihiro Yamamoto Architects and Associates, située à Ōsaka au Japon (*cf.* illustration 24). Cette dernière référence sera reprise dans le cadre de la restitution des résultats de notre base de données, tandis que la maison du *Passage Buhan* fera l'objet d'une étude de cas, à la fin de notre septième chapitre. Les plaquettes photographiques telles que présentées à nos interviewés le jour de leur entretien sont disposées en annexes.



Illustration 24. En haut, la maison du *Passage Buhan* de l'agence Fabre et De Marien Architectes, située à Bordeaux ; au centre, la maison *4x10* de l'agence Tarlet Architectes, située à Marseille ; en bas, la *Kakko House*, de l'agence Yoshihiro Yamamoto Architects and Associates, située à Ōsaka au Japon.

En suivant la méthode de la photo-élicitation, nous souhaitions mettre au jour les mécanismes cognitifs stimulés par la perception visuelle de ces « petites » maisons urbaines,

même si nous avions pleinement conscience des limites de l'exercice compte tenu d'abord de la difficulté à se représenter les dimensions métriques d'un espace à travers un quelconque médium, compte tenu ensuite de la déformation pouvant être engendrée par l'objectif de l'appareil photo ou par d'éventuelles retouches numériques — une pratique banalisée dans la photographie d'architecture —, compte tenu également de la disposition inégale des interviewés à se représenter l'espace en trois dimensions à partir d'objets photographiques en deux dimensions, et compte tenu enfin de la mise en scène inhérente à ces dites photographies, qui peuvent fausser la perception de ces espaces tels qu'ils seront habités et pleinement investis par leurs habitants. Sur ce dernier point, nos interlocuteurs ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, jugeant l'aménagement épuré et minimaliste de la maison *4x10* « trop carré », « trop lisse », « trop vide » et « impersonnel ». Confronter notre corpus à ces exemples de « petites » maisons a néanmoins permis de révéler une convergence des points de vue de nos deux populations sur des aspects positifs et négatifs généraux observés dans tout ou partie de nos trois exemples.

Considérant l'environnement urbain des références étudiées, les alentours de la maison *4x10* déplaisent à nos deux populations pour leur apparente « austérité », quand ceux de la maison du *Passage Buhan* sont particulièrement appréciés. Distincte de l'espace public bruyant et passant, une ruelle semi-privative partagée entre tous les habitants de l'impasse où se situe ce projet donne en effet accès à la maison et participe d'une déconnexion entre l'espace privé et intime du logement et l'espace public de la rue. Parée de quelques éléments végétaux et profitant d'un front bâti de faible hauteur, la ruelle confère à l'ensemble un « cadre de vie agréable et calme », et à « taille humaine ». Nous savons de notre analyse thématique combien ces points apparaissent importants aux yeux des deux populations de notre corpus. Pour Christophe—, « la petite ruelle », avec sa végétalisation, renvoie même à « l'imagerie de la campagne ». Il poursuit :

> « À Paris, j'habitais dans un appartement situé dans une ruelle en impasse. J'appréciais cette sensation que je retrouve ici, le fait de pénétrer dans cette petite ruelle en passant par une porte cochère… Vous coupez de la ville et vous entrez dans un autre univers, un espace de plus en plus intime à mesure que vous y progressez. »
>
> — *Christophe—, habite en maison dans la ville*

La présence de la nature est autrement remarquée lorsqu'elle fait défaut. D'aucuns soulignent en effet un « manque d'espaces verts » pour la référence japonaise *Kakko House* ou la maison *4x10*. D'autres estiment qu'il manque un jardin à la maison du *Passage Buhan* ou à la *Kakko House*, même si ces derniers apprécient l'espace extérieur de type patio dont il

est possible de jouir à l'abri du regard des voisins. Ce n'est pas le cas pour la maison *4x10*, où le vis-à-vis perceptible depuis le jardin est vivement critiqué. Finalement, nos deux populations adhèrent à l'idée selon laquelle la typologie d'habitation doit permettre de « se couper du voisinage » sans pour autant s'y soustraire définitivement, et de profiter d'un espace extérieur privatif, au calme, en dépit de la proximité physique des constructions. À leurs yeux, la maison du *Passage Buhan* permet cela. Pour Laurent+, il s'agit d'un espace d'habitation tout à la fois « ouvert, privatif, sécurisé, commun et partagé ». À l'inverse, la forte proximité entre l'espace de la rue et du séjour de la *Kakko House* rebute la plupart de nos interlocuteurs, quand le prospect prive le jardin de la maison *4x10* de toute intimité.

Si la présence d'un espace extérieur est unanimement appréciée, la présence d'un garage l'est tout autant. Dans le cas de la *Kakko House*, celui-ci occupe une partie du rez-de-chaussée et limite, selon nos interviewés, « les difficultés de stationnement » tout en rendant possible une extension de la partie habitable de la maison. « Il y a un tout petit espace extérieur, je ne peux pas y mettre de tomates, regrette Justine+, mais il y a un garage. Pour le bazar, c'est bien ». Cela étant, l'absence d'un garage ne fait l'objet d'aucune remarque pour les deux autres références, là où l'absence d'un jardin était systématiquement soulignée. Nous pourrions en déduire que son existence est appréciée, mais qu'elle n'apparaît pas comme une condition *sine qua non* à l'acceptabilité de la petite maison de centre-ville.

Entre extérieur et intérieur, nos deux populations se montrent particulièrement sensibles à la porosité des façades, saluant les ouvertures aux dimensions généreuses, la luminosité ambiante et l'existence d'un espace extérieur pour les trois projets, tout en restant vigilantes sur les questions relatives à la préservation de l'intimité. La proximité du voisinage ou de l'espace public, bien que réelle dans nos trois exemples, n'est l'objet de défiance que lorsque l'intimité du foyer ne peut plus être parfaitement assurée : c'est le cas de la *Kakko House* où la grande façade vitrée sur rue fait craindre à la plupart de nos interlocuteurs « des regards indiscrets difficilement maîtrisables ». Martine− nous dit :

> « En ville, la baie vitrée sur la rue, c'est moyen. Qui dit baie vitrée dit pas trop d'intimité. […] Chez moi, j'ai des vérandas devant et derrière, mais l'intérieur de la maison reste caché. Ça ne me gêne pas dans l'immédiat, mais si c'est pour être enfermée toute la journée derrière des rideaux… »
>
> — *Martine−, habite en maison à la campagne*

C'est en étudiant les photographies intérieures que nos deux populations se différencient davantage dans leur appréhension des espaces. Malgré une distinction faite dans la construction de notre corpus entre ceux étant favorables à la vie en centre-ville, et ceux y étant défavorables, le contexte de centre-ville caractéristique de nos trois références n'a

finalement pas été rejeté par notre population défavorable. Au contraire, Dominique– considère le projet du *Passage Buhan* comme supposément « calme », « sympa à vivre » et « pratique pour aller au travail à pied ». En revanche, là où notre population défavorable insistera davantage sur le caractère « étriqué » des espaces intérieurs, notre population favorable axera plutôt son propos sur le caractère « optimisé » des aménagements, confirmant par l'usage d'un champ lexical adapté la notion d'« optimisation ». Pour les premiers, les maisons présentées sont « étroites » voire étouffantes », « toutes petites » ou « limitées pour accueillir du monde » ; pour les seconds, elles ne sont, certes, « pas bien grandes mais bien optimisées », « compactes » et « fonctionnelles », avec des « espaces rationalisés » et « bien aménagés ». Bertrand+ nous dit par exemple :

> « Là, on est dans une forme d'optimisation de l'habitat, on se réapproprie des surfaces non utilisées, en urbanisation peu dense et à taille humaine. On a un endroit à soi, le logement et ses espaces me semblent super bien optimisés. On voit que c'est lumineux. Il y a du voisinage, mais c'est plutôt agréable dans le cas présent. […] Pour moi, on ne vire pas dans le pavillon, et on n'est pas dans la maison de ville traditionnelle en meulière avec son énorme terrain de 400 m² derrière. On est entre les deux. On est sur quelque chose d'hyper compacifié, d'hyper optimisé en centre-ville, sans fioritures. Ce serait une bonne alternative au collectif. »

Notre population favorable apprécie tout particulièrement l'intégration des rangements à l'architecture des maisons, et leur grand nombre. Elle insiste sur les espaces « optimisés de chez optimisés », dont la rationalisation n'est cependant à aucun moment synonyme de petitesse : « Les espaces sont rationnels, pas trop grands ni trop petits » résume Justine+. Notre population défavorable reconnaît également cette optimisation — « Dans du petit, si c'est bien pensé, je pense qu'on peut bien y vivre » nous confie notamment Jeanne– — en y associant néanmoins un sentiment d'étroitesse. Un « effet couloir » est ainsi relevé par plusieurs de nos interlocuteurs pour la maison *4x10* ou la *Kakko House*. Dans la maison du *Passage Buhan*, c'est l'exiguïté de la chambre qui pose problème à notre population défavorable : « On étouffe, nous dit Jean–, sur les hauteurs de plafond, sur les possibilités de circulation autour du lit, sur le manque de lumière… » ; « C'est tout petit, on ne peut pas trop se déplacer, nous dit encore Martine–, il n'y a pas d'espace ». Au contraire, cette chambre est « un cocon douillet » pour certains interviewés de notre population favorable.

Longueur, largeur et hauteur, la proportion des espaces, plus que leurs dimensions métriques, participe ici de la réception des espaces, même au travers des photographies. Il semblerait sur ce point que le rapport à l'espace de nos deux populations se distingue suivant

ce rapport de proportion, les uns évoquant le caractère « bas de plafond » de la maison *4x10*, les autres appréciant ses « volumes », les premiers parlant d'« espace de vie serré » pour la *Kakko House*, les seconds remarquant que « la hauteur permet d'optimiser l'espace ». Sans pouvoir mener d'études approfondies et parfaitement objectives sur la perception de l'espace par chacune des populations de notre corpus, nous supposons ici que la sociologie par l'image révèle un rapport aux proportions des espaces différencié entre les individus favorables à l'idée de vivre dans une petite maison de centre-ville, et ceux y étant défavorables. Associée à cela, la fonctionnalité des espaces apparaît plus déterminante pour notre population favorable que pour notre population défavorable : ce qu'il demeure possible de faire dans le logement prime finalement sur ses dimensions propres.

Retenons enfin un point tout à fait intéressant révélé par cet exercice, relatif à la difficulté qu'éprouvent nos interviewés à se représenter un habitat individuel autre que sa forme pavillonnaire la plus répandue. En effet, tous se sont montrés surpris face à cette typologie de logement. Les propos de Monica+ illustrent bien cette difficulté :

> « Quand nous évoquions tout à l'heure l'idée de petite maison, je restais sur l'image de la petite maison traditionnelle, je réfléchissais à comment j'allais mettre des placards partout, que ça allait faire un truc moche, oppressant… Alors que ça peut être quelque chose de réfléchi et de bien pensé, à l'image de ces belles petites maisons. »

* * *

Le plus grand enseignement que nous dégageons de nos enquêtes quantitative et qualitative est à n'en pas douter ces notions de fonctionnalité et d'« optimisation », largement mobilisées par nos interviewés ; notions qui nous renvoient par ailleurs à l'idée selon laquelle la surface habitable n'est peut-être pas aussi déterminante dans les choix et préférences résidentielles, que le « pouvoir faire » des habitants. Si le seuil oscillant entre 80 et 100 m² pour la définition d'une petite surface habitable est clairement établi, il ne dit finalement pas grand-chose du potentiel des espaces d'habitation en termes d'usages. Suivant une approche systémique, notre enquête qualitative a démontré que les individus outrepassent la problématique des surfaces habitables, en étant notamment attentifs aux équipements et services de proximité, au calme et à la tranquillité, au voisinage et aux espaces dévolus à la nature. Si les individus ayant grandi à la campagne auront tendance à privilégier la campagne comme lieu d'installation et inversement pour les citadins, la localisation du projet d'installation vis-à-vis des aménités n'en demeure pas moins

prépondérante que les débats portant sur la typologie architecturale envisagée. Les enquêtés ayant les moyens d'une installation à la campagne préfèreront trouver leur rêve pavillonnaire en proche périphérie que de s'établir en centre-ville en condamnant par là même leur projet d'accession à la propriété individuelle. En ce point, la petite maison individuelle de centre-ville pourrait permettre de re-situer le projet d'établissement périurbain à proximité des périmètres centraux, satisfaisant tout à la fois des intérêts individuels et collectifs à même de susciter des réflexions pour en encourager son développement : nous pensons en particulier à la fiscalité et aux prix fonciers observés en cœur de ville. Charge aux collectivités de se saisir de ces perspectives opérationnelles ; charge également aux potentiels habitants de questionner leur manière d'habiter ; charge enfin aux concepteurs de dépasser les carcans normatifs et d'innover en mettant au point des typologies adaptées à ces attentes.

Chapitre 5.

Entre petit espace et minimalisme, une notion intermédiaire : l'*optimisation*

Si les conclusions de notre précédent chapitre nous ont permis d'approcher quelques dimensions quantitatives d'un « petit espace » ou d'une « petite maison, force est de constater que la notion même de « petit » continue d'interroger, ne serait-ce que parce qu'elle suggère en tout état de cause un rapport. Elle introduit du même fait l'idée de proportion en invitant toujours à la comparaison : ce qui est petit l'est toujours devant quelque chose de plus grand. Il paraît tout aussi difficile d'approcher une définition de son antonyme, le « grand », car il présente finalement le même obstacle sémantique : « La distinction entre le "grand" et le "petit" ne fait sens que si nous savons ce que l'on compare en les représentant » (Paquot, 2020, p.31). En substance, cette vérité met en lumière le caractère éminemment subjectif de cette notion. D'un côté, le « petit » peut être un attribut mélioratif : il l'est notamment au travers de quelques expressions communément admises dans le langage courant telles que « un petit gueuleton » ou « un petit ami ». De l'autre, le « petit » peut avoir une signification plus péjorative, en particulier lorsqu'il renvoie à des

synonymes tels que « dévalorisant », « mesquin », « oppressant » ou « étroit » — même si c'est là finalement tout le sens de son origine étymologique, comme le souligne le philosophe de l'urbain T. Paquot dans *Mesure et démesure des villes* (2020, p.149).

Appliqué à l'espace, le « petit » est d'autant plus subjectif qu'il touche à l'expérience personnelle des individus. S'il peut renvoyer à un espace anodin de l'habitation, un « petit espace » peut être également associé à une réduction du confort dans un processus de déclassement social. Toutefois, ce constat sommaire qui pourrait satisfaire quelques uns ne doit pas éclipser l'existence d'un imaginaire positif lié aux petits espaces. C'est d'ailleurs ce que la journaliste et essayiste Mona Chollet aime à se rappeler dans *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique* :

> « Incontestablement, il y a une magie des petits espaces. Ils correspondent à l'archétype du refuge, à l'abri primitif dont les frontières se rapprochent autant que possible de celles du corps. Pouvoir embrasser d'un seul regard tous les éléments indispensables à la vie procure une sensation de réconfort et de sécurité, une satisfaction intense. Sous vos yeux, ils forment un tableau bien net : l'essentiel est là, à portée de la main. Vous n'habitez pas une maison parmi d'autres, mais une quintessence, un concentré, une matrice de maison. […] En outre, la petitesse de votre logement lui donne une dimension ludique, aventureuse, comme si vous aviez été catapulté dans la maison de poupée de votre enfance. » (Chollet, 2016, p.95-96)

C'est précisément ce que se plaisent à évoquer les partisans du *small living*, ou plus précisément les habitants des *Tiny houses* qui, sous couvert d'idéaux plus ou moins revendiqués, arguent les vertus d'un habitat minimal plus respectueux de l'environnement, en véritable décalage avec une société de consommation mondialisée pour le reste vivement critiquée. Sur le papier, la dialectique qui leur est propre semble en accord avec les enjeux de développement durable liés à notre époque : atteindre l'autosuffisance, retrouver un contact plus équilibré avec la nature, se contenter de peu pour limiter notre consommation au minimum, réduire notre empreinte carbone… Quelques penseurs et militants écologistes reconnus ne s'y sont d'ailleurs pas trompés en popularisant sur la dernière décennie ce que l'on appelle tantôt la « sobriété *ou* frugalité heureuse », tantôt la « simplicité volontaire », quand les plus radicaux ont rejoint le mouvement des « minimalistes », qui prône un retour au strict minimum. Ces exemples vont dans le sens d'un appel à la décroissance, porté médiatiquement pour le cas de la France, par le philosophe et politologue Paul Ariès (2018) et l'économiste Serge Latouche (2019).

Si le « petit » peut être revendiqué et même faire l'objet d'un véritable engouement lorsqu'il s'agit de l'appliquer à l'habitation, il peut aussi s'imposer, être coercitif, et

provoquer un sentiment de contrainte et conséquemment, un sentiment de rejet. Quand ils n'atteignent pas des extrêmes comme les « lits-cages » d'un mètre carré de Hong Kong, les petits espaces d'habitation suscitent de nombreuses réflexions sur leurs aménagements. Qu'il s'agisse de les agrandir en maximisant les usages ou en multipliant les possibilités d'aménagement au cours de la journée, quelques enseignes en ont fait une spécialité, et présentent désormais dans leur *show-room* des idées d'agencement et d'ameublement de petits espaces mettant en scène leurs produits manufacturés. Si le « petit » fut un temps stigmatisant, il fait dorénavant partie de nos modes de vie et de consommation, et s'impose comme le marqueur d'une ingéniosité à l'œuvre face à la contrainte.

Entre la démesure d'une croissance effrénée et la vie en cage de certains habitants de cette planète, entre le développement sans limite des grandes métropoles et une perte de l'échelle humaine, T. Paquot (2020) appelle à la quête d'une « juste mesure », à mi-chemin entre le trop petit et le trop grand. Certains économistes lui ont ouvert la voie dès les années 1950, en interrogeant l'échelle humaine à une époque où tout le monde pensait que la croissance infinie pouvait résoudre tous les problèmes. Aujourd'hui, leurs travaux trouvent un écho particulier quand la démesure et le superflu semblent l'emporter sur la sagesse et l'art de mesurer l'excès (Schumacher, 1978). À l'échelle de l'habitat, une notion tente de s'ériger comme une parade aux petits et grands espaces : « l'optimisation ». Comment et pourquoi cette notion a-t-elle investi l'argumentaire des individus que nous avons interrogés sur les « petits espaces » lors de notre enquête ? Que peut-elle bien signifier d'un point de vue sémantique, et que recoupe-t-elle ?

Pour tenter d'apporter quelques pistes de réflexion à ces questions désormais posées, nous verrons tout d'abord comment la notion de « petit » a été interrogée ces dernières décennies et comment elle a encouragé, dans sa construction socio-culturelle, l'émergence du mouvement minimaliste. Ensuite, nous verrons comment les questions sociétales et la critique de la société de consommation ont poussé certains à revendiquer des petits espaces d'habitation quand les inégalités sociales en ont amené d'autres à s'en accommoder. Enfin, nous étudierons l'émergence de la notion d'optimisation au regard de l'aspiration toujours plus forte des français pour l'habitat individuel, et des enjeux de la « ville durable ».

5.1. *Une société à la mesure de l'Homme*

En 1973, l'économiste britannique Ernst Friedrich Schumacher publie un recueil d'essais intitulé *Small is Beautiful : A Study of Economics As If People Mattered*. Traduit en français dès 1978 sous le titre *Small is Beautiful : une société à la mesure de l'Homme*, l'ouvrage adresse au grand public ses critiques de l'économie occidentale, dont la

course à la croissance menace selon lui l'avenir de l'humanité sur la planète. Sur les traces de son maître, l'économiste autrichien Leopold Kohr, E. F. Schumacher propose à l'aune du premier choc pétrolier une vision rénovée de l'économie moderne, en opposant « l'idolâtrie du gigantisme à la beauté de ce qui est petit » (Pearce, 2010, p.15). À contre-courant des idées dominantes de l'époque, il est l'un des premiers à remettre en question le paradis matérialiste défendu plus tôt par l'un de ses contemporains, l'économiste John Maynard Keynes qui, dans son ouvrage de 1936 intitulé *Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie*[104], soutient l'hypothèse selon laquelle une croissance perpétuelle — soutenue par la demande et la création de besoins — est une condition de la productivité et, par voie de conséquence, de la stabilité économique et du plein emploi. Entre sagesse ancienne et économie moderne, vérités spirituelles et faits concrets, E. F. Schumacher y oppose les dangers d'une telle productivité, par ailleurs mondialisée, sur le plan socio-économique et sur le plan environnemental, et ceux d'une autosatisfaction à l'heure où l'athéisme de l'économie moderne conduirait à l'hypothèse que tous les problèmes de l'humanité pourraient être résolus par l'accession à la propriété matérielle universelle (Pearce, 2010, p.19). Pour lui, cette équation voulant associer la richesse au bonheur doit être condamnée, du simple fait qu'elle interroge le moment même où les gens décideront qu'ils sont assez riches pour être heureux : cette société au mantra matérialiste ne pourra jamais être heureuse ou comblée, car elle en voudra toujours plus. Fervent partisan de l'idée d'une limitation volontaire, E. F. Schumacher préfère défend plutôt les bienfaits de la petitesse et finit par populariser cette formule désormais célèbre : « *Small is beautiful* », titre éponyme de son livre.

En 2001, le britannique Joseph Pearce propose une approche renouvelée des préceptes de E. F. Schumacher en les confrontant aux problèmes actuels, notamment ceux posés par la mondialisation et le saccage de l'environnement. Dans *Small is Still Beautiful* (*Small is Toujours Beautiful* (2010) pour sa traduction française), J. Pearce soutient également un retour à une échelle plus adaptée, plus humaine. Il avertit quant à l'imminence d'une catastrophe, si le consumérisme rampant et l'expansionnisme économique ne sont pas contrôlés par des considérations humaines et environnementales. Pour ce professeur de littérature, la libération du désir des hommes sous la forme du consumérisme, jusqu'à en repousser les limites de la tolérance de la nature, peut provoquer un cataclysme écologique global. Comme E. F. Schumacher, il dénonce la création de besoins superflus sous prétexte de croissance et de vitalité économique, et une humanité continuant à consommer les ressources de la planète à un rythme qu'elle ne peut se permettre d'accroître davantage.

Soutenue encore aujourd'hui par de nombreux économistes, la croissance comme condition impérative du développement finit toutefois par être de plus en plus remise en

[104] D'après le titre original « *The General Theory of Employment, Interest and Money* », en anglais.

question. Son caractère insoutenable est moins contesté, et trouve un écho particulier auprès d'une population toujours plus sensible aux conditions et conséquences du changement climatique. En ce point, il est intéressant de voir en quoi cette « idolâtrie du gigantisme », qui se poursuit envers et contre tous, révèle en même temps les logiques inhérentes à une actualisation des théories de Schumacher. Aussi, nous verrons dans un premier temps combien les fondements théoriques de l'économiste britannique et leur actualisation par J. Pearce servent aujourd'hui des courants de pensées prônant la décroissance, et comment ils posent, à un moment tout à fait opportun, la question de l'échelle humaine et de la « juste mesure ». Dans un deuxième temps, nous verrons comment le confort est devenu, en parallèle des considérations économiques, un mode de production de la modernité et un marqueur de croissance. Nous verrons également combien l'appel à la décroissance de certains penseurs questionne nécessairement notre rapport au confort. Enfin, nous verrons dans un troisième temps comment cette construction socio-culturelle a entraîné l'apparition d'un mouvement réactionnaire non moins mondialisé : le minimalisme.

5.1.1. De *l'idolâtrie du gigantisme...*

Inspiré des principaux thèmes formant l'héritage de E. F. Schumacher, J. Pearce aborde dans son ouvrage le culte du « grand » dans l'économie mondialisée, et apporte à ce sujet un regard éclairant. Partant de l'impact de la Révolution industrielle sur le rythme de la croissance, J. Pearce revient sur quelques mécanismes ayant encouragé les fusions de petites unités en faveur d'entités toujours plus grandes. En promulguant dès 1890 le *Sherman Antitrust Act*, les États-Unis ont par exemple conditionné leur marché intérieur en déterminant la forme et la taille des entreprises de leur industrie. À travers l'instauration de ce qu'il convient désormais d'appeler à l'échelle internationale le « droit à la concurrence », la loi *Antitrust* a en effet permis d'accélérer le mouvement de fusions et acquisitions des petites et moyennes entreprises dans le pays, donnant ainsi naissance à de grandes et puissantes industries aux ambitions internationales (Pearce, 2010, p.48). Ce conditionnement du marché américain a propulsé l'Union au rang de puissance économique mondiale majeure.

Pour rester compétitives, les sociétés européennes ont très vite emboîté le pas de leurs homologues d'outre-Atlantique, d'autant que la diffusion de la culture américaine permise par le Plan Marshall à l'issue du deuxième conflit mondial a précipité cet impératif (*cf.* Chapitre 1). Dans le même esprit, on retrouve à l'échelle de l'Union européenne l'instauration du Plan Mansholt qui, dès 1968, incite au regroupement des petites fermes familiales pour la création de grandes exploitations agricoles qui fonctionneraient comme des usines modernes (Pearce, 2010, p.210). En offrant des subventions aux fermiers les plus « productifs », les évolutions de la Politique agricole commune (PAC) ont concrétisé les

ambitions de ce plan. Malgré la cessation de son activité en 2020, la ferme des 1 000 vaches installée à Abbeville dans la Somme, projet controversé qui a suscité de vives réactions tant de la part de la société civile que de la sphère politique française, en est peut-être encore aujourd'hui l'aboutissement le plus éclatant sur le plan national.

Ce système fondé sur la quantité, qui encourage l'emploi de méthodes de production intensive, polluantes et dégradantes pour les sols, s'il est le reflet d'une industrialisation qui transcende tous les champs d'exploitation, illustre aussi et surtout une poursuite de la grandeur que capitalisme et communisme, par leur louange de la « macrophilie », ont nécessairement exacerbé (Pearce, 2010, p.131). Pour J. Pearce, cette quête irraisonnée de croissance et de grandeur s'explique par une attention particulière portée par les États au Produit national brut (PNB), marqueur de la consommation et principal indicateur de la vitalité économique d'un pays : pour qu'il y ait de la croissance, il faut de la consommation (Pearce, 2010, p.57). Aussi suit-on quelque logique allant dans le sens des intérêts d'une économie conventionnelle fondée sur un impératif de développement : le principe d'obsolescence programmée nourrit une consommation de masse, la création de besoins accessoires l'encourage, quand la délocalisation de la main d'œuvre sur le marché du libre-échange l'accélère.

Ce culte de la croissance n'est pourtant pas sans conséquence. Sur le plan social d'abord, un rapport des Nations Unies publié en 2020 note un accroissement des inégalités dans le monde, avec un enrichissement exponentiel des plus riches et une précarisation des plus démunis. Selon l'étude, « plus de 70 % de la population de la planète est confrontée à une augmentation des inégalités, ce qui amplifie les risques de divisions et entrave le développement économique et social »[105]. Sur le plan environnemental ensuite, la surconsommation en matières premières et ressources naturelles primaires, et l'accélération et l'intensification des échanges commerciaux, sont responsables d'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, l'un des principaux facteurs du réchauffement climatique. Sur le plan éthique enfin, la logique quantitative propre au productivisme conduit à mettre en avant le prix au détriment de la valeur intrinsèque des éléments (Pearce, 2010, p.101-104). Le productivisme excelle « à valoriser la logique du *toujours plus* au détriment de celle du *toujours mieux* » (Paquot, 2020, p.10). Dans une société où la richesse est encore associée au bonheur, l'obsession du quantitatif l'emporte toujours sur la « sagesse » du qualitatif.

Que ce soit L. Kohr, E. F. Schumacher, J. Pearce ou plus récemment T. Paquot, tous appellent de leurs vœux à une société où la question de « l'échelle adéquate des

[105] « La hausse des inégalités affecte plus des deux tiers de la planète ». In *Nations Unies. Département des affaires économiques et sociales* [en ligne]. Disponible sur : https://www.un.org/development/desa/fr/news/social/world-social-report-2020.html/ (consulté le 13 avril 2021).

choses » ne serait plus « le sujet le plus négligé », *a fortiori* lorsque sont portés à la connaissance du monde les dégâts causés par tout ce qui échappe à la « juste mesure » (Pearce, 2010, p.161). En ces termes, la question posée ne doit finalement plus être celle de la quantité pour ces auteurs, mais celle de la qualité. Suivant ce changement de paradigme, il ne s'agit donc plus de se demander si l'on a vraiment besoin de ceci ou de cela, mais si l'on est comblé par ceci plutôt que cela (Paquot, 2020, p.12-13). Ces recherches d'une « juste mesure » et d'une « échelle adéquate » posent ensemble les jalons d'une dimension plus qualitative de notre société.

D'un côté, la « mesure » sous-entend la régularité et le convenable, elle appelle à refuser le superflu, à ne pas faire d'excès et à se prémunir de la profusion (Paquot, 2020, p.30). De l'autre, l'« échelle » introduit la notion de proportionnalité, qui suppose un rapport qualitatif entre plusieurs éléments. Très tôt, L. Kohr s'est saisi de ce problème d'échelle. Pour cet opposant aux politiques économiques gouvernant son époque, « à chaque fois que quelque chose va mal, c'est que quelque chose est trop gros ». Comme le rappelle le philosophe I. Illich lors d'un hommage qu'il lui rend en 1994, et que reprend T. Paquot dans son ouvrage, « c'est la proportion qui le préoccupe, aussi insiste-t-il sur la corrélation qui existe entre une taille et l'harmonie qui en résulte ». Pour I. Illich, si ce n'est pas la taille qui détermine la juste mesure, c'est le fait de « tempérer », c'est-à-dire « mettre quelque chose de convenable dans sa condition adéquate ou convenable, le modifier ou le modérer de manière propice, trouver une juste mesure » (Paquot, 2020, p.139-141).

Nous l'avons vu tout au long de notre deuxième chapitre, les villes contemporaines posent la question de leur juste proportion vis-à-vis de leur environnement et de leur fonctionnement, au regard des impératifs de densification liés aux enjeux du développement durable. Si E. F. Schumacher ne s'est pas confronté directement à une « juste mesure » de l'urbanisation, l'architecte allemand Herbert Girardet s'y est employé à la toute fin du XX^{e} siècle dans *Creating Sustainable Cities*. Pour T. Paquot qui, nous le rappelons, traite précisément de cette question dans *Mesure et démesure des villes*, H. Girardet « apporte la dimension urbaine à la pensée d'Ernst Friedrich Schumacher ». L'architecte y démontre en effet que l'empreinte écologique des grandes villes est de plus en plus importante à mesure qu'elles grossissent, que ce soit en population ou en superficie, pointant la contradiction latente de l'association des termes « urbanisation » et « soutenabilité » (Paquot, 2020, p.145-146). En ce point, « le gigantisme urbain est-il viable », tel que se le demandait récemment le sociologue Julien Damon, dans un article éponyme pour la revue *Études* ? (Damon, 2023). Dans le deuxième chapitre « Des villes taillées sur mesure » de son ouvrage, T. Paquot explore les effets potentiels de cette « grossitude urbaine » en passant en revue les différentes utopies urbaines de l'histoire moderne. Surtout, il y met en évidence le fait

qu'elles préconisent toutes l'établissement d'unités urbaines délimitées, tant d'un point de vue démographique que géographique, afin que ces dernières soient en accord avec leur milieu. Pour le philosophe, « une mégalopole, tout comme une institution, passé un certain seuil, se retourne contre ses objectifs : tout dysfonctionne […] ou devient budgétivore et énergivore » (Paquot, 2020, p.25). Comme le rappelle J. Damon, Aristote déjà ne disait rien de moins dans sa *Politique*, avançant « un chiffre minimal d'habitants en deçà duquel une collectivité ne peut pas être une cité, et un chiffre maximal au-delà duquel la cité n'en est plus une » (Damon, 2022).

C'est peu ou prou l'idée que se faisait E. F. Schumacher de la politique lorsqu'il soutenait une gouvernance décentralisée des territoires nationaux. À l'heure où la population mondiale, ou tout du moins occidentale, aspire à plus de démocratie, E. F. Schumacher est encore marqué en son temps de l'héritage d'un gigantisme politique tragique : les ambitions de Staline ou d'Hitler n'en sont-elles pas les tristes marqueurs ? La thématique du « régionalisme » s'est naturellement imposée à l'économiste comme l'une des plus importantes de son époque : « Il faut entendre régionalisme non pas au sens de la fusion d'un grand nombre d'États en systèmes de libre-échange, mais au sens contraire du développement propre de toutes les régions à l'intérieur de chaque pays » (Schumacher, 1978, p.73). Il est pour lui « mauvais d'attribuer à des niveaux plus élevés de l'organisation des fonctions qui peuvent être accomplies à des niveaux inférieurs » (Pearce, 2010, p.137). En invitant à mettre du « petit » dans le « grand », E. F. Schumacher introduit en ces termes le principe de subsidiarité, qu'il définit comme suit :

> « La subsidiarité, convenablement comprise et mise en œuvre, signifie qu'on laisse faire à l'individu et à la famille tout ce qui peut être fait au niveau individuel ou familial ; qu'on laisse faire aux communautés locales tout ce qui peut être fait localement et aux régions tout ce qui peut être fait régionalement ; enfin qu'on ne met entre les mains de la nation que ce qui ne peut pas être décentralisé. » (Pearce, 2010, p.194)

Disciple de L. Kohr, E. F. Schumacher s'emploie donc non seulement à défendre les bénéfices d'une échelle plus humaine, que ce soit sur le plan social, économique ou environnemental, mais aussi à en déterminer ses conditions politiques. Ses préceptes sont riches d'enseignements dès lors qu'ils appellent à davantage de décentralisation au moment où, en France, la Réforme territoriale de 2015 instaure l'aire des grandes régions, où le mouvement des Gilets jaunes de 2018 a vertement revendiqué plus de démocratie participative en réclamant l'instauration d'un référendum d'initiative citoyenne (RIC), où la défiance vis-à-vis des personnalités politiques est exacerbée depuis la verticalisation du pouvoir engendrée par la crise sanitaire de 2020. La critique d'une classe politique

« déconnectée des réalités » se fait plus forte et rejoint ce que le doyen de l'autosuffisance John Seymour disait à ce propos, dans son ouvrage *Bring Me My Bow* (1977) cité par J. Pearce : « L'entité qui est assez petite pour que chaque homme puisse se faire entendre personnellement est la seule à pouvoir prétendre être une démocratie » (Pearce, 2010, p.174).

Comme l'idée du « plus petit » ou du « mieux proportionné », le « régionalisme » a fait du chemin depuis les écrits de E. F. Schumacher. Compte tenu des préoccupations environnementales et d'une attention particulière portée au maintien de la biodiversité, le « biorégionalisme » anime depuis peu les débats sur la territorialité, avec comme volonté de repenser les territoires en fonction de leur écosystème pour valoriser les interactions naturelles à l'échelle locale. En préférant les frontières naturelles aux frontières administratives, le biorégionalisme instaure un rapport renouvelé et plus harmonieux entre homme, culture et nature. Production et consommation locales, autonomie énergétique et alimentaire, démocratie participative, la philosophie des biorégions s'éloigne peu à peu de son utopie originelle et gagne progressivement du terrain, grâce notamment à quelques scientifiques qui participent à sa diffusion et à sa vulgarisation (Magnaghi, 2014 ; Paquot, 2020, 2021 ; Rollot, 2018 ; Rollot et Schaffner, 2021 ; Sale, 2020). Elle profite en même temps d'un climat particulièrement favorable nourris par des actions quotidiennes à la portée de tous — le développement des circuits courts, la progression de l'économie sociale et solidaire, la demande en produits de consommation plus respectueux de l'environnement — et des actions associatives engageant une évolution des mœurs.

De toute évidence, pour J. Pearce, entre l'hédonisme du matérialisme et la maîtrise de soi, il s'agit de choisir, d'autant que l'échéance de ce choix nécessaire risque d'être écourtée, simplement parce que la nature commence à confirmer les mises en garde des saints et des sages de tous temps (Pearce, 2010, p.353-357). Dans ce choix, la question de la « juste échelle humaine » paraît plus que jamais fondamentale.

5.1.2. ... À une théorie de la décroissance

En interrogeant et en explorant les qualités propres à cette échelle humaine, E. F. Schumacher mobilise maintes fois la sagesse dont les Anciens usaient pour rappeler à l'humanité les dangers de l'autosatisfaction (Pearce, 2010, p.24). Par le fait, son œuvre est empreinte d'une dimension spirituelle qu'il convient ici de souligner, tant celle-ci structure sa pensée et, de surcroît, sa propre vie. C'est d'ailleurs à la suite d'un voyage en Birmanie où il rencontre le bouddhisme qu'il fonde dans les années 1950 le concept d'« économie bouddhiste », qui s'oppose à l'économie conventionnelle et son pendant matérialiste. En prônant une économie de moyens et une limitation des désirs, il propose en contrepoint une économie plus respectueuse des ressources naturelles et primaires, minimisant le gaspillage et

les déchets, où le contentement se substituerait à la satisfaction de besoins artificiels, où le travail, davantage altruiste, serait une activité signifiante dans laquelle chaque existence humaine pourrait se réaliser.

Les réflexions plus récentes de l'écologiste et essayiste français Pierre Rabhi actualise l'économie bouddhiste de E. F. Schumacher. En 2010, il publie *Vers la sobriété heureuse*, manifeste qui appelle à privilégier un mode de vie plus simple se concentrant sur l'essentiel, le nécessaire, faisant fi du superflu créé par la société de consommation dont nous sommes selon lui devenus dépendants. Dans ce livre plus accessible, P. Rabhi invite à répondre par la modération à l'immodération et par l'autolimitation à la surexploitation de nos ressources naturelles. Pour lui, l'avenir est à la civilisation de la sobriété, à l'heure où nous sommes passés d'une consommation aux besoins légitimes à une pulsion irrépressible de posséder, où les règles de la tempérance ont été remplacées par celles de l'avidité (Rabhi, 2010, p.86).

Ces récentes publications nous montrent à quel point, fondamentalement et structurellement, les théories de E. F. Schumacher sont encore d'actualité et n'ont pas perdu de leur intérêt. Si, pour T. Paquot, « la consommation paraît bien être le nouvel opium du peuple », les mouvements de contestation à l'œuvre en France depuis mai 1968 illustrent une résistance constante, certes plus ou moins véhémente, à l'égard de cet apanage capitaliste (Paquot, 2020, p.9). Dans un contexte où la société française est marquée par l'abondance matérielle depuis l'ouverture des premiers supermarchés, les années 1960 exacerbent un courant de pensée déjà opposé à un modèle de société fondé sur la consommation de masse. Suivant un certain élan marxiste, quelques ouvrages publiés au sortir de la décennie témoignent encore de cette critique rigoureuse de la société industrielle (Debord, 1967 ; Baudrillard, 1996 ; Ellul, 2012). Plus largement, de nombreuses personnalités expriment à l'international cette défiance à l'égard de l'ordre capitaliste établi parmi lesquelles figurent, entre autres, Ivan Illich, Lewis Mumford, ou encore Murray Bookchin.

Avec les années, la consommation est devenue une forme de contestation en tant que telle, et l'anticonsumérisme un mouvement socio-politique. Apparentée à la théorie des nouveaux mouvements sociaux, l'« anti-consommation » a rejoint un militantisme anti-capitaliste et écologiste opposé aux théories économiques keynésiennes, en critiquant les effets d'une économie de marché sur l'individu et son environnement (Collin-Lachaud, 2014, p.271). Ces dernières décennies, de nombreuses associations — notamment des associations de consommateurs —, organisations non-gouvernementales (ONG) et mouvements critiques de la surconsommation, du capitalisme et du libre-échange ont vu le jour, participant à une large sensibilisation de la population sur la qualité des produits consommés, que ce soit sur leur dangerosité pour la santé ou, plus généralement, sur les effets néfastes de leur fabrication dans la perspective d'une préservation de l'environnement. Associée à la consommation de

masse, la grande distribution souffre depuis plusieurs années de ces critiques qui se diversifient et ne manquent pas : les supermarchés, souvent excentrés et isolés, provoquent une pollution par les déplacements qu'ils rendent nécessaires ; ils sont impersonnels et conduisent à une perte de lien social en exacerbant l'individualisme à l'œuvre dans la société ; ils sont caractéristiques d'une abondance de produits qui incite à la surconsommation ; ils sont vecteurs de produits de mauvaise qualité par ailleurs porteurs de pratiques sociales condamnées ; enfin, ils sont pointés du doigt lorsqu'il s'agit de trouver un responsable au déclin des commerces dans les centres-villes. Le développement des TIC affecte d'autant plus ce secteur qu'il fait évoluer d'une part l'acte de consommation désormais plus militant et plus attentif à toute une chaîne de production jusqu'alors ignorée, et qu'il transforme d'autre part les modes de consommation (vente à emporter, commande par internet…) conduisant de plus en plus les grosses enseignes à réduire leurs surfaces de vente en libre service. Si la grande distribution ne manque pas de récupérer les idées anticonsuméristes pour en faire des outils marketing — l'agriculture biologique en est l'un des nombreux exemples —, la publicité ne suffit plus à éteindre des débats désormais médiatisés grâce à la démocratisation des technologies du numérique (Collin-Lachaud, 2014, p.274-277). Ainsi ces récentes évolutions tendent à rejoindre la théorie de T. Paquot selon laquelle nous assistons « à la cohabitation d'une société de consommation à plusieurs niveaux et vitesses, de par le monde, avec une société d'*a-consommation,* faite d'individus de moins en moins bernés par le discours publicitaire, de plus en plus critiques dans la hiérarchisation de leurs achats » (Paquot, 2020, p.10-11).

Variant américain de l'anticonsumérisme, le mouvement de la « simplicité volontaire » semble être aux origines de la quête plus spirituelle de « sobriété heureuse » préconisée par P. Rabhi. Apparue aux États-Unis dans les années 1960, la « simplicité volontaire » désigne un style de vie initialement inspiré par la façon de vivre de quelques chefs religieux. Il découle plus largement d'un mouvement de « retour à la terre » initié par les travaux de l'auteure et avocate Helen Nearing et de l'économiste Scott Nearing, qui prônaient ensemble un mode de vie simple dans un monde troublé, d'après le titre de leur ouvrage *Living the good life: How to live sanely and simply in a troubled world* (1971)[106]. Appelés « *Voluntary simplifiers* », les partisans de ce mouvement social cherchent avant tout à consommer moins, tout en ayant une meilleure qualité de vie. Ils se définissent par leur assentiment à cinq valeurs de base, que quelques auteurs scientifiques s'accordent à résumer ainsi : l'échelle humaine, l'auto-détermination, le développement personnel, la simplicité

[106] En 1993, la publication de *Voluntary Simplicity : Toward a way of life that is outwardly simple, inwardly rich* — « *Simplicité Volontaire : Vers un mode de vie simple à l'extérieur et riche à l'intérieur* », en français — de l'auteur et activiste Duane Elgin confirme la popularisation de cette expression.

matérielle et la conscience écologique (Elgin et Mitchell, 1977 ; Leonard-Barton et Rogers, 1980 ; Leonard-Barton, 1981 ; Ensley, 1983 ; Elgin, 1993 ; Rudmin et Kilbourne, 1996 ; Etzioni, 1998 ; Alexander et Ussher, 2012). En aucun cas inhérente à une éventuelle situation de précarisation, leur adhésion au mouvement résulte d'un choix délibéré. Au contraire, les *Voluntary simplifiers* entrent dans une recherche active d'alternatives à la société de consommation, qui soient en accord avec leurs croyances personnelles et en opposition à toute manipulation idéologique (Cherrier et Murray, 2002).

Dans le sillon de cette simplicité volontaire, le mouvement de la « frugalité » ou du « frugalisme » apparaît somme toute plus mesurée : sans prôner la restriction, « pas plus qu'un mode de vie spartiate réglé par la privation », la frugalité correspond, selon T. Paquot, au « choix de combiner au mieux ce dont on dispose pour se faire plaisir » (Paquot, 2020, p.21). Elle désigne un mode de vie impliquant une thésaurisation, permettant à terme de travailler moins et, conséquemment, de vivre mieux sur la base de revenus passifs préalablement constitués. Détachée des carcans de la surconsommation, la frugalité soutient la promesse d'une vie plus simple, plus lente et moins stressante. Depuis 2018, le concept de « frugalité heureuse » est devenue, à l'initiative conjointe de l'ingénieur Alain Bornarel, de l'architecte Dominique Gauzin-Müller et de l'architecte-urbaniste Philippe Madec, un manifeste pour l'architecture et l'aménagement des territoires urbains et ruraux, dans lequel ils soulignent la « lourde part » de responsabilité des bâtisseurs dans les problèmes environnementaux de notre temps[107]. Pour eux, il convient désormais de tendre vers des bâtiments et aménagements frugaux, soucieux de leur contexte, économes en foncier et en ressources locales, généreux envers leur territoire et attentifs à leurs habitants, privilégiant les énergies simples et naturelles, les matériaux biosourcés[108] et les savoir-faire locaux.

Pour une limitation de notre consommation de produits et services, pour une réduction des déchets et de la pollution, pour une autosuffisance, qu'elle soit alimentaire ou énergétique, pour une préservation de l'environnement, pour des institutions plus altruistes et à échelle humaine, pour un cadre de vie plus calme et davantage connecté à la nature… Les revendications des défenseurs d'une simplicité volontaire, d'une sobriété ou d'une frugalité heureuse convergent et se rejoignent sur le principe d'une consommation plus responsable, avec des produits de meilleure qualité, pour un mode de vie plus sain, plus équilibré et plus respectueux de l'environnement. Elles poussent à un questionnement éthique que d'aucuns

---

[107] « Manifeste pour une frugalité heureuse et créative ». In *Manifeste pour une frugalité heureuse* [en ligne]. Disponible sur : https://www.frugalite.org/fr/le-manifeste.html/ (consulté le 16 avril 2021).

[108] Issus de la biomasse, les matériaux biosourcés tels que le bois, le chanvre ou la paille présentent généralement une faible empreinte environnementale, en particulier lorsqu'ils proviennent d'une filière locale et qu'ils sont peu transformés.

jugent nécessaires pour résoudre les crises sociale et écologique actuelles autrement qu'à travers l'amélioration de ce qui est déjà produit. Elles définissent en outre un certain art de vivre écologique, dans la perspective d'une économie de la décroissance (Paquot, 2020, p.14).

D'abord considéré par P. Ariès comme un « mot-obus » fait pour « pulvériser la pensée économiste dominante »[109], la « décroissance » est aujourd'hui davantage un projet politique visant à sortir de la société de consommation, que l'expression d'un mode de vie longtemps rapproché d'une ascèse stoïcienne austère et punitive (Ariès, 2005 ; Paquot, 2020, pp.21-24). Pour le philosophe et politologue, il s'agit à travers la décroissance de « passer d'une jouissance d'avoir à une jouissance d'être » et d'associer à cette idée quelques chantiers pressentis par les mouvements susmentionnés : « la relocalisation contre la globalisation, le ralentissement contre le culte de la vitesse, le retour à l'idée coopérative contre l'esprit de concurrence, la gratuité contre la marchandisation » (Ariès, 2018). D'inspiration plus épicurienne, le principe de décroissance invite à sortir d'une logique quantitative propre au capitalisme pour lui préférer une logique plus qualitative. Il rappelle en même temps qu'une croissance infinie sur une planète finie est impossible, et que la décroissance ne peut être entendue comme un simple idéal mais comme une absolue nécessité.

En 2003, un colloque intitulé « La décroissance soutenable, bioéconomie, écologie et simplicité volontaire » réunissait les tenants de la décroissance à Lyon. Dans ses conclusions aux débats, l'économiste Mathias Lefèvre (2004) détaille ce que signifie pour les personnalités présentes l'idée même de décroissance. Décroître, c'est ainsi reconsidérer et restructurer les modes de production et de consommation, dans le respect des rythmes naturels. C'est tendre vers une re-localisation des activités productives. C'est repenser les transports et la ville. C'est réorienter les choix énergétiques, abandonner l'exploitation des sources fossiles d'énergie, favoriser les sources renouvelables, l'efficacité et la sobriété énergétique. Décroître, c'est aussi se débarrasser de la mode, de l'idéologie publicitaire, c'est remettre en cause l'obsolescence programmée. De plus, la décroissance doit être un moyen de « signifier la négation de l'élévation de la croissance économique au rang de but primordial ». Pour les intervenants du colloque, parmi lesquels figurent entre autres S. Latouche, P. Ariès et P. Rabhi, il ne s'agit pas de décroître pour décroître, ni d'exacerber le manque et la frustration « sous le joug d'une idéologie éco-totalitaire douteuse », mais plutôt de « décoloniser notre imaginaire », de nous « dé-formater », de « rompre avec certains schémas mentaux et modes de penser, d'abandonner certaines attitudes et habitudes ».

En donnant la parole à quatre citoyens français dits « décroissants », *Le Monde* témoignait plus récemment de ces habitudes qui constituent, pour ces individus,

---

[109] « La décroissance, un mot-obus ». In *Décroissance, site pour une décroissance soutenable et solidaire* [en ligne]. http://decroissance.free.fr/Un_mot-obus.pdf/ (consulté le 16 avril 2021).

« l'empêchement principal » à une société de la décroissance (Lamothe, 2018). Bien que salutaires, leurs actions volontaires restent malgré tout minoritaires. À l'heure où elle est encore synonyme de « retour en arrière » et de privation, la décroissance oblige ses partisans à penser un modèle de société désirable par le plus grand nombre, « où le raisonnable primerait sur le rationnel, l'altruisme sur l'égoïsme, la vie sociale sur la consommation illimitée » et, où de nouveaux indicateurs se substitueraient au sacro-saint Produit intérieur brut (PIB) (Lefèvre, 2004 ; Ariès, 2018). Dans une société où les individus recherchent pour la plupart à gagner et à consommer toujours plus, le chemin vers une économie de la décroissance risque toutefois d'être encore long, malgré l'urgence climatique. Pour D. Pinson, la satisfaction apportée par d'autres types de valeurs doit se substituer à l'étalon de la richesse matérielle, et il ne semble pas falloir compter sur le capitalisme pour mener ce combat (Pinson, 2012). Une transition s'esquisse néanmoins : en s'éloignant volontairement d'un style de vie consumériste, les partisans de la simplicité volontaire, de la sobriété ou de la frugalité heureuse donnent incontestablement de l'élan à cette construction intellectuelle.

5.1.3. La notion de confort en question

Les aboutissants d'une économie de la décroissance, qu'elle soit choisie ou forcée, interrogent fatalement notre rapport au confort qui lui est sous-jacent. En 1990, Jacques Dreyfus publie *La Société du confort : quel enjeu, quelles illusions ?*, dans lequel il livre une analyse critique de la notion de confort à l'aune de nos sociétés modernes. Le sociologue y distingue deux acceptions du terme : d'un côté, le « confort d'objets » est prépondérant, il se définit par la qualité des équipements et la fonctionnalité des logements ; de l'autre, le « confort discret » est la partie cachée du « confort d'objets », il est fait « de ces petits riens, de ces accommodements et ménagements de la vie ordinaire qui lui donnent sens et qui forment un tout, car c'est par là que le sujet social s'approprie l'espace, s'identifie dans le monde et devient l'« habitant » et non pas seulement l'usager d'un lieu » (Dreyfus, 1990 ; Marié, 1990). Pour J. Dreyfus, tout le problème réside dans le fait que le confort d'objets tend à surpasser le confort discret, dans une société où la notion même de confort, conçu comme bien-être matériel, est liée depuis la première moitié du XIX^{e} siècle à l'idée de progrès économique (Le Goff, 1994, p.36).

Depuis la situation sanitaire dégradée des milieux urbains tout au long de la Révolution industrielle, il est convenu d'associer la notion de confort au logement, notamment dans la recherche d'un certain confort domestique longtemps apparenté au nombre de pièces constituant l'habitation (Flamand, 2004, p.220-222). Jusqu'au XVII^{e} siècle, un logement ne comportait généralement qu'un espace polyvalent, servant tantôt de chambre, de salle-à-manger, de cuisine, ou d'espace commun. Les pièces plus intimes permettant à

deux ou trois personnes de se réunir y sont plutôt rares. Pour les économistes Françoise et Jean Fourastié, à l'origine de l'*Histoire du confort* parue en 1973, « l'homme riche du Moyen-Âge et de la Renaissance recherche avant tout le confort de la grandeur, l'espace, les proportions architecturales » (Fourastié et Fourastié, 1973, p.14). Ainsi les moyens de confort des châteaux du Moyen-Âge étaient conditionnés par ce qu'il était possible d'y faire ou non : les petites pièces étaient tout aussi difficiles à chauffer que les grandes, les grandes ouvertures ne pouvaient être fermées… Ce n'est finalement qu'au début du XVIII^{e} siècle que les évolutions sociales et le besoin d'intimité afférent conduisent à une spécialisation des espaces de l'habitation. Le travail d'étude analytique des plans de logements qu'ont mené les époux Fourastié témoigne en ce sens de quelque évolution dans le partitionnement des espaces au fil des siècles (Fourastié et Fourastié, 1973, p.16). Il met aussi en évidence une définition du confort qui diffère selon les époques : le confort de l'Antiquité et du Moyen-Âge est celui de l'espace, le confort de l'Ancien Régime celui de l'ornement, le confort actuel vraisemblablement celui d'une économie de temps (Fourastié et Fourastié, 1973, p.7).

Qu'il soit relatif aux personnes, aux biens mobiliers ou immobiliers, le confort rapporté au logement a longtemps été réservé à quelques privilégiés, souvent issus de la bourgeoisie ou de la noblesse. Ce n'est qu'avec l'apparition des premiers logements sociaux, au début du XX^{e} siècle, que les théories hygiénistes à l'œuvre participent de la constitution et de la diffusion d'un « droit au confort », que le sociologue Olivier Le Goff définit dans son ouvrage *L'invention du confort. Naissance d'une forme sociale* : « Le droit au confort, c'est avant tout la constitution d'un confort minimum et garanti par la technique. Le chauffage et l'eau courante sont les deux éléments principaux de ce confort minimum et populaire » (Le Goff, 1994, p.53). La logique du développement économique conduit par la suite à l'invention et à la production d'objets libérateurs des corvées quotidiennes dans la sphère privée. Au tournant de la Seconde Guerre mondiale, l'industrie des arts ménagers s'émancipent, le confort devenant alors un véritable processus structurant du jeu social (Le Goff, 1994 ; Pinçon-Charlot, 1996). En 1946, l'INSEE catégorise pour la première fois le confort dans le recensement de la population française, en tenant compte de l'existence au sein des logements recensés d'une cuisine, de cabinets d'aisance, d'un cabinet de toilette, de l'alimentation en eau, et de la connexion aux réseaux de gaz, d'électricité et de tout-à-l'égout (*cf.* Chapitre 3). Au gré des enquêtes, les éléments du confort s'affinent et se banalisent, au point de devenir progressivement la norme. Pour O. Le Goff, la période historique des Trente Glorieuses marque ainsi « l'âge d'or du confort » à une époque où le progrès économique engendre le progrès social (Le Goff, 1994, p.89 ; Pinçon-Charlot, 1996).

Depuis la fin des années 1970 et la quête d'un confort sanitaire de base, plusieurs lois et décrets encadrent les conditions minimales de confort et d'habitabilité. C'est le cas de

l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou du décret n°87-149 du 6 mars 1987, qui édictent en données quantitatives les normes de confort en matière de surface, de volume, de nombre de pièces et du peuplement des logements, entres autres. De fait, leur vocation première est de définir ce à quoi doivent correspondre les conditions d'un « mode de vie normal ». Plus qu'une simple différenciation opérée entre les « pièces principales » et les « pièces de service », la législation spécifie ce que le sociologue J.-P. Flamand qualifie d'« espace vital minimum par habitant », soit 14 m^2 et 33 m^3 par habitant pour les quatre premiers habitants d'un logement, et de 10 m^2 et 23 m^3 par habitant supplémentaire au-delà du quatrième (Flamand, 2004, p.59-61)[110]. Plus tard, le décret du 30 janvier 2002 relatif à la loi SRU vient préciser les caractéristiques de ce qu'il convient désormais d'appeler un « logement décent », soit une surface minimale de 9 m^2 et une hauteur sous-plafond d'au moins 2,20 mètres. Mais surtout, il détaille les équipements dont doit être pourvu tout nouveau logement en dispositifs d'isolation, installation électrique, chauffage et éclairage naturel (*cf.* Chapitre 3). Ces conditions plus qualitatives doivent ainsi rendre la vie quotidienne plus agréable et plus aisée, et garantir la santé et la sécurité des occupants (Tavernier et *al.*, 2017).

Si ces critères déterminent aujourd'hui le confort des logements contemporains, ils n'épuisent pas pour autant la demande de confort. J.-P. Flamand écrit :

> « Le passage de l'appartement en collectif à la maison individuelle traduit en général une recherche de plus grand confort, au sens, justement, de recherche de *privacy* : les commodités n'y sont pas forcément meilleures ni plus confortables que dans du collectif, mais la maison individuelle permettrait de mieux échapper à un voisinage plus souvent vécu comme une gêne (*cf.* Chapitre 4). La famille s'y retrouve plus et mieux dans son "chez soi". On l'a compris, l'esprit de confort ne va pas sans confort de l'esprit. Et comment mieux asseoir ce dernier, lui donner toutes ces aises, si ce n'est en habitant "sa" maison et en en devenant propriétaire. L'état de propriétaire assure la sécurité matérielle de la possession des lieux et ouvre à des aménagements possibles : on a le temps devant soi pour installer et matérialiser le confort physique des lieux. On possède l'espace et le temps nécessaires qui garantissent que, sinon maintenant, du moins dès qu'on en aura les moyens, tout sera fait pour que l'on jouisse du plus grand confort domestique. La pleine appropriation de sa maison est sans doute une des clés du sentiment de confort. » (Flamand, 2004, p.60-61)

[110] Nous le verrons à la suite, les réflexions des architectes du Mouvement moderne sur cette question n'y sont sans doute pas pour rien dans cette définition quantitative de l'espace vital minimum par habitant.

Cette demande de confort n'est d'ailleurs pas à cantonner au périmètre premier du logement. Avec l'invasion de l'automobile, polluante et bruyante, avec l'accélération des cadences de travail pour de nombreux employés et ouvriers, avec la périurbanisation et l'allongement des temps de transport, avec le processus de ségrégation socio-spatiale à l'œuvre, les prétextes pour la recherche d'un plus grand confort dépassent la sphère privée. Comme le souligne O. Le Goff, la sphère publique est empreinte de cette quête de confort. Les transports en commun se doivent par exemple d'être plus confortables pour augmenter leur fréquentation et limiter ainsi le recours aux moyens de locomotion individuels motorisés. L'automobile, que ce dernier qualifie de maison ambulante entre le public et le privé, est aussi l'objet d'une attention particulière. En outre, le confort n'est plus lié aux objets et aux techniques *stricto sensu*. Il est courant de parler aujourd'hui de confort du corps, de confort thermique ou de confort visuel. Pour la sociologue Monique Pinçon-Charlot, qui s'appuie sur les propos d'O. Le Goff, « la généralisation du procès du confort à toutes les instances de la vie sociale a ainsi débouché sur une omniprésence de l'idée de confort devenue, à ce titre, non plus simplement un mode de représentation de la modernité mais un véritable mode de production de son sens » (Le Goff, 1994, p.205 ; Pinçon-Charlot, 1996).

On comprend dès lors à quel point l'idée de décroissance et de « confort minimum » entendu comme mode de vie durable nous pousse à réinterroger la notion de confort au sens large, d'autant plus lorsqu'on constate que ces règles édictées pour la plupart dans les années 1970 n'ont pas vraiment évolué depuis, et ce malgré une évolution certaine des modes de vie. Il s'agit surtout de s'interroger sur le confort de demain au regard des enjeux qui nous préoccupent ici : le confort d'objets pourrait-il encore seulement surpasser le confort discret de J. Dreyfus dans une société de la décroissance ? À l'heure où le confort est plus volontiers attaché à un gain de temps qu'à un gain de place, probablement pas.

Le confort moderne a suscité en son temps quelque tentation à vouloir l'enseigner. Avec son *Manuel de l'habitation* paru dans les années 1960, Le Corbusier n'avait autre ambition que d'apprendre aux habitants à utiliser la « machine à habiter » qui leur était confiée. Avec la démocratisation récente d'une architecture basse consommation ressurgit, auprès des bailleurs sociaux, cette pédagogie du « savoir habiter », tant les performances thermiques d'un logement dépendent finalement du bon usage qu'en feront leurs occupants, et ce en dépit des innovations techniques (Pinson, 2012). Tendre vers un confort plus modeste, moins concentré sur les objets, nécessitera-t-il la pédagogie d'un « savoir vivre » en accord avec les enjeux sociaux et environnementaux ? La question mérite d'être posée.

5.1.4. Les réflexions du Mouvement moderne sur l'habitat minimum

La construction et la définition du confort moderne interviennent dans un contexte social particulièrement difficile. Durant toute la première moitié du XX^{e} siècle, le besoin en logements est grand, il faut construire vite, en quantité et à moindre coût. Les événements de cette période, que nous avons rappelé dans notre premier chapitre, justifient à eux seuls l'urgence. Les architectes du jeune Mouvement moderne ne s'y sont pas trompés et vont en profiter pour distiller leurs idéologies, avant de réussir à les imposer au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Par la construction de nouveaux logements plus rationnels doivent émerger de nouvelles conditions sociales et, avec elles, l'avènement de l'« Homme nouveau ».

Portant l'ambition de débattre de la rationalisation, de la standardisation et de ses conséquences architecturales, les Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) sont créés en 1928 à La Sarraz, en Suisse. Malgré des critiques virulentes orientées sur les choix techniques et esthétiques qui annoncent une architecture en rupture avec celle de son époque, les CIAM tiennent leur deuxième congrès en 1929 dont le thème de la réflexion est porté sur l'habitat minimum, ou l'*Existenzminimum* en allemand. Plus que de trouver un minimum acceptable pour la densité, l'accès aux espaces verts ou aux transports en commun, l'objectif affiché est surtout celui de trouver un programme pour des cellules d'habitation devant préserver l'harmonie d'une famille avec enfants, dans un espace le plus restreint possible. Dans cette quête, les Modernes s'inspirent des travaux de l'artiste tchécoslovaque Karel Teige, qui enseigne par ailleurs la sociologie de l'architecture au Bauhaus à la fin des années 1920. Dans *Minimum dwelling*[111] qu'il publie en 1932, K. Teige propose un modèle d'habitat socialiste et collectiviste inspiré du modèle soviétique des *Dom-kommuna*.

Construit à Moscou de 1928 à 1932, le *Narkomfin* est l'une des réalisations les plus marquantes des *Dom-kommuna* soviétiques (*cf.* illustration 25, p.48a). Dessiné par les architectes Mosei Ginzbourg et Ignaty Milinis, le bâtiment présente une succession de petits appartements réservés au sommeil et aux heures d'isolement de chacun des habitants. Par une offre de services dédiés à la communauté et une collectivisation de la plupart des espaces domestiques tels que la cuisine transformée en réfectoire commun, le salon-séjour remplacé par une salle de jeux commune, une salle de lecture et une salle de réunion, les *Dom-kommuna* débarrassent la vie individuelle des charges et des soucis qu'une mise en commun allège, et facilitent ainsi le développement de la vie collective conforme à un mode de vie plus socialiste (Badovici, 1930). Surtout, elles permettent de réduire au minimum la surface des appartements pour en construire davantage, à un moment où l'U.R.S.S. est gravement touchée par une crise du logement à l'œuvre depuis le début des années 1920 (Azarova,

[111] *Le logement minimum*, en français.

2001). Au même moment d'ailleurs, la législation fixe par décret une surface habitable de 8,25 m² par habitant, « compte-tenu des besoins biologiques de l'organisme humain » (Peissik, 1980, p.85). De nombreux bâtiments de ce type voient le jour, permettant au gouvernement soviétique de résorber partiellement la demande en logement.

Alors que sa construction vient tout juste de débuter, Le Corbusier, de passage à Moscou, visite pour la première fois le *Narkomfin* en 1928. S'il se montre d'abord critique vis-à-vis du bâtiment soviétique pour son caractère rigide et austère, il témoigne aussi d'un vif intérêt pour la surface des logements et leur organisation collective au regard des réflexions qu'il mène cette même année avec sa collaboratrice Charlotte Perriand sur l'habitat minimum. En marge des CIAM II de Francfort auxquels ils ne participeront pas personnellement, les deux architectes imaginent la Cellule biologique de 14 m² par habitant (C14 à la suite). En novembre 1931, dans un article pour la revue *Plans*, Le Corbusier écrit : « L'U.R.S.S. a adopté momentanément la base de 9 m² par habitant pour la construction de ses villes, mesure d'économie provisoire, sage peut-être […]. J'estime qu'à 9 m², la vie de l'individu est comprimée ; j'estime qu'à 14 m², elle est aérée, libre, organisable » (Le Corbusier, 1931). Très attaché à l'idée de « cellule » ou de « logis » depuis sa visite de la chartreuse de Galluzo en 1907[112], Le Corbusier voit dans cette C14 le moyen de construire pour les masses prolétaires, souvent trop pauvres pour posséder son propre logement.

En 1928, la loi *Loucheur* est adoptée et, avec elle, une série de normes relatives au dimensionnement des logements. Parmi ces règles figure une surface recommandée de 45 m² pour six habitants. Avec une moyenne de 7,5 m² par personne, Le Corbusier la juge insatisfaisante et propose un autre raisonnement. Dans son article « Vivre ! (Respirer) » paru dans *Plans* en mars 1931, il écrit : « Partons des chiffres envisagés par la loi Loucheur : 45 mètres carrés pour 6 personnes, soit 7,5 m² par personne. Ce logement type Loucheur peut être habité par 6, 4, 3 ou 2 personnes. En supposant une égale répartition de ces quatre catégories, on obtient : pour un logement de 6 personnes, 7,50 m² ; pour un logement de 4 personnes, 11,25 m² ; pour un logement de 3 personnes, 15 m² ; pour un logement de 2 personnes, 22,50 m². La moyenne est de 14 m². Quatorze m² par habitant, c'est magnifique ! » (Le Corbusier, 1931). Cette logique arithmétique se trouve confortée par sa propre expérience de l'espace minimum, dont il éprouve les limites et les qualités lors de ses nombreux voyages : en paquebot, la cabine de bateau condense un maximum de fonctions en

[112] Érigée dès 1342 au sommet du mont Acuto située au sud de la ville italienne de Florence, la chartreuse Saint-Laurent de Galluzo en Val d'Ema est composée de cellules dédiées au silence et à la solitude de ses résidents religieux. Organisées sur trois niveaux, ces cellules bénéficient d'un jardin, d'un atelier, d'une salle pour le repas, d'une chambre à coucher, d'un local pour l'Étude et la prière et d'un grenier. Chacune fonctionne en toute autonomie, s'apparentant ainsi à de petites maisons accolées les unes aux autres. Le Corbusier disait y avoir trouvé « la solution de la maison ouvrière type unique ».

un minimum de surface, elle est pour lui un modèle de rationalisation ; en train, le wagon-lit favorise une adaptation des espaces aux usages diurnes et nocturnes par le jeu de cloisons amovibles disposées entre les cabines, il est pour lui un modèle de flexibilité. Il dira bien plus tard, à propos de l'un de ses voyages en bateau : « Ma cabine mesurait trois mètres sur trois, avec le cabinet et la salle de bain, quinze mètres carrés en tout. Pas un centimètre carré de perdu ! Une petite cellule à l'échelle humaine où pourtant toutes les fonctions étaient prévues » (Mathonnet, 1995).

Après avoir réalisé de nombreux plans d'aménagement sur la base de ces 14 m² par habitant, Ch. Perriand confirme la justesse de ces premiers calculs. Pour elle, « chaque habitant doit disposer d'une surface minimum de 14 mètres carrés pour sauvegarder l'harmonie familiale et assurer une "existence minimum" » (Barsac, 2005, p.98). Cette surface minimale reste toutefois à relativiser, tant elle constitue davantage une base de travail qu'une règle intangible. Conçues pour aller de la personne seule jusqu'à la famille nombreuse, les différentes typologies de logement émanant de la C14 originelle ne se contentent pas d'additionner les pièces ou les surfaces pour chaque habitant supplémentaire. Au contraire, Ch. Perriand et Le Corbusier font le choix de s'éloigner du schéma progressif plus arbitraire suivi pourtant par les architectes allemands de l'*Existenzminimum*, en tenant compte d'une part des espaces fonctionnels aux dimensions invariables (cuisine, salle de bain, toilettes), et en différenciant d'autre part les surfaces de chaque typologie en suivant des critères plus qualitatifs, tels que le sexe des enfants pour les chambres, par exemple. Dans la continuité des fondements philanthropiques du XIX^{e} siècle qui cherchaient à maintenir la paix sociale, Ch. Perriand et Le Corbusier souhaitent assurer la paix des familles en se servant de l'espace domestique comme un garant de l'unité entre les individus. Pour chaque situation, ils recréent un nouveau type, admettant qu'une famille plus importante n'implique pas simplement du mètre carré en plus, mais de l'espace à gérer selon de nouveaux besoins (Tendeiro, 2007).

Les différentes typologies de la C14 comportent communément une cuisine, une salle de bain, un cabinet d'aisance, un « séjour » et une ou plusieurs « chambres » suivant le nombre d'habitants. Dans un souci de rationalisation et de « miniaturisation » de l'espace, la cuisine se résume au strict minimum. Seul ou en famille, on y fait la même chose : on prépare, on cuisine, on nettoie, mais on n'y mange pas. D'une typologie à l'autre, sa taille varie peu, elle est d'ailleurs conditionnée aux dimensions de ses équipements (*cf.* illustration 26, p.48a). Cette constante est révélatrice du rôle fonctionnel qui lui est dévolu, elle reflète en même temps une volonté de standardisation et d'économie. La cuisine de la C14 s'inscrit dans un mouvement plus large de rationalisation des tâches domestiques inspiré du taylorisme. Cette préoccupation, d'abord révélée par la cuisine aménagée de Catherine

Beecher en 1869, est confirmée par la « cuisine-laboratoire » de Francfort conçue par l'architecte viennoise Margarete Schütte-Lihotzky en 1927. Avec une surface de plus en plus petite, la cuisine doit diminuer la fatigue et les gestes inutiles de la ménagère : ici, la recherche de rationalisation provoque une réduction de l'espace, à l'inverse des wagons-restaurants où la réduction de l'espace impose la rationalité.

> « Il faut agir contre l'ancienne maison qui mésusait de l'espace. Il faut (nécessité actuelle : prix de revient) considérer la maison comme une machine à habiter ou comme un outil. Lorsqu'on crée une industrie, on achète l'outillage ; lorsqu'on se met en ménage, on loue actuellement des appartements imbéciles. Jusqu'ici on faisait d'une maison un groupement peu cohérent de nombreuses grandes salles […]. Aujourd'hui, heureusement, on n'a plus assez d'argent pour perpétuer ces usages […] ; avec les budgets, on pourrait construire des immeubles admirablement agencés, à condition, bien entendu, que le locataire modifie sa mentalité ; du reste, il obéira bien sous la poussée de la nécessité. Les fenêtres, les portes doivent avoir leurs dimensions rectifiées ; les wagons, les limousines, nous ont prouvé que l'homme passe par des ouvertures restreintes et que l'on peut calculer la place au centimètre carré ; il est criminel de construire des W.-C. de quatre mètres carrés. Le prix du bâtiment ayant quadruplé, il faut réduire de moitié les anciennes prétentions architecturales et de moitié au moins le cube des maisons […]. » (Le Corbusier, 1921)

Les autres parties de l'habitation ne sont pas exemptes de rationalisation. La salle de bain, ou « machine à se laver » ne comporte pas de baignoire : la douche permet une économie d'espace. La chambre, ou « machine à se reposer », disparaît au profit d'une « salle équipée » pour les couples ou personnes seules, d'une « salle commune » lorsqu'il y a des enfants. Avec l'invention de cette nouvelle dénomination, Ch. Perriand et Le Corbusier proposent ainsi de ne pas découper le logis en nombre de pièces mais en sous-espaces dans lesquels, au sein d'un même espace, il est possible de dormir, se reposer, travailler ou recevoir. Par un jeu de cloisons amovibles s'inspirant des wagons-lits, ils ouvrent la voie à un usage différencié des espaces, en particulier des chambres, suivant les heures du jour et de la nuit[113].

---

[113] Le lit pose, en soi, un problème fonctionnel : s'il est bien utile la nuit, il n'est qu'un facteur d'encombrement en journée. Les architectes de l'*Existenzminimum*, tels que E. May ou Bruno Taut, proposent dans leurs projets respectifs de logement minimum une alcôve intégrant un lit escamotable pour jouer sur les usages diurnes et nocturnes de la chambre. Bien que remarqué par Ch. Perriand et Le Corbusier, ce système hérité des wagons-lits, n'a pas été retenu pour les plans de la C14, où les lits restent fixes. On note toutefois qu'en 1929, Le Corbusier a recours à ce dispositif pour les chambres de ses maisons Loucheur, s'inspirant à ce moment-là des lits escamotables présents dans les cellules du *Narkomfin* qu'il a visité un an auparavant.

Dans l'optique de proposer pour chaque logement un espace aéré, libre et organisable, les architectes entendent partitionner l'espace sans le cloisonner visuellement. À ces fins, ils mettent au point des casiers, standardisés et industrialisés, pouvant servir à la fois de rangement et d'éléments structurant l'espace. En accord avec une nouvelle esthétique du vide en vogue auprès des architectes du Mouvement moderne, qui récusent les décors et intérieurs surchargés d'objets, ces casiers-cloisons désencombrent le logis de ses meubles en formant des murs utilitaires permettant le rangement et une libération de l'espace, condition préalable à cet idéal du vide. Assemblées, ces casiers-cloisons restent poreuses et participent à agrandir visuellement l'espace. Finalement, « l'équipement », que Le Corbusier substitue volontiers au mot « meuble » parce que plus rationnel et plus intégré, apparaît comme le mètre-étalon de la C14. Les équipements de la cuisine en déterminent sa dimension, de même que les équipements de la salle de bain. Les casiers-cloisons, de par leurs dimensions standardisées, fixent une trame déterminante dans la taille des espaces qu'elles organisent. L'espace est au service des gestes humains tandis que les gestes humains déterminent l'espace (Tendeiro, 2007). Ces principes partagés par les architectes de l'*Existenzminimum* se retrouveront quelques années plus tard à travers le Modulor, nous y reviendrons.

Aujourd'hui, on retient surtout de l'architecte suisse ses célèbres Cités radieuses, dont les plans s'inspirent pourtant de ses réflexions sur l'habitat minimum. Deux réalisations se rapprochent toutefois des principes développés pour la C14 : la loge du jardinier et le cabanon du Cap Martin. Construite en 1931, à quelques mètres de la non moins célèbre villa Savoye, la loge du jardinier est une petite maison de 35 m² pour un couple avec un enfant (*cf.* illustrations 27 et 28, p.49a). Conçue sur deux niveaux, l'étage principale d'habitation d'une dimension de 7,65 mètres de longueur sur 4,20 mètres de largeur comprend une salle commune, une chambre d'enfant, une cuisine fonctionnelle et une chambre parentale fermées alternativement, suivant l'heure de la journée, par une cloison amovible. Située à l'angle du volume de l'étage, l'entrée offre une vue diagonale filant de la salle commune jusqu'à la cuisine à l'opposé. À l'instar de la grande fenêtre toute en longueur qui baigne l'espace de lumière et s'ouvre largement sur le paysage, ce dispositif participe à augmenter la perception d'espace. Pareillement, les casiers permettent de réduire le mobilier au strict minimum : les premiers, situés en dessous de la grande baie horizontale, forment un appui de fenêtre sur toute la longueur de la maison, l'évier de la cuisine y est intégré ; les seconds forment un double placard vertical séparant la cuisine de la chambre parentale (Prunet, 2017). Restaurée à son état d'origine en 2015 après de multiples modifications opérées dès 1937, la loge est aujourd'hui la seule réalisation permettant encore de se projeter dans la C14 des années 1930.

Construits 20 ans plus tard sur la base des dimensions du Modulor, le cabanon du Cap Martin demeure l'archétype de la cellule minimum (*cf.* illustration 29, p.50a). Avec ses

14 m² habitables orientés face à la mer Méditerranée, cette réalisation renoue définitivement avec le mythe de la cabane primitive sous-jacent aux interrogations soulevées par l'architecte suisse sur l'habitat minimum. Elle rappelle en même temps cette magie des petits espaces contée par Mona Chollet (*cf. supra*). Dans un carré de 3,66 mètres de côté, le cabanon dispose d'un coin-repos, d'un coin-travail et d'un coin-toilettes. Le mobilier est réduit à un couchage, une table et quelques rangements qui prennent la forme de casiers (Ragot, 2014).

Le cabanon du Cap Martin paraît être l'une des réalisations corbuséennes les plus apparentées au modèle des cabines de bateau. Fondé sur une approche ergonomique et fonctionnaliste, il concentre l'essentiel à toute vie humaine. En ce sens, il présente toutes les qualités d'une habitation pouvant satisfaire le mode de vie dépouillé prôné par les « minimalistes » d'aujourd'hui. À l'opposé des tenants d'une croissance infinie, d'un matérialisme exacerbé et d'une consommation sans mesure, quelques individus font le choix de faire la part belle à la suffisance. Dans une recherche de dépouillement parfois poussée à l'extrême, ces partisans d'une certaine esthétique du vide semblent vouloir transposer à notre siècle quelques enseignements du Mouvement moderne.

5.1.5. *L'essentiel, et rien d'autre* : le minimalisme au XXIe siècle

> « Chacun d'entre nous peut facilement noter ce qui l'encombre, depuis les automobiles dans sa rue, les publicités dans sa boîte aux lettres, les emballages lorsqu'il revient du marché, les informations quand il branche son ordinateur, jusqu'à son agenda lorsqu'il supprime les rendez-vous inutiles et chronophages... Que chacun fasse le ménage chez lui, pour se désencombrer ! (Paquot, 2020, pp.27-29)

Ces quelques lignes de T. Paquot résument l'état d'esprit des adeptes d'un mouvement social en vogue ces dernières années : le minimalisme. Apparu aux États-Unis au début des années 1960, précédant de quelques années l'apparition des premiers *Voluntary simplifiers*, le minimalisme est d'abord un mouvement de l'art contemporain héritier du modernisme, et plus particulièrement du Bauhaus dont il fait sienne la célèbre maxime « Less is more »[114] que l'on doit à l'un de ses plus éminents représentants, l'architecte Ludwig Mies Van der Rohe. Qu'ils soient peintres, sculpteurs ou musiciens, les artistes de ce courant ont en commun de privilégier le dépouillement formel, le réductionnisme et la neutralité. Pour eux, l'amélioration d'une œuvre se fait par soustraction, à l'instar des architectes du Mouvement moderne qui, en leur temps, récusaient l'ornement au profit de

[114] « Moins, c'est plus », en français.

formes simples et de lignes épurées[115]. Si le terme « minimaliste » est d'abord perçu comme une insulte pour ceux qui s'en revendiquent — il est utilisé dès 1965 par la presse pour dénigrer les œuvres artistiques dépouillées —, il connaît aujourd'hui un succès international et transcende tous les domaines. De l'art culinaire à la haute couture, il n'est pas rare de lui voir alloué les attributs du bon goût. Comme philosophie de vie, le minimalisme rejoint à dessein les idées de la simplicité volontaire et de la sobriété heureuse, qu'il pousse parfois à leur paroxysme (Arte Tracks, 2020). Il est ainsi souvent associé à un dépouillement total, l'intention de ses pratiquants étant de ne garder que ce qui est essentiel pour retrouver sa liberté d'être, et donner du sens à sa vie. Un petit logement avec le moins de meubles et d'objets possibles et quelques vêtements suffisent aux plus téméraires.

Ancien éditeur de mangas au Japon, Fumio Sasaki est devenu minimaliste au lendemain du séisme de la côte Pacifique du Tōhoku survenu en 2011. En réaction à la surcharge d'objets qui encombraient son petit appartement, ce tokyoïte de 32 ans décide de se débarrasser de la plupart de ses effets personnels accumulés au fil des ans. Après une période de transition, il s'installe dans un appartement de quelques mètres carrés, suffisamment dépouillé pour lui permettre de déménager en quelques minutes, sur un coup de tête (*cf.* illustration 30, p.51a). En 2015, il publie *Goodbye Things : The New Japanese Minimalism*[116], ouvrage dans lequel il partage sa définition du minimalisme, son parcours et son expérience, tout en proposant une série de 55 conseils à celles et ceux qui souhaiteraient, comme lui, dire adieu au superflu. Parmi ces conseils, F. Sasaki suggère de jeter tout ce qui n'a pas été utilisé depuis un an, d'éliminer ce que l'on conserve pour faire belle impression, de distinguer nos besoins de nos désirs, de revisiter ses souvenirs plutôt à travers les outils numériques, de renoncer à l'idée que cela servira « un jour ou l'autre », de préférer l'emprunt à l'achat et de louer ce qui peut l'être. En outre, il invite à considérer la ville comme une maison où il est possible de partager de nombreux équipements. Traduit en 23 langues, son livre rencontre un succès international et popularise le minimalisme comme un mode de vie consistant à ne posséder que ce qui nous paraît essentiel.

Il suffit de rechercher « minimalisme » sur internet pour découvrir une littérature grand public abondante s'employant à expliquer tantôt les bienfaits du minimalisme, tantôt les façons d'atteindre cet objectif. Indice de son succès, le *hashtag* « #minimalism » recense plus de 27,7 millions de publications sur *Instagram*, au 1er juin 2023, quand des vidéos de

---

[115] Dans son pamphlet contre l'ornement, l'architecte viennois Adolf Loos incarnait déjà, dès 1924, une position « minimaliste », en soutenant que les réalités et conditions de production de son époque ne sont plus propices à l'abondance, mais plutôt à un retour vers une efficacité et une rationalité de la construction (Loos, 1979).

[116] Sasaki Fumio (2017). *L'essentiel et rien d'autre. Ou comment le minimalisme peut vous rendre heureux.* Paris : Guy Trédaniel Éditeur, pour l'édition française.

logements « minimalistes » cumulent des centaines de milliers de vues sur la plateforme de vidéos *YouTube*. Ici et là, des challenges fleurissent et participent à la démocratisation de « lois » instiguant tout amateur à se « convertir » au minimalisme de façon lucrative : la règle des 30 jours nous invite ainsi à réfléchir 30 jours entre le désir et l'acte d'achat quand la loi des 20/20 nous rappelle que tout objet coûtant moins de 20 euros et achetable en moins de 20 minutes finit inexorablement à la poubelle ; l'année sans dépense nous défie de ne rien acheter pendant un an quand le challenge fashion minimaliste, appelé aussi « *Project 333* », nous incite à ne conserver que 33 articles de notre dressing pendant trois mois. Plus consensuelle, la « méthode des 5R » — soit « refuser » ce dont on n'a pas besoin, « réduire » ce dont on a besoin, « réutiliser » tout ce que l'on consomme, « recycler » ce que nous ne pouvons ni refuser, ni réduire, ni réutiliser, et « retourner » à la terre en compostant le reste — formalise une ligne de conduite largement partagée par les adhérents à ce mouvement (Talik, 2020).

De toute évidence, le minimalisme est devenu un phénomène viral et, par la même occasion, une tendance marketing. Les consultants spécialisés se multiplient, proposant tantôt leur aide pour faire le tri, tantôt des solutions d'aménagement pour ranger plus efficacement. C'est le cas de la japonaise Marie Kondō qui publie en 2011 *La Magie du rangement*, best-seller vendu à plus de 6 millions d'exemplaires dans le monde dans lequel elle explique une méthode de rangement « innovante » pour gagner des mètres carrés : la « méthode KonMari ». Cette dernière préconise un tri et un rangement par catégorie d'objets (vêtements, livres, ustensiles divers et objets sentimentaux) et non par pièce, comme il est plutôt coutume de faire. Devenue en 2015 l'une des 100 personnalités les plus influentes selon le *Time Magazine*, elle présente dès janvier 2019 sur la plateforme de streaming *Netflix* la série de télé-réalité *Tidying Up with Marie Kondo*, où elle met en pratique sa méthode auprès de huit familles américaines pour lesquelles il s'agit tantôt de faire de la place pour accueillir un bébé, tantôt de créer un maximum de rangements dans un petit appartement ou plus simplement de retrouver un espace de vie ordonné. La même année, elle crée une boutique en ligne où sont proposés des accessoires pour améliorer et mieux organiser son quotidien, et ouvre une plateforme où sont référencés plus de 500 consultants habilités à appliquer ses principes en son nom[117].

Aux États-Unis, le minimalisme est finalement devenu un mouvement de fond, là où l'abondance est paradoxalement synonyme de richesse et de réussite. Dans *Minimalism : A Documentary About the Important Things* (2016) et *The Minimalists : Less is now* (2020), le réalisateur Matt D'Avella met en scène Ryan Nicodemus et Joshua Fields Millburn, deux citoyens américains qui s'attèlent à populariser le minimalisme comme art de vivre par

[117] Disponible sur : https://shop.konmari.com/

le biais de conférences, de livres, de podcasts et de films documentaires. Tout en rejetant les illusions d'une vie parfaite véhiculée par les réseaux sociaux, R. Nicodemus et J. F. Millburn conçoivent le minimalisme comme une introspection, un prétexte pour se justifier le bien-fondé de nos possessions, tout en étant un moyen de se simplifier la vie pour être plus heureux. Contre la consommation compulsive qu'ils associent à la compensation d'un mal-être, et contre la « mode rapide » qui incite à jeter un objet dès lors qu'il n'a plus de valeur sociale, ils s'inscrivent en définitive dans la lignée des courants qui les ont précédés.

Vouloir se débarrasser des biens matériels n'est pas un phénomène nouveau. Les racines historiques sont assez anciennes et les fondements religieux sont incontestables. Bouddhisme, christianisme et islam rejettent communément l'abondance et l'avarice pour leur préférer la suffisance et le partage. Les minimalistes contemporains s'apparentent même, pour le sociologue Dominique Desjeux, à des « moines modernes » qui portent en eux le souhait de créer une « subsidiarité » à l'intérieur du monde, un contre-modèle purifié et minimum (Monteux et *al.*, 2019). Minimalistes avertis, les habitants de *Tiny house* illustrent par leur logement cette volonté d'un retour aux choses essentielles. En se contentant d'une surface réduite au minimum, ils entendent gagner du temps et de l'argent pour des activités plus humaines, moins concentrées sur leur travail. Si leur exemple peut paraître extrême, il est en tout état de cause la représentation éloquente d'une quête d'autonomie, d'une économie de moyens et le symbole, pour la plupart, d'une liberté retrouvée.

5.2. La simplicité volontaire des *Tiny houses*

Parfaitement méconnues il y a encore quelques années, les *Tiny houses* se sont peu à peu faites une place dans le paysage français. Anglicisme composé de « *tiny* » signifiant « petit » ou « minuscule » et de « *house* » pour « maison » ou « habitation », le terme « *Tiny house* » désigne une petite maison construite sur un châssis de remorque. Avec une surface habitable maximale de 17 m^2 due au strict respect des normes routières européennes, une *Tiny house* comprend généralement une pièce principale avec cuisine ouverte, une salle d'eau avec toilettes sèches et une ou deux mezzanines dévolues principalement aux couchages. Réalisée sur-mesure la plupart du temps, elle offre à l'habitant un intérieur dégagé et aéré grâce à la présence de dispositifs de rangement astucieux, un nombre important de fenêtres compte tenu de la surface, et une hauteur sous plafond pouvant atteindre 3,20 mètres.

À la différence des caravanes, roulottes ou *mobil-homes* plus conventionnels, les *Tiny houses* adoptent les codes architecturaux d'une maison moderne. Parfaitement isolées, elles sont le plus souvent construites en bois, utilisent des matériaux durables, bénéficient d'un plus grand espace intérieur qu'une roulotte, et sont plus facilement transportables qu'un

mobil-home. Avec des besoins énergétiques réduits au minimum et un investissement pouvant être relativement faible comparé à une maison traditionnelle, ces micromaisons séduisent une population de plus en plus hétérogène, allant de l'écologiste averti au célibataire économe en passant par le bourgeois bohème en quête d'un mode de vie atypique (Dugois, 2016).

5.2.1. Les origines du « *Tiny house movement* »

Les premières *Tiny houses* sont apparues aux États-Unis, pays du tout XXL, au tout début des années 1990. Alors que la taille moyenne d'un foyer américain ne cesse de diminuer depuis 1950, la surface habitable moyenne d'une maison unifamiliale est passée de 165 m² en 1978 à près de 230 m² en 2007[118] (Le Bars, 2019). Dès la fin des années 1980, quelques architectes militent pour une réduction des surfaces habitables, dans un pays où est instaurée dans la plupart des États une législation fixant une superficie minimum légale pour les constructions neuves à usage d'habitation. Inspiré des écrits du philosophe et naturaliste Henry D. Thoreau qui proposait en 1854, dans *Walden ou la Vie dans les bois*, un retour aux choses essentielles de la vie, l'architecte Lester R. Walker publie en 1987, dans *Tiny, Tiny Houses : Or How To Get Away From It All,* une quarantaine de plans de micro-maisons qui serviront quelques années plus tard à la conception des premières *Tiny houses* mobiles. Dans cet esprit, l'architecte britannique Sarah Susanka défend l'idée d'une maison « pas si grande » dans *The Not So Big House : A Blueprint for the Way We Really Live* (1998), soit une maison privilégiant la qualité des espaces à leur quantité, pour ce qui est des surfaces. Si on attribue à cette dernière le lancement de ce qu'il est désormais convenu d'appeler le « *Tiny house movement* » ou « mouvement des micromaisons », ce n'est qu'à partir des années 2000 que les *Tiny houses* telles que nous les connaissons dorénavant finissent par se développer significativement. Sous l'influence des « *House-Truck* » ou des « maisons-camions » qui se sont multipliées depuis l'apparition des premiers véhicules motorisés au début du XXe siècle (*cf.* illustration 31, p.51a), les *Tiny houses* deviennent grâce à l'américain Jay Shafer un moyen de revendiquer les petits espaces alors qu'ils étaient surtout, jusqu'à présent, facteurs d'exclusion (Beck, 2002 ; Anson, 2014 ; Dugois, 2016).

Propriétaire et habitant d'une *Tiny house* de 9 m² depuis 1990, J. Shafer est aujourd'hui considéré comme un « père visionnaire » du *Tiny house movement* (Anson, 2014 ; Dugois, 2016). En dotant sa première micromaison de roues alors même qu'il ne comptait pas la déplacer, J. Shafer parvient à contourner la législation américaine en la faisant passer pour une habitation temporaire (*cf.* illustration 32, p.52a). Tombant sous le

[118] Selon le dernier recensement datant de 2019, la surface habitable moyenne des maisons neuves américaines s'élève à 220 m², soit quatre fois la moyenne internationale. Les statistiques détaillées sont disponibles en ligne, à l'adresse suivante : https://www.census.gov/.

coup d'une réglementation différente, avec l'imposition d'une surface maximale et non plus d'une surface minimale, il démontre en toute légalité qu'une vie dans un plus petit espace est possible, et même souhaitable. En 2002, celui qui a grandi dans une maison de 370 m² fonde la *Small House Society*, organisation dédiée à la promotion d'habitats plus petits, plus accessibles financièrement et plus écologiques. À ses yeux, la taille d'une *Tiny house* représente le « vrai luxe » : elle lui permet de préserver l'essentiel de ses revenus, de ne pas perdre son temps à l'entretenir, et de se concentrer sur des choses plus essentielles à sa vie. Elle est en même temps une maison où tout a son sens et son utilité, « un autoportrait condensé de celui qui y vit » (Shafer, 2009). Sa notoriété croissante, qu'il doit à son passage dans l'émission télévisée d'Oprah Winfrey en 2007 et à la publication de son livre *The Small House Book* en 2009, donne de la voix au mouvement qui rencontre un certain succès à l'orée de la crise des *subprimes* de 2007.

Les motivations des premiers habitants de *Tiny house* sont multiples. Elles peuvent être d'abord économiques : avec des crédits impossibles à rembourser et des prix immobiliers à l'envolée, quelques Américains se sont tournés vers ces habitations, promesses d'un mode de vie plus simple et moins dispendieux. Elles peuvent être aussi écologiques et philosophiques, rejoignant les idées soutenues depuis les années 1970 par le mouvement de la simplicité volontaire, et celles portées plus récemment par le mouvement minimaliste : vivre en *Tiny house* réduit le besoin matériel, pousse vers une autonomie énergétique et alimentaire, interroge le sens de la communauté et redessine le contour des relations humaines. Elles peuvent être enfin politiques, par la valorisation d'une contre-culture dans laquelle la preuve serait faite que l'on est plus heureux avec moins (Mutter, 2013 ; Le Bars, 2019). Dans tous les cas, la vie en *Tiny house* tout comme la réduction de la taille de son logement résultent d'un choix délibéré traduisant une volonté de « changer de vie, d'état d'esprit, de réduire son empreinte carbone et sa consommation à tous les niveaux » (Harris, 2018).

Estimées à quelques 2 000 unités par l'*American Tiny house Association*, les *Tiny houses* demeurent incontestablement marginales (ATHA, 2016). Mais la multiplication des publications qui leur sont dédiées témoigne d'une phase de croissance indiscutable. Ralenti par un cadre légal toujours inadapté dans la plupart des États, ce développement est néanmoins confirmé par le foisonnement des entreprises de construction de *Tiny houses* livrées clés en main aux quatre coins des États-Unis.

5.2.2. Les *Tiny houses* en France

Fondateur du magazine *La Maison écologique*, Yvan Saint-Jours découvre la *Tiny house* de J. Shafer en 2008, alors qu'il prépare un dossier consacré au petit habitat. Tandis que ses premières recherches lui font constater l'inexistence de ce type d'habitat en France, le

journaliste décide de remettre ses besoins matériels en question avec l'idée d'adapter le poids et les dimensions du prototype américain aux normes routières nationales (Saint-Jours et *al.*, 2016). En 2013, il construit avec son ami charpentier Bruno Thiéry la première *Tiny house* de France, qu'il fera sienne. Une deuxième *Tiny house* voit rapidement le jour, puis une troisième l'année suivante. Destinée à faire le tour des salons pour promouvoir le concept, ce dernier exemplaire amène B. Thiéry à créer en 2015 « La Tiny house », première entreprise de construction de *Tiny houses* dans l'Hexagone. Depuis le premier modèle livré cette même année, 124 micromaisons ont été réalisées par l'entreprise de sa création jusqu'en juin 2023, à un rythme de deux unités mensuelles (*cf.* illustration 33, p.52a).

Grâce à une large couverture médiatique, les *Tiny houses* séduisent au point d'engendrer une multiplication des constructeurs spécialisés un peu partout en France : « Tiny House Concept » en Auvergne, « Histoires de Cabanes » en Poitou-Charentes, « Baluchon » en Pays de Loire (*cf.* illustration 34, p.53a), ou encore « Ty Rodou » en Bretagne. Qu'elles soient entièrement auto-construites ou livrées clés en main, aménagements et équipements compris, les *Tiny houses* représentent un investissement jugé tantôt modeste tantôt conséquent, pouvant aller de 10 000 euros à près de 90 000 euros. Très étendue, cette fourchette tarifaire présente l'avantage de fédérer une population hétérogène, partant d'un primo-investissement pour étudiants à une micromaison à haute qualité environnementale pour famille aisée. Dans les faits, l'écart de prix se justifie essentiellement par le mode de construction, la qualité des matériaux utilisés et le niveau des équipements, et non par la quantité de surface, assez semblable d'une *Tiny house* à l'autre.

D'une largeur nominale de 2,40 mètres et d'une longueur moyenne de 6 mètres — sa longueur peut aller jusqu'à 9 mètres —, la *Tiny house* française développe généralement une surface moyenne de 12 m^2 au sol. Dans la majorité des cas, la présence d'une mezzanine permet d'ajouter environ 5 m^2 de surface habitable, bien que la hauteur sous plafond y sera nécessairement réduite : avec une hauteur totale de chargement limitée à 4,20 mètres et une surélévation du plateau habitable de 75 centimètres par rapport au niveau de la chaussée, la hauteur intérieure sous plafond d'une *Tiny house* oscille entre 2,10 mètres et 3,20 mètres pour le niveau principal, quand la hauteur sous plafond des mezzanines avoisine tout au plus les 90 centimètres. À défaut d'un convertible prévu à cet effet, les couchages y trouvent souvent leur place. Mécaniquement, ces espaces imposent de par leurs dimensions modestes certains aménagements favorisant la flexibilité des espaces (*cf.* illustration 35, p.53a).

Parce qu'ils ont éprouvé la vie en *Tiny house*, les habitants néophytes aujourd'hui devenus constructeurs ont mis au point au fil des années des dispositifs ingénieux visant à limiter au maximum les volumes inexploités, et à multiplier les modules de rangement. Des équipements ont ainsi différentes fonctions, la table du repas devenant le bureau, le canapé

un lit d'appoint, ou l'espace de la douche un coin pour déplier une table à langer. Présent dans de nombreuses *Tiny houses* du simple fait qu'elles disposent pour la plupart d'une mezzanine, l'escalier est source de moult réflexions. Si la solution peut-être la plus élémentaire serait de lui préférer une échelle moins encombrante et plus facilement rétractable, il reste malgré tout privilégié pour son confort d'usage et sa capacité à proposer d'autres utilisations : on le voit ainsi tantôt bibliothèque, tantôt meuble à tiroirs et à casiers intégrés (*cf.* illustration 36, p.53a). En bref, les exemples sont multiples et témoignent de la richesse des possibilités pour « augmenter » l'impression d'espace sans ajouter de surface.

L'enjeu n'est pas simplement pratique, ni même esthétique. Il y a là un véritable défi technique : multiplier les usages et concevoir sur-mesure permet surtout de limiter le besoin en mobilier spécifique (*cf.* illustration 37, p.54a) et, par voie de conséquence, de minimiser le poids de charge de la *Tiny house* pour en faciliter ses déplacements. Car sa mobilité participe de son attractivité. À la portée de tous, un permis B96 autorise la conduite d'un véhicule et d'une remorque dont le poids total en charge (PTAC) est inférieur à 4,25 tonnes, et dont le poids de la remorque en charge n'excède pas 3,5 tonnes. En soustrayant le poids propre de la remorque, le poids du volume habitable ne peut ainsi dépasser 2,9 tonnes. Si cela peut paraître important, le poids cumulé des matériaux utilisés pour la construction, des équipements installés et des aménagements spécifiques pour le rangement atteint rapidement cette limite. Être obligé d'alléger sa *Tiny house* à chacun de ses déplacements peut s'avérer très vite rédhibitoire et force à la vigilance dès la phase de conception.

D'autant qu'à l'instar des *Tiny houses* américaines, les *Tiny houses* françaises ne sont pas toujours les bienvenues. En premier lieu, parce qu'elles sont considérées avant tout comme des habitations nomades, la législation impose leur déplacement tous les trois mois, qu'elles soient installées sur un terrain public ou privé. En deuxième lieu, de nombreuses communes interdisent leur stationnement, étant tenues le cas échéant de fournir un terrain aménagé ayant un minimum d'équipements pour le stationnement des résidences mobiles. En dernier lieu, les campings, s'ils peuvent être une solution, ne sont pas nécessairement homologués pour héberger des personnes à l'année. Le mode de vie des *Tiny houses* peut donc être leur atout comme leur inconvénient. Reste que des municipalités sensibles à la démarche éco-responsable ouvrent progressivement la voie à des installations plus pérennes, en octroyant par exemple des terrains pour le regroupement de plusieurs *Tiny houses*.

5.2.3. Connaître les habitants des *Tiny houses*

Il est difficile d'estimer le nombre de *Tiny houses* en circulation sur le territoire. Si le mouvement paraît tout aussi marginal qu'aux États-Unis, il s'avère néanmoins pertinent de nous pencher sur cette typologie d'habitat, pour plusieurs raisons. D'abord, leur nom

même les qualifie de « petit espace », voire d'« espace minuscule ». Ensuite, leur esthétique les apparente davantage au modèle du pavillon avec jardin qu'à la caravane des vacances. Enfin, leur mode d'habiter répond à des préoccupations socio-environnementales qui font l'actualité. Étudier la praticité de leurs aménagements et la rationalité de leur construction met en exergue les possibilités offertes par la technique pour accentuer l'impression d'espace. Quant à la réception qu'en font leurs habitants à plus ou moins long terme, elle reste assez peu documentée. Mieux définir leurs motivations et mieux appréhender leur vécu devrait pourtant permettre de dégager quelques enseignements sur la vie dans de petites surfaces et, de fait, apporter du discernement dans notre approche des « petits espaces ». C'est en suivant cette ambition que nous avons voulu rencontrer plusieurs habitants de *Tiny houses* pour éprouver physiquement les dimensions de leur cadre de vie et échanger avec eux sur la base d'un guide d'entretiens préalablement constitué (*cf.* annexes, p.55a).

Parmi les quelques personnes contactées ayant accepté de nous recevoir figurent Mylène Dugois et Thibaut E., jeune couple rencontré en juillet 2017 dans leur *Tiny house* installée depuis l'été 2015 sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, face au lac du Bourget (*cf.* illustration 38, p.57a). Diplômés des universités, ils travaillent tous les deux dans le milieu associatif, elle pour le financement de nouvelles entreprises innovantes, lui pour la protection animale. Sans avoir réellement les moyens d'investir dans l'immobilier tout en étant sensibles à l'idée de vivre mieux avec moins, Mylène et Thibaut trouvent dans le modèle des *Tiny houses* un moyen d'accéder à la propriété « sur-mesure », tout en demeurant « libres de leurs mouvements ». Si des raisons économiques président leur décision, elles rejoignent leur aspiration à vivre plus simplement.

Titulaire d'un Master en management, Mylène Dugois est aussi l'auteure d'un mémoire de fin d'études dans lequel elle se propose d'étudier les motivations animant les habitants de *Tiny houses* (Dugois, 2016). Elle y propose une revue de la littérature scientifique qui révèle une production exclusivement anglo-saxonne, concentrée sur les mouvements de la simplicité volontaire et du minimalisme, et ne traitant que sommairement du mouvement des *Tiny houses*, encore balbutiant à l'époque des publications répertoriées (Rudmin et Kilbourne, 1996 ; Etzioni, 1998 ; Shaw et Newholm, 2002 ; Huneke, 2005 ; Alexander et Ussher, 2012 ; Mutter, 2013 ; Carlin, 2014). Son état de l'art justifie l'intérêt de son propos, et du nôtre aujourd'hui : en cinq années, bien que la presse généraliste se soit faite l'écho de cette sobriété revendiquée la situation n'a que peu évolué.

Compte tenu d'une absence de données quantitatives et qualitatives et du peu d'habitants de *Tiny house* recensés en France, M. Dugois suit une méthode qualitative exploratoire construite autour d'un guide d'entretiens semi-directifs qui, d'une part, consacre un temps d'échange aux modes de vie et de consommation des habitants de *Tiny house* et,

d'autre part, se concentre plus spécifiquement sur le fait d'habiter et de vivre dans une *Tiny house*. Neuf entretiens ont pu être menés auprès de personnes résidant dans une *Tiny house* à l'année (cinq individus), ou allant prochainement s'installer (quatre individus). La moyenne d'âge de son échantillon est de 34 ans, le plus jeune individu étant un homme de 25 ans et le plus âgé un homme de 56 ans.

Pour des raisons de temps et d'accessibilité au terrain, notre échantillon se veut plus modeste. Il se compose de trois couples résidant en *Tiny house*, avec une moyenne d'âge semblable à celle de l'échantillon de M. Dugois. Notre méthode s'inscrit également dans une démarche exploratoire. D'une durée de 45 à 60 minutes, tous nos entretiens ont été réalisés dans les *Tiny houses* des couples interrogés, en suivant un guide d'entretiens structuré en trois parties : la première partie questionne l'habiter dans un petit logement, la deuxième partie s'attache aux motivations des individus à vivre dans une *Tiny house* et la dernière partie étudie le rapport des habitants à leur environnement. En substance, nous proposons finalement un complément au travail mené par M. Dugois. Sa méthodologie offre en effet des conclusions intéressantes qui recoupent nos observations de terrain. Nous nous proposons donc de les présenter à la suite, en les complétant de citations tirées de nos entretiens.

Une première caractérisation des habitants de Tiny houses

D'une manière générale, Mylène Dugois définit les habitants de *Tiny houses* suivant **1.** leur mise à distance de la société de consommation, **2.** leur recherche de bien-être et **3.** leur besoin d'autonomie et de liberté (Dugois, 2016, p.24). Elle leur adjoint par ailleurs des valeurs tels que l'altruisme ou l'authenticité, tout en remarquant dans les pratiques de sa population une conscience écologique forte, une consommation locale privilégiant des produits de qualité issus de l'agriculture biologique, et une économie circulaire valorisant le marché de l'occasion au détriment de l'achat de produits neufs.

Pour cette dernière, la vie en *Tiny house* est souvent perçue comme un moyen de « s'émanciper des normes sociales du modèle consumériste dominant » (Dugois, 2016, p.34). De par sa taille, la *Tiny house* impose un tri de ses effets personnels et une remise en question de ses réels besoins. Mélanie D. et Benjamin D., que nous avons rencontrés dans leur *Tiny house* en mai 2017 dans un camping de Lutzelbourg en Moselle (*cf.* illustration 39, p.57a), témoignent : « Quand on a compté le nombre d'heures qu'on passait par semaine dans notre maison, on s'est dit que c'était vraiment peu, et que tout ce dont on avait besoin, c'était un lit pour dormir, une cuisine pour faire à manger, et de quoi prendre une douche. […] Bref, nos besoins vitaux ». Mylène Dugois l'habitante (Mylène D. à la suite) tenait peu ou prou le même discours lors de notre entretien : « J'aimais l'idée d'essayer de trouver ce dont j'avais besoin en termes de matériel et d'espace, et de m'en contenter ». Les

possessions matérielles finissent selon elle par devenir une contrainte, de surcroît lorsque se contenter de peu participe à rendre la vie plus simple (Dugois, 2016, p.35-36). Pour son compagnon, vivre avec moins apporterait une tranquillité d'esprit et contribuerait à rendre plus heureux : « Si on vit avec moins de choses, on n'a pas peur de ce qui peut arriver à ce qu'on possède ».

Dans cette quête de bien-être, le contact avec la nature est prépondérant. Communément, les habitants de *Tiny house* expriment en effet le besoin de renouer avec un environnement plus naturel et de vivre davantage en extérieur. Dans les faits, cela se traduit par un cadre de vie arboré, disposant si possible d'un potager. Thibaut nous confirme son appétence pour le jardinage : « Je travaille à domicile, et mes pauses, plutôt que de les prendre à la machine à café ou à fumer une clope sur le balcon de mon bureau, je sors au jardin et je regarde comment vont les plants. […] Le jardin est finalement la pièce la plus importante de la maison » (*cf.* illustration 40, p.57a). Reste que la présence d'un jardin est loin d'être un acquis : avec un stationnement théoriquement limité à une durée de trois mois, il paraît bien difficile pour la plupart de s'investir durablement dans une telle entreprise.

Saisonniers à l'année, Mélanie L. et Yoann L. vivent dans une *Tiny house* par commodité. Visitée en juin 2017, leur micromaison est stationnée depuis quelques mois dans un hameau agricole, au cœur des vignes champenoises (*cf.* illustration 41, p.58a). Pour ces jeunes actifs, comme pour les autres interviewés, la taille de leur habitation motive une vie reportée à l'extérieur : « On profite des beaux jours pour être dehors. On jouit des grands espaces à côté. Et puis le soir, c'est le petit cocon ». En sortant davantage, les habitants de *Tiny houses* prétendent développer et améliorer leurs relations sociales. Pour Mélanie et Benjamin, la *Tiny house* devient une « excuse pour aller à la rencontre des gens » : « On ressort au village, on va boire un coup au bar, on va au cinéma, on va au restaurant avec les copains. […] Finalement, on a retrouvé ce lien social qu'on avait perdu en appartement ».

La vie en *Tiny house* induit un autre rapport au temps (Dugois, 2016, p.26-28). Parce qu'elle est de petite taille, elle permet de réduire significativement le temps passé au ménage, au rangement et à l'entretien, et conséquemment de retrouver du temps libre. En étant une habitation peu onéreuse à l'achat et à l'usage — elle est facile à chauffer et à éclairer —, la *Tiny house* évite un lourd endettement, dispense d'importants revenus, réduit la charge mensuelle allouée au logement, et autorise une vie professionnelle moins chargée, faisant la part belle aux loisirs : « Je préfère avoir plus de temps que plus d'argent » justifie Mylène. Ce faisant, la *Tiny house* cultive un besoin d'autonomie et de liberté largement exprimé par ses habitants, qui produisent volontiers leur propre énergie et construisent par eux-mêmes ce dont ils ont besoin, dès lors qu'ils en ont le temps (Dugois, 2016, p.25).

Autosuffisante ou non, la *Tiny house* assure enfin à ses habitants une certaine stabilité financière qui contribue de toute évidence à leur bien-être. Mais elle est aussi une sécurité en ce qu'elle leur garantit un toit face aux aléas de l'existence. L'accession à la propriété s'impose de fait comme une condition à la vie en *Tiny house*. Cet impératif se justifie d'autant plus que les dimensions immuables de l'espace imposent une personnalisation extrême répondant aux besoins de l'habitant dès l'étape de la conception : « la taille de la maison rend impossible l'universalité » (Dugois, 2016, p.32). D'une *Tiny house* à l'autre, la cuisine est plus ou moins grande (*cf.* illustration 42, p.58a), la salle d'eau plus ou moins large, les rangements plus ou moins intégrés. Immanquablement, les choix opérés dans les aménagements et la décoration reflètent plus que dans tout autre projet d'habitation la personnalité et les priorités de l'occupant.

« On a vécu plusieurs mois le mètre à la main »

Tout au long de nos entretiens, les couples interrogés ont tenu à rendre compte de leurs « trouvailles » pour la configuration de leur *Tiny house*. Chez Mélanie et Benjamin par exemple, l'escalier à caissons permet d'offrir un accès plus confortable à une première mezzanine dédiée au couchage, et de stocker les denrées alimentaires (*cf.* illustration 43, p.59a). En face, la porte coulissante de leur unique placard ferme la salle de bain lorsque celle-ci est utilisée. À côté, une échelle verticale à pas japonais donne accès à une seconde mezzanine, chambre d'amis à l'origine, où s'entassent désormais des affaires et autres cartons en vrac. Au pied de cette échelle, le coin-repas comprend deux bancs, chacun disposant sous l'assise d'un coffre pour le rangement. L'un est fixe, l'autre mobile, ce dernier pouvant servir de couffin pour un bébé. Bien plus que de simples fantaisies, ces solutions s'accompagnent souvent d'un argumentaire qui force à les considérer comme de sérieuses alternatives.

Pour tous ces aménagements, Mélanie et Benjamin parlent d'« optimisation » : « Avec la limite de poids, on n'a pas la possibilité de rajouter trop de trucs, donc il faut que ça soit optimisé. […] On a pensé les meubles comme on a pensé la fonctionnalité de la maison ». Avec l'idée d'adapter chaque partie de leur habitation à leurs besoins, sans superflu, Mylène et Thibaut introduisent en d'autres termes la notion d'« optimisation » en évoquant notamment leur préparation à la vie en *Tiny house* : « On a vécu plusieurs mois le mètre à la main, à mesurer tout ce qu'on faisait. […] On a mesuré nos piles de vêtements, et on a fait notre étagère à vêtements en fonction de nos vêtements. Pour la salle de bain, on a fait la baignoire en fonction de nos mouvements. Pour la cuisine, on voulait avoir de l'espace pour pouvoir cuisiner à deux en même temps, confortablement ». Tout à fait lucides quant à la petitesse de leur logement, les habitants de *Tiny house* veillent à ce que leur chez-soi ne leur paraisse jamais « trop petit » : « Pas besoin de se sentir confortable dans un

grand espace. On avait juste besoin de se sentir confortable avec un petit chez soi » disait Mélanie D. fort à-propos. Ici, le confort ne s'exprime plus par l'accumulation de marqueurs témoins de la modernité, mais plutôt par la possibilité de faire le nécessaire vital avec le minimum matériel, sans jamais se sentir à l'étroit.

Au demeurant, la crainte d'un sentiment d'oppression est palpable dans chacun de nos entretiens. Si tous partagent l'envie de vivre avec moins, aucun ne pourrait se satisfaire d'un espace où les mouvements du quotidien seraient entravés par un manque de place. Les stratégies pour tempérer cette appréhension sont clairement exprimées et interviennent dès la conception de la *Tiny house* (*cf.* illustration 44, p.60a). Chez Mélanie et Benjamin, « on a fait tout le rez-de-chaussée avec deux mètres de hauteur sous-plafond pour être bien et ne pas avoir des problèmes d'espace, de volume. On peut s'étirer le matin, on peut tourner vite avec un plateau, on ne cogne rien ». Chez Mélanie et Yoann, si le salon peut être considérée comme superficiel par rapport à ce dont ils ont besoin, « ça compte aussi pour le confort, de se mettre là plutôt que d'être obligé de passer tout de suite en position allongée le soir. On voulait avoir la possibilité de bouger, pour ne pas se sentir trop oppressé ». Pour ce dernier, pallier cette inquiétude passe par une « maximisation » du volume habitable : « Ma *tiny*, c'est un gros cube. Ce n'est peut-être pas la plus jolie, ni la mieux agencée, mais au moins le volume est là. Et je ne me sens pas oppressé par des pentes, et tout… ».

L'environnement d'installation des *Tiny houses* participe de cette quête de confort. Pour Mylène et Thibaut, le contexte limite le risque de ce sentiment d'oppression : « On ne pourrait pas vivre sur cette surface en appartement, parce qu'en fait, on ne vit pas sur une petite surface, on vit sur une très grande surface, mais dont une petite partie est couverte. […] Toute la vie ne se fait pas dans la maison ». L'extérieur devient dès lors une pièce à part entière de la maison. Ce ressenti est commun aux trois couples interrogés : la *Tiny house* est le cocon, l'ultime repli et la boîte à outils qui regroupe l'essentiel, elle est ce « nid » que décrit le philosophe G. Bachelard dans sa *Poétique de l'espace* (1978). Yoann résume cela par une métaphore toute trouvée : « Il me faut ma petite carapace sur le dos ».

« Il n'y aura pas plus de place, donc tu t'organises »

L'environnement évoqué dépasse les frontières du terrain d'installation et vaut également pour l'utilisation de lieux et services présents au sein de la collectivité. La laverie du camping permet ainsi à Mélanie et Benjamin d'économiser la place d'une machine à laver. De même, ces derniers préfèrent au frigidaire le marché bi-hebdomadaire où ils peuvent acheter des fruits et des légumes frais, parce qu'un frigo, « ça prend de la place et que ça consomme beaucoup d'énergie ». Avec leur mini frigo, Mélanie et Yoann suivent peu ou prou la même démarche : « Il y a le strict minimum dans cette *Tiny house*. Même pour les

courses, ça fait aller plus souvent dans une petite boutique qui n'est pas loin, pour les produits frais… Petit frigo, petite réserve ». Tout à fait louable, un tel mode de vie est néanmoins conditionné à la disponibilité de ce panel de services à proximité, ce qui, pour le cas des *Tiny houses*, n'a rien d'une évidence au regard des difficultés de sédentarisation.

Manifestement, le quotidien dans une petite surface dicte un mode de vie singulier, qui pousse parfois à l'adaptation. Parce que notre échantillon est exclusivement constitué de couples, la vie à deux est suggérée dans chacun de nos entretiens. La qualité du rapport à l'Autre participe à la qualité de vie dans un petit espace. Tantôt, la proximité induite par la petite surface est naturellement positive : elle permet à Mylène et Thibaut de « se parler sans crier ». Tantôt, cette proximité contraint au dialogue dans une situation de conflit : « D'être dans un petit espace, on fait plus attention à l'autre. […] Dans un grand appartement, s'il y a un truc qui ne va pas, chacun va dans son coin et puis c'est tout. Là, on fait plus attention, on discute » reconnaît Benjamin. Parfois, le rapport à l'Autre dépasse le cadre conjugal. Dès lors qu'il s'agit de recevoir des amis ou de la famille, l'espace se fait plus étroit. Sans pour autant être déprécié, il devient au contraire chaleureux et convivial : « L'espace est un peu plus étroit quand on reçoit, mais c'est un instant chaleureux au final. C'est assez rigolo » nous dit Yoann. Malgré tout, l'extérieur est privilégié et la possibilité de recevoir est souvent conditionnée par la météo. Si Mélanie D. reconnaît la cocasserie d'une grande tablée à l'intérieur d'une *Tiny house*, elle préfère être plus à son aise en terrasse :

> « L'été dernier, on a reçu plein de gens, on était tout le temps dehors puisque, justement, on pouvait être à l'aise, s'étaler, on avait une grande table de pique-nique, c'était vraiment agréable. Après, on a reçu ma famille, on était sept au total. Il a plu. Donc on était sept dans la *Tiny*. […] Tu le sais que c'est petit, donc tu sais qu'il ne faut pas crier, que ça ne sert à rien, que de toute façon il n'y aura pas plus de place, donc tu t'organises. »

En pratique, vivre dans un petit espace impose une certaine organisation et la mise en place de rituels spécifiques. Recourir à des services de proximité dicte une temporalité qui échappe au déterminisme de l'habitant. Recevoir du monde oblige à tenir compte des conditions météorologiques et empêche en ce point une planification lointaine, sauf à limiter le nombre de convives. Mais aussi, les *habitus* peuvent être affectés par l'impossibilité, malgré tout, d'effectuer certains gestes ou mouvements au quotidien. Mélanie D. regrette ainsi une hauteur sous plafond trop basse de la mezzanine qui lui sert de chambre : « À l'étage, dans la chambre, on ne peut pas s'habiller. Le matin, tu le sais, tu descends tes habits et tu t'habilles en bas. Tu peux être assis, mais du moment où il faut que tu enlèves un truc, c'est compliqué. […] Quand tu le sais, tu fais autrement et puis c'est tout ».

« C'est le fait d'avoir qui crée le besoin »

Suivant une approche plus théorique, chaque individu s'est attaché à définir un « petit espace » en insistant sur le fait que l'accumulation de biens motiverait le besoin d'espace et, inversement, que la taille de l'espace conditionnerait la consommation. En somme, n'avoir à disposition qu'un petit espace aiderait à réduire sa consommation et, à ne pas se créer de besoins superficiels pour combler un espace trop grand. Pour Thibaut, « quand on a la possibilité d'avoir plus, on a plus » : « Quand on a plus de place, on n'a pas à faire de choix sur ce qu'on garde ou ce qu'on jette. C'est comme ça qu'on accumule et puis un jour, il n'y a plus de place, et puis on se dit qu'il faut plus grand. Plutôt que de remettre en cause ce qu'on a accumulé, on remet en cause la place qu'on a ». Benjamin suit un raisonnement comparable, qu'il nuance en supposant que le besoin de grands espaces pourrait provenir d'un certain héritage social : « Quand l'enfant est tout petit, il n'a pas besoin de beaucoup de place, et même après, en grandissant, s'il a toujours vécu là dedans, s'il a grandi là dedans, il n'a pas forcément le même besoin de confort qu'un enfant qui, par exemple, vit d'abord en appart' et en maison, et qui après, vient dans une *Tiny house* ». Pour lui, « c'est le fait d'avoir qui crée le besoin ».

En même temps, notre échantillon reconnaît dans le terme « petit » une connotation négative qu'il justifie par une tendance abusive à lui adjoindre l'adverbe « trop » (*cf.* Chapitre 4), quitte à ne plus reconnaître la nuance qu'il peut y avoir entre une chose « petite » et une autre « trop petite ». Nos habitants de *Tiny house* préfèrent communément associer le « petit » à des synonymes tels que « moins » ou « assez ». Plus qu'une contrainte, ce terme leur évoque davantage la suffisance, un « ça me suffit » qui n'est pas sans rappeler la philosophie de vie des partisans de la simplicité volontaire. Aux antipodes du « petit », le « grand » essuie les mêmes difficultés sémantiques. Ensemble, ces deux termes dessinent pour Thibaut les limites du confort :

> « En termes de possession, plus on voit grand, et plus ça crée des contraintes. Petit, ça rejoint la notion de "moins". Et forcément de "assez". Tant qu'on a moins que ce qu'il nous faut, on est dans l'inconfort. Mais si on a plus que ce qu'il nous faut, ça crée aussi de l'inconfort. […] Parce que quand on a plus grand, il faut payer pour plus grand, il faut assurer plus grand, il faut entretenir plus grand, il y a plus de frais, plus de soucis… »

Entre « petit » et « grand », les habitants de *Tiny house* perçoivent davantage leur espace de vie comme celui de la juste mesure, un endroit dimensionné suivant leurs gestes, leurs besoins et leurs activités. Loin de l'idée selon laquelle la quantité de surface

participe d'une définition du confort, c'est ici la satisfaction sans propension excessive de besoins essentiels qui prévaut.

Nos six interlocuteurs ne tarissent pas d'éloge quant à leur mode de vie. Convaincus d'avoir trouvé une solution aux errements de l'humanité face aux enjeux climatiques, leur posture militante est manifeste, et la dimension écologique de leur engagement vertement revendiquée. Toutefois les discours trahissent parfois des manques et frustrations. Pour Mylène, le jeu de *Tetris* imposé par son mini frigo est rédhibitoire, l'absence de congélateur empêche la conservation de plats cuisinés, la baignoire sabot semble loin d'être son idéal. Pour Yoann, la maison parentale lui permet de combler le manque d'espace pour stocker des affaires en dehors de sa *Tiny house*. Pour Mélanie D., les équipements techniques imposent des douches plus courtes quand, pour Benjamin, la localisation excentrée de sa *Tiny house* le contraint à un trajet quotidien de 45 minutes pour se rendre à son travail. Finalement, la *Tiny house* est-elle réellement adaptée à une installation sur le long terme ? Ne serait-elle au contraire qu'une passade ? Sa petitesse peut-elle défier l'épreuve du temps ?

Alors que nous apprenons que Mylène D. et Thibaut E. ont quitté leur *Tiny house* depuis février 2018, soit moins de trois ans après leur emménagement, nous nous rappelons ces quelques lignes que Mona Chollet consacrait à ce sujet en 2016 dans *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique*, ouvrage avec lequel nous introduisions ce présent chapitre :

> « Et si l'enchantement des petits espaces était réservé aux commencements ? Et s'ils suscitaient une telle euphorie parce qu'il représente un pied dans la porte du monde des adultes, lorsque vous commencez à voler de vos propres ailes, que vous inventez la façon dont vous voulez vivre et que vous savourez votre liberté toute neuve ? Et s'ils ne convenaient qu'à cette période de l'existence ? […] Il faut se méfier de la fatigue, de l'usure, des frustrations [que les petits espaces] font naître à la longue. On peut en avoir assez de devoir rentrer la tête entre les épaules pour éviter de se cogner au plafond en allant se coucher sur sa mezzanine mansardée, ou de devoir garder les coudes collés au corps en prenant sa douche. Quand on vit à deux ou plus, on peut avoir parfois envie de fermer une porte et de s'isoler une heure — et pas aux toilettes, si possible. […] Entre une roulotte de 9 mètres carrés et la boursouflure d'une maison américaine typique, il y a de la place pour des solutions intermédiaires. » (Chollet, 2016, p.98-99)

Mona Chollet pousse plus loin encore sa critique des *Tiny houses* : « Les adeptes du *small living* occupent exactement la place qu'un ordre social inique leur assigne. Ils se contorsionnent pour rentrer dans le placard qu'on veut bien leur laisser et prétendent réaliser par là leurs désirs les plus profonds ». Vivre dans une *Tiny house* revient pour elle à

« capituler » face à une société qui nous dépasse : « Lorsque Shafer déclare qu'une petite maison est pour lui la solution idéale car elle présente l'avantage de ne pas engloutir ses revenus, il s'incline devant le coût actuel du logement aux États-Unis. Il en fait une sorte de loi naturelle, contre laquelle on ne pourrait rien, alors qu'il s'agit d'une donnée conjoncturelle, propre à un pays et à une époque, résultant d'un ensemble de décisions humaines, d'un rapport de forces politique » (Chollet, 2016, p.102-103). Cette démonstration tend à se vérifier lorsque sont portées à notre connaissance les « Tiny100 » de Berlin (*cf.* illustration 45, p.60a). Longtemps considérée comme l'une des villes les moins chères d'Europe, la capitale germanique connaît depuis peu une envolée de ses prix immobiliers sous l'effet d'une gentrification à l'œuvre. Pour dénoncer ce phénomène, l'architecte allemand Le Van Bo créé en 2017 un prototype de *Tiny house* dont le loyer mensuel ne dépasse pas 100 euros[119]. Avec une surface de 6,4 m², ces micromaisons sur roues contiennent l'essentiel à savoir, une kitchenette, un poêle à bois, un lit, un bureau, un canapé et un toilette. Égalant de moitié les dimensions d'une *Tiny house* standard, les « Tiny100 » montrent qu'il est toujours possible de faire moins, dès lors que sont mises de côté les limites de la décence.

Si elle mériterait d'être plus mesurée, la critique de M. Chollet se réclame d'une saine vigilance dès lors qu'est posée la question très actuelle du logement abordable : « Il ne s'en faut pas de beaucoup pour que le carrosse du petit espace "malin" redevienne la citrouille du mal-logement » (Chollet, 2016, p.99). Certes, l'auteure oublie que le choix de résider en *Tiny house* transcende la condition de ses habitants, mais elle pointe sciemment du doigt la tentation de voir à travers ces surfaces une réponse facile et peu coûteuse aux crises successives du logement, le risque étant que ces espaces soient la source de frustrations et, finalement, d'une certaine sujétion.

5.3. Face à la contrainte, s'accommoder des petits espaces

Détournées de leurs finalités premières, les « Tiny100 » de Berlin ne sont qu'un épiphénomène parmi les réponses apportées aujourd'hui à la problématique du logement abordable, notamment pour le cas spécifique des villes globalisées où les prix immobiliers toujours plus élevés contraignent bon nombre de leurs habitants à s'exiler en périphérie ou à se contenter de plus petites surfaces d'habitation. Si ces *Tiny houses* sont avant tout politiques parce que pensées pour dénoncer la difficulté pour une part croissante de la population à se loger en ville, elles s'inscrivent dans la continuité de précédents projets qui voyaient dans les petites surfaces une solution au manque de logements à loyer modéré au

---

[119] « *100–Euro–Wohnung. Design : Tiny house University* ». In *Bauhaus Campus Berlin* [en ligne]. Disponible sur : http://bauhauscampus.org/tiny-houses/100-euro-wohnung/ (consulté le 17 août 2023).

centre des métropoles. Ainsi le maire de New-York Michael Bloomberg présentait en janvier 2013 le projet *My Micro N.Y.*, un immeuble de 55 micro-appartements préfabriqués et empilés tels des containers (*cf.* illustration 46, p.61a). Conçus pour éviter la survenue d'un sentiment d'oppression, ces appartements d'une surface de 23 à 34 m² disposent d'éléments de mobilier flexibles, d'une large fenêtre et d'un accès à des espaces partagés comme une terrasse, une buanderie ou une salle de gym. Avec la promesse d'un loyer compris entre 365 et 770 euros, ce complexe construit à Manhattan entendait faciliter l'accès au logement pour les célibataires et les jeunes couples sans enfant. Mais avec un loyer mensuel finalement compris entre 2 100 et 2 400 euros, force est de constater que cet ensemble, connu sous le nom de *Carmel Place* depuis sa livraison en 2016, n'a pas échappé à un phénomène d'inflation à l'œuvre[120]. Cet intérêt pour les petites surfaces dans les grandes agglomérations pose dès lors question : s'agit-il réellement de proposer des logements abordables pour le plus grand nombre, ou bien est-ce là une façon comme une autre de réaliser des opérations immobilières plus rentables, où la multiplication des petites surfaces d'habitation permet de maximiser le profit de leurs promoteurs ? C'est en tout cas cette hypothèse que soulève l'urbaniste et professeure d'urbanisme de l'Université de Sao Paulo Raquel Rolnik dans un article publié en août 2017 sur son blog : « *Apartamentos de 10 m² : mínimo necessário ou lucro máximo ?* »[121] (Rolnik, 2017). Alors qu'un récent projet immobilier porté par l'entreprise brésilienne *Vitacon* prévoit la construction d'un immeuble de micro-appartements intégrant tous les équipements nécessaires dans le centre-ville de Sao Paulo (*cf.* illustration 47, p.61a), R. Rolnik se fait l'écho des débats qu'une telle opération suscite, notamment sur la tendance à produire des logements de plus en plus petits, et sur la capacité de ces logements à satisfaire les attentes de leurs résidents.

À l'aune des évolutions démographiques observées au Brésil ces dernières années, ces appartements de 10 m² répondent à un réel besoin de plus petits logements. En même temps, leur prix de vente, nettement supérieur à la moyenne du marché local, exclut de l'accession une large part de la population à l'origine de ce besoin. Pour R. Rolnik, ce paradoxe marque l'avantage du quantitatif — ici le souci de la rentabilité maximale par la multiplication de petits logements — sur le qualitatif. Il est le révélateur d'une recherche de maximisation des profits, au détriment d'une réflexion pourtant opportune sur le minimum nécessaire. Tous identiques, les studios de *Vitacon* condensent quelques équipements de base

---

[120] « *Micro Apartments at Carmel Place starting from $ 2 570 and offering two monts free* ». In *6sqft.com* [en ligne]. Disponible sur : https://www.6sqft.com/micro-apartments-at-carmel-place-starting-from-2570-and-offering-two-months-free/ (consulté le 24 mai 2021).

[121] « Appartements de 10 mètres carrés : minimiser la surface habitable ou maximiser le profit ? » en français.

bienvenus, mais privent leurs habitants d'une liberté d'aménager l'espace, par avance saturé et immuable.

Les micro-appartements sont régulièrement présentés comme une solution au manque d'espace dans les grandes métropoles. D'une ville à une autre, cette tendance à une réduction des surfaces habitables ne se dément pas, et se trouve même renforcée par la pression foncière imputable aux impératifs de compacité posés par les enjeux de la « ville durable ». Mais cette réduction n'est pas sans risque, et surtout pas sans limite : jusqu'où peut-on réduire les surfaces habitables sans que cela ne compromette la qualité de vie des habitants ? Où placer le seuil critique distinguant un petit logement d'un « trop petit » logement ? La notion d'« espace critique » introduite par l'anthropologue américain Edward Twitchell Hall au milieu des années 1960 peut rendre compte de cette limite entre un espace d'habitation digne et un espace d'habitation indigne. Nous aborderons cette notion dans un premier volet, avant d'étudier dans un deuxième volet les solutions d'aménagement développées par des architectes, ingénieurs et designers pour améliorer l'habitabilité des petits espaces desquels il est parfois nécessaire de s'accommoder. Enfin, nous verrons dans un dernier volet comment notre rapport aux sens, à la kinesthésie, participe de la définition d'un petit de la « juste mesure », d'un « ça me suffit » répondant tout à la fois aux aspirations individuelles qu'aux injonctions collectives.

5.3.1. L'espace critique

Jusqu'où peut-on réduire les surfaces habitables sans que cela ne compromette la qualité de vie des habitants ? Il paraît difficile de répondre à cette question en arrêtant *stricto sensu* une surface minimale en deçà de laquelle toute vie humaine pourrait se trouver compromise par le manque d'espace. Nous pouvons néanmoins supposer que rares doivent être les individus à vouloir habiter un « logement » de 2 m². Cet extrême pourtant bel et bien réel sera notre point de départ pour approcher un « seuil critique d'habitabilité ».

2 mètres de long pour 1 mètre de large : telles sont en effet les dimensions des « maisons-cages » ou « lits-cages » de Hong Kong dans lesquels s'entassent plusieurs milliers d'habitants de cette ancienne colonie britannique, réputée pour être l'une des villes mondiales les plus agréables à vivre (*The Economist*, 2012). Avec une densité de 6 500 habitants par kilomètre carré et une population dépassant sept millions d'âmes en 2019, Hong Kong est peut-être la ville la plus riche de Chine, l'un des lieux où le PIB par habitant est le plus élevé au monde, mais elle est aussi le théâtre d'importantes disparités, qu'elles soient sociales ou démographiques (Sagaire, 2013). Ainsi dans le quartier de Kwun Tong situé à l'est de la péninsule, la densité de population atteint 53 000 habitants par kilomètre carré, soit le double des plus hautes densités parisiennes (Satius, 2020). Avec une

forte pression foncière compte tenu du petit territoire que représente cette région encore indépendante, les loyers obligent plus de 170 000 individus à vivre dans de très petites surfaces, parfois dans des conditions d'insalubrité insoutenables.

Apparus dans les années 1950 pour répondre provisoirement à la demande de logements des travailleurs immigrés en provenance de Chine continentale, les « maisons-cages » sont le résultat d'une subdivision de logements standards en plusieurs pièces ou boxes de moins de 10 m², dans lesquels ne tiennent souvent au sol qu'un couchage et quelques effets personnels (*cf.* illustration 48, p.62a). Les conditions sanitaires y sont globalement indignes, les cuisine et salle de bain sont partagées entre la dizaine de résidents, quand ces espaces ne sont pas une seule et même pièce commune (De Changy, 2009).

Au gré de l'accroissement des inégalités et d'une augmentation de l'immigration depuis les années 1970, ces logements de fortune se sont multipliés, au point de se substituer à une véritable politique publique à même de résorber le manque criant de logements abordables. Quelques initiatives ont bien existé, mais ont été pour la plupart avortées par la pression populaire émanant des Hongkongais propriétaires, effrayés à l'idée que leur logement, source de richesse, puisse être dévalué d'une quelconque façon. En lutte contre cette hérésie, l'ONG locale SoCO (pour *Society for Community Organization*), qui défend le droit au logement des populations les plus défavorisées, publie en 2013 une série de photographies anthologiques qui, tout en témoignant d'une évidente promiscuité, met en images les conditions de vie quotidiennes des habitants des « maisons-cages » (*cf.* illustration 49, p.63a). Pris du plafond en plongée, ces clichés montrent les arrangements qu'opèrent les résidents pour gagner un peu de surface et rendre l'espace habitable plus « supportable ».

Si les « maisons-cages » ont été largement médiatisées tout au long de la précédente décennie, ce n'est pas la première fois que la péninsule de Kowloon se distingue par ses minuscules espaces d'habitation et ses densités vertigineuses. Enclave chinoise située au cœur de Hong Kong, la Citadelle de Kowloon (*cf.* illustration 50, p.64a) est connue pour avoir été l'ensemble urbain le plus densément peuplé au monde jusqu'à sa destruction en 1993. Les statistiques de cet ancien quartier sont édifiantes : en 1987, 50 000 habitants se répartissent sur ce territoire de 0,026 km², soit une densité équivalente de 1 923 076 habitants au km². Les logements y sont petits et exigus, les ruelles étroites et labyrinthiques, et la hauteur des constructions faites de rapiéçages et d'extensions y est écrasante. Tout y est sombre, l'air peine à se renouveler, la chaleur y est suffocante. Comme une suite logique, les équipements y sont vétustes, les mesures d'hygiène inexistantes et les problèmes d'insécurité d'une étourdissante banalité. En bref, la Citadelle de Kowloon a toutes les apparences du creuset de l'indignité humaine, et c'est peut-être cela, entre autres raisons, qui a poussé Chinois et Britanniques à trouver un accord pour planifier sa destruction dès le milieu des années 1980.

L'effet d'entassement que peuvent susciter les clichés de la Citadelle de Kowloon nous renvoie aux travaux plus anciens d'E. T. Hall qui, en 1966, dans son ouvrage *The Hidden Dimension*[122], s'intéresse aux comportements des animaux pour expliquer certains comportements sociaux humains. Dans ce manuscrit d'inspirations socio-biologique et socio-anthropologique dont nous développerons certaines théories un peu plus loin, le scientifique introduit la notion d'« espace critique » pour définir l'espace minimum dont toutes les espèces animales ont besoin pour assurer leur propre survie. En mobilisant les notions de « distance critique » et de « situation critique » que les écrits naturalistes de l'allemand Wilhelm Schäfer, par ailleurs directeur du Musée d'histoire naturelle de Francfort, ont mis au jour dès le milieu des années 1950, E. T. Hall entend démontrer que « les sociétés animales se développent jusqu'au moment où elles atteignent une densité critique provoquant un état de crise dont la solution est leur condition de survie » (Hall, 1971, p.30). Lorsque l'environnement ne permet plus aux individus de maintenir entre eux un espacement propice à leur développement, soit une certaine « distance critique », survient une « situation critique » responsable d'un état de stress continu provoquant chez les animaux l'apparition de comportements anormaux avec de graves conséquences physiologiques. En s'appuyant sur les expériences de John B. Calhoun, éthologue américain connu pour ses travaux sur les effets de la surpopulation sur les comportements animaux et humains, E. T. Hall conclut que « la surpopulation détruit des fonctions sociales importantes, provoquant ainsi la désorganisation et finalement l'effondrement démographique ou la crise de mortalité » (Hall, 1971, p.50). Il est ainsi le premier à supposer que les espèces animales ont toutes besoin d'un espace minimum vital — l'« espace critique » — à même de prévenir des comportements déviants. Les récits d'habitants de lits-cages témoignant de cas d'extrême violence entre résidents tendent à confirmer cette hypothèse (De Changy, 2009).

Pour toutes ces raisons, cette notion d'espace critique nous paraît tout à fait appropriée, toutes choses égales par ailleurs, pour qualifier nommément ce seuil en deçà duquel un logement devient trop petit, inconfortable, indécent, indigne à l'habiter. Dès lors, l'espace critique du logement désigne le seuil où le volume habitable ne permet plus de garantir **1.** un logement digne, décent et confortable tel que défini par la loi française[123], ce à quoi nous rajouterons **2.** le libre mouvement du corps dans l'espace habité et, **3.** une surface minimum vitale assurant à chacun un espace de repli dévolu à l'intimité personnelle ou relationnelle. Ce dernier point semble en effet essentiel au regard des problématiques liées au surpeuplement qui, en France, alimentent continuellement le phénomène plus général du mal-

[122] « La Dimension Cachée », traduction française parue au Seuil en 1971.

[123] « Habitat indigne ». In *Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)* [en ligne]. Disponible sur : https://www.anil.org/habitat-indigne/ (consulté le 18 août 2023).

logement. En 2013, l'enquête Logement faisait d'ailleurs état d'une aggravation du surpeuplement des logements en France métropolitaine, avec 8,6 millions d'habitants touchés, dont quelques 934 000 individus concernés par une situation de surpeuplement « accentué ».

Basé sur l'indice de peuplement des logements tel que défini par l'INSEE, le surpeuplement se mesure à partir de la comparaison entre le nombre de pièces qu'un logement comporte et le nombre de pièces jugées nécessaires au ménage. L'occupation normale d'un logement est ainsi caractérisée par la présence d'une pièce à vivre pour le ménage, d'une pièce pour chaque couple, d'une pièce pour chaque adulte célibataire (19 ans et plus), d'une pièce pour deux jeunes enfants (moins de 7 ans) et d'une pièce par grand enfant ou pour deux grands enfants s'ils sont du même sexe. Sont considérés comme surpeuplés les logements pour lesquels la surface par habitant est inférieure à 18 m^2, ainsi que les logements auxquels il manque une pièce. S'il manque deux pièces ou plus à un logement, il est considéré en surpeuplement accentué[124].

En 2017, les sociologues Clémence Petit, Justine Lehrmann et Alice Best signent pour la revue *Recherche Sociale* un long article dans lequel elles dressent un portrait confondant du surpeuplement. Selon elles, les conséquences de ce phénomène sur la vie humaine sont multiples. D'abord, un logement trop petit empêcherait les ménages de mener une vie quotidienne ordinaire en les contraignant à rationaliser leurs gestes, à user de mobiliers modulables et multifonctions pour agencer au mieux l'espace, à s'organiser, ranger et trier sans cesse pour que l'espace partagé puisse rester fonctionnel et le plus vivable possible. Ensuite, la cohabitation y serait rendue difficile par l'absence d'espace « à soi » et, ce faisant, par une impossibilité de s'isoler non sans effet sur la vie sociale et le sommeil de chacun des habitants. Enfin, la promiscuité d'un logement surpeuplé aggraverait les risques sanitaires en favorisant notamment la transmission de maladies contagieuses ou en étant à l'origine de pathologies respiratoires et dermatologiques, quand elle provoquerait chez l'enfant certains troubles du développement parfois irréversibles (Petit et *al.*, 2017).

Plus que toute autre conséquence, pour ces trois sociologues, ce sont en réalité une intimité et une émancipation individuelle acquises avec la démocratisation des normes de confort dans le logement tout au long du XX^{e} siècle qui sont menacées par le surpeuplement. Ce risque est d'autant plus grand qu'il transcende toutes les formes d'habitation, n'épargnant ni les personnes « aux portes du logement » contraintes de se tourner vers des solutions d'hébergement atypiques et précaires, ni les propriétaires ou accédants pris au piège d'une surface habitable à l'épreuve des évolutions familiales et de l'avancée en âge des enfants.

---

[124] D'après « Indice de peuplement des logements ». In *Institut national de la statistique et des études économiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236/ (consulté le 2 juin 2021).

Parmi les différents secteurs de l'immobilier, le marché locatif privé est peut-être le plus touché par ce versant du mal-logement : entre les chambres de bonne parisiennes aux surfaces inférieures à 9 m² où s'entassent parfois des familles entières, et les logements divisés en de plus petites unités pour des ménages en situation de grande précarité, les exemples sont nombreux (AFP, 2013, 2020).

L'évolution récente des structures familiales et la réduction tendancielle de la taille des ménages ont pourtant révélé un besoin accru en plus petits logements, auquel répondent les promoteurs et les bailleurs en privilégiant davantage les logements de type 2 ou type 3 (T2 ou T3 à la suite) dans les programmes de construction neuve. Leur intérêt n'est toutefois pas dénué de motivations économiques : en réduisant la surface habitable des logements d'une même opération, il devient possible d'augmenter le nombre d'unités produites, et ainsi d'accroître les rentes locatives. Cette tendance n'est pas sans conséquences : d'une part c'est oublier un peu vite que de nombreuses situations de surpeuplement sont vécues à temps partiel, au regard de la multiplication des divorces et des familles recomposées qui pousse à l'augmentation des conditions de garde alternées ; d'autre part c'est priver les habitants de projection à plus long terme, certains ménages allant jusqu'à renoncer à avoir un premier ou un deuxième enfant, faute de place (Petit et *al.*, 2017).

À cette logique s'ajoute depuis quelques années une inflation généralisée des prix immobiliers, particulièrement dans les secteurs tendus, ce qui a pour effet de faire chuter la solvabilité des ménages et d'orienter de nombreuses familles vers des logements plus petits et plus accessibles financièrement. De la sorte, les conditions de l'accès à la propriété se dégradent, surtout dans les grandes métropoles où les prix ont littéralement bondi depuis les années 2000. Entre 2012 et 2022, les prix de l'immobilier ont ainsi connu en France une hausse moyenne de 29 %. Ils ont triplé en Provence-Alpes-Côte d'Azur et quadruplé à Paris, alors même que les taux de rémunération ont assez peu évolué.

Le point de bascule entre un petit logement et un trop petit logement s'avère relativement fragile. L'espace critique pèse continuellement sur les petites surfaces. Si ces espaces d'habitation peuvent être sciemment revendiqués par leurs habitants comme pour le cas particulier des *Tiny houses*, ils sont le plus souvent subis ou imposés, et deviennent des espaces résolument coercitifs posant de nombreuses difficultés au quotidien. Ces dernières années le manque d'espace, perçu chez une part croissante d'habitants, a d'ailleurs engendré un nouveau marché, où l'ingénierie et l'industrie de l'ameublement développent conjointement des solutions d'aménagement ayant pour promesse d'augmenter l'impression d'espace sans accroître les surfaces.

5.3.2. Du minimalisme d'ingénierie...

La standardisation et la normalisation des logements, l'envolée des prix fonciers, la baisse de la solvabilité des ménages, la fiscalité et la demande quantifiée de construction de logements de l'État en direction des collectivités locales ont contribué à faire baisser continuellement les surfaces habitables moyennes depuis le début des années 1990 (Hubin, 2020). Pour quelques architectes, cette situation est d'autant plus problématique qu'elle se présente à un moment où la diminution du temps de travail, l'augmentation du chômage et l'accroissement des dépenses en équipements domestiques ont considérablement augmenté le temps passé à domicile et, par suite, le besoin en surface (Chollet, 2016, p.101 ; Léger, 2010). La cure d'amaigrissement est devenue la norme et l'inflation des coûts de la construction n'a fait que renforcer cette dynamique.

Depuis une vingtaine d'années, ce phénomène alimente une nette recrudescence du partage des espaces. Aujourd'hui, la colocation étudiante n'est plus qu'un pan de cette pratique de mutualisation : qu'ils soient jeunes ou quinquagénaires, qu'il s'agisse des grands-parents et de leurs petits enfants ou des jeunes actifs et cadres supérieurs de passage, la cohabitation s'impose comme une véritable alternative à l'inflation immobilière observée dans les grandes villes (Eleb et Bendimérad, 2018). Suivant cette tendance, certains architectes réfléchissent à de nouvelles façons de vivre en milieu urbain. Parmi eux, Éric Cassar, de l'agence d'architecture et d'urbanisme *Arkhenspaces*, propose d'« habiter l'infini » en imaginant des bâtiments où la sphère intime serait réduite au profit d'espaces communs, réservables par le biais d'une « boussole numérique ». Pour l'architecte français, cette approche doit permettre à la fois d'augmenter l'espace de vie et de mieux rentabiliser l'espace construit, tout en favorisant le lien social et intergénérationnel. Ainsi, « les membres d'une famille disposent d'un appartement privé où « dormir, cuisiner et manger ensemble » mais peuvent réserver d'autres espaces mutualisés, en fonction de leurs besoins ou de leurs envies du moment : une vaste cuisine, une grande salle à manger et des chambres pour y recevoir des invités ; un bureau préempté un certain temps pour y travailler plus à l'aise ; un espace pour lire seul au soleil, sur un toit végétalisé ou ailleurs, etc. » (Jacot, 2017 ; Cassar, 2017).

Le champ d'étude que représente aujourd'hui l'habitat partagé pour les sciences humaines et sociales révèle un intérêt croissant pour ces nouvelles façons d'habiter, dont les contours ne sont pas sans rappeler quelques fondements hérités de la culture soviétique des années 1930 (Costes, 2015 ; Beurthey et Costes, 2018 ; Nelson, 2018). Aussi peut-on opposer à ce mode d'habiter un certain regard critique quant au sentiment d'oppression que risquerait de susciter ce choix imposé aux habitants, entre la petite surface de leur logis et la confrontation quasi systématique avec leurs voisins. Pour M. Eleb et Sabri Bendimérad (2018), « vivre avec un tiers, sans lien amoureux, est inhabituel et implique de trouver un

modus vivendi, la “bonne distance”, la “familiarité sans intrusion”. Des propositions spatiales spécifiques, qui réinterrogent aussi la manière de concevoir le logement contemporain, doivent être mises en place ». Ces principes nous renvoient encore une fois à la notion de « nouvelles intimités » développée par J.-M. Léger (2010), c'est-à-dire les nouvelles pratiques ou pratiques en évolution engageant les limites entre soi, nous, les autres et le logement.

Nombreux sont les ménages à être dans l'incapacité d'acheter plus grand et à devoir se satisfaire de plus petites surfaces qui, sans être invivables ni réduites à l'excès, requièrent néanmoins certains agencements pour améliorer leur habitabilité. Une solution de plus en plus courante vise à reporter le rangement et le stockage à l'extérieur du logement, dans des espaces dédiés à cet usage. Les gardes-meubles connaissent une croissance importante, notamment aux abords des grandes villes où le prix du mètre carré justifie le recours à ces surfaces additionnelles. Une autre solution consiste à agrandir l'espace sans en agrandir ses surfaces, en multipliant les usages possibles grâce à des aménagements spécifiques et adaptés aux attentes des habitants. Des architectes et architectes d'intérieur se sont spécialisés dans ce type de prestations, et proposent de repenser complètement le partitionnement des espaces avec une décoration plus adaptée aux petites surfaces et un ameublement multifonctionnel permettant de transformer l'espace habité en quelques secondes, suivant la demande. Meubles coulissants sur rails, armoires qui se transforment en lit par rotation, tiroirs intégrés aux escaliers, bibliothèques multifonctions, les solutions sont plurielles et témoignent d'un certain minimalisme d'ingénierie dans le domaine. L'agence *Kitoko Studio* offre ainsi un véritable couteau suisse à une ancienne chambre de bonne de 8 m², située à Paris (*cf.* illustration 51, p.65a). Malgré sa petite surface, ce studio bénéficie de toutes les fonctions d'un appartement standard grâce à un meuble tout-en-un conçu pour regrouper une penderie, une table et son tabouret, un couchage, un escalier-bibliothèque escamotable, une salle d'eau, des toilettes et quelques équipements techniques.

Spécialiste des petits espaces, Cyril Rheims réinvestit régulièrement des studios parisiens pour augmenter l'impression d'espace. Grâce à un mobilier dessiné sur-mesure, cet architecte parvient à développer des solutions de rangement dans les moindres recoins de ces appartements, réduisant considérablement les espaces perdus au profit d'un espace habité moins encombré. En 2013, il conçoit pour un studio de 26 m² une estrade intégrant à la fois des rangements, un sommier, des assises et un bureau. La même année, il réitère l'exercice en reprenant ce concept pour un studio de 19 m² situé dans le 17e arrondissement de Paris (*cf.* illustration 52, p.65a). En surélevant une partie de l'espace disponible, l'architecte exploite le volume habitable de ces petits logements, sans perdre en surface habitable.

Les sites internet et blogs prodiguant des conseils pour agrandir l'espace sont devenus légion. De grandes enseignes d'ameublement en ont même fait leur spécialité en

invitant leurs designers à concevoir du mobilier transformable et repliable, voué à prendre le moins de place possible. L'entreprise *Ikea* est ainsi devenue, en quelques années, un incontournable sur ce marché florissant et lucratif. Plusieurs pages de leur site internet sont d'ailleurs consacrées à ces solutions de maximisation des surfaces habitables, faisant la part belle aux meubles industrialisés et solutions de rangement présents dans leur catalogue : un canapé-lit, un lit-dressing, une desserte à roulettes, un canapé modulable, une table repliable, un placard qui cache une cuisine intégrée, une bibliothèque pour partitionner l'espace ou un placard dont la profondeur est réduite à 30 centimètres pour investir les espaces de circulation, etc. En magasin, les espaces d'exposition combinent ces solutions faisant des plus petits espaces de vrais nids douillets personnalisables à souhait. « Compact peut-être mais plus spacieux que vous l'imaginez ! », pouvait-on lire sur un panneau disposé à l'entrée d'un logement témoin tout équipé de 25 m², dans le *show-room Ikea* de Strasbourg en 2019.

Pour compléter cette offre, des entreprises innovent en développant des modules aux finitions soignées combinant les fonctions essentielles de l'habitat dans un minimum d'espace. À l'instar du couteau suisse de *Mitoko Studio*, l'entreprise française *Very Good Box* propose par exemple une « solution d'optimisation pour les petits espaces » en intégrant dans un seul et unique meuble tout ce qu'il faut pour manger, dormir, se laver, travailler et ranger (*cf.* illustration 53, p.65a). Dans le même esprit, la *start-up* américaine *ORI Living*, spécialisée dans l'ameublement peu encombrant, a mis au point six modules équipés et facilement transformables grâce à l'intégration des nouvelles technologies de la domotique. À l'aide d'une télécommande ou par simple commande vocale, la chambre à coucher devient en quelques secondes un salon où il est possible de recevoir des invités, le salon se transforme en un bureau disposant de tous les rangements nécessaires, la salle à manger laisse place à un grand dressing, etc. Montés sur un rail, ces meubles sont donc mobiles, peuvent servir de séparation entre deux espaces et promettent une économie d'environ 8 m² de surface habitable pour la « modique » somme de 14 000 euros (*cf.* illustration 54, p.66a). Économiser l'espace a un coût non négligeable, et pas vraiment à la portée de tous.

Le mobilier modulable n'est pas une invention du XXIe siècle. Nous l'avons évoqué précédemment, les lits escamotables étaient déjà employés durant la période de l'Entre-Deux-Guerres par les architectes du Mouvement moderne. À cette époque, la journaliste française Paulette Bernège est l'une des premières à s'intéresser à l'organisation scientifique du travail domestique. Dans son magazine *Mon chez moi* qu'elle dirige depuis 1923, elle réfléchit à l'occupation des espaces intérieurs en suivant les principes du taylorisme, pour une organisation plus rationnelle des tâches ménagères. Dans un article paru en 1935 et publié dans la revue *Le Décor d'Aujourd'hui*, elle écrit : « Il faut d'abord connaître les mesures de tous les vêtements et du linge avant de fabriquer l'armoire-penderie rationnelle, car la forme

de cette armoire résultera logiquement de ces divers objets à ranger, lesquels détermineront également tous les dispositifs ingénieux de classement » (Bernège, 1935). Avec quelques 500 articles et une quinzaine de livres et pamphlets consacrés aux arts ménagers, on doit à P. Bernège l'une des plus importantes contributions à la rationalisation des aménagements intérieurs. Elle est aussi l'une des premières, encore une fois, à accorder une importance toute particulière à l'ergonomie du mobilier, qui contribue selon elle à réduire la fatigue des ménagères (Clarke, 2005). Présidente-fondatrice de la *Ligue d'organisation ménagère* depuis 1924, P. Bernège peut compter parmi les membres de son association l'architecte suisse Le Corbusier qui, inspiré des travaux de la journaliste et des réflexions récentes des architectes de l'*Existenzminimum*, met au point dès le début des années 1940 le *Modulor*, un outil de mesure conçu pour créer un espace fonctionnel et « optimisé » pour l'Homme. Le *Modulor* est évoqué implicitement pour la première fois en 1941 dans la *Charte d'Athènes*, où l'architecte écrit : « Le dimensionnement de toutes choses dans le dispositif urbain ne peut être régi que par l'échelle humaine. […] L'architecture, […] doit, de nouveau, être mise au service de l'homme. Elle doit quitter les pompes stériles, se pencher sur l'individu et créer pour le bonheur de celui-ci, les aménagements qui entoureront, les rendant plus aisés, tous les gestes de la vie » (Le Corbusier, 1941, pp.76-87). Plus adapté que le système métrique traditionnel car directement lié à la morphologie humaine dans sa construction théorique, ce système de mesure contribue pour Le Corbusier à la quête d'un confort maximal dans les relations entre l'Homme et son espace vital. Il démontre qu'augmenter l'impression d'espace ne passe pas seulement par du mobilier ou des aménagements spécifiques, mais aussi au travers d'une relation symbiotique aux corps, à ses dimensions et ses mouvements dans l'espace. Il pose en ces termes les prémisses d'une notion éminemment contemporaine qu'il convient aujourd'hui de mieux définir : l'*optimisation*.

5.3.3. ... À la notion d'optimisation

Dans *Espèces d'espaces* (1974), l'écrivain Georges Perec définit l'espace comme « ce qui arrête le regard, ce sur quoi la vue bute : l'obstacle » (Perec, 2000, p.159). La relation d'un habitant à la taille de son logis dépend vraisemblablement de l'attention prêtée à cette perception. Améliorer l'habitabilité d'un petit logement impose dès lors aux concepteurs une vigilance toute particulière aux sens physiologiques. Dans notre perception des espaces, quatre de nos cinq sens interviennent en étant constamment sollicités : la *vue* nous donne à voir physiquement l'espace, le contenant tout autant que le contenu ; le *toucher* nous permet d'entrer en contact direct avec lui, d'en apprécier sa matérialité, sa thermique et son confort ; l'*odorat* stimule notre mémoire en attachant des odeurs à certains lieux ; enfin, l'*ouïe* nous renvoie en écho à nos propres mouvements une sonorité déterminante dans notre

perception de l'espace. Cette dimension sensorielle participe selon nous de ce « *sentiment de l'espace* particulier à chaque culture et à chaque individu » dont nous parle le philosophe T. Paquot dans *Mesure et démesure des villes* (2020, p.150).

En octobre 1929, les projets d'habitation présentés lors du deuxième CIAM consacré à l'*Existenzminimum* révèlent une disparité des surfaces qui semble fonction des origines socio-ethniques de leur architecte : un logement minimum situé à Paris dispose ainsi d'une surface de 53,2 m² pour trois lits quand un autre projet situé à Francfort prévoit pour la même configuration une surface de seulement 38,2 m². Malgré une différence de 15 m², tous deux se réclament de l'habitat minimum (Tendeiro, 2007, p.26). Dans un numéro de la revue *Art et Décoration* publié en 1930, l'architecte français André Lurçat esquisse une explication : « La France et les nations du Sud voient plus grand ; l'Allemagne et les pays du Nord ménagent plus soigneusement la place. Cela tient d'abord à des raisons économiques. Le coût de la construction est plus élevé en Allemagne que chez nous. Mais il faut en chercher les causes principales dans les climats et dans les caractères de races. Une température plus rigoureuse que la nôtre force les Européens du Centre et du Nord à se calfeutrer chez eux ». Les conclusions de L'*Existenzminimum* révèlent surtout une difficulté à trouver un consensus dans la conception de l'habitat minimum. Ils annoncent en même temps une notion que théorisera un peu plus tard E. T. Hall : la « proxémie », soit « l'ensemble des observations et théories concernant l'usage que l'homme fait de l'espace en tant que produit culturel scientifique » (Hall, 1971, p.13).

Professeur reconnu de plusieurs grandes universités américaines, E. T. Hall s'est intéressé toute sa vie aux différences culturelles entre peuples, aux relations de cohabitation et aux rapports de l'homme à son environnement. Dans le contexte particulier des États-Unis des années 1960, cohabitation inter-culturelle, entassement urbain, rapport à l'espace et à l'environnement sont autant de thèmes sur lesquels l'anthropologue travaille pour tenter d'apporter de nouvelles pistes de réflexion aux architectes et urbanistes qui projettent constructions et reconstructions sans tenir compte des changements démographiques et culturels de la société américaine. Dans *La Dimension cachée* (1966), E. T. Hall défend l'idée selon laquelle « la perception même que l'homme a du monde environnant est programmée par la langue qu'il parle » (Hall, 1971, p.14). En s'appuyant sur les travaux du chimiste et ingénieur Benjamin Lee Whorf et de l'anthropologue Edward Sapir, il démontre le caractère culturel de la langue tout en considérant que ce principe vaut pour le reste des conduites humaines. Selon lui, notre perception de l'espace, attachée à l'usage que nous faisons de nos sens physiologiques, dépend de notre culture et de notre éducation : « La sélection des données sensorielles consistant à admettre certains éléments tout en en éliminant d'autres, l'expérience sera perçue de façon très différente selon la différence de

structure du crible perceptif d'une culture à l'autre » (Hall, 1971, p.15). En conséquence, comme le remarque T. Paquot, « le "petit" n'aura pas la même valeur à Bamako, New Delhi, Leningrad, Perpignan, Palerme, etc. » (Paquot, 2020, p.150).

Pour étayer son propos, E. T. Hall analyse le comportement des animaux pour comprendre la survenue de « cloaques comportementaux » lors des changements affectant l'espace dont ils disposent. Par extrapolation, il espère ainsi démontrer le rôle déterminant des sens dans notre rapport aux autres et à l'espace, et la façon dont « les besoins de l'homme en espace varient en fonction de son environnement » (Hall, 1971, p.21). À partir des différentes expériences scientifiques qu'il mobilise, E. T. Hall suggère l'existence de mécanismes régulateurs de l'espacement entre les individus, et l'expression de comportements sociaux s'adaptant au degré de promiscuité imposé par le milieu environnant. Par le jeu de relations visuelles, auditives, olfactives et sensori-motrices s'opère selon lui une série de distances à partir desquelles les relations entre les individus changent de caractère : la *distance intime* où la « présence de l'autre s'impose et peut même devenir envahissante par son impact sur le système perceptif » ; la *distance personnelle*, que l'on « peut imaginer sous la forme d'une petite sphère protectrice, ou bulle, qu'un organisme créerait autour de lui pour s'isoler des autres » ; la *distance sociale* et la *distance publique* où, au fur et à mesure que l'interlocuteur s'éloigne, l'échange qu'on a avec lui s'appauvrit, ne fait plus intervenir que les modes visuel et auditif et se vide de son contenu physiologique et affectif (Claval, 1972) :

> « Les populations du monde entier affluent dans les villes tandis que constructeurs et spéculateurs entassent les habitants dans de gigantesques boîtes verticales qui sont à la fois des bureaux et des habitations. Si l'on considère l'individu humain à la manière des anciens marchands d'esclaves, et si l'on mesure leur besoin d'espace en termes de limites corporelles, on néglige les conséquences que peut entraîner la surpopulation. Mais si l'on envisage l'homme comme entouré d'une série de "bulles" invisibles dont les dimensions sont mesurables, l'architecture apparait alors sous un angle radicalement différent. » (Hall, 1971, p.159-160)

Pour E. T. Hall, ces distances et comportements varieraient d'une civilisation à l'autre. Certains groupes sociaux ou groupes ethniques accepteraient plus facilement la promiscuité. Il écrit : « Notre sentiment de l'espace résulte de la synthèse de nombreuses données sensorielles, d'ordre visuel, auditif, kinesthésique, olfactif et thermique. [...] Des individus élevés au sein de cultures différentes vivent également dans des mondes sensoriels différents » (Hall, 1971, p.222). Bien que l'on puisse sourire à la lecture des « proxémies comparées » auxquels il se livre sur près de 40 pages, opposant cultures allemande, française, anglaise, arabe et nippone non sans véhiculer quelques clichés, ses réflexions connaissent

aujourd'hui une portée toute particulière, au regard de notre intérêt pour l'habitabilité des petits espaces. À quel point notre monde sensoriel agit-il sur notre perception des espaces ? Comment sa compréhension peut-elle nous aider à mieux habiter les petits espaces ? Mais aussi, revenons-en à cette question, *jusqu'où peut-on réduire les surfaces habitables sans compromettre la qualité de vie des habitants* ?

La dernière partie de son ouvrage consacrée à l'urbanisme des villes modernes américaines est tout à fait éclairante sur ce sujet. E. T. Hall y rapporte ce qui, selon lui, apparaît en son époque comme la seule étude s'attaquant de front aux conséquences du manque d'espace sur les pathologies humaines. À l'origine de cette expérience scientifique, les sociologues français Marie-José et Paul-Henri Chombart de Lauwe sont en effet les premiers à publier des données statistiques concernant les conséquences du surpeuplement dans les logements urbains (Chombart de Lauwe, 1959). En prenant en compte le nombre de mètres carrés disponibles par personne et par logement, ils parviennent à établir ce qui, pour l'anthropologue américain, s'apparente à des « corrélations stupéfiantes » :

> « Dès que l'espace disponible par personne devenait inférieur à 8 ou 10 mètres carrés, le nombre des cas pathologiques (physiques et sociaux) doublait ! La maladie, la criminalité et le surpeuplement apparaissaient indiscutablement liés. Au-delà de 14 mètres carrés par personne, les incidences pathologiques des deux types augmentaient également, mais de manière moins marquée ». (Hall, 1971, p.211)

30 ans plus tôt, les architectes Ch. Perriand et Le Corbusier prédisaient déjà ce seuil d'habitabilité. Est-ce là pour autant la seule dimension à pouvoir jouer sur la qualité de vie des habitants ? Pour T. Paquot, « un logement est agréable pour des tas de raisons autres que sa superficie. Des habitats d'un même nombre de mètres carrés ne sont pas identiques du fait de leurs ouvertures, de la géométrie du plan, la répartition des activités, l'orientation générale, la hauteur du plafond, le revêtement du sol et des murs, etc. » (Paquot, 2020, p.150). Pour J. Pezeu-Massabuau, la diversité des sensations kinesthésiques participe aussi de la qualité d'un logement : « C'est notre corps que nous voulons logé, et avec lui que nous rêvons ce logement. Pour qu'il le soit, il lui faut un espace qui le « moule », lui et ses mouvements, le plus parfaitement possible » (Pezeu-Massabuau, 1993, p.21). D'une manière générale, E. T. Hall appelle à travers la notion de « proxémie » à trouver « des méthodes pertinentes pour évaluer l'échelle humaine à travers toutes ses dimensions, y compris les dimensions cachées de la culture » (Hall, 1971, p.219). En ce point, la notion d'*optimisation* révélée par nos entretiens, et quelques références de notre état de l'art, attire notre intérêt en nous paraissant particulièrement appropriée pour qualifier cette échelle humaine répondant tant aux aspirations individuelles qu'aux besoins fonctionnels, physiologiques et culturels.

Elle nous semble d'autant plus adaptée que son champ d'action dépasse le cadre strict du logement, en considérant son environnement compris au sens large. À la suite, nous verrons que sa définition sémantique rejoint les intentions de notre recherche.

5.4. L'*habitat individuel optimisé* comme paradigme de l'échelle humaine et de la « ville durable »

Comme nous l'annoncions en introduction à ce chapitre, la notion de « petit » appliquée à l'espace est éminemment subjective du simple fait qu'elle dépend essentiellement de l'expérience personnelle des individus, de leur rapport à leur environnement habité et de la façon dont ce rapport s'est construit à travers leur culture, leur éducation et leur rang social (Pinçon-Charlot et Pinçon, 2007). Le développement de notre propos semble en effet avoir démontré que les « petits espaces » ne posent pas tant la question de leur surface en mètres carrés que celle, plus sensible et somme toute plus qualitative, de leur perception, de leur vécu et de leur appréhension. Vivre dans de plus petites surfaces ne paraît pas être l'enjeu le plus déterminant face à celui d'une « juste mesure », dont l'échelle d'application théorique dépasse de loin le cadre du logement.

Notre intention est plutôt de proposer ici une définition d'un « optimum d'habitation », dont les dimensions seraient adaptées aux besoins essentiels de l'habiter contemporain. Cette ambition nous paraît d'autant plus appropriée qu'elle tend à inclure une dimension qualitative, à une époque où la quantité de surface habitable n'apparaît plus comme un absolu. À ces fins, nous interrogerons à la suite la notion d'*optimum* compris comme état particulier, la notion complémentaire d'*optimisation* comprise comme processus, ainsi que le terme « optimisé », entendu comme le résultat de ce processus. Nous identifierons cinq dimensions caractéristiques d'une *optimisation* de l'habitat, avant d'introduire dans un second temps la notion d'« habitat individuel optimisé », censée répondre aux impératifs de développement durable et aux aspirations des Français pour le pavillon avec jardin et la centralité urbaine.

5.4.1. Périmètre de l'*optimisation*

Superlatif du latin *bonus*, « optimum » vient du latin *optimus* et se construit par contraction des termes *opto* — « opter pour », « choisir » ou « vouloir » — et *omnis* — « tout » —, soit « opter pour tout » ou « vouloir tout » (Gaffiot, 1934). Plus largement, un « optimum » désigne, selon le Centre national de ressources textuelles et lexicales (CNRTL), l'« état le plus favorable, le meilleur possible d'une chose en fonction des

conditions données »[125]. Dit autrement, il constitue l'état d'un élément qui compose au mieux avec les circonstances dont il fait l'objet.

L'emploi de cette notion est particulièrement significatif dans le milieu des sciences économiques du XXe siècle, depuis la publication du *Traité de démographie* (1945) de l'économiste français Adolphe Landry, et de la *Théorie générale de la population* (1952) du démographe, économiste et sociologue français Alfred Sauvy. Tous deux théorisent autour du concept d'« optimum de population » apparu pour la première fois sous la plume de l'économiste suédois Knut Wicksell en 1910 (Buquet, 1956). Pour A. Landry, « l'optimum de la population correspond à un certain niveau de vie. Non seulement les classes sociales, mais dans ces classes les catégories, et dans ces catégories les unités économiques — individus isolés et familles — pourront être tantôt au-dessus, tantôt en dessous du niveau en question. La politique de la population doit tendre à ramener les éléments divergents vers le point qui a été déterminé comme le meilleur » (Landry, 1982, p.214). Pour A. Sauvy, l'« optimum de population » fait référence au nombre d'hommes le « meilleur possible » suivant des critères qualitatifs tels que le bien-être, l'enrichissement et l'emploi (Sauvy, 1952, p.49). Il existerait ainsi, pour un pays et une époque, une population optimale, de même qu'il existerait un « optimum économique de population », soit un effectif de population capable de maximiser le niveau de vie de chacun. Les économistes français interrogent finalement l'existence d'un chiffre de population qui soit préférable à tous les autres sous le rapport du bien-être individuel (Soriot, 2002 ; Véron, 1992).

Dans *L'optimum de population* (1956), le professeur de la Faculté de droit de Dijon Léon Buquet apporte une contribution originale à la connaissance des relations entre les variations de la population et le bien-être individuel. Selon lui, le concept théorique de l'*optimum* n'a pas de réelle consistance en ce qu'il dépend de trop nombreux facteurs, qu'ils soient d'ordre économique, politique, psychologique et socio-culturel (Henripin, 1957). Une définition de ce concept est rendue d'autant plus difficile que le bien-être d'un individu — appréhendé suivant la tradition keynésienne de l'époque —, s'il semble croître avec ses revenus et la possession de biens matériels, n'est pas proportion de ces dits revenus et de la quantité de ces dits biens matériels (Soriot, 2002, p.166 ; Landry, 1949). Certes, l'o*ptimum* de population présente un certain intérêt politique au regard des enjeux propres à la définition d'un seuil de peuplement assurant à chacun un niveau de vie maximal. Mais son approche souffre de critiques mettant en doute son effectivité : pour certains l'intégration d'éléments moraux et subjectifs posent des problèmes d'indicateurs statistiques capables de rendre compte de la complexité et de la pluralité des logiques de population, pour d'autres la

[125] « Optimum ». *In Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL)*, consulté le 15 juin 2021. https://www.cnrtl.fr/definition/optimum/

population humaine sera toujours capable de s'adapter aux besoins d'une population toujours plus importante (Soriot, 2002). Pour le démographe et directeur de recherche à l'Institut national d'études démographiques (INED) Jacques Véron (1992), les démographes se sont longtemps attachés à vouloir identifier un effectif jugé idéal plutôt que de chercher les avantages et les inconvénients d'une variation de l'effectif de la population. De la sorte, ils se sont finalement détournés de la construction de connaissances nouvelles autour de la complexité des relations qui unissent la population à une société en perpétuelle évolution.

Sur ces faits, comment définir un *optimum* d'habitation ? Un nombre important de facteurs déterminants semble entrer en jeu. Par exemple, le modèle familial suppose un *optimum* d'habitation différent suivant le nombre d'habitants et surtout le nombre d'enfants, motivant par ailleurs une approche genrée de la question : les filles et les garçons ont-ils les mêmes besoins en matière de surface ? Pareillement, la situation géographique de l'habitat peut s'avérer déterminante alors qu'on la sait plus instable compte tenu de l'intensification des mobilités résidentielles et professionnelles, gratifiant tout *optimum* d'habitation d'une temporalité limitée. Aussi, un *optimum* est-il finalement voué à n'être qu'une utopie, un objectif vers lequel tendre sans qu'il ne puisse jamais être atteint ?

Nonobstant, il paraît préférable de concentrer nos réflexions sur le processus d'*optimisation* et le résultat dit « optimisé » à un instant t de ce processus, c'est-à-dire sur « l'action de tendre vers » plutôt que sur « l'état idéal » que suppose un *optimum*. Nous l'avons dit, l'*optimisation* est une notion plusieurs fois convoquée par les personnes interrogées dans le cadre de nos entretiens. Elle apparaît également dans quelques références de la littérature scientifique, et se trouve mobilisée par les promoteurs de solutions d'aménagement adaptées aux petites surfaces. Ses acceptions sont aujourd'hui multiples et qualifient autant de démarches que de secteurs concernés : l'*optimisation* de code améliore les performances d'un logiciel informatique ; l'*optimisation* fiscale minimise les taux d'imposition des particuliers et, surtout, des professionnels et des entreprises ; l'*optimisation* des coûts de production permet de faire des produits de meilleure qualité tout en étant plus rentable grâce à une rationalisation des coûts de fabrication ; l'*optimisation* des gestes engage un mode de développement industriel se rapprochant du fordisme, qui vise à accroître la productivité par la réorganisation du travail.

Compte tenu du développement préalable de notre propos, l'*optimisation* de l'habitat pourrait agir sur cinq dimensions de l'habiter que notre étude a permis d'identifier : la *dimension fonctionnelle* **(I)** répond à des besoins essentiels tels que manger, dormir, se laver, travailler et ranger ; la *dimension physiologique* **(II)** satisfait des besoins biologiques tels qu'un espace minimum vital par habitant ; la *dimension individuelle* **(III)** tient compte, par exemple, de la demande des français pour l'habitat individuel avec jardin et de

leur aspiration à retrouver certaines aménités urbaines ; la *dimension collective* **(IV)** ne se détourne pas des enjeux environnementaux de notre temps ; enfin, la *dimension culturelle* **(V)** se souvient des enseignements proxémiques de E. T. Hall, tout en considérant la dimension patrimoniale sous-jacente à l'acte de construire et d'habiter.

Parce qu'elle est avant tout un processus factuel et démonstratif dont le résultat entend améliorer la vie des habitants, l'*optimisation* agit en premier lieu sur la *dimension fonctionnelle* **(I)** de l'habiter. Ainsi, les cinq fonctions essentielles sus-citées peuvent être l'objet d'aménagements spécifiques visant à améliorer leur opérabilité en fonction d'un contexte donné : une maison avec jardin ou un appartement sans balcon, une petite surface habitable ou de faibles hauteurs sous-plafond, etc. Que ce soit au travers d'une estrade aux rangements intégrés, d'un bureau-bibliothèque ou d'un mobilier sur-mesure, l'*optimisation* matérielle permise par l'ingénierie se met au service d'une *optimisation* des usages. Plus encore, l'*optimisation* transcende ces quelques fonctions primaires pour encourager d'autres conduites comme recevoir des amis, donner des dîners ou des fêtes, danser ou faire sa gymnastique quotidienne, héberger ses convives sans sacrifier l'intimité et le confort de tous. L'espace *optimisé* de l'habitation envisage le logement autrement que sous son aspect strictement pratique, il diversifie les possibles pour enrichir l'expérience de l'habiter.

En deuxième lieu, l'*optimisation* se soucie des besoins biologiques de l'homme en agissant sur la *dimension physiologique* **(II)** de l'habiter. Les dimensions du corps humain et sa kinesthésie — c'est-à-dire une « forme de sensibilité qui, indépendamment de la vue et du toucher, renseigne d'une manière spécifique sur la position et les déplacements des différentes parties du corps »[126] — sont centrales dans l'aménagement des espaces habités, tout autant que les distances entre individus dans le cadre d'une cohabitation. L'*optimisation* assure une surface minimum vitale pour chaque habitant, et permet en cela de pacifier les relations, de préserver l'harmonie familiale et d'assurer une intimité pour tous. En même temps, l'*optimisation* sollicite davantage les sens pour agir directement sur la perception des espaces : elle joue avec la matérialité des surfaces, elle travaille les vues et l'acoustique, elle multiplie les ambiances olfactives et diversifie les conditions thermiques de sorte à élargir les frontières de l'habiter et augmenter l'impression d'espace.

En troisième lieu, l'*optimisation* considère la *dimension individuelle* **(III)** et la *dimension collective* **(IV)** de l'habiter, au sens où elle opère en suivant les aspirations individuelles d'appropriation et de personnalisation de l'habitat tout en respectant les enjeux plus collectifs du développement durable. De la sorte, l'*optimisation* agit sur la forme de l'habitat, sur son aménagement et son esthétique, tout autant que sur sa situation au regard

---

[126] « Kinesthésie ». In *Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL)*. Disponible sur : https://www.cnrtl.fr/definition/kinesthésie/ (consulté le 11 février 2022).

d'un besoin toujours plus pressant de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols. Aussi, l'*optimisation* entend satisfaire l'aspiration de nombreux français pour l'habitat individuel avec jardin et pour les aménités urbaines caractéristiques des environnements urbains centraux et, en même temps, tenir compte des impératifs de densité, de compacité et d'intensité posés par la « ville durable ». L'*optimisation* est *in fine* la quête d'un habitat sachant concilier ces attentes individuelles et collectives.

Enfin, en quatrième et dernier lieu, l'*optimisation* s'emploie à respecter la *dimension culturelle* **(V)** des modes d'habiter caractéristiques du contexte d'intervention. Les expérimentations des architectes de l'*Existenzminimum* ont mis en évidence les difficultés d'un consensus autour de la question du logement minimum. L'étude de la proxémie initiée par E. T. Hall a confirmé cette réalité. De plus, l'*optimisation* respecte le patrimoine bâti, et s'attache à composer avec son architecture et ses formes urbaines. Elle s'emploie notamment à trouver une corrélation entre la taille et l'harmonie qui en résulte.

En résumé, l'*optimisation* de l'habitat est un processus « culturalisé » de maximisation des usages possibles, dans un espace aux contours étendus par la kinesthésie. Ce processus se trouve subordonné aux aspirations individuelles et injonctions collectives visant à limiter nos besoins en ressources naturelles et primaires. Un « espace d'habitation optimisé » s'apparente dès lors au résultat à un instant t de ce processus. Étant donné l'aspiration forte des français pour la maison avec jardin et les aménités urbaines, compte tenu de l'urgence à limiter les conséquences du mitage urbain, considérant par ailleurs une perspective de décroissance à moyen terme, nous avançons une première notion, résultat de ce processus d'*optimisation* : l'*habitat individuel optimisé*.

5.4.2. Définir l'*habitat individuel optimisé*

Proposons ici une première définition de cette notion. L'*habitat individuel optimisé* est une maison individuelle pouvant être mitoyenne ou non, édifiée au sein d'une unité urbaine qui se densifie en suivant un processus d'urbanisation endogène. Il est une typologie répondant à l'aspiration des Français pour la maison individuelle, dans le respect d'un dessein collectif visant à préserver les ressources vivrières et milieux naturels. Occupant une emprise au sol limitée et déployant une surface habitable à la juste mesure de ses résidents, l'*habitat individuel optimisé* est une alternative à l'appartement de centre-ville et à l'habitat pavillonnaire périurbain, dans un souci de limitation de l'étalement et de l'émiettement urbains. Il s'organise généralement sur deux à trois niveaux, et tire avantage des contraintes inhérentes à sa parcelle d'implantation (orientation, contiguïté, ensoleillement, vis-à-vis, etc.). En outre, il dispose d'un jardin pour un potager en pleine terre ou d'un espace extérieur, et se destine plutôt aux couples sans enfant ou avec un voire deux enfants maximum.

> « La maison [...] permet de redécouvrir la nature dans la cité, plutôt que de continuer à la chercher hors des villes en la détruisant toujours un peu plus. La consommation excessive d'espace, la conscience de la finitude de la Terre, les coûts élevés des terrains posent la question d'un nouveau mode d'habiter le monde urbain, d'une alternative à la ville de demain, privilégiant l'économie et la qualité de l'espace. » (Berthet-Bondet, 2013, p.12)

L'*habitat individuel optimisé* s'installe non loin des aménités urbaines, services et équipements de proximité présents dans les centres-villes, en tout cas dans un périmètre qui rend ces derniers rapidement et facilement accessibles à pied ou à vélo. Sa faible emprise au sol économise le foncier disponible en centre-ville et tend à limiter l'artificialisation des sols urbains. Aussi, l'*habitat individuel optimisé* s'inscrit harmonieusement dans le tissu urbain déjà constitué et offre par son jardin visible depuis la rue, un espace naturel profitable à tous. Par ses dimensions, il limite les tâches d'entretien et, par ses aménagements, veille à préserver et maximiser le « pouvoir faire » de ses habitants. En ce sens, l'*habitat individuel optimisé* ne peut être inférieur à 14 m^2 de surface habitable par habitant, qu'il s'agisse de résidents permanents ou intérimaires, anticipant par ailleurs une démographie familiale de plus en plus instable et changeante.

Librement personnalisable et appropriable par ses habitants, l'*habitat individuel optimisé* met à disposition de chacun un nombre de rangements suffisant ainsi qu'un espace de repli pouvant transcender, dans un souci d'optimisation des espaces, les partitions fonctionnelles classiques de la maison : ce lieu n'est plus nécessairement la chambre mais peut s'apparenter à un coin dédié venant en plus du coin couchage, multipliant ainsi les sous-espaces librement appropriables par les habitants. Le mobilier est autant que faire se peut modulable, ingénieux dans sa fabrication, et attentif à une certaine mixité d'usages. En tout et pour tout, la disposition des éléments intérieurs ne gêne pas le déplacement des corps dans l'espace et dans le temps. Dans la mesure du possible et suivant le contexte urbain proche, une mutualisation et un partage de certains espaces jusqu'alors traditionnellement privatisés apparaissent comme des pistes à explorer. Une multiplication des services de proximité peut être, à ce sujet, une question investie par les politiques publiques soucieuses de développer cette typologie d'habitat en centre-ville.

Suivant une dimension plus prospective dans cette tentative de définition, l'*habitat individuel optimisé* sera financé de préférence par des organismes disposant de fonds publics, ou des organismes privés à but non lucratif, de sorte à prévenir tout effet spéculatif. Il pourra être du ressort de particuliers s'inscrivant dans un projet d'accession, ou de propriétaires suivant un parcours résidentiel de retour vers ou de maintien en centre-ville. Le développement des baux réels solidaires pourra être un moyen de pallier le frein inhérent aux

prix fonciers de centre-ville. Pour prévenir toute immuabilité du bâti dans le temps, l'*habitat individuel optimisé* sera dimensionné pour supporter une extension par surélévation, en conformité avec les documents d'urbanisme applicables à la parcelle. Toute solution technique pouvant être mobilisée pour répondre à cet impératif sera utilement anticipée par les concepteurs. Dans la mesure du possible, il sera dessiné en privilégiant les filières locales de la construction, et des solutions structurelles respectueuses des sols et de l'environnement adjacent de sorte à envisager une déconstruction sans pollution.

Dans son rapport à l'environnement bâti, l'*habitat individuel optimisé* veillera à la mise en place d'un parcours séquentiel entre public et privé, de façon à ce que les habitants puissent se retirer de et mettre à distance l'altérité. La valorisation du seuil, de même que les réflexions portant sur l'implantation du bâti seront en cela déterminantes ; elles le seront tout autant pour préserver les vis-à-vis et limiter les risques de recours et contentieux. Les espaces extérieurs seront par ailleurs préservés du voisinage, sans empêcher la construction de relations sociales.

Sans manuel de l'habiter, l'architecture de l'*habitat individuel optimisé* invitera ses habitants, par ses aménagements intérieurs aux dimensions limitées, à opter pour une consommation raisonnée, libérée du joug matérialiste de l'économie libérale capitaliste. Sans nécessairement adhérer aux idées propres à une économie de la décroissance, les habitants d'une maison de ville optimisée seront sensibles, à défaut, à l'autolimitation, la suffisance, la modération et le partage, préférant au confort d'objets le confort discret, de même que la juste mesure à la démesure. Ce préalable anticipe en tout cas la « dé-consommation » comme une possible « nouvelle forme de distinction sociale » , tel que le pressent la socio-anthropologue Fanny Parise (2018).

* * *

À lire ces quelques prescriptions émanant de nos recherches, et cette tentative de définition de l'*habitat individuel optimisé*, un pareil cahier des charges pourrait relever en bien des points de l'utopie. De toute évidence, ces indications appellent à la construction de modes de conception adaptés et viables pour les structures professionnelles investies dans cette démarche, de même qu'elles enjoignent les politiques publiques à se saisir des leviers pouvant encourager et faciliter le développement de cette typologie singulière et innovante. Il en va de la désirabilité d'une densification des villes, d'une adaptation de l'offre et d'une satisfaction des attentes et besoins.

Chapitre 6.

Base de données analytique : les enseignements apportés par les *kyosho jutaku* à l'optimisation

Dans les deux précédents chapitres, nous avons vu combien la notion d'optimisation semble convenir davantage à l'idée avancée d'une réduction des espaces d'habitation, imaginée dans l'optique d'une réinsertion de l'habitat individuel dans les centralités urbaines. Toutefois, cette optimisation appliquée à la maison avec jardin mérite, selon nous, une approche plus objective, en des termes autant quantitatifs que qualitatifs, afin qu'elle puisse faire consensus dans les débats à venir. C'est ce que nous nous proposons d'apporter dans ce présent chapitre, consacré à la question japonaise et aux enseignements particulièrement féconds que nous pouvons tirer de l'étude des petites maisons urbaines. Pour les besoins de notre recherche, nous avons réalisé un séjour d'étude de 11 semaines au Japon, afin d'étudier ces maisons autrement appelées « *kyosho jutaku* »[127], qui se trouvent être *a priori* présentes en nombre dans les villes de l'archipel.

[127] Le *jutaku* ou *kyosho jutaku* est un style architectural japonais axé sur la conception de « micro-maisons » originales sur de très petits terrains, le plus souvent situés en milieu urbain.

En 2021, le Japon comprend 125,7 millions d'habitants pour une superficie de 377 915 km² : à titre de comparaison, la France compte la même année 67,5 millions d'habitants pour un territoire d'une superficie de 543 940 km². De Kumamoto au Sud-ouest, à la Préfecture d'Ibaraki au Centre-est du pays se regroupent au sein de la mégalopole japonaise pas moins de 105 millions d'habitants, soit plus de huit japonais sur dix. Entre océan et chaînes montagneuses, cet espace urbain concentré sur le littoral pacifique s'étend sur plus de 1 300 kilomètres et quelques 100 kilomètres de large. Polarisé par les mégapoles de Tōkyō, Nagoya et Ōsaka qui rassemblent à elles seules plus de 60 millions d'habitants, il trouve parfois quelque extension sur l'espace maritime, dont la faible profondeur permet par endroit la construction de polders par remblaiement. D'ailleurs, l'aéroport de Tōkyō-Haneda où nous foulons pour la première fois le sol de cette contrée lointaine en est un.

Le « Grand Tōkyō » constitue la plus grande conurbation au monde avec plus de 42 millions d'habitants (2021). Au-delà de son immensité apparente toutefois, nous retenons de Tōkyō l'image d'une mégapole de maisons. La densité humaine moyenne oscille en effet aux alentours de 53 habitants à l'hectare — entre 100 et 150 hab./ha au centre et environ 50 hab./ha en proche périphérie — tandis que le centre de Paris atteint une moyenne de 240 hab./ha. Bien sûr, comme dans de nombreuses villes, il existe de fortes disparités entre quartiers et arrondissements.. Mais cet aperçu rend compte d'une réalité clairement visible lorsqu'on appréhende pour la première fois cette nappe urbaine, dont on peine d'ailleurs à deviner les contours lorsque nous prenons de la hauteur en son centre géographique (*cf.* illustration 55, p.66a) : Tōkyō est peu dense mais très étendue.

Dans un contexte de prospérité économique et industrielle caractéristique de la seconde moitié du XXe siècle, les villes japonaises, comme beaucoup de leurs homologues étrangers, se sont éparpillées et leur population n'a cessé d'augmenter (Aveline, 2003). C'est particulièrement vrai lorsque nous considérons la période dite de « Haute Croissance » (1955-1973), où les migrations des populations rurales vers les aires urbaines sont importantes et continues (Esaki, 2018). La tertiarisation de l'économie japonaise crée et concentre de nombreux emplois, et participe consécutivement à l'émergence d'une classe moyenne dans les grands centres urbains (Aveline, 2006). En outre, cette convergence s'accompagne d'une croissance démographique sans précédent, qui montre rapidement les limites des infrastructures urbaines existantes. Les villes s'étendent à perte de vue, motivée par le développement du réseau ferroviaire alors préféré à la voiture, l'emprise du secteur privé sur la construction, et l'augmentation des valeurs immobilières résidentielles (Aveline, 1995, 2006 ; Souteyrat et Vendredi-Auzanneau, 2012).

La faible densité bâtie principalement héritée des risques de destruction sismiques repousse toujours plus loin les populations et le front urbain, et consacre l'habitat individuel

au rang de typologie privilégiée par les néo-urbains. Grâce à l'industrie de la construction, l'économie japonaise traverse, avec une vitalité insolente vis-à-vis des autres économies du monde, les crises successives des années 1970 et voit apparaître les premiers signes d'un phénomène spéculatif d'une intensité toujours inégalée : la bulle foncière, financière et immobilière de 1985-1991 (Languillon, 2017). L'apparence des grandes mégapoles japonaises d'aujourd'hui est en partie le résultat de cette trajectoire économique.

À l'instar de la France, pourrait-on lire parfois en des proportions équivalentes, la maison individuelle devient durant cette fastueuse période un rêve partagé par une large majorité de Japonais. Elle est même considérée comme un signe d'accomplissement, d'émancipation familiale et de réussite sociale (Hirayama, 2004). Nombreux sont ceux à s'endetter pour accéder à la propriété foncière et immobilière, en dépit d'une mobilité pendulaire plus éprouvante compte tenu de la progression de l'étalement urbain et de l'inflation des prix fonciers (Aveline, 2008). Dans les années 1980, le Japon voit se construire environ trois millions de maisons par an, pour la plupart en extension urbaine. L'accession à la propriété individuelle se fait toujours plus loin des centres névralgiques des grandes villes, à moins toutefois d'investir les micro-parcelles qui fleurissent un peu partout dans les périmètres les plus centraux, et particulièrement à Tōkyō où un phénomène d'extrême morcellement des propriétés foncières prend de l'ampleur consécutivement à l'économie de bulle (Aveline, 2003, 2006 ; Kitayama et Tsukamoto, 2010 ; Bonnin et *al.*, 2014).

Au tournant des années 1990, ce contexte de tension des marchés fonciers et immobiliers participe à la naissance d'un courant de petites maisons urbaines, les « *kyosho jutaku* », que l'on doit à une jeune génération d'architectes soucieux de répondre à une demande toujours plus forte et difficile à satisfaire d'habitations individuelles (Pollock, 2015). Les *kyosho jutaku* se définissent généralement par leurs dimensions contraignantes, leur terrain d'implantation réduit au strict minimum, leurs espaces fonctionnels et maximisés, ainsi que leur forme atypique résultant de contraintes réglementaires spécifiques à l'urbanisme japonais. Mais elles se caractérisent autrement par une volonté de réinterpréter le rapport de la maison à son environnement urbain[128], sa faculté à interroger la hiérarchie des espaces héritée d'une conception occidentale du logement, ainsi que sa capacité à « faire oublier » la petitesse qui les distingue (Chiba et Hanada, 1999 ; Fujiwara, 2017). À travers

[128] Cette réinterprétation s'exprime notamment, dans le cas des *kyosho jutaku*, à travers un travail sur la limite entre ce qui exprime l'idée de l'urbain et ce qui relève de la dimension privée. Il s'agit en effet d'ouvrir la maison sur son environnement tout en préservant une intimité mise à l'épreuve de la contiguïté inhérente aux tissus urbains japonais. Cet enjeu est d'autant plus prégnant qu'il doit composer dans l'incertitude du bâti voisin en perpétuelle évolution : la plupart du temps, les maisons japonaises conventionnelles répondent à cette incertitude en se refermant sur elles-mêmes, instaurant par là même une nette rupture entre ville et maison, si bien qu'une fois à l'intérieur, rien ne rappelle le contexte dans lequel s'inscrit l'habitation.

l'élaboration et l'étude d'une base de données analytique constituée de 123 *kyosho jutaku*, nous verrons dans ce chapitre comment certains architectes japonais parviennent habilement à satisfaire les attentes particulières de leurs clients et futurs habitants sans compromettre leur sensation d'espace, tout cela en intégrant un tissu urbain extrêmement contraint. Nous déduirons de ce travail empirique quelques attributs des *kyosho jutaku*, et comprendrons que ces derniers peuvent contribuer à définir *l'habitat individuel optimisé*.

Dans une première section, nous exposerons la méthodologie que nous avons mise en place pour l'élaboration de notre base de données. Dans une deuxième section, nous analyserons les caractéristiques quantitatives et qualitatives des 123 *kyosho jutaku* recensées et identifierons des « modèles d'optimisation » et « cibles d'intention » pouvant participer à préciser la définition que nous avons déjà proposé d'un *habitat individuel optimisé*. Enfin, dans une troisième section, nous développerons deux études de cas de *kyosho jutaku* que nous avons pu visiter lors de notre séjour d'étude au Japon, en présence de leurs architectes et habitants.

6.1. Une méthodologie pour définir les attributs des *kyosho jutaku*

Souvent convoitée, parfois redoutée, la *data* (« donnée » en français) est aujourd'hui perçue comme étant « l'or noir du XXIe siècle ». Les outils informatiques en sont ses principaux vecteurs de développement : les TIC supportent en effet le recueil de données à grande échelle, constituant le point de départ de nombreuses connaissances de notre monde contemporain. Quelques expériences encore marginales mettent en avant les vertus du recours à la *data* dans le domaine de l'architecture. Développé depuis 2008 par des unités de recherche de l'École Nationale Supérieure d'architecture de Nancy (ENSAN) et de l'Institut National Polytechnique de Lorraine (INPL), le portail *Éco.mod* montre, par exemple, comment l'accumulation de données peut permettre de générer des « scénarios environnementaux » utiles à la conception architecturale, et susceptibles d'atténuer par leur mise en œuvre l'empreinte carbone de nos bâtiments.

À bien considérer la méthode développée et suivie par les instigateurs de ce portail, il paraît tout à fait intéressant d'élaborer une base de données constituée de références japonaises de petites maisons urbaines de type *kyosho jutaku* présentant des caractéristiques contraignantes, qu'il s'agisse d'une surface habitable, d'une emprise foncière ou de dimensions atypiques nécessitant des aménagements spécifiques, et ce dans l'optique d'une précision sémantique de l'optimisation appliquée à l'habitat. De la sorte, nous pourrions préciser la définition quantitative d'une petite maison urbaine japonaise, et même identifier les dispositifs mobilisés de façon récurrente pour « augmenter » l'impression d'espace, à défaut

de pouvoir agrandir réellement les surfaces. Si la construction d'un tel corpus nous a longtemps semblé hors de portée compte tenu de la temporalité imposée par le cadre doctoral de notre recherche, l'élaboration d'une méthodologie inspirée du protocole développé par les chercheurs d'*Éco.mod* nous a permis de mener à bien cette étude complémentaire, en parallèle de nos enquêtes quantitative et qualitative. Nous proposons à la suite de revenir sur les étapes fondatrices de notre méthodologie, avant d'en présenter ses résultats.

6.1.1. *Éco.mod*, un portail au service de la conception écologique

Fruit d'une action de recherche collaborative impliquant le Centre de Recherche en Architecture et Ingénierie (CRAI) attaché à l'ENSAN, et l'Équipe de Recherche sur les Processus Innovatifs (ERPI) attaché à l'INPL, le portail *Éco.mod* est un générateur de « scénarios environnementaux » qui se fonde sur une base de données constituée de plusieurs centaines de réalisations architecturales à haute qualité environnementale[129] dispersées aux quatre coins du globe. Il revêt une double fonction : permettre le recensement par thèmes de solutions architecturales à certains problèmes écologiques caractérisés à l'échelle du bâti ; offrir un outil d'aide à la décision, à destination des concepteurs et maîtres d'ouvrage. En bref, *Éco.mod* est dédié « à l'éco-conception architecturale et vise à favoriser l'émergence de concepts opératoires dans les phases amont de la conception »[130].

Pour la construction de ce portail, les chercheurs lorrains ont élaboré un protocole scientifique ayant permis le développement d'une méthodologie en trois étapes :

1. La première étape implique le référencement de réalisations architecturales à l'international, classées par type d'usage (logement individuel ou collectif, bâtiment commercial, industriel ou agricole, bâtiment tertiaire ou bâtiment d'infrastructure), type de construction (neuve, extension, réhabilitation, vernaculaire), lieu (urbain dense, urbain peu dense, pavillonnaire, village, secteur isolé) ou zone climatique (tempéré continental, tropical sec, tempéré océanique, tropical humide, froid, subtropical méditerranéen). De Canberra à Paris, les 350 projets recensés présentent tous la particularité de mettre en œuvre un ou plusieurs dispositifs architecturaux respectueux de l'environnement ;

[129] La haute qualité environnementale est un concept environnemental français appliqué au secteur du bâtiment. Il entend limiter les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable.

[130] « Informations sur éco.mod ». In *Éco.mod* [en ligne]. Disponible sur : http://www.crai.archi.fr/eco.mod/eco.mod/InfoEco.Mod.php/ (consulté le 10 janvier 2022). Pour fonctionner, le portail *Éco.mod* nécessite l'installation des navigateurs Safari ou Chrome.

2. Ces dispositifs sont extrapolés et identifiés comme « éco-modèles », c'est-à-dire comme « solution décrite dans des termes suffisamment concrets pour la rendre utilisable dans de nombreuses situations, mais aussi suffisamment généraux pour que la solution puisse être adaptée à chaque contexte et jamais reproduite à l'identique ». Il peut s'agir d'un parking à vélos, d'une toiture végétalisée, d'une couverture ou d'une cheminée solaire, d'un puits canadien, de l'emploi de matériaux locaux ou encore de l'aménagement de noues paysagères. À ce jour, l'équipe de recherche a identifié 106 éco-modèles ;

3. La troisième et dernière étape associe ces 106 éco-modèles à 15 objectifs environnementaux particuliers appelés « cibles » : citons, entre autres, la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau, la gestion des déchets d'activités, la maintenance, ou la recherche d'un confort hygrothermique, acoustique, olfactif ou visuel. Ces cibles sont reconnues par l'association HQE[131] comme étant importantes pour le bâtiment dans une perspective de développement soutenable. Chaque cible renvoie à des éco-modèles aptes à apporter les solutions satisfaisantes pour atteindre les objectifs visés.

Prenons l'exemple d'un architecte souhaitant réduire les nuisances de ses chantiers. Parmi les 15 cibles identifiées sur le portail, ce dernier peut se référer à la cible « Chantier vert », dont un des objectifs est « de réduire les nuisances sonores et visuelles induites par le chantier, afin de limiter les perturbations pour le voisinage » (*cf.* illustration 56, p.67a). Il pourra, entre autres, chercher à limiter la fuite de polluants grâce à un nettoyage maîtrisé de ses chantiers, ou bien assurer une gestion plus responsable des déchets produits. Pour l'aider à atteindre ces objectifs, *Éco.mod* lui propose un ensemble de 19 éco-modèles applicables, comme l'installation d'une toiture végétalisée, l'emploi de matériaux locaux et manuportables ou le recours à des procédés de préfabrication.

L'intérêt du portail *Éco.mod* ne repose pas simplement sur un « catalogue de solutions », mais aussi sur un croisement de ces solutions afin d'en vérifier leur pertinence et leur compatibilité lorsque plusieurs éco-modèles sont appliqués à une même opération. Par exemple, un mur « capteur thermique », 38e éco-modèle référencé, s'avère compatible avec un concept de paroi à double peau, mais incompatible avec la mise en œuvre d'une toiture en saillie. De même, le mur « capteur thermique » est vivement recommandé pour les cibles relatives à la gestion de l'énergie, aux conforts hygrothermique et acoustique, mais très

[131] Créée par les pouvoirs publics en 1996, l'association HQE est une association à but non lucratif qui a pour but d'inscrire l'acte de construire dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). Elle a notamment pris part aux travaux portés par le Grenelle de l'Environnement de 2007. En 2016, elle devient l'Alliance HQE-GBC France des professionnels pour un cadre de vie durable.

fortement déconseillé pour sa maintenance et son inconfort visuel. En tout et pour tout, s'inspirer de la méthode développée par les chercheurs de l'ENSAN et de l'INPL devrait nous permettre de construire une base de données susceptible de rendre compte de dispositifs et aménagements employés pour accroître l'impression d'espace sans agrandir la surface.

6.1.2. Les sources d'informations mobilisées

Pouvoir tirer des enseignements d'une base de données implique l'accès à une masse d'informations significative. Pour cela, nous avons rapidement procédé à un recensement de maisons individuelles japonaises situées dans un contexte de centralité urbaine et présentant des prédispositions à un phénomène d'optimisation : il peut s'agir d'une surface de terrain extrêmement réduite, d'une surface habitable restreinte au regard du nombre d'habitants, ou encore de dimensions peu courantes nécessitant des aménagements intérieurs spécifiques. Cela ne pouvant être dénué de toute considération d'ordre ethnologique, nous envisagerons ces observations à l'aune de notre culture occidentale et, particulièrement, du contexte français.

Pour rassembler les projets répondant à ces premières conditions — nous les précisons à la suite — en une base de données exploitable, nous avons mobilisé des sources d'informations variées. Grâce à leur moteur de recherche intégré, les sites internet spécialisés en architecture tels que *Archdaily, Architizer, Archello* ou *Dezeen,* et les réseaux sociaux *Facebook, Instagram* ou *Pinterest* nous ont permis d'effectuer des recherches par mots-clés. Ainsi, nous avons pu cibler exclusivement des maisons japonaises de petites dimensions, en-deçà des moyennes observées ou présentant des situations que nous jugions contraignantes. Ce recensement télématique s'est complété d'une revue bibliographique consacrée aux *kyosho jutaku*. Citons l'ouvrage *20 maisons nippones, un art d'habiter les petits espaces* (2013), où l'architecte I. Berthet-Bondet montre « comment les Japonais, sur des parcelles urbaines exiguës, ont su créer des espaces de vie riches et variés, entre dedans et dehors, entre intimité et ouverture sur la ville, pour offrir des lieux où l'art d'habiter répond aux besoins contemporains de vivre une certaine présence au monde », ou encore *L'archipel de la maison : une architecture domestique au Japon* (2014) dans lequel les architectes V. Hours, M. Tardits et F. Mauduit, accompagnés du photographe d'architecture J. Souteyrat, cherchent « à donner des repères historiques et contextuels qui permettent de mieux comprendre les conditions d'élaboration et de production » des maisons d'architectes japonais à travers une sélection de 14 maisons d'hier et de 20 maisons d'aujourd'hui. Quelques ouvrages collectifs généralistes complètent enfin ces deux références :

- Schleifer Simone (2005). *Small Houses.* Köln : Evergreen ;
- Del Valle, Cristina (2007). *Mini-micro maison.* Barcelone : Maomao ;
- Pollock, Naomi (2015). *Jutaku : Japanese Houses.* London : Phaidon Press.

Initiée en décembre 2015 et suspendue en juin 2018, la collecte des données nous a permis de recenser 288 petites maisons japonaises. Ces dernières sont toutes situées en milieu urbain, ne comprennent qu'une seule unité d'habitation, et constituent un ensemble unitaire, tout projet d'extension étant proscrit. Cet inventaire constitue la première étape de notre méthodologie.

6.1.3. Les « attributs » des *kyosho jutaku*

Pour préciser notre première phase de recensement, nous avons procédé par la suite à l'inventaire des informations quantitatives et qualitatives disponibles pour chacune des *kyosho jutaku* retenues. Ce relevé constitue la deuxième étape de notre méthodologie. Il comprend pour chaque maison 12 entrées :

1. Le nom attribué au projet et sa ville d'implantation ;
2. La population intra-muros de la ville d'implantation au dernier recensement ;
3. La densité de population de la ville d'implantation au dernier recensement ;
4. La population de la préfecture (agglomération) au dernier recensement ;
5. Le nom de l'architecte ou de l'agence d'architecture à l'origine du projet ;
6. L'année de construction, correspondant à l'année de livraison du projet ;
7. Le nombre et le type d'habitant(s) (célibataire, couple sans enfant, etc.) ;
8. La présence d'un garage ou d'un parking couvert ou non couvert sur le terrain d'implantation, ainsi que la présence d'un jardin ou d'un espace vert ;
9. La surface du terrain et la surface d'emprise au sol de la maison sur son terrain d'implantation (hors projections des niveaux supérieurs au rez-de-chaussée) ;
10. La surface habitable totale de la maison (hors annexes) ;
11. Le nombre de niveaux (le rez-de-chaussée comptant comme un niveau) ;
12. Les géométraux du projet (plans, coupes, etc.) et / ou photographies du projet.

Au-delà d'une meilleure connaissance des exemples répertoriés, ce référencement doit permettre une approche plus objective des *kyosho jutaku*, grâce à la création de nouvelles grandeurs telles que le coefficient d'emprise au sol (CES), le coefficient d'occupation des sols (COS)[132] ou la surface habitable par habitant. Il offre également la lecture de moyennes et de

[132] Le *Kenpei-ritsu* désigne l'emprise que peut occuper un bâtiment sur son terrain d'installation : il est en ce point l'équivalent du CES français, et garantit dans le cas présent la préservation d'espaces libres de toute construction ; un point essentiel compte tenu de la cherté du foncier urbain et de la tendance naturelle à vouloir artificialiser 100 % de la surface constructible, par souci de rentabilisation. Le *Yoseki-ritsu* est autrement l'équivalent du COS français : il détermine la surface habitable constructible sur l'ensemble de la parcelle, et permet d'éviter par endroits la construction d'immeubles de grande hauteur (Benett Jr., 1986). Au Japon, la valeur moyenne du *Yoseki-ritsu* oscille entre 0,5 et 2 pour les zones réservées à l'habitat de faible hauteur, entre 2 et 4 pour les zones d'habitat plus ordinaires, et entre 2 et 10 pour les zones commerciales (Townsend, 2013).

médianes éclairantes pour leur définition quantitative. Il rend ainsi possible la détermination de quelques « attributs » de ces petites maisons urbaines, soit des critères et ordres de grandeur aidant à discerner un habitat individuel contraint par ses dimensions d'un habitat « trop petit » ou d'un habitat « normé », c'est-à-dire un habitat dont les surfaces ne justifient pas un dispositif d'aménagement particulier. Voici ce que nous pouvons retenir de nos premières observations :

- La surface du terrain d'implantation d'une *kyosho jutaku* est généralement comprise entre 20 et 150 m², et permet le plus souvent l'aménagement d'un espace extérieur (jardin, espace vert et/ou place de stationnement). En dessous de 20 m², les conditions ne semblent pas réunies pour envisager la construction d'une maison individuelle en des dimensions favorables à l'habiter. Au-dessus de 150 m², la construction de maisons individuelles dont les dimensions répondent à la moyenne du marché paraît totalement concevable ;
- L'emprise au sol d'une *kyosho jutaku* sur son terrain d'implantation n'excède pas 75 m². Au-delà, la surface constructible disponible permet d'édifier une maison suivant des dimensions et protocoles standardisés ;
- La surface habitable totale (pour la partie habitation, hors garage, combles et annexes éventuels) d'une *kyosho jutaku* est le plus souvent inférieure à 120 m². En moyenne, la surface habitable par habitant est comprise entre 10 et 45 m². En France, rappelons que la surface habitable moyenne par habitant pour une maison individuelle est comprise entre 40 et 45 m².

La définition de ces attributs constitue la troisième étape de notre méthodologie. Les maisons répondant à ces propriétés composent notre base de données (*cf.* illustration 57, p.67a), que nous nous proposons d'analyser. Sur les 288 maisons japonaises recensées au départ, 123 références respectent les conditions énoncées. Parmi ces 123 *kyosho jutaku*, nous avons pu réunir les photographies intérieures et extérieures ainsi que les géométraux (plans, coupes, élévations, etc.) pour 55 d'entre elles. Pour les 68 maisons restantes, nous n'avons pu récupérer que les photographies intérieures et extérieures. Ces éléments suffisent toutefois à identifier les différents dispositifs spatiaux optimisant les volumes habitables, objectif de la quatrième et dernière étape de notre méthodologie.

6.1.4. Les « modèles d'optimisation » et « cibles d'intention »

Comme déjà énoncé, notre base de données doit permettre d'identifier un ensemble de dispositifs architecturaux symptomatiques d'un phénomène d'optimisation. Nous nommerons ces dispositifs des « modèles d'optimisation ». Les 123 *kyosho jutaku* retenues ont été analysées une à une, à partir des documents en notre possession : il peut s'agir des

plans de niveaux, des coupes, des photographies des maquettes, des schémas de principe et des photographies intérieures et extérieures du projet une fois réalisé. 35 modèles d'optimisation ont pu être distingués avec, pour certains, une apparition dans plus de 90 maisons recensées : il peut s'agir du recours à un oriel, de l'installation de parois coulissantes, de l'aménagement de grandes perspectives visuelles, de l'utilisation de planchers filtrants à treillis, ou encore de l'intégration du mobilier à l'architecture de la maison.

La reconnaissance de ces 35 modèles nous a permis d'aboutir à la caractérisation de quatre « cibles d'intention » présidant l'optimisation de l'espace, soit des objectifs particuliers d'amélioration des surfaces habitables amenant à agir tantôt sur le bâti, tantôt sur le sensible, cela dans une perspective de densification des villes par l'habitat individuel. Chaque cible renvoie à une série de modèles d'optimisation. Nous avons intitulé ces cibles comme suit : **1.** Optimisation de l'espace construit ; **2.** Optimisation de l'espace perçu ; **3.** Optimisation de l'espace vécu ; et **4.** Optimisation de l'espace intime.

Pour résumer, les étapes présidant la constitution de notre méthodologie se déclinent donc comme suit :

> **Première étape :** Recensement de petites maisons urbaines japonaises présentant des prédispositions à un phénomène d'optimisation. 288 maisons ont été recensées de manière non exhaustive ;
>
> **Deuxième étape :** Recensement des informations quantitatives et qualitatives des *kyosho jutaku* retenues, en vue de générer de nouvelles données pour une meilleure approche et une meilleure connaissance des réalisations recensées ;
>
> **Troisième étape :** Définition des attributs de l'optimisation japonaise, c'est-à-dire les conditions techniques pouvant induire à une forme d'optimisation. À partir de ces attributs, précision de la base de données par élimination des maisons ne répondant pas aux propriétés définies ;
>
> **Quatrième étape :** Analyse unitaire puis analyse croisée des 123 *kyosho jutaku* constituant notre base de données finale, pour une recherche et une identification de « modèles d'optimisation » et « cibles d'intention » à l'optimisation.

6.2. Une approche quantitative et qualitative des *kyosho jutaku*

Dans une première sous-section, nous étudierons les données quantitatives de notre corpus, afin d'établir des moyennes et médianes pouvant être représentatives d'un phénomène

d'optimisation. Dans une deuxième sous-section, nous exposerons et définirons les 35 modèles d'optimisation que nous avons pu identifier, et que nous pourrions tout à fait extrapoler aux maisons urbaines, en France. Dans une troisième et dernière sous-section, nous reviendrons sur nos quatre cibles d'intention, en les qualifiant à travers leurs modèles d'optimisation compatibles.

6.2.1. Les petites maisons urbaines japonaises en quelques chiffres

Les maisons individuelles intégrant notre corpus se situent, pour la plupart, dans l'une des deux plus grandes mégapoles japonaises que sont Tōkyō-Kawasaki-Yokohama et Ōsaka-Kyōto-Kobe. Leurs aires urbaines représentent à elles seules 62,8 millions d'habitants, l'équivalent de la moitié de la population japonaise en 2020. 73,2 % de nos références sont comprises dans la grande mégapole de Tōkyō-Kawasaki-Yokohama, parmi lesquelles 90 % font partie intégrante de la capitale, Tōkyō (*cf.* illustration 58, p.68a). 8,9 % s'installent dans la conurbation de Ōsaka-Kyōto-Kobe, quand 17,9 % des réalisations recensées intègrent un autre ensemble urbain dense, tels que Hiroshima, Nagoya ou Sapporo.

Les maisons étudiées ont toutes été construites entre 1966 et 2017. Si la plus récente dépend de la période considérée par notre étude, et de la temporalité de notre recueil des données, la plus ancienne — la *Tower House* de l'architecte Takamitsu Azuma, située à mi-chemin entre la célèbre avenue d'Omotesandō et le *Japan National Stadium* — fait figure de pionnière parmi les *kyosho jutaku* recensées. Installée dans l'arrondissement de Shibuya, cette maison d'une emprise foncière de 20,5 m² avait, à l'époque de sa construction, toutes les apparences d'une tour au regard des constructions voisines. Aujourd'hui, la *Tower House* ressemble davantage à une petite maison, encerclée en bonne et due forme par de grands *buildings* de six étages et plus (*cf.* illustration 59, p.68a). D'une surface habitable de 65 m² s'organisant sur six niveaux ou demi-niveaux, cette maison pensée pour un couple avec enfants dispose d'un parking couvert sur un terrain de 7 x 5 x 4 mètres de côté.

L'implantation de la maison

La surface moyenne des terrains des 123 *kyosho jutaku* étudiées égale 68,5 m², avec une médiane à 69,1 m². Dans le quartier Aoyama de l'arrondissement Minato de Tōkyō, la *Framing the Sky* de l'Atelier Tekuto prend ainsi place sur un terrain de 69,1 m², occupant une surface au sol de 38,7 m². Sa surface habitable de 77,4 m² se destine à un couple avec deux enfants. Au sein de notre corpus, la *Tower House* est la maison dont le terrain est le plus petit. La maison *Inside Out* de l'architecte Takeshi Hosaka est au contraire la réalisation bénéficiant du plus grand terrain avec 149,6 m² aménageables (*cf.* illustration 60,

p.69a). D'une emprise foncière de 59,2 m², cette maison d'une surface habitable de 91,2 m² pour un couple sans enfant possède 90,4 m² d'espaces extérieurs, se partageant entre un parterre de stationnement, un jardin et quelques espaces verts.

L'emprise au sol de nos 123 maisons japonaises atteint une moyenne de 35,7 m², avec une médiane établie à 34,8 m². La *House in Okamoto* des architectes Manabu et Arata Naya (Naya Architects) colonise ainsi quelques 34,8 m² d'un terrain d'une surface de 131,8 m², pour y développer une surface habitable de 84,5 m² destinée à un couple et ses deux enfants (*cf.* illustration 60, p.69a). Pour la *House in Ebisu* des mêmes architectes, l'équation est plus serrée, de par ses 12,2 m² d'emprise au sol, soit la valeur minimale observée parmi les références de notre corpus. Malgré tout, cette maison abritant un couple avec un enfant parvient à développer 62,8 m² habitables sur un terrain de seulement 28,5 m², tout en bénéficiant d'un parking et d'une terrasse en toiture. Valeur maximale relevée, les 73,4 m² d'emprise au sol de la *House in Okusawa*, toujours des architectes M. et A. Naya, impliquent une moindre optimisation, compte tenu d'une surface habitable de 108,1 m² pour un couple avec deux enfants (*cf.* illustration 61, p.69a).

Dans notre base de données, le *kenpei-ritsu*, c'est-à-dire le rapport entre la surface d'emprise au sol de la maison et la surface totale du terrain, obtient une moyenne de 0,56. Une *kyosho jutaku* occupe donc peu ou prou la moitié de sa parcelle d'installation. La valeur minimale observée pour le *kenpei-ritsu* est de 0,25 (*House in Chitosekarasuyama*, de Naya Architects), témoignant d'une faible emprise foncière comparée à la surface disponible, quand la valeur maximale établie à 1 attribuée à la *Tower House* fait plutôt figure d'exception : la réglementation japonaise restreint en effet l'emprise foncière pour limiter la densité, ainsi que les risques liés aux séismes et incendies. À l'instar du *kenpei-ritsu*, le *yoseki-ritsu* de notre corpus, soit le rapport entre la surface habitable totale de la maison et la surface totale du terrain[133], obtient une moyenne de 1,34. Le *yoseki-ritsu* témoigne généralement de la densité bâtie. Dans notre base de données, sa valeur minimale s'établit à 0,47, illustrant une surface foncière deux fois plus importante que la surface habitable disponible. D'une emprise au sol de 50 m², la *Nakaikegami House* (Miligram Studio) organise ainsi 33 m² de surface habitable sur trois niveaux, sur un terrain de 70 m². À l'inverse, le *yoseki-ritsu* de 3,69 de la *Yamate Street House* (Unemori Architects) représente une densité élevée : malgré un terrain de 24,3 m² et une emprise foncière de seulement 17,9 m², cette maison propose, sur cinq niveaux, 89,6 m² habitables, pour un couple sans enfant (*cf.* illustration 62, p.70a). Dans la majorité des cas étudiés, la forme et les surfaces dépendent des règlements

[133] Au Japon, la surface totale du terrain comprend la moitié de la voie publique adjacente. Réputée non constructible, cette surface est néanmoins comprise dans le calcul des *kenpei-ritsu* et *yoseki-ritsu* (Bennett, Jr., 1986).

d'urbanisme et des marchés fonciers qui dictent l'emprise foncière, la surface habitable constructible, ainsi que la forme des toitures ou le recul vis-à-vis des constructions voisines[134].

La surface et les habitants

Toutes références confondues, la surface habitable moyenne des maisons de notre corpus s'établit à 80 m². Les 81 m² habitables de la maison *Tutu* (Apollo Architects) se répartissent sur trois niveaux, pour une emprise au sol de 27 m² et une surface foncière totale de 39,3 m². Avec ses 116,1 m², la maison *Steps* (Apollo Architects) détient la plus grande surface habitable de notre base de données. Proche de nos standards, cette surface paraît néanmoins optimisée, puisque la maison n'occupe que 25,8 m² au sol sur un terrain de 37,1 m². Enfin, la plus petite surface habitable revient à la *Window House* de l'architecte Yasutaka Yoshimura, avec ses 32,8 m² (*cf.* illustration 63, p.70a).

Ces quelques exemples nous montrent qu'un petit terrain ou une faible emprise au sol n'implique pas nécessairement de petites surfaces habitables. Lorsque le nombre d'habitants exige une surface plus importante, le projet de maison prend de la hauteur, gagne un ou deux niveaux lorsque la réglementation le permet, ou s'installe sur un autre terrain. De fait, la surface habitable de nos 123 *kyosho jutaku* est plutôt correcte, même si la surface habitable moyenne disponible par habitant de 27,8 m² pourrait paraître contraignante de prime abord. Dans la *Oiz House* de l'architecte Hiroshi Kikuchi, les 77,8 m² habitables abritent un couple et ses trois enfants sur une parcelle de 52,1 m² et une emprise foncière de 28,2 m². Dans la *O House* de l'architecte H. Nakayama, la surface par habitant est réduite à 11,9 m², la valeur la plus basse de notre corpus d'étude : avec une surface habitable totale de 59,7 m², un terrain de 83,3 m² et une emprise au sol de 42,9 m², cette maison pour un couple avec trois enfants profite d'un espace central partagé et décloisonné, largement ouvert sur l'extérieur, pour augmenter l'impression d'espace. La *House in Kaijin* (Fuse Atelier)

---

[134] En matière d'urbanisme opérationnel, le zonage permet au Japon de limiter l'emprise et la hauteur des bâtiments par prescription, à travers des outils de calcul des surfaces et des volumes constructibles tels que le *Kitagawa Shasen* (empêche les bâtiments de grande hauteur de bloquer le soleil pour les plus petites habitations), le *Nichiei Kisei* (garantit l'ensoleillement du rez-de-chaussée des bâtiments pendant un certain nombre d'heures), le *Kenpei-ritsu* (désigne l'emprise que peut occuper un bâtiment sur son terrain d'implantation), le *Yoseki-ritsu* (détermine la surface habitable constructible sur l'ensemble de la parcelle), le *Zettai Takasa no Seigen* (limite la hauteur des bâtiments constructibles), ou encore le *Takasa no gendo* (réglemente les prospects des bâtiments vis-à-vis de l'espace public, de leurs bâtiments voisins et de la fonction dominante du quartier considéré). Ces outils sont utilisés pour réduire les densités urbaine et de population, assurer le confort et le bien-être des habitants, et prévenir les risques d'incendie dans les zones à forte population (Townsend, 2013). S'y ajoutent l'interdiction de mitoyenneté — la législation japonaise impose un retrait minimum de 50 cm. entre la limite parcellaire et la construction —, des marges de recul réglementaires parfois vis-à-vis de la voie publique, ou encore les différentes règles implicitement comprises par la communauté d'habitants qui agissent sur la forme des projets (Bennett Jr., 1986).

paraîtra sans doute plus confortable à ses deux habitants, qui profitent à eux deux d'une surface habitable de 91,4 m², soit 45,7 m² chacun (*cf.* illustration 64, p.71a).

Malgré une tendance à l'élévation, les *kyosho jutaku* dépassent rarement les trois niveaux d'habitation, c'est-à-dire un rez-de-chaussée surmonté de deux étages. Le nombre de niveaux moyen observé dans notre base de données est de 2,91, avec un maximum de six niveaux : 58,5 % des maisons de notre corpus ont trois niveaux d'habitation ; 26 % ont au moins un étage ; 14,6 % ont trois étages ou plus. À Ōsaka, la *Kakko House* (YYAA) dispose de 113 m² habitables grâce à ses six demi-niveaux, malgré une emprise foncière de 44,2 m². À Hiroshima, la *House in Minamimachi* (Suppose Design Office) organise ses 86 m² habitables sur trois niveaux et 33,3 m² de surface au sol (*cf.* illustration 65, p.71a).

À l'intérieur, les *kyosho jutaku* de notre corpus disposent en moyenne de trois pièces fermées, hors vestibule et sanitaires (salle de bain, salle d'eau et WC). Certaines réalisations n'ont aucune pièce fermée, comme la *Layer House* de l'architecte Hiroaki Ohtani (*cf.* illustration 67, p.72a), quand d'autres peuvent en avoir jusqu'à 12. C'est le cas de la *House in a Plum Grove* de l'architecte Kazuyo Sejima. Cette maison, d'une surface au sol de 37,2 m² pour une surface habitable de 77,7 m², comprend en effet 12 pièces d'habitation cloisonnées, toutes organisées autour d'un escalier en spirale. Certaines peuvent être très étroites, servantes ou servies, d'autres peuvent bénéficier d'une double hauteur. Chacune est singulière et convient aux multiples activités des habitants de la maison — un couple avec deux enfants —, tout en préservant l'intimité de chacun (*cf.* illustration 65, p.71a).

Pour nos 123 maisons, le nombre d'habitants moyen s'élève à 3,09, avec un maximum de six habitants pour la *OH House*, la *Layers* ou la *Crystal Bricks* (Atelier Tekuto). Les ménages étudiés se composent majoritairement d'un couple avec ou sans enfant. Le nombre d'adultes moyen est de 2,01, avec un maximum de quatre adultes pour la maison *Mini* (Apollo Architects), quand le nombre d'enfants moyen est de 1,07, avec un maximum relevé de quatre enfants dans la *House in Minamikase* (Naya Architects). Dans le détail, notre corpus se compose de : 2,4 % d'individus vivant seuls ; 1,6 % d'individus vivant seuls avec enfant(s) ; 26 % de couples sans enfant ; 4,9 % de couples avec enfant(s)[135] ; 15,4 % de couples avec un enfant ; 25,2 % de couples avec deux enfants ; 2,4 % de couples avec trois enfants et plus ; 4,9 % de couples avec enfant(s) et parent(s). Pour résumer, les habitants des maisons recensées pour lesquelles nous avons les données à notre disposition (102 réalisations) sont à 63,7 % des couples avec un ou plusieurs enfants et/ou parents à charge et résidant à domicile, à 31,4 % des couples sans enfant, à 2,9 % des personnes seules et à 2 % des célibataires avec un ou plusieurs enfants à charge, à domicile (*cf.* tableau 29).

[135] Pour ces couples, l'information relative au nombre d'enfants à charge et à domicile est manquante.

Désignation du foyer	Effectif	%
Personne vivant seule	3	2,4
Couple sans enfant ni parent à domicile	**32**	**26,0**
Couple avec enfant(s) à charge, à domicile	6	4,9
Couple avec un enfant à charge, à domicile	**19**	**15,4**
Couple avec deux enfants à charge, à domicile	**31**	**25,2**
Couple avec trois enfants et plus à charge, à domicile	3	2,4
Couple avec enfant(s) et/ou parent(s) à charge, à domicile	6	4,9
Personne seule, vivant avec un ou plusieurs enfant(s) à charge, à domicile	2	1,6
Non renseigné par manque d'informations	21	17,1
TOTAL	**123**	**100**

Tableau 29. Pour lecture, notre corpus est composé de 31 maisons dans lesquelles habite un couple avec deux enfants à charge à domicile, soit 25,2 % de nos 123 maisons référencées. 17,1 % des foyers de notre corpus n'ont pu être catégorisés, en raison d'une absence de données.

Les espaces extérieurs

Plus de 80 % des *kyosho jutaku* possèdent un ou plusieurs espaces extérieurs, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un espace vert, d'une terrasse ou d'un parking. En moyenne, les maisons possèdent 1,2 espace extérieur : certaines en sont dépourvues, d'autres peuvent en avoir jusqu'à quatre. À Ōsaka, la *Shōji Screen House* de l'architecte Yoshiaki Yamashita répartit ses 21,8 m² d'espaces extérieurs en quatre patios, dont l'un assure la transition entre l'espace public et l'intérieur de la maison (*cf.* illustration 66, p.72a). Sur un terrain de 76,6 m², la *Mini House*[136] n'occupe que 40,8 m², ce qui permet à l'architecte Y. Tsukamoto d'installer une bande végétale arborée autour de sa maison recréant, à l'intérieur, l'illusion d'une nature luxuriante. Ce principe est repris à Kobe par H. Ohtani pour sa *Layer House*, où l'architecte libère un jardinet de quelques mètres carrés en front de rue pour y planter un arbre (*cf.* illustration 67, p.72a). Par le jeu d'une façade en claustra, le feuillage produit une sensation de profondeur à l'intérieur de la maison (Berthet-Bondet, 2013).

Certes, ces trois exemples ne montrent pas de vastes jardins où les enfants peuvent s'adonner aux loisirs extérieurs : ces derniers sont plutôt à trouver dans les jardins publics et autres squares qui agrémentent sporadiquement les quartiers résidentiels japonais. Malgré

[136] Dans un article publié dans le magazine de mode japonais *Brutus* à la fin des années 1990 ayant pour titre « Même si c'est petit, il y a tout ce qu'il faut », l'atelier Bow-Wow de Y. Tsukamoto présente la *Mini House*, considérée aujourd'hui par bon nombre d'architectes comme un manifeste du mouvement des *kyosho jutaku*.

tout, la surface moyenne des espaces extérieurs de notre corpus atteint 32,8 m². La maison *Iron Mask* (Atelier Tekuto) profite ainsi de 29,8 m² d'espaces extérieurs grâce à un terrain d'implantation de 70,8 m² et une surface d'emprise au sol bâtie de 41 m². La *Small House with Floating Treehouse* de l'architecte Yuki Miyamoto profite d'un jardin de 52,7 m², quand la maison *Inside Out* de T. Hosaka bénéficie de 90,4 m² d'espaces verts arborés et de jardin, sur un terrain de 149,6 m² (*cf.* illustration 68, p.73a).

De fait, la taille allouée au jardin se décide souvent à défaut. Au Japon, elle est en effet le fruit de logiques foncières et de règlements urbains qui régulent la taille des parcelles, l'implantation des constructions et leur emprise au sol. Pour autant, quelques exemples nous montrent qu'il peut être aussi l'objet d'un choix averti. C'est le cas de la *Layer House*, nous l'avons vu. Ce choix reste cependant l'exception : dans notre corpus, seules neuf *kyosho jutaku* ont un jardin, et 17 disposent d'un espace vert — un parterre enherbé, dans la plupart des cas. L'aménagement d'une place de stationnement est majoritairement privilégié à l'entretien d'un jardin : parmi nos 101 maisons ayant un espace extérieur, 74,3 % ont un parking, ce dernier étant généralement prévu pour un seul véhicule motorisé.

Cette préférence s'explique bien évidemment par l'indéfectible et universel lien établi entre la maison et la voiture individuelle, par la cherté du parcage urbain dans les grandes mégapoles japonaises, mais aussi par l'obligation de justifier de la propriété d'une place de stationnement à l'achat d'un véhicule. La présence d'un garage intégré à la maison s'avère quant à elle peu significative : seules 8,9 % des réalisations de notre base de données en possèdent un, contredisant un éventuel fétichisme autour de l'objet « voiture ». À Yokohama, la *Takenomaru House* de l'architecte Hiroyuki Ito possède une place de stationnement le long de sa façade principale, orientée latéralement. À Tōkyō, la *Shift House* (Kino Architects) prévoit un parking qu'elle abrite en partie, à l'angle de sa parcelle. À Sagamihara dans la préfecture de Kanagawa, à l'Ouest de Tōkyō, la *Periscope House* de l'architecte Yoshiharu Tsukamoto (Atelier Bow-Wow) observe un recul important depuis la rue pour permettre le stationnement d'un, voire de deux véhicules. À Ōsaka enfin, la *Step House* de l'architecte Ben Nagaoka possède un garage dont le volume intérieur semble spécifiquement sculpté selon la forme du véhicule stationné (*cf.* illustration 69, p.74a).

Si différentes soient-elles, un point commun relie toutes les maisons de notre corpus : leur installation dans un milieu urbain dense. La plupart des réalisations étudiées composent en effet avec des constructions voisines proches, voire très proches. Parmi nos 123 références, nous observons ainsi que le nombre de façades où la construction voisine la plus proche est inférieure à trois mètres atteint une moyenne de 2,2. Les *kyosho jutaku* se doivent de gérer des rapports complexes de proximité, que ce soit en matière de vues,

d'apports de lumière naturelle ou de bruits. Ces rapports conditionnent nécessairement l'habiter, et la réception de cette typologie particulière de logement.

En résumé

Pour conclure l'analyse quantitative de notre base de données, retenons qu'au Japon, les *kyosho jutaku* s'adressent davantage à des couples avec ou sans enfant, allouant à chaque individu une surface habitable moyenne de 27,8 m², pour une surface habitable totale moyenne de 80 m² pour trois habitants. Sur ce point, ces maisons sont à rapprocher des dimensions courantes d'un appartement français intégrant un ensemble collectif, plus que des dimensions d'un pavillon avec jardin. D'ailleurs, ces statistiques n'indiquent pas d'écarts significatifs en matière de surfaces entre le Japon et la France. Les différences semblent davantage opérer sur la surface du terrain d'implantation. La moyenne japonaise de 68,5 m² s'avère bien plus contraignante que la surface parcellaire moyenne des terrains disponibles pour la construction dans un contexte de centralité, en France (*cf.* Chapitre 7).

En outre, les *kyosho jutaku* n'occupent que très rarement toute la surface de leur terrain d'implantation. Le *kenpei-ritsu* (CES) moyen indique une valeur estimée à 0,56, soit un rapport quasiment équivalent entre bâti et terrain vierge. Si ce partage de l'espace est l'occasion, pour les Japonais, de ne créer bien souvent qu'une place de parking, il est fort à parier que la moyenne plus ample des surfaces foncières disponibles dans les villes françaises, particulièrement dans les villes moyennes, puisse permettre de compléter l'aire de stationnement d'un espace vert ou d'un jardin. Cette emprise au sol plutôt mesurée implique une prise de hauteur, puisque nous faisons le constat d'une très faible proportion de maison de plain-pied (0,8 %). Une *kyosho jutaku* est donc une maison à un ou plusieurs étages, généralement deux, voire trois mais rarement plus.

Enfin, au Japon, les *kyosho jutaku* s'inscrivent harmonieusement dans un contexte urbain dont le *yoseki-ritsu* (COS) est peu ou prou équivalent, et dont la hauteur bâtie n'excède pas trois étages. Les constructions voisines sont parfois très proches, d'une distance inférieure à trois mètres nous l'avons souligné, ce qui impose la recherche de solutions singulières et parfois sophistiquées pour préserver l'intimité des habitants, tout en apportant ce qu'il faut de lumière naturelle et de prolongements extérieurs aux espaces intérieurs. L'introversion de la maison est souvent privilégiée, avec un apport de lumière par l'intermédiaire de patios.

D'autres croisements statistiques auraient pu nous en apprendre davantage sur ces réalisations. Nous pensons par exemple à l'incidence que pourraient avoir les enfants sur les surfaces habitables, la présence d'espaces extérieurs ou le nombre de pièces fermées. Des

tableaux croisés dynamiques auraient sans doute pu faire émerger d'autres connaissances encore, mais le nombre de références constituant notre base de données nous semble insuffisant pour mener à bien ces explorations. Aussi nous sommes-nous davantage concentrés sur une analyse qualitative de nos 123 *kyosho jutaku* afin d'identifier plusieurs « modèles d'optimisation », c'est-à-dire des dispositifs ou aménagements récurrents permettant d'optimiser l'espace, soit en augmentant l'impression d'espace, en économisant la surface au sol disponible ou en l'étendant d'une quelconque façon. Pour ce faire, nous avons étudié un à un les plans, coupes, élévations, et photographies à notre disposition. Cette revue nous a permis d'identifier 35 modèles d'optimisation, tous représentés *a minima* dans 5 % de notre corpus, soit dans six références ou plus.

Parmi 123 kyosho jutaku étudiées	**Moyenne**	**Médiane**	**Min.**	**Max.**
Surface du terrain d'implantation	68,5 m²	69,1 m²	20,5 m²	149,6 m²
Surface d'emprise au sol du bâti	35,7 m²	34,8 m²	12,2 m²	73,4 m²
Kenpei-ritsu - Coefficient d'emprise au sol	0,56	0,56	0,25	1
Surface habitable totale de l'habitation	80 m²	81 m²	32,8 m²	116,1 m²
Yoseki-ritsu - Coefficient d'occupation des sols	1,34	1,18	0,47	3,69
Nombre de niveaux habitables	2,9	3	1	6
Surface habitable disponible par habitant	27,8 m²	25,9 m²	11,9 m²	45,7 m²
Nombre d'habitants, adultes et enfants confondus	3,09	3	1	6
Nombre d'habitants adultes	2,01	2	1	4
Nombre d'habitants enfants	1,07	1	0	4
Nombre de pièces fermées (hors sanitaires)	3	3	0	12
Nombre d'espaces extérieurs	1,2	1	0	4
Surface des espaces extérieurs disponibles	32,8 m²	29,8 m²	0 m²	97,8 m²
Nombre de côtés où la façade voisine observe un recul inférieur à 3 mètres	2,2	2	0	4

Tableau 30. Moyennes, médianes, valeurs minimales et maximales des informations quantitatives recueillies pour chacune des 123 *kyosho jutaku* présentes dans notre base de données.

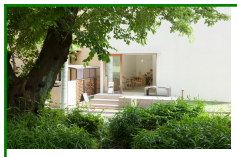
6.2.2. 35 modèles pour définir l'optimisation

Nous avons distingué ces 35 modèles d'optimisation suivant quatre entrées thématiques. La première entrée intitulée « De l'extérieur à l'intérieur » regroupe les

modèles optimisant la perception et l'aménagement de l'espace depuis l'extérieur, vers l'intérieur de la maison. Notre deuxième entrée intitulée « De gauche à droite » rassemble les modèles optimisant l'espace suivant un axe horizontal. Notre troisième entrée intitulée « De bas en haut » le complète en traitant des modèles optimisant l'espace suivant un axe vertical. Enfin, notre quatrième et dernière entrée « De tous les lieux » réunit nos modèles d'optimisation plus généralistes.

De l'extérieur à l'intérieur

Au Japon comme en France, le jardin et le parking sont devenus les conditions *sine qua non* de l'habitat individuel. Traditionnellement, le jardin a toujours occupé une place importante dans la conception des maisons japonaises. Il participe en effet à la fabrication d'un environnement propice à une certaine qualité de vie, dont le cadre dépasse les frontières du chez-soi[137] (Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017). Avec la réduction progressive de la surface des terrains à bâtir en ville, ces jardins se font néanmoins plus rares, et plus contraints. Il est ainsi courant que les plus petites maisons japonaises n'aient plus de jardin mais un espace cultivable hors-sol, souvent reporté en toiture (Rousseaux Perin, 2018). Certaines *kyosho jutaku* parviennent néanmoins à préserver un espace de nature en pleine terre, quitte à sacrifier quelques mètres carrés habitables : pour sa *Layer House* (*cf.* illustration 70, p.75a), H. Ohtani fait sciemment le choix d'aménager un espace en front de rue pour y planter un arbre (*cf. supra*), malgré une emprise foncière limitée à 33 m². Il dit à ce propos : « Chaque maison doit avoir un arbre. Si on cède un peu d'espace habitable, il est possible d'avoir un peu de nature devant la maison » (Berthet-Bondet, 2013, p.69). De même, l'architecte K. Sejima agrémente la périphérie de sa *House in a Plum Grove* d'une bande végétale luxuriante et arborescente.



1er modèle d'optimisation

Intégration d'un jardin et/ou une place de stationnement

En intégrant à la parcelle un jardin et/ou une place de stationnement, l'architecte doit rationaliser l'espace foncier disponible. De la sorte, il optimise d'une part l'espace perçu par l'habitant grâce à l'apport d'éléments végétaux naturels, et d'autre part l'espace vécu, en rendant possibles certains us et coutumes. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu. Représentativité : **73,2 %** sur 123 références analysées.

[137] Voir à ce propos la technique dite de l'« emprunt de paysage », ou *shakkei* en japonais (Marès, 2014, *in* Bonnin et *al.*, 2014, p.408).

D'autres maisons préfèrent au jardin l'aménagement d'une place de stationnement, dont la surface souvent bétonnée dispense généralement les habitants d'un entretien régulier. Intégrer une place de parking à sa parcelle d'habitation permet d'économiser d'éventuels frais de parcage urbain (*cf. supra*). En 1966, T. Azuma anticipait déjà ces problématiques de stationnement en équipant sa *Tower House* d'un parking couvert malgré son terrain de 20 m². Cette intégration, qu'il s'agisse d'un parking, d'un jardin ou d'un espace vert en pleine terre, constitue notre premier modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*).

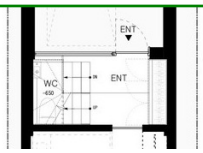


2ème modèle d'optimisation

Entrée principale depuis la place de stationnement

L'aménagement d'une place de stationnement au-devant de la porte d'entrée principale peut permettre de faire bénéficier le seuil de la maison d'un revêtement accueillant et d'un abri couvert, tout en économisant l'espace constructible disponible. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit.
Représentativité : **46,7 %** sur 120 références analysées.

Le parking, lorsqu'il ne devient pas garage, se positionne couramment comme espace intermédiaire entre la rue et le seuil de la maison (*cf.* illustration 71, p.75a). Identifié comme étant notre deuxième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*), ce dispositif, est utilisé dans près de 47 % des références de notre base de données : la *House in Nada* (FujiwaraMuro Architects) dispose ainsi d'une place de stationnement en front de rue ; la façade de la *Reflection of Mineral* (Atelier Tekuto) paraît être taillée sur-mesure pour ménager une place à la voiture de ses habitants ; enfin, le rez-de-chaussée de la *Kakko House* (YYAA) est une illustration parmi d'autres d'un garage intégré à l'habitation.



3ème modèle d'optimisation

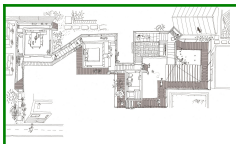
Présence d'un hall d'entrée fermé

Même si la surface habitable est limitée, aménager un hall d'entrée fermé permet d'optimiser l'intimité des habitants, de mettre à distance le public. Il est aussi un moyen de différencier le « sale » du « propre », à l'image des observations émises par les chercheurs de l'Institut de sociologie urbaine (Raymond et *al.*, 1966). **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu ; Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **70,2 %** sur 94 références analysées.

Une fois passé le seuil de la maison, nous trouvons dans 70 % des *kyosho jutaku* analysées un hall d'entrée. Plutôt contre-intuitif, ce dispositif que nous considérons ici comme étant notre troisième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*) est stratégique dans l'optique

d'une préservation de l'intimité des habitants, compte tenu de la promiscuité induite par les surfaces habitables. Le hall d'entrée permet en effet de mettre à distance toute venue fortuite.

Par sa petite surface, le vestibule est aussi le moyen de valoriser les autres espaces de l'habitation. Dans la maison *Beat Pack* (Studio Loop), l'étroitesse du sas d'entrée contraste par exemple avec la double hauteur et les dimensions pourtant modestes du séjour de 15 m² qui lui succède (*cf.* illustration 72, p.76a). Dans le même esprit, le hall d'entrée de 3,8 m² de la *Balcony House* tranche fortement avec les quelques 70 m² de l'ensemble habité (*cf.* illustration 73, p.76a). En étant la seule pièce fermée hors salle de bain de cette « maison à balcons » conçue par l'architecte T. Hosaka, ce vestibule rappelle au surplus qu'il est le dernier rempart aux intrusions de l'extérieur.



4ème modèle d'optimisation

Travail sur un cheminement entre extérieur et intérieur

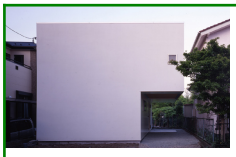
Le traitement sensible des parcours entre extérieur et intérieur peut désorienter l'habitant, et participer à rendre l'espace habité plus grand qu'il n'est en réalité. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **21,2 %** sur 113 références analysées.

Pour les architectes japonais, le cheminement de l'espace public à l'espace le plus intimement privé de la maison fait généralement l'objet d'une attention toute particulière[138]. Cette réflexion, que nous définissons comme étant notre quatrième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*), est particulièrement marquante dans l'exemple de la *Double Helix House* (Onishimaki + Hyakudayuki Architects). Suivant un principe de couloir enveloppant un bloc central habité, cette maison d'une surface au sol de 37,5 m² orchestre le parcours de ses habitants, et le ponctue d'espaces dévolus à la famille ou à l'individu (*cf.* illustration 74, p.77a). Le hall d'entrée est ainsi précédé d'un « couloir d'approche », voulu sombre et étroit en contraste avec la rue, plus large et arborée. Au rez-de-chaussée, le couloir périphérique intègre la cuisine et encercle le séjour. Au premier étage, la chambre parentale est une alcôve au corridor qui se poursuit jusqu'au deuxième étage, en devenant alternativement espace de bureau et bibliothèque. Le couloir termine sa course sur le séjour, transformé la nuit en

[138] Le shintoïsme n'est pas étranger à cette conception de l'espace : point d'excentricité ni d'éclat pour les lieux de culte de cette religion nationale ; au contraire la scénographie et la complexité des cheminements pour atteindre, dissimulés à la lisière des bois sacrés, les temples *shintō* enseignent ici que le trajet est plus important que la destination. Aussi, « entrer chez soi » ne signifie pas simplement « passer la porte », mais convoque plutôt l'idée de tendre petit à petit vers un « noyau d'ombre autour duquel, à la manière d'un oignon, s'enroule l'étendue habitée » (Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017, p.23).

chambre d'enfant grâce à ses nombreux rangements intégrés. Au dernier étage enfin, pergola et terrasse couronnent cette maison, d'une surface habitable totale de 88 m².

Les ouvertures de la *Double Helix House* sont plutôt nombreuses. Elles reflètent vraisemblablement la volonté des architectes de proposer des espaces habitables en connexion visuelle permanente avec leur environnement urbain. La galerie extérieure qui s'organise sur la partie supérieure du couloir témoigne de cette probable intention (*cf.* illustration 75, p.78a). D'autres habitations font néanmoins un tout autre choix, préférant résolument l'introversion à une recherche de continuité entre intérieur et extérieur. Ce cinquième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*) peut se justifier par une aspiration au repli sur soi. Il peut être aussi la réponse apportée à un contexte austère à l'habiter. 39 réalisations recensées présentent ainsi des façades pleines, avec une voire deux ouvertures au maximum.



5ème modèle d'optimisation

Peu d'ouvertures directes sur l'extérieur

L'introversion de l'habitat individuel promet une mise à distance de l'environnement, une déconnexion de l'intensité urbaine sans renoncer à ses aménités. Elle participe à créer une intériorité singulière, elle assure une certaine intimité, elle garantit un chez-soi auquel aspire en majorité les aspirants à l'accession. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **31,7 %** sur 123 références analysées.

À Ōsaka, la façade à claire-voie de la *House in Otori* (Arbol Design) tient de cette façon les regards inquisiteurs à distance (*cf.* illustration 76, p.79a). Elle limite les échappées visuelles de l'intérieur, tout en suggérant la proximité de l'espace public. Malgré une faible emprise foncière, la maison intègre deux patios afin d'assurer l'éclairement naturel de ses quelques 86,4 m² habitables. Entre deux constructions hautes, la *House in Hiro* (Suppose Design Office) s'apparente à un monolithe de béton, simplement percé par une porte d'entrée et une petite baie au vitrage translucide. À l'intérieur pourtant, deux prises de lumière disposées en toiture apportent tout l'éclairement nécessaire aux espaces de la maison. Plus radicale encore, la *Love House* de T. Hosaka ne dispose que d'une seule porte d'entrée, comptant sur son toit ajouré pour suivre la course du soleil (*cf.* illustration 77, p.79a). Le bloc en béton de la maison *Magritte's* (Atelier Tekuto) est semblable à la *Love House*, de même que la *House in Kamiyouga* (Naya Architects), qui ne révèle en façade qu'une porte d'entrée et une porte de garage, les espaces de la maison étant tous éclairés par un patio.

L'introversion de ces quelques maisons oblige leurs architectes à user de stratagèmes pour pallier leur apparente austérité. Une maison étanche aux éléments extérieurs n'est d'ailleurs pas souhaitable : lumière et ventilation naturelle sont au moins deux conditions de

l'habiter[139]. Plusieurs dispositifs architecturaux valant modèles d'optimisation apportent des solutions à cette opacité. Archétype d'un espace intérieur à ciel ouvert, le patio constitue par exemple notre sixième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).

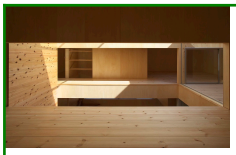


6ème modèle d'optimisation

Le patio, principale source de lumière

Le patio offre un espace extérieur intégré à la maison. Il est un prolongement au logement, et une source de lumière naturelle pour les pièces ne pouvant bénéficier d'ouvertures directes sur l'espace public. Il est un dispositif utile à l'optimisation de l'espace privatif du logis, en cela qu'il met un extérieur à disposition des habitants, tout en protégeant des regards extérieurs. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **15,6 %** sur 122 références analysées.

Malgré ses 44,2 m² d'emprise foncière, la *House in Otori* comprend deux patios. Ces derniers sont plutôt étroits, mais suffisent aux espaces de la maison pour être éclairés naturellement à toute heure de la journée. Pareillement, la *House in Fukasawa* de M. et A. Naya profite d'un patio long et étroit, dont la paroi extérieure en polycarbonate ondulé isole les pièces de la maison du dynamique arrondissement tokyoïte de Setagaya. Les architectes reprennent ce principe dans leur *House in Shinyokohama*, où le patio attenant aux chambres du premier étage double le corridor intérieur (*cf.* illustration 78, p.80a).



7ème modèle d'optimisation

Source de lumière indirecte, en second jour

Éclairer une pièce de la maison en second jour permet de ne délaisser aucun espace habité. Si une alcôve ne peut bénéficier de lumière directe sur l'extérieur, elle peut toujours profiter d'une lumière indirecte grâce à l'éclairement naturel d'une pièce servante. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **33,3 %** sur 111 références analysées.

Peut-être parce qu'il suppose une consommation d'espace non négligeable, le patio n'est observé que dans 19 des 122 références analysées dans notre base de données. L'apport de lumière en second jour s'avère être un dispositif plus répandu, il définit à ce titre notre septième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*), représenté dans 33,3 % de notre corpus. Par définition, une pièce en second jour est un espace dépourvu de fenêtres donnant sur

[139] L'étude du paradigme de la maison japonaise enseigne que l'habitat entretient traditionnellement, au Japon, un rapport très étroit avec son environnement naturel (Namias et Nussaume, 2011 ; Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017). En témoigne la notion de « milieu » (*fūdo*, en japonais), soit la relation de la société à son environnement (Berque et *al.*, 2011).

l'extérieur. Elle bénéficie d'une entrée de la lumière du soleil à travers une autre pièce. La pièce en second jour est aussi un espace plus intime, nécessairement plus sombre, qui permet au surplus d'optimiser l'emprise foncière en ne délaissant aucune surface enclavée. Au Nord de Nagoya, la petite ville de Mino accueille dans l'un de ses quartiers résidentiels la *House in Imamiya* (Arbol Design), maison de 76,4 m² habitables pour un couple et ses deux enfants. Avec peu d'ouvertures directes sur l'extérieur, cette habitation profite d'un large puits de lumière disposé en son centre pour éclairer en second jour les pièces du premier et second niveau (*cf.* illustration 79, p.80a), rappelant les contrastes d'ombre et de lumière de la maison traditionnelle japonaise décrits en son temps par J. Tanizaki (1933). Dans la maison *Marusankakushikakuie*, une alcôve dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,40 mètre devient, grâce aux sources de lumière en second jour éclairant ses deux extrémités, une pièce à tatamis, partie traditionnelle de l'architecture domestique japonaise que l'on retrouve encore dans de nombreuses réalisations contemporaines.

Pour compléter ces deux précédents modèles d'optimisation, les *kyosho jutaku* de notre corpus nous enseignent le recours fréquent (55,5 %) à une prise de lumière zénithale. Ces ouvertures, que nous considérons comme notre huitième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*), préservent l'intimité des pièces éclairées, en évitant la création d'ouvertures directes sur le bâti voisin. Elles servent ainsi l'introversion des quelques maisons que nous avions identifiées pour notre cinquième modèle d'optimisation.



8ème modèle d'optimisation

Ouverture zénithale à éclairage direct, sans vue

La création d'une ouverture zénithale apporte toute la lumière nécessaire à l'éclairement naturel des espaces de la maison, tout en préservant l'intimité des habitants. Le puits de lumière zénithal, ou « canon à lumière » offre en outre une lecture du temps grâce au faisceau qu'il projette sur les parois intérieures. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **55,5 %** sur 119 références analysées.

À Kyoto, l'*Atelier K* de l'architecte Kensaku Tohmoto dispose au premier étage d'un séjour dont la seule source de lumière provient d'un conduit à ouverture zénithale, qu'un certain Le Corbusier aurait volontiers appelé « canon à lumière » (*cf.* illustration 80, p.80a). L'architecture toute en béton de la *House in Abiko* (Fuse Atelier) se pare également d'une ouverture zénithale en toiture, qui éclaire abondamment l'espace central en double hauteur de la maison. La longue et étroite verrière éclairant la montée d'escalier de la maison *DogDeco* (Apollo Architects) renvoie également à notre modèle d'optimisation.

Pour la plupart de nos *kyosho jutaku*, le travail sur la lumière est manifeste. Les architectes semblent avoir le souci commun de garantir une luminosité optimale aux différents espaces, exercice délicat dans un contexte urbain dense. Le revêtement majoritairement blanc des parois intérieures témoigne en outre d'une volonté d'en assurer sa parfaite diffusion. Cette dernière observation peut paraître convenue, mais la clarté des espaces de la maison paraît déterminante dans leur optimisation, tant la lumière est l'objet d'aménagements spécifiques voués à la réguler, parfois même au détriment de la surface habitable.

Conjugué au souci de préserver l'intimité des habitants, le traitement de la lumière oblige quelquefois à des compromis entre opacité et transparence vis-à-vis de l'extérieur, entre introversion et ouverture. À mi-chemin entre nos cinquième et treizième modèles d'optimisation (*cf. infra*), la façade filtrante permet d'apporter une lumière diffuse dans toutes les pièces de l'habitation, tout en préservant des vues extérieures. Tantôt en claustra, tantôt en vitrage translucide, elle constitue pour cela notre neuvième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*).

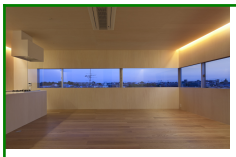


9ème modèle d'optimisation

Façade filtrante et/ou vitrage sur l'extérieur translucide

Dans un contexte de densité, la création d'une façade filtrante, qu'elle soit traitée par un claustra ou l'installation d'un vitrage translucide, permet de bénéficier d'une lumière naturelle sans pâtir de l'indiscrétion des passants depuis l'espace public. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **17,1 %** sur 123 références analysées.

Les exemples de la *House in Nakameguro* (Yoritaka Hayashi Architects), de la *House in Mizue* (Fuse Atelier) ou de la *Penguin House* (Atelier Tekuto) montrent en façade l'emploi de baies au verre dépoli, dont les principales propriétés sont de ne diffuser qu'une partie des rayons lumineux. Pour chacune de ces maisons, les ouvertures sont amples et préservent en même temps les espaces habités des vues depuis l'espace public (*cf.* illustration 81, p.81a). Les maisons *Lattice*, *Nest* et *Nid* (Apollo Architects) adoptent plutôt le claustra pour tamiser la lumière tout en préservant des vues extérieures (*cf.* illustration 82, p.81a). Grâce à ce dispositif, l'intérieur ne souffre d'aucune perte en luminosité, tout en bénéficiant d'une protection efficace contre les regards intempestifs. Entre les deux, la *Crystal Bricks* de l'Atelier Tekuto pare sa façade de briques de verre, matériau de construction assez peu répandu mais qui a pourtant de nombreuses propriétés avantageuses : il est aujourd'hui un bon isolant thermique, il apporte aux espaces intérieurs une lumière douce et diffuse, et il protège efficacement des vues extérieures (*cf.* illustration 83, p.82a).



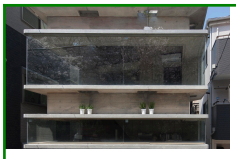
10ème modèle d'optimisation

Installation d'une ou de plusieurs baie(s) panoramique(s)

Pour libérer le champ visuel et ainsi optimiser la perception de l'espace, quelques architectes installent de larges baies panoramiques pour créer des échappées sur l'environnement, qu'il soit urbain ou naturel. Ces ouvertures sont généralement à hauteur d'œil ou à hauteur d'assise, suivant l'effet escompté. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **14,2 %** sur 120 références analysées.

D'autres couples architectes-habitants refusent l'introversion en invitant au contraire le paysage urbain au sein de leur habitation. Quelques dispositifs élargissent même ces perspectives ouvertes sur l'extérieur. L'installation d'une ou de plusieurs baies panoramiques permet par exemple de libérer le champ visuel. Ce dixième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*) s'illustre dans la *House in Matsubara* (FujiwaraMuro Architects), où le premier étage en léger surplomb vis-à-vis des constructions voisines jouit d'un large point de vue sur Ōsaka, ou dans la *House in Sakuragawa* (Suppose Design Office) qui tire avantage de sa mitoyenneté au parc urbain. De même, le dernier niveau de la *Penguin House* (Atelier Tekuto) bénéficie d'une vue panoramique sur les arbres environnants, quand la *House in Okamoto* (Naya Architects) profite d'un horizon urbain dégagé (*cf.* illustration 84, p.82a).

À Yokohama, la *Oriel Window House* use de ce même principe en développant sur sa façade principale plusieurs baies panoramiques en encorbellement (*cf.* illustration 85, p.83a). Réalisée par l'architecte Shinsuke Fujii, cette maison urbaine d'une surface habitable de 72,8 m² s'ouvre généreusement sur le parc voisin, témoin des variations saisonnières, et figure de surcroît les attributs de notre onzième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*). L'installation d'un oriel — ou *bow-window* — augmente en effet la sensation d'espace. L'oriel peut, en outre, agrandir la surface d'une maison sans en étendre l'emprise foncière.



11ème modèle d'optimisation

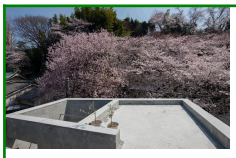
Présence d'un ou de plusieurs oriels (*bow-window*)

Suivant sa conception, un oriel permet tantôt d'augmenter sensiblement la surface habitable d'une maison sans besoin d'emprise foncière ou d'étage supplémentaire, tantôt de se substituer à quelques meubles spécifiques. Ouvrage généralement à claire-voie, l'oriel élargit par ailleurs le champ visuel de l'habitant. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **6,5 %** sur 123 références analysées.

La *Oriel Window House* présente trois *bow-window* de type « fenêtre en rideau » : l'appui y est plus haut que le niveau du sol. Les oriels situés au premier et

deuxième étage de la maison font respectivement office de plan de travail pour le bureau, et de banc pour le séjour. Au premier étage, l'architecte économise de cette façon la place qu'occuperait un plateau de bureau dans une pièce aux dimensions étroites. Au deuxième étage, quelques coussins disposés sur l'appui de fenêtre suffisent à recréer les assises dont se passe le salon (*cf.* illustration 85, p.83a).

Si le *bow-window* peut être tout autant de type « fenêtre en baie » ou « fenêtre arquée », c'est-à-dire des fenêtres dont l'appui s'aligne au niveau du sol, l'oriel « en rideau » se retrouve de façon plus fréquente dans les réalisations japonaises, particulièrement lorsque la planification urbaine limite la surface habitable constructible. Il devient alors un moyen de gagner quelques mètres carrés utiles, qui ne peuvent être considérés comme habitables par la réglementation. Les 55 m² de la *Horinouchi House* (Mizuichi Architect Atelier) bénéficient ainsi de deux oriels de part et d'autre de la pièce principale : le premier fait office de bibliothèque et de plateau permettant de disposer écrans, bibelots et autres éléments décoratifs ; le second est tout à la fois un banc pour le séjour, un volume de rangement et un promontoire pour le petit balcon en façade (*cf.* illustration 86, p.84a).



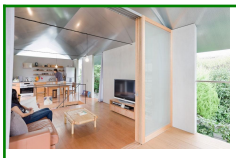
12ème modèle d'optimisation

Présence d'une toiture-terrasse

La toiture-terrasse a pour principal intérêt de rendre praticable une surface par nature inhabitable. Dans un contexte de centralité et de forte densité, l'installation d'une toiture-terrasse peut être la seule solution pour mettre à la disposition des habitants un prolongement extérieur à leur maison. Souvent lieu de repos et de détente, la toiture-terrasse offre en outre la possibilité de créer un jardin d'agrément hors-sol. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu ; Optimisation de l'espace intime. Représentativité : **40,4 %** sur 104 références analysées.

Lorsqu'elle est techniquement et réglementairement envisageable, la toiture-terrasse met à disposition des habitants quelques mètres carrés extérieurs supplémentaires, offrant d'abord, par son altitude, un vaste panorama sur la ville. Elle est aussi une occasion pour cultiver hors-sol quelques plants ornementaux ou potagers. La toiture-terrasse est enfin un lieu dédié au repos, l'endroit où il devient possible de prendre un bain de soleil à l'abri des regards. De toute évidence, la toiture-terrasse est un dispositif tout à fait utile à l'optimisation des espaces d'habitation des *kyosho jutaku*, nous permettant de la considérer comme étant notre douzième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). À l'est de Chiyoda, la maison *Alley* (Life + Shelter Associates) dispose par exemple d'une toiture-terrasse en surplomb des autres maisons de l'arrondissement de Sumida (*cf.* illustration 87, p.84a).

Ces perspectives offertes par les baies panoramiques, oriels et toitures-terrasses participent à situer l'habitant dans son environnement. Elles l'inscrivent dans un contexte urbain, dans un arrondissement particulier de la ville, dans un îlot ou une rue spécifique au quartier. Elles invitent aussi les diverses manifestations de l'urbain au sein du chez-soi, elles distendent les limites entre le public et le privé, sans jamais toutefois les faire disparaître[140]. Entre le hall d'entrée et la rue persiste alors une limite que l'on croit intangible et qui peut, à certains égards, rétrécir l'habiter. Quelques architectes japonais ont investi de leurs recherches ce point de crispation en travaillant à rendre la limite plus indicible, au point d'en confondre intérieur et extérieur. La limite entre espaces privé et public disparaît sans compromettre l'intimité, tant et si bien que la maison paraît plus grande aux yeux de ses habitants. C'est l'objet de notre treizième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).



13ème modèle d'optimisation

Altération des limites entre intérieur et extérieur

Pour agrandir visuellement l'espace et optimiser ainsi l'espace perçu, un architecte peut chercher à estomper les limites entre intérieur et extérieur, de sorte à créer la confusion sur les frontières du chez-soi. Cette altération de la limite permet d'augmenter l'impression d'espace sans affecter la surface habitable. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **24,2 %** sur 120 références analysées.

Cette altération de la limite est devenue un thème récurrent dans l'architecture domestique japonaise (Hours et *al.*, 2014). Les architectes jouent en effet à désorienter les habitants, confondant extérieurs et intérieurs dans un jeu subtil d'espaces au statut indéfini, plus ou moins ouverts, plus ou moins fermés. Nous pensons aux médiatiques *House N* ou *House NA* de S. Fujimoto (2008), même si ces deux références n'intègrent pas notre corpus (*cf.* illustration 88, p.85a). Dans le même esprit, nous relevons au sein de notre base de données la maison *Inside Out*, pour laquelle l'architecte T. Hosaka use du concept de « la boîte dans la boîte » dans le but de troubler la perception des contours de sa maison (*cf.*

[140] La question des seuils semble en ce point particulièrement intéressante à étudier pour comprendre la complexité des liens qui se tissent au quotidien entre dedans et dehors. D'emblée, celle-ci ne peut se détourner d'une notion que la langue japonaise met au cœur des rapports établis entre dedans et dehors : le « *en* », soit « l'espace faisant lien ». Tiré du bouddhisme, « *en* » est un terme qui allie à la fois le sens concret du lien, c'est-à-dire le sens architectural, et son sens abstrait, psychologique et social. Dans cet esprit, il matérialise une recherche permanente d'espaces intermédiaires susceptibles de mettre en relation des éléments de nature différente, à l'image de l'*engawa*, qui « symbolise et ménage la relation du bâtiment avec l'extérieur » (Berque, 2014, *in* Bonnin et *al.*, 2014, p.117-118).

illustration 89, p.85a). L'enveloppe extérieur protège ainsi plusieurs espaces « semi-ouverts », tandis qu'un volume intérieur intègre les quelques pièces closes et couvertes de l'habitation[141].

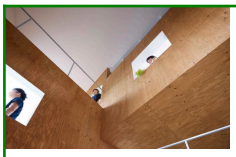


14ème modèle d'optimisation

Continuité et prolongements intérieur/extérieur

Associer un extérieur à un intérieur en travaillant à leur continuité permet d'agrandir la sensation d'espace. Même si ces derniers ne sont pas toujours investis en même temps et de la même façon, la perception de l'un et de l'autre amplifie l'espace habité et offre la perspective d'une extension durant les beaux jours. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **14,6 %** sur 123 références analysées.

Ces précédents modèles créent des porosités entre intérieur et extérieur, qui participent à agrandir visuellement l'espace sans affecter la surface habitable de la maison. Cette perméabilité peut, dans certaines *kyosho jutaku*, se traduire par l'intégration d'un extérieur à l'intérieur de l'habitation, au point d'en faire une pièce à part entière. Il s'agit de notre quatorzième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). Réalisée en 2013, la *House in Goido* est un volume de 46 m² d'emprise au sol, comprenant 78 m² de surface habitable, répartis dans quatre modules indépendants. Au centre, un atrium est aménagé comme extérieur, bien que couvert et baigné d'une lumière zénithale à toute heure de la journée. Quelques passerelles assurent le franchissement d'un module à l'autre, chacun s'ouvrant sur l'atrium central grâce à l'installation de fenêtres intérieures (*cf.* illustration 90, p.86a).



15ème modèle d'optimisation

Présence de fenêtres intérieures

L'ouverture d'espaces intérieurs sur d'autres espaces intérieurs par l'installation de baies, qu'elles soient équipées ou non de menuiseries spécifiques, permet d'agrandir visuellement l'espace sans renoncer à son partitionnement classique. Elle facilite, en outre, la communication entre les habitants. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **25,2 %** sur 119 références analysées.

Grâce à ces ouvertures, les architectes décloisonnent l'espace sans restreindre les possibilités d'isolement. Ils agrandissent visuellement l'espace sans renoncer à une séparation

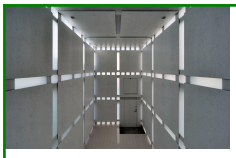
---

[141] Rappelons à ce propos que les maisons japonaises sont traditionnellement dépourvues de couloirs ; les pièces se juxtaposent les unes aux autres et sont, depuis l'époque Kamakura (1192-1338), simplement séparées par des parois modulables et coulissantes appelées tantôt *fusuma*, tantôt *shōji* (*cf. infra*) suivant leur constitution. Une fois ces panneaux retirés, le toit de la maison couvre une pièce unique prenant la forme d'un vaste kiosque (Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017, p.162).

classique des pièces de la maison. Observées dans 25 % de nos *kyosho jutaku*, les fenêtres intérieures constituent notre quinzième modèle d'optimisation (c*f.* encadré *supra*).

De gauche à droite

Les prochains modèles d'optimisation identifiés différencient quatre traitements du cloisonnement des espaces intérieurs. À ce sujet, l'histoire de l'architecture nous rappelle que la partition des maisons traditionnelles japonaises s'est longtemps opérée par des *shōji* et *fusuma*[142] qui permettent d'économiser l'encombrement propre au battement des portes à charnière. Il n'est donc pas étonnant de retrouver parmi nos modèles d'optimisation le recours à des parois coulissantes, ou parois translucides de type parois vitrées ou rideaux amovibles, quand les *shōji* se font plus rares dans la production architecturale contemporaine. Le plus souvent, les petites maisons limitent le cloisonnement de leurs espaces intérieurs au strict minimum, quand elles ne le suppriment pas purement et simplement. C'est l'objet de notre seizième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).



16ème modèle d'optimisation

Limiter le cloisonnement au strict minimum

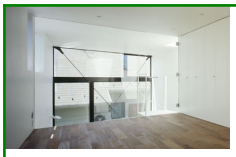
Réduire au strict minimum le cloisonnement des espaces intérieurs économise en substance quelques mètres carrés habitables. Mais, plus que cela, la limitation du cloisonnement décuple surtout les possibilités d'aménagement, elle libère l'espace en le rendant plus adaptable. Elle agrandit enfin le champ visuel. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **38,6 %** sur 101 références analysées.

Dans quelques *kyosho jutaku*, la limitation du cloisonnement des espaces intérieurs est induite par une organisation de l'habitation sur plusieurs niveaux avec, en moyenne, une pièce par étage. De fait, le cloisonnement n'est donc pas strictement vertical, mais plutôt horizontal. Notre attention porte ici sur les exemples illustrant l'absence de partition verticale. Dans la *Minimum House* de l'Atelier Tekuto, les cloisons sont totalement absentes. Le regard ne rencontre aucun plan opaque. Le cloisonnement horizontal est par ailleurs limité grâce à l'usage de planchers en verre ou polycarbonate, qui ouvrent de grandes perspectives visuelles entre les différents niveaux de la maison (*cf.* illustration 91, p.86a).

---

[142] Le *fusuma* est une paroi coulissante servant généralement de portes ou de murs amovibles pour redéfinir l'espace libre de la maison. Le *shōji* s'apparente de la même façon à une paroi ou une porte coulissante, à ceci près qu'il est constitué d'un papier translucide (*washi*, en japonais) tendu à partir d'une fine structure en bois. Il laisse donc passer la lumière et les ombres portées, à la différence du *fusuma* parfaitement opaque.

Ce modèle d'optimisation est central dans la *Balcony House* de l'architecte T. Hosaka, déjà prise en exemple. Ici, il n'existe ni partition horizontale, ni partition verticale, hors sanitaires et hall d'entrée. Au contraire, l'enveloppe de la maison abrite une série de balcons utilisés tantôt comme chambre ou espace de jeux, tantôt comme bureau ou dressing, quand l'espace au sol est, lui, dévolu aux espaces communs tels que la cuisine, le salon ou la salle à manger. Cette ouverture ne sert probablement pas l'intimité de ses occupants[143], mais elle offre un volume habitable aux dimensions confortables, avec ses 8,30 mètres de longueur pour 5,50 mètres de largeur (*cf.* illustration 92, p.87a).



17ème modèle d'optimisation

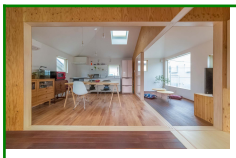
Parois intérieures vitrées

L'installation de parois vitrées est un bon compromis entre la volonté de décloisonner les espaces, et le souhait de séparer clairement les pièces de la maison. Le vitrage permet de libérer visuellement l'espace ainsi cloisonné, tout en préservant son isolement phonique. Ce dispositif est apprécié pour le travail ou le loisirs. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **28 %** sur 96 références analysées.

À défaut d'un espace totalement ouvert, des architectes font le choix du compromis en recourant à des parois fixes mais vitrées. De la sorte, ces derniers cloisonnent l'espace tout en l'ouvrant visuellement sur le reste de la maison. Particulièrement apprécié pour les espaces de bureau ou de loisirs (*cf.* illustration 93, p.87a), l'emploi de parois vitrées constitue notre 17ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). D'autres types de cloisonnement existent, parmi lesquels la paroi coulissante. Ce 18ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*) est majoritairement utilisé pour cloisonner ou décloisonner à volonté l'intégralité d'un espace. Il ne s'agit donc pas seulement de larges portes coulissantes comme il peut en exister dans de très nombreuses maisons au Japon ou ailleurs, mais bien de murs entièrement et facilement rétractables, à l'image des *fusuma* (*cf. supra*). Suivant les temps de la journée, un groupe de

[143] Au Japon, l'espace privé survalorise le groupe au détriment de l'individu, ce qui confère à l'intérieur des maisons japonaises une dominante collective singulière, qui dicte le comportement des familles : traditionnellement, parents et enfants dorment ensemble, dans la même pièce, tandis que les couples d'aujourd'hui se retrouvent dans les *Love Hotel* pour avoir plus d'intimité. Dans la maison japonaise traditionnelle, il n'est pas vraiment possible de s'isoler : au contraire, chacun peut regarder et surtout écouter ce que fait l'autre, conférant à l'individu une faible autonomie par rapport au groupe. Les minces parois coulissantes isolent bien de l'inquisition des regards, mais pas de l'indiscrétion d'une oreille tendue. A. Berque (2004, p.111) parle ainsi de « rapports immédiats » de la famille. En conséquence, les membres d'un ménage se contentent généralement et sans difficulté d'un espace personnel considérablement réduit : le collectif familial est privilégié, nombreux étant celles et ceux à préférer sentir la présence de leur conjoint, de leurs parents ou de leurs enfants qu'à la mettre à bonne distance (Pollock, 2015).

petites pièces peut ainsi se transformer en une seule et même grande pièce partagée, libérant l'intérieur de la maison de limites physiques immuables.

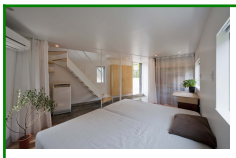


18ème modèle d'optimisation

Recours à des parois coulissantes

L'utilisation de parois coulissantes permet d'adapter l'espace aux usages et différentes temporalités de l'habiter. Les parois coulissantes partitionnent ou décloisonnent l'espace à volonté. Par leur traitement, elles peuvent isoler visuellement et/ou phoniquement l'espace qu'elles encadrent. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu ; Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **29,8 %** sur 84 références analysées.

Avec ses quelques 31 m² d'emprise au sol, la *Karasuyama House* (Mizuichi Architect Atelier) découpe les plans de ses trois niveaux d'habitation en quatre parties grâce à l'installation de grandes parois coulissantes. Le rez-de-chaussée accueille une chambre à coucher de 25 m², dont les dressing et boudoir latéraux peuvent être isolés de la plus grande pièce an centre de laquelle prend place le lit conjugal. Le volume du premier étage abrite une pièce à vivre de 5,58 mètres de côté, pouvant se transformer en quatre pièces distinctes : la plus grande intègre une salle-à-manger complétée d'une cuisine, les deux pièces adjacentes servent respectivement de salon et de jardin d'hiver. La plus petite pièce n'est autre que le palier de l'unique escalier en colimaçon (*cf.* illustration 94, p.88a).



19ème modèle d'optimisation

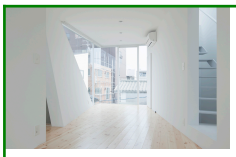
Cloisonnement par des rideaux amovibles

Le cloisonnement des espaces intérieurs peut également se faire par l'installation de rideaux amovibles. Qu'il s'agisse de fermer un dressing, un coin repos, un espace de travail ou un salon devenu chambre à coucher, le rideau isole visuellement un espace sans consommation d'espace, tout en étant une solution économe. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace vécu ; Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **29,5 %** sur 78 références analysées.

Enfin, l'installation de rideaux amovibles constitue notre 19ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). Plus malléable que de grandes et lourdes parois coulissantes, plus souple sur sa trajectoire, le rideau peut être facilement et rapidement déployé. Il offre, par la diversité de ses tissus et couleurs, d'infinies possibilités de personnalisation. En voilage, il signifie sobrement la limite entre deux espaces tout en revêtant une fonction décorative ; tamisant, il régule l'apport de lumière naturelle en second jour tout en troublant la perception de l'espace qu'il dissimule ; occultant, il bloque les vues

et cloisonne l'espace. S'il peut constituer une isolation thermique selon ses propriétés, il n'a en revanche que peu d'efficacité contre les bruits.

Les *kyosho jutaku* usant de ce modèle d'optimisation sont en nombre significatif dans notre base de données. Cela étant, peu de photographies à notre disposition rendent véritablement compte des avantages de cet arrangement. Dans la plupart des cas, les rideaux ne sont pas encore suspendus. À bien y regarder, les glissières sont néanmoins prévues. Dans la maison *Room Room* de T. Hosaka, le vestibule du rez-de-chaussée dispose ainsi d'un rail sur lequel l'installation d'un rideau suffirait à transformer l'espace en chambre d'appoint (*cf.* illustration 95, p.89a). Éclairés en second jour, les espaces de la *House in Gotokuji* (Naya Architects) s'ouvrent sur l'escalier disposé en façade. Au droit des garde-corps, un rail est installé au plafond de chaque pièce pour en permettre leur cloisonnement. Au rez-de-chaussée de la *Horinouchi House*, la chambre parentale profite de la largeur du vestibule et peut, si besoin, être refermée en tirant un rideau tamisant.



20ème modèle d'optimisation

Grande(s) perspective(s) visuelle(s)

Qu'elles soient orientées vers l'horizon ou un espace de la maison, les perspectives permettent d'allonger notre champ de vision et de tromper notre perception de l'espace. La perception de plusieurs plans successifs ou de grandes lignes de fuite distancie les limites de la maison en mettant l'accent sur l'une des trois dimensions de l'espace. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **50 %** sur 118 références analysées.

Si la kinesthésie[144] (*cf.* Chapitre 5) appelle tous les sens dans notre perception de l'espace, la vue est sans aucun doute celui qui se trouve être le plus sollicité dans une perspective d'optimisation de l'habitat. Observé dans 50 % des réalisations composant notre base de données, notre 20ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*) en témoigne : la création de grandes perspectives visuelles agrandit l'espace ; élargir et approfondir le champ de la vision le dilate et le rend parfois même infini. Ces perspectives peuvent s'établir en

[144] La « kinesthésie » est un terme familier au vocabulaire de la spatialité japonaise tant celui-ci recoupe des pratiques usitées par les maîtres charpentiers, à l'origine de la plupart des constructions traditionnelles à vocation résidentielle (Berthet-Bondet, 2013, p.17 ; Cluzel et Nishida, 2014, *in* Bonnin et *al.*, 2014, p.247-250). Ces derniers, contraints par un manque de place imputable à la géographie du pays, ont très tôt usé de stratagèmes pour accentuer l'impression d'espace au sein des habitations. En multipliant les emmarchements, les chicanes, les lignes droites brisées, les détours et les obstacles, ces artisans ont choisi d'intensifier les sensations kinesthésiques de sorte à augmenter les impressions de surface, de « distance » et de « profondeur », au sein d'espaces qui en sont par nature dépourvues ; une complexification des parcours provoquant une perte de repères, principe repris aujourd'hui par les architectes confrontés à des situations urbaines toujours plus exiguës et contraignantes (Hall, 1971, p.72-73 ; Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017, p.218).

rapport direct à l'environnement extérieur et son horizon. Les 32 m² habitables de la *Window House* s'entourent par exemple d'un panorama sur la baie de Sagami d'un côté, sur la ligne de crête séparant les villes de Zushi et Yokosuka de l'autre. Les deux grandes baies de la maison offrent de généreuses vues latérales, ouvrant ces quelques 15 m² d'emprise bâti à l'immensité du paysage (*cf.* illustration 96, p.90a). Dans le même esprit, les oriels opposés de la *Horinouchi House* offrent de grandes perspectives urbaines depuis le séjour. En outre, la forme évasée de la construction renforce ces perspectives, qui ont pour principal effet d'allonger l'espace en rendant la limite de la maison plus lointaine (*cf.* illustration 86, p.84a). Cette conception qui trompe notre perception est reprise dans la singulière *Lucky Drops*. Sur un terrain de 3,2 mètres de large pour 29,3 mètres de long, cette réalisation de l'Atelier Tekuto qui n'occupe que 22 m² au sol joue sur l'effet de perspective par sa forme allongée et conique d'une part, et par sa structure intérieure apparente d'autre part. La perception du plancher intermédiaire et des portiques verticaux de cette habitation de 61 m² créent, à l'intérieur, autant de lignes de fuite qu'ils soulignent une succession de plans focalisant le regard vers l'extrémité opposée de la maison (*cf.* illustration 97, p.90a).

Marquer ainsi les plans successifs constitutifs d'une perspective donne de la profondeur à l'espace, comme le montrent les quelques photographies de la *House in Kodaira* (Suppose Design Office). Dans cet exemple, il est certain que la lecture des trois espaces du premier étage, séparés par deux puits de lumière, aurait été toute autre avec un cloisonnement plein et droit de haut en bas, ou sans aucune forme de cloisonnement. De même, on peut estimer que les perspectives ouvertes par les patios de la *House in Otori* (Arbol Design) jouent pleinement dans l'élargissement de l'espace perçu par les habitants (*cf.* illustration 98, p.91a). Dans leur *House in Abeno*, ces architectes produisent également des perspectives, du seuil d'entrée à la salle de bain en passant par le séjour. Le regard porte loin, au point d'oublier les quelques 31 m² d'emprise au sol (*cf.* illustration 99, p.91a).



21ème modèle d'optimisation

Plancher filtrant de type treillis

Qu'il soit en verre ou en polycarbonate, transparent ou translucide, le plancher filtrant ouvre des vues entre les différents niveaux de l'habitation. Il agrandit l'espace visuel en dégageant des perspectives, sans sacrifier de surface habitables. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **12 %** sur 117 références analysées.

Ces successions de plans ouvrant le champ visuel sans décloisonner nécessairement l'espace ne sont pas sans rappeler la *Minimum House* déjà citée (c*f.* 16e modèle d'optimisation), où le recours à des planchers transparents laisse entrevoir par endroit tous

les niveaux de la maison. Bien qu'il soit peu utilisé parmi les réalisations recensées dans notre base de données, le plancher filtrant mérite selon nous de compter parmi nos 35 modèles d'optimisation (*cf.* encadré *supra*) tant il peut tout à la fois multiplier les perspectives visuelles, et apporter de la lumière en second jour à certains espaces enclavés d'une habitation. Nous le retrouvons sous d'autres formes, dans d'autres projets, tel le plancher ajouré du séjour de la *House in Nada* (FujiwarraMuro Architects) qui permet d'éclairer en second jour le hall d'entrée de la maison situé au niveau inférieur, ou le plancher en treillis de la *Lucky Drops* qui filtre la lumière et la vue sur toute la profondeur de l'habitation (*cf.* illustration 100, p.92a).

De bas en haut

D'après l'analyse de notre corpus, l'optimisation des espaces d'habitation n'opère pas simplement sur un axe horizontal tel qu'ont pu le démontrer nos précédents modèles. D'autres agissent en suivant un axe vertical. Les prochains modèles d'optimisation que nous allons détailler semblent incontournables au regard de la taille des terrains et de l'emprise au sol des maisons japonaises, qui conditionnent bien souvent une prise de hauteur et, ce faisant, une organisation de l'habitation sur plusieurs niveaux.



22ème modèle d'optimisation

Aménagement de grandes hauteurs sous plafond

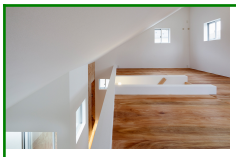
Les grandes hauteurs sous plafond optimisent l'espace à plus d'un titre : elles hiérarchisent les espaces suivant leurs usages, elles les qualifient en les rendant plus ouverts ou plus intimes, elles permettent des apports de lumière indirects, en second jour, elles élargissent enfin le volume habitable. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **76 %** sur 121 références analysées.

Prenons pour commencer l'aménagement de grandes hauteurs sous plafond, qui constitue notre 22ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). Ce dernier est d'ailleurs l'un des plus significatifs parmi nos 35 modèles identifiés, puisqu'on le retrouve dans 76 % des références de notre base de données. Les grandes hauteurs optimisent l'espace perçu. Dans de nombreux exemples, elles servent même à différencier le statut des espaces : les grandes hauteurs sont réservées aux pièces de séjour, les petites hauteurs aux pièces de nuit ou aux espaces dans lesquels la pratique assise est prédominante.

Dans la *Yamate Street House* (Unemori Architects), qui a pour particularité de prendre l'apparence d'une tour grâce à un astucieux travail sur l'échelle et la proportion des

baies extérieures, les trois premiers niveaux dévolus à deux locaux professionnels et un espace de réception privé ont une hauteur sous plafond importante, tandis que les deux derniers niveaux, plus intimes, ont une hauteur plus réduite (*cf.* illustration 101, p.92a). Dans quelques cas, les grandes hauteurs permettent de capter la lumière par le haut, ce qui s'avère souvent nécessaire dans un contexte de centralité et de densité. Dans la maison *Cielo* (Apollo Architects), la double hauteur dont bénéficie le salon permet d'éclairer l'espace au zénith. Dans la *Kakko House*, le séjour profite également d'une double hauteur, ajourée par un patio en surplomb (*cf.* illustration 102, p.93a).

Ces doubles hauteurs sont souvent l'occasion de créer un espace en mezzanine, qu'il soit plus ou moins ouvert ou fermé. Ce 23ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*) permet d'apporter une surface habitable supplémentaire non négligeable, dont la hauteur sous plafond peut parfois être moindre selon qu'elle soit dévolue à des activités de loisirs, au repos ou au stockage. La chambre en mezzanine de la *House in Okusawa* (Naya Architects) bénéficie d'une hauteur sous plafond convenable, et peut s'isoler du séjour en contre-bas grâce au jeu des menuiseries intérieures (*cf.* illustration 103, p.93a). La mezzanine de la *Oriel Window House* est quant à elle plutôt réservée à la lecture : le garde-corps est une bibliothèque intégrant une assise et un plateau de bureau. La hauteur sous plafond de la mezzanine de la *OH House* (Atelier Tekuto) est davantage adaptée à une position assise ou allongée. Le garde-corps isole visuellement l'espace, en étant tout à la fois un rangement et un moyen d'y dissimuler la climatisation à double flux, équipement disgracieux devenu un classique de la maison individuelle japonaise. Dans la *House in Fukawa* (Suppose Design Office) enfin, les mezzanines sont doubles : elles sont d'une part ces boîtes s'ouvrant sur le volume de la maison par de petites fenêtres, elles conservent d'autre part leurs parties supérieures totalement ouvertes et accessibles.



23ème modèle d'optimisation

Aménagement d'une mezzanine sur double hauteur

L'aménagement d'une mezzanine offre une surface habitable complémentaire donnant majoritairement sur un espace bénéficiant d'une grande hauteur sous plafond. Elle peut être un espace pour le stockage, un bureau, souvent une chambre d'appoint ou, plus simplement, un palier de distribution. La mezzanine est cloisonnée ou totalement ouverte, et n'est pas nécessairement d'une hauteur sous plafond considérée comme habitable. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **33,3 %** sur 120 références analysées.

Parce que leur emprise foncière est majoritairement limitée, nous l'avons dit, de nombreuses *kyosho jutaku* prennent de la hauteur. Dans bien des cas, un niveau finit d'ailleurs par correspondre à une seule pièce d'habitation, l'escalier s'apparentant *de facto* à

un « couloir vertical »[145] (Pollock, 2015). L'organisation en demi-niveaux devient alors le moyen de rendre sa pratique quotidienne plus supportable : les courses sont certes plus morcelées, mais les marches sont aussi moins nombreuses entre chaque demi-niveau. Il s'agit là de notre 24ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).

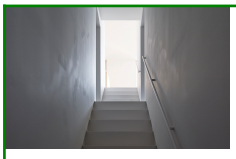


24ème modèle d'optimisation

Conception en hauteur par demi-niveaux

Organiser les étages en demi-niveaux limite l'emprise au sol de la maison et rend plus supportable la pratique quotidienne des escaliers, dont la course est plus petite, l'élévation plus acceptable, le nombre de marches plus réduit. En coupe, les perspectives transversales sont multiples, ce qui participe à agrandir visuellement le volume habitable. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **36,9 %** sur 103 références analysées.

Dans la *Tsubomi House* de l'architecte Yoshinori Sakano (Flat House), l'escalier droit est la colonne vertébrale de la maison. Positionné au centre, il relie alternativement, de part et d'autre, les différents niveaux de cette habitation dont l'emprise au sol ne dépasse pas 26 m² : d'un côté le commerce attenant et le séjour, de l'autre la cuisine et l'espace de jeux des enfants (*cf.* illustration 104, p.94a). Dans la *Tsurumaki House* du même architecte, les plateaux d'habitation s'organisent autour d'un escalier central en colimaçon. Trois marches suffisent à passer d'un étage à un autre. Les différences altimétriques sont telles qu'un plateau peut servir de table au niveau inférieur (*cf.* illustration 105, p.94a).



25ème modèle d'optimisation

Positionnement central de l'escalier principal

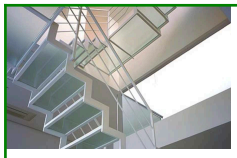
Placer l'escalier au centre de la maison permet, dans la majorité des cas étudiés, de limiter les espaces de circulation et d'économiser de la surface habitable. Ce positionnement permet, en outre, de simplifier les déplacements au sein de l'habitation. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **45 %** sur 111 références analysées.

Le positionnement de l'escalier au sein de l'habitation est au moins tout aussi déterminant que le nombre de marches nécessaires pour passer d'un niveau à un autre. Dans

[145] D'aucuns n'hésitent pas à bousculer la logique et la hiérarchie des plans d'étage répandues en Occident, pour leur préférer une conception moins consensuelle : « Placer la cuisine en haut d'un immeuble de trois étages est peut-être inconcevable dans d'autres parties du monde, écrit N. Pollock, mais cela arrive tout le temps dans un endroit où la lumière du jour et les meilleures vues se trouvent en haut de la maison » (Pollock, 2015).

les deux précédents exemples, l'escalier occupe en effet une place centrale. Cette observation constitue notre 25ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*), et se retrouve dans 45 % des références de notre corpus. À l'instar de l'escalier de la *Tsurumaki House*, l'escalier de la maison *Jukkaie* de l'architecte Ben Nagaoka est placé au centre de la maison, pour desservir chaque pièce en demi-niveaux (*cf.* illustration 106, p.94a).

La position centrale d'un escalier ne se limite pas aux maisons organisées en demi-niveaux. Cette conception se retrouve dans d'autres exemples à l'élévation plus classique : c'est le cas des maisons *Lattice*, *Nest*, *Tutu*, *Steps*, *Luft* et *Nid* de l'agence Apollo Architects. Par leur positionnement, les escaliers de ces réalisations séparent chaque niveau d'habitation en deux espaces, sans nécessairement les cloisonner, mais ils limitent à leurs paliers les surfaces dévolues à la circulation (*cf.* illustration 107, p.95a). En outre, ce placement leur vaut d'être éclairés zénithalement : l'absence de contremarche permet d'apporter de la lumière dans la profondeur des maisons, dans les pièces les plus en retrait des façades ajourées, s'agissant là de notre 26ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).



26ème modèle d'optimisation

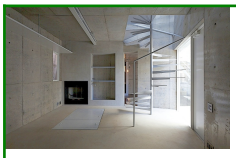
Escalier filtrant, sans contremarche

À l'instar du plancher filtrant, l'escalier filtrant sans contremarche laisse passer la lumière autant qu'il libère le champ visuel d'un obstacle indispensable à la circulation. L'escalier filtrant peut avoir des marches pleines ou translucides. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **63,2 %** sur 117 références analysées.

L'escalier dit « filtrant », essentiellement caractérisé par l'absence de contremarche, est utilisé dans plus de 63 % des références de notre corpus. Grâce à ses marches en treillis ou translucides, celui-ci laisse passer la lumière zénithale et, parfois, les vues. Les photographies des maisons *Slit* (Apollo Architects), *House in Kaijin* et *House in Mizue* (Fuse Atelier) montrent très bien combien ce dispositif peut participer à agrandir visuellement l'espace et à en assurer son éclairement (*cf.* illustration 108, p.96a). Sans contremarche, l'escalier filtrant libère le champ visuel en ouvrant des perspectives, comme l'illustrent fort bien les photographies de la *Layer House* (Hiroaki Ohtani), de la *Inside Out* (T. Hosaka) et de la *House in Gotokuji* (Naya Architects).

L'escalier peut adopter une forme spécifique pour minimiser son emprise au sol, souvent apparentée à de l'espace habitable perdu. L'escalier hélicoïdal est ainsi utilisé précisément parce qu'il occupe moins de place qu'un escalier droit, demi tournant ou quart tournant. Qu'il soit en colimaçon, c'est-à-dire lorsque les marches sont distribuées autour d'un vide central, ou en spirale — autrement appelé « escalier à vis » —, soit un escalier

dont les extrémités centrales des marches sont superposées de manière à former un noyau central, l'escalier de forme hélicoïdale se retrouve dans près de 20 % de nos références, et constitue logiquement notre 27ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).



27ème modèle d'optimisation
Escalier hélicoïdal

L'emprise au sol d'un escalier hélicoïdal est substantiellement moins importante qu'un escalier droit ou escalier tournant traditionnel. Selon la largeur de son emmarchement et sa forme en spirale ou en colimaçon, il peut être plus ou moins confortable dans sa pratique. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit.
Représentativité : **19,8 %** sur 116 références analysées.

Dans la *Tokyo Balconies* (Kino Architects), la cage carrée de 2,8 m² de l'unique escalier de la maison comprend une volée en spirale, éclairée en attique par une verrière zénithale (*cf.* illustration 109, p.97a). Dans la *House in Motoyawata* (Naya Architects), l'escalier à vis dont la largeur de l'emmarchement est inférieure à 80 centimètres enlève à chaque niveau un peu moins de 2 m² habitables, palier d'arrivée compris, contre quelques 3 m² pour l'escalier à demi-tournant de la maison *Lattice* (Apollo Architects). Dans la *Small House* (Unemori Architects), l'escalier en spirale file sur toute la hauteur de la maison, et permet d'apporter la lumière nécessaire pour l'habitabilité du sous-sol. Il paraît d'autant plus indispensable pour cette maison que ses dimensions sont étroites : 4 mètres de côté pour une emprise au sol d'à peine 16 m².



28ème modèle d'optimisation
Échelle en substitution d'un escalier

L'installation d'une échelle en substitution d'un escalier permet une économie d'espace conséquente. L'échelle est couramment utilisée pour des espaces secondaires, qu'ils soient dévolus à un couchage d'appoint, au stockage ou à l'accès à un espace extérieur. Sa pratique quotidienne est plus ou moins difficile suivant son degré d'inclinaison, son dessin et sa matérialité. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit.
Représentativité : **13,5 %** sur 111 références analysées.

Il reste toutefois une solution plus économe encore que le recours à un escalier hélicoïdal : l'échelle, plus droite, plus sommaire dans sa structure, nettement moins encombrante qu'un escalier traditionnel, mais aussi plus sportive dans sa pratique, est utilisée dans 15 des 111 références que nous avons pu analyser sur ce sujet. L'installation d'une échelle en substitution d'un escalier constitue notre 28ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *supra*). Une échelle peut prendre plusieurs formes : elle peut être parfaitement verticale, ou

s'apparenter à une échelle de meunier, en étant légèrement inclinée ; elle peut être mobile et dissimulée, ou fixée à un mur ; elle peut avoir des barreaux très fins ou, au contraire, des emmarchements de dimensions plus classiques. Dans la *1.8-M Width House* (YUUA Architects & Associates), l'échelle donnant accès à la mezzanine et au patio du dernier niveau est une alternative à l'escalier à demi-tournant situé tout au fond de la maison (*cf.* illustration 110, p.97a). Dans la *House in Chiba* (Yuji Kimura Design), l'échelle meunière est l'unique accès à la mezzanine ouverte sur la double hauteur du séjour. Celle-ci peut être enlevée suivant les besoins. Dans la *House in Funabashi* (Naya Architects) enfin, l'échelle est enfermée dans un placard, pour en sécuriser son accès en raison de la présence d'un enfant.

De tous les espaces

Dans un autre registre, l'optimisation passe par la présence de nombreux rangements, sans que cela en soit nécessairement une condition. Ce 29ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*) n'est ainsi représenté qu'à travers 39 réalisations de notre base de données, soit une proportion de 44,8 % de nos références analysées. Alors que le rangement paraît l'évidence, notre analyse nous révèle qu'il n'est peut-être pas un incontournable de l'optimisation appliquée à l'habitat individuel.



29ème modèle d'optimisation

Présence de nombreux rangements

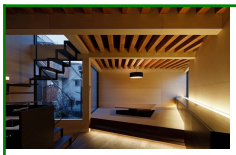
Incontournable pour une optimisation des espaces d'habitation, la création de nombreux rangements évite l'installation de mobiliers spécifiques moins intégrés, et donc plus encombrants. Il peut s'agir de simples placards ou étagères, comme de rangements sur-mesure intégrés. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **44,8 %** sur 87 références analysées.

Dans quelques exemples en effet, les surfaces contraintes semblent être associées à un mode de vie dépouillé, justifiant un besoin moindre en rangement. Ph. Bonnin et J. Pezeu-Massabuau reconnaissent dans la société japonaise une évidente modération, que ces derniers attribuent autant à la culture zen qu'aux contraintes démographiques et géographiques propres à l'insularité du pays. « Les Japonais ont longtemps souffert d'être trop nombreux et ce handicap les a poussés à coloniser toutes les terres accessibles de leur archipel, à élaborer des palliatifs économiques au surpeuplement, à limiter leur natalité, à émigrer » disent-ils, avant de poursuivre :

> « Ces démarches, si ordinaires en apparence, relèvent cependant d'une conception spécifique de ce surpeuplement qui a toujours conduit à estimer au

> plus bas le niveau de vie acceptable pour l'individu en faisant de la pauvreté une nécessité et de la simplicité une vertu, voire un art : appréciation esthétique du dépouillement, de la frugalité, saveur "inimitable" des aliments naturels, épargnant la dépense d'une cuisine raffinée, habitation de bois peu chère et standardisée. » (Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017, p.216-217)

Cette « sobriété de bon goût » héritée de « siècles d'abstinence et de lutte pour la vie » a donné toutes ses lettres de noblesse à l'esthétique japonaise, qui attache une importance singulière à ce qui est pur, mais aussi à tout ce qui est petit et détaillé, fragile et éphémère (Bonnin et Pezeu-Massabuau, 2017, p.59-60). Les 38 m² habitables de la *Love House* en sont une parfaite illustration, en imposant d'une certaine façon une sobriété dans l'acte de posséder. Toutefois, ce choix de vie n'est pas nécessairement majoritaire : l'apparente austérité de ces petites maisons ne constitue pas une règle de l'optimisation. Dans la *Matsubara House* de l'architecte Hiroyuki Ito, chaque espace bénéficie de rangements prenant la forme d'étagères ouvertes. Ces bibliothèques, d'une profondeur suffisante pour y ranger autre chose que des livres de poche, ont une matérialité qui leur est propre, participant à la création d'une ambiance spécifique aux différents endroits de la maison (*cf.* illustration 111, p.98a). En s'élevant sur toute la hauteur de la maison, la bibliothèque de la *White Hut and Tilia Japonica* (Takahashi Maki and Associates) est, au contraire, un élément commun à tous les niveaux. Au sous-sol, le dessous de l'escalier intègre par ailleurs quelques rangements fermés, utiles à la chambre à coucher. Dans un autre registre, la *Cell Bricks* ou la *Layers* de l'Atelier Tekuto ont autant d'étagères qu'elles ont d'éléments structurels apparents : en acier pour la première, en bois pour la seconde (*cf.* illustration 112, p.99a). De même, les étagères en bois de la *Nogizaka House* se glissent dans l'entraxe des montants structuraux périphériques (*cf.* illustration 132, p.110a). Ces rangements jouent de leur parfaite intégration à l'architecture de la maison, et illustrent notre trentième modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*).



30ème modèle d'optimisation

Mobilier intégré à l'architecture de la maison

Intégrer des éléments mobiliers à l'architecture de la maison économise la surface habitable autrement occupée par un meuble issu du commerce. Cette intégration permet d'optimiser les dimensions du mobilier aux usages et à la forme de l'espace dans lequel il prend place. En outre, elle affecte plusieurs fonctions à un même élément architecturé. Attention toutefois, cette intégration a tendance à figer l'espace, à le rendre moins adaptable aux pratiques quotidiennes. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **63,9 %** sur 119 références analysées.

Les rangements présents au sein de nos *kyosho jutaku* peuvent être par exemple des placards intégrés. Traditionnellement, les *oshiire*, des placards à portes coulissantes encastrés dans les murs de la maison, étaient des solutions de rangement efficaces[146] pour entreposer futons et mobiliers légers suivant les usages de la journée ; les espaces de la maison n'étaient généralement pas affectés à une fonction particulière. Dans la *House Miyagino* de l'architecte Kazuya Saito, la pièce à tatamis, typique de l'architecture domestique japonaise, contient un placard permettant le rangement des futons en journée, et même un *tokonoma*, ornement principal et centre du plaisir esthétique de la maison traditionnelle japonaise qui se traduit par une petite alcôve finement décorée et nichée dans un coin de la pièce[147]. Le hall d'entrée de la maison *Framing the Sky* (Atelier Tekuto) bénéficie d'un placard prévu pour le rangement des vestes et des chaussures. Les parois coulissantes du séjour de la *Airhole House* (Kino Architects) dissimulent quant à elles autant de rangements que de pièces secondaires pouvant de chambre d'appoint ou de débarras (*cf.* illustration 113, p.99a).

L'intégration du mobilier à l'architecture de la maison est récurrente dans les réalisations japonaises contemporaines, si bien que ce modèle d'optimisation est représenté dans 63,9 % des références intégrant notre corpus. Dans le séjour de la *Double Helix House*, (Onishimaki + Hyakudayuki Architects), l'estrade associée au séjour peut servir tout à la fois de promontoire, de banc ou de lit d'appoint (*cf.* illustration 114, p.100a). Elle est un moyen d'incorporer des rangements dans sa sous-face, et une marche à part entière de l'escalier menant à la toiture-terrasse de la maison. De même, l'estrade de la maison *Alley* (Life + Shelter Associates - Ben Matsuno) dissimule un plateau escamotable, et sert alternativement de coin repas et de pièce à tatamis. À côté, un buffet suspendu comprend les éclairages artificiels de la pièce, et quelques rangements. Au premier étage de la *House in Nakameguro* (Yoritaka Hayashi Architects), un plan de travail file sur tout le périmètre de la pièce, offrant alternativement une table pour le repas, un bureau d'appoint ou un buffet comprenant quelques rangements. Au rez-de-chaussée de la *House in Kyodo* (Go Hasegawa and Associates) enfin, la bibliothèque porte le plancher du premier étage de la maison.

Cette intégration s'observe aussi dans les cages d'escalier de 37 réalisations de notre corpus. Elle constitue notre 31ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*). Sur toute la hauteur de la cage carrée de la *Karasuyama House* (Mizuichi Architect Atelier), des étagères accompagnent la volée de l'escalier à vis qui dessert les trois niveaux de l'habitation. Quelques baies créent par leur appui des assises pour la lecture. Au fond de la *1.8-M Width*

---

[146] En plan, leur proportion peut être parfois supérieure à la surface de l'habitation tant ils sont déterminants au quotidien dans l'aménagement des espaces.

[147] L'une des vocations premières du *tokonoma* est d'attirer l'attention de l'hôte afin de l'enjoindre à engager la conversation (Pezeu-Massabuau, 1966).

House (YUUA Architects & Associates), l'escalier à demi-tournant intègre également une bibliothèque (*cf.* illustration 115, p.100a). Enfin, à l'instar de l'escalier de la *White Hut and Tilia Japonica*, celui de la *M House* (Atelier Tekuto) inclut des placards de rangement sous sa paillasse.

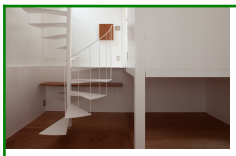


31ème modèle d'optimisation

Rangements intégrés à l'escalier

Comme pour le mobilier intégré à l'architecture de la maison, l'intégration de rangements à l'escalier optimise les usages d'un espace normalement dévolu à la circulation. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **41,1 %** sur 90 références analysées.

Notre 32ème modèle d'optimisation consiste en la création d'un sous-sol habitable (*cf.* encadré *infra*). Près de 29 % des références analysées comprennent un sous-sol aménagé, bénéficiant autant que faire se peut d'une lumière naturelle. Faute de pouvoir s'étendre en largeur, quelques maisons urbaines s'étendent en hauteur, et quand l'élévation des constructions se trouve limitée par les règlements d'urbanisme, ces dernières creusent en souterrain. Le gain de place est important, puisqu'il est dans la plupart des cas l'équivalent d'un niveau d'habitation supplémentaire. Dans la *Tsubomi House* (Flat House), les sanitaires prennent place au sous-sol (*cf.* illustration 116, p.101a). Le socle enterré de la maison *Magritte's* (Atelier Tekuto) bénéficie d'un apport de lumière zénithal périphérique. Les sous-sols des *KKZ House* et *1.8-M Width House* sont quant à eux semi-enterrés. L'apport de lumière est facilité, les perspectives extérieures sont permises.



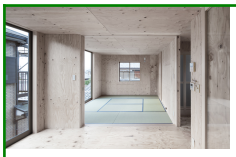
32ème modèle d'optimisation

Présence d'un sous-sol habitable

La création d'un sous-sol habitable ajoute une importante surface utile à la surface habitable totale de la maison. Parce qu'ils appellent à moins de lumière naturelle, les espaces les plus intimement privés y sont souvent aménagés. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu ; Optimisation de l'espace intime.
Représentativité : **28,9 %** sur 83 références analysées.

Faute de pouvoir gagner en surface, les architectes encouragent une diversité des usages pour certains espaces de leurs maisons. Ils n'y affectent ainsi aucune fonction particulière et immuable, parti-pris qui peut toutefois s'avérer contradictoire avec celui d'une intégration du mobilier à l'architecture de la maison. Ces espaces multi-fonctions constituent

notre 33ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*). Souvent, ces espaces sont équipés de grands rangements pour y entreposer quelques affaires. Une chambre peut devenir un bureau, un salon se métamorphose en chambre au prix de quelques efforts pour adapter l'espace à ces différentes utilisations. Au Japon, la pratique est courante : traditionnellement, les chambres ne sont en effet que des espaces de jour transformés grâce au déploiement de matelas d'appoint. D'ailleurs, ces espaces multi-fonctions sont souvent caractérisés par un « style japonais » (« *Japanese Room* » en légende sur les plans).



33ème modèle d'optimisation

Espace multi-fonction

Les espaces multi-fonctions optimisent les usages et les pratiques possibles au sein de l'habitation. Ils encouragent une modularité quotidienne, comme ils évitent la création de surfaces majoritairement inutilisées. Les chambres deviennent ainsi bureau la journée, et inversement. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **72,4 %** sur 87 références analysées.

> « S'inspirant de la tradition, [les architectes japonais] optent pour des espaces polyvalents, au sol. Efficace et économique, cette ancienne stratégie s'adapte bien aux sites difficiles d'aujourd'hui. Les avantages de l'espace flexible sont qu'il peut se conformer à une pièce de n'importe quelle taille et qu'il est facile à reconfigurer avec du mobilier mobile. Les versions contemporaines des tables *chabudai* à pieds courts, les coussins *zabuton* pour s'asseoir sur le sol et les futons pliants qui peuvent être complètement rangés pendant la journée, permettent de transformer rapidement un coin salon en coin sommeil. » (Pollock, 2015)

Dans la *01 House* (YYAA), deux pièces à tatamis parées de placards rappelant les *oshiire* d'antan incarnent ces espaces multi-fonctions (*cf.* illustration 117, p.101a). Bien sûr, la multi-fonctionnalité ne se résume pas aux pièces au style japonais. Dans la *House in Kodaira* (Suppose Design Office) par exemple, l'espace central du premier étage, dévolu en plan à une chambre d'appoint, peut être le reste du temps un prolongement de la chambre principale ou du bureau attenant. Dans la *KDR House* (I.R.A.) enfin, le volume central du rez-de-chaussée comprend rangements et équipements techniques, laissant libre cours aux habitants d'aménager l'espace à leur convenance.

S'il est le moins représenté de notre corpus, peut-être parce qu'il est aussi le plus difficile à caractériser, notre 34ème modèle d'optimisation (*cf.* encadré *infra*) mérite malgré tout notre attention, de par sa faculté à augmenter l'impression d'espace. La multiplication

des parcours pour aller d'un point à un autre de la maison tend en effet à dilater l'espace, à le rendre plus grand : « De la complexité des parcours naît la profondeur des espaces » écrit I. Berthet-Bondet au sujet de la *Layer House* (Berthet-Bondet, 2013, p.37). Dans cet exemple, H. Ohtani installe non pas une, mais deux volées d'escalier croisées, malgré les 33 m² d'emprise foncière (*cf.* illustration 118, p.102a). Ce choix n'est pas anodin : en dépit du manque d'espace, il démultiplie les possibilités de déplacement.



34ème modèle d'optimisation

Multiplication des parcours

La multiplication des parcours possibles pour aller d'un point à un autre de la maison crée la confusion dans la perception de l'espace habité. Elle fausse la lecture quantitative des surfaces disponibles, et augmente par là même notre impression d'espace. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace perçu ; Optimisation de l'espace vécu.
Représentativité : **5,4 %** sur 112 références analysées.

35ème et dernier modèle d'optimisation identifié, la structure apparente (*cf.* encadré *infra*) offre un gain substantiel en surface habitable. Dans chaque exemple, laisser la structure apparente peut permettre d'économiser une épaisseur de revêtement. Elle dispense de vides techniques, et élargit l'espace de plusieurs centimètres : dans la *Kakko House* (YYAA), les quelques centimètres d'épaisseur de la structure métallique laissée apparente sont autant de gains ajoutés à la surface habitable du séjour, dont la largeur totale est inférieure à 3 mètres (*cf.* illustration 119, p.102a). Elle peut être aussi un support pour des rangements intégrés : nous l'avons vu, la *Cell Bricks* (Atelier Tekuto) en est un parfait exemple (*cf.* illustration 112, p.99a). En outre, sa perception peut être utile pour distinguer de façon symbolique deux espaces non cloisonnés, comme nous l'avions déjà remarqué pour la *Minimum House* (*cf.* illustration 123, p.105a).



35ème modèle d'optimisation

Structure apparente

Laisser la structure apparente dilate l'espace et économise dans bien des cas des vides techniques peu économes en surface habitable. La structure peut être parfois un moyen de disposer des rangements, ou de définir symboliquement certains espaces de la maison. **Cibles d'intention compatibles :** Optimisation de l'espace construit ; Optimisation de l'espace perçu.
Représentativité : **40,7 %** sur 123 références analysées.

Finalement, nos 35 modèles d'optimisation mettent en exergue la dimension qualitative propre à la définition que nous souhaitons proposer d'un *habitat individuel optimisé*. Chaque modèle révèle en effet, d'une façon ou d'une autre, une intention d'augmenter l'impression d'espace, d'en rationaliser son aménagement ou d'en accroître sa surface. Un habitat individuel dit « optimisé » ne se définit donc pas simplement par quelques données quantitatives somme toute peu révélatrices des particularités de chacune de nos 123 *kyosho jutaku*, mais aussi par l'identification d'un certain nombre de modèles participant à leur optimisation.

6.2.3. Quatre cibles d'intention à l'optimisation

Ces 35 modèles d'optimisation ne sont pas nécessairement tous compatibles entre eux. Leur mise en œuvre semble en effet dépendre d'une intention d'optimisation préalablement définie. Rationaliser la surface habitable ou réfléchir à une perception biaisée des espaces ne nous semblent pas être deux intentions appelant à une même utilisation des modèles d'optimisation. En accord avec la méthodologie développée par les chercheurs du programme *Éco.mod*, nous avons tenté de qualifier des « cibles d'intention », c'est-à-dire des objectifs d'optimisation particuliers, agissant tantôt sur le bâti, tantôt sur le sensible. Nous avons retenu quatre cibles d'intention opérant sur **1.** l'espace construit, **2.** l'espace perçu, **3.** l'espace vécu, et **4.** l'espace intime. Chaque cible renvoie à une série de modèles d'optimisation permettant d'atteindre l'objectif visé.

Cible n°1 : une optimisation de l'espace construit

Notre première cible d'intention repose sur 17 modèles s'attachant à une optimisation de l'aménagement, de l'implantation du bâti et/ou de ses surfaces habitables grâce à des agencements, des équipements et une distribution spécifiques. Elle concerne donc le construit en des termes essentiellement métriques et techniques. L'objectif principal de cette cible est d'économiser ou de gagner quelques mètres carrés habitables, tout en organisant entre eux les éléments jugés essentiels à l'habiter en maison individuelle, tel qu'un espace extérieur ou une place de stationnement pour la voiture, par exemple. Les 17 modèles d'optimisation retenus pour cette première cible sont :

- ✓ **1.** Intégration d'un jardin et/ou d'une place de stationnement ;
- ✓ **2.** Entrée principale depuis la place de stationnement ;
- ✓ **11.** Présence d'un ou de plusieurs oriels (*bow-window*) ;
- ✓ **12.** Présence d'une toiture-terrasse ;
- ✓ **16.** Limitation du cloisonnement au strict minimum ;

- ✓ **23.** Aménagement d'une mezzanine sur double hauteur ;
- ✓ **24.** Conception en hauteur par demi-niveaux ;
- ✓ **25.** Positionnement central de l'escalier principal ;
- ✓ **27.** Escalier hélicoïdal ;
- ✓ **28.** Échelle en substitution d'un escalier ;
- ✓ **29.** Présence de nombreux rangements ;
- ✓ **30.** Mobilier intégré à l'architecture de la maison ;
- ✓ **31.** Rangements intégrés à l'escalier ;
- ✓ **32.** Présence d'un sous-sol habitable ;
- ✓ **33.** Espace multi-fonction ;
- ✓ **35.** Structure apparente.

Intégrer un jardin à une parcelle d'habitation (1er modèle d'optimisation) est une option qui peut s'avérer pertinente, même si le terrain est particulièrement étroit et contraint : le jardin apporte un prolongement extérieur aux espaces de la maison, il permet de cultiver quelques légumes pour son alimentation, il offre un coin de nature aux habitants. La place de parking est également devenue un incontournable de l'habitat individuel : elle est un lieu de stationnement sûr, et permet de substantielles économies comparativement à une solution de parcage urbain. L'installation d'un ou de plusieurs oriels en baie (11e modèle d'optimisation) peut quant à elle faire gagner quelques mètres carrés habitables en encorbellement, aux différents étages de l'habitation (*cf.* Chapitre 8). Si les conditions ne sont pas réunies, la création d'oriels en rideau économise dans quelques cas la surface occupée par le mobilier : l'oriel se substitue à une assise, une commode ou un bureau. La limitation du cloisonnement (16e modèle d'optimisation) permet de faire l'économie de parois consommatrices d'espace et libère les pièces d'habitation de toute servitude à un espace dédié à la circulation. Le positionnement central de l'escalier (25e modèle d'optimisation) est d'ailleurs un autre moyen pour distribuer les pièces d'habitation à tous les niveaux, tout en se passant de dégagements, quand la structure apparente (35e modèle d'optimisation) réduit les épaisseurs des murs extérieurs au profit d'un élargissement des espaces d'habitation.

La *Step House* de Ben Nagaoka témoigne par exemple d'une optimisation de l'espace construit (*cf.* illustration 120, p.103a). Sur un terrain de 25,9 m², l'architecte n'occupe que 19,7 m² d'emprise foncière dont il rationalise l'aménagement en optant pour une élévation suivant plusieurs demi-niveaux (24e modèle) organisés autour d'un escalier central en colimaçon (25e et 27e modèle). Ce dernier est ponctué d'une toiture-terrasse (12e modèle) offrant une vue cadrée sur le quartier résidentiel. L'entrée de la maison se fait quant à elle depuis le garage taillé au cordeau (2e modèle). Pour terminer, le salon est pensé pour se transformer en chambre, la nuit (33e modèle).

Cible n°2 : une optimisation de l'espace perçu

Notre deuxième cible d'intention regroupe 17 modèles agissant sur notre vue et notre kinesthésie. Son objectif principal est de troubler notre perception et notre rapport au lieu, de sorte à augmenter l'impression d'espace à défaut d'en accroître la superficie. L'espace nous paraît alors plus grand que ce qu'il n'est réellement. Par exemple, la libération du champ visuel par la limitation d'obstacles de type cloisons permet d'agrandir visuellement l'espace sans en agrandir sa surface. Les 17 modèles d'optimisation retenus pour cette deuxième cible sont :

- ✓ **1.** Intégration d'un jardin et/ou d'une place de stationnement ;
- ✓ **3.** Présence d'un hall d'entrée fermé ;
- ✓ **4.** Travail sur un cheminement entre extérieur et intérieur ;
- ✓ **10.** Installation d'une ou de plusieurs baie(s) panoramique(s) ;
- ✓ **13.** Altération des limites entre intérieur et extérieur ;
- ✓ **14.** Continuité et prolongements intérieur/extérieur ;
- ✓ **15.** Présence de fenêtres intérieures ;
- ✓ **16.** Limitation du cloisonnement au strict minimum ;
- ✓ **17.** Parois intérieures vitrées ;
- ✓ **20.** Grande(s) perspective(s) visuelle(s) ;
- ✓ **21.** Plancher filtrant de type treillis ;
- ✓ **22.** Aménagement de grandes hauteurs sous plafond ;
- ✓ **23.** Aménagement d'une mezzanine sur double hauteur ;
- ✓ **24.** Conception en hauteur par demi-niveaux ;
- ✓ **26.** Escalier filtrant, sans contremarche ;
- ✓ **34.** Multiplication des parcours ;
- ✓ **35.** Structure apparente.

L'intégration d'un jardin (1er modèle d'optimisation), aussi restreint soit-il, peut permettre dans bien des cas de dilater l'espace. Le jardin peut aussi mettre la ville à distance. Comme nous l'avons vu à travers l'exemple de la *Layer House*, la plantation d'un arbre peut participer à une altération des limites entre intérieur et extérieur (13e modèle d'optimisation), contribuant *de facto* à une optimisation de l'espace perçu.

Malgré un terrain d'à peine 30 m² et une emprise foncière de seulement 18,3 m², l'agence d'architecture On Design Partners insère entre les deux blocs habités de sa maison *A Life with large opening* un entre-deux extérieur toute hauteur, offrant lors de son franchissement des vues latérales sur l'horizon urbain et l'espace public de la rue, sans jamais vraiment percevoir les limites réelles de l'habitation (*cf.* illustrations 121 et 122, p.103a - 104a). Le couple habitant est à la fois dedans et dehors, tout en profitant d'une surface

Dans le prolongement, l'optimisation de l'espace perçu peut également intervenir à travers la recherche de continuités entre intérieur et extérieur (14e modèle d'optimisation). La *Balcony House* est une bonne illustration de cette forme d'optimisation : son architecte T. Hosaka multiplie en effet les ouvertures et balcons en prise directe avec les extérieurs de sorte à favoriser les échanges entre les habitants et les voisins et, ainsi, participer à dissiper les limites physiques de cette maison de 73 m² habitables. Cette intention s'exprime d'ailleurs jusque dans la coupe du projet (*cf.* illustration 123, p.105a).

Entre autres modèles, l'optimisation de l'espace perçu peut passer par un traitement des cheminements entre l'extérieur et l'intérieur de la maison (4e modèle d'optimisation), et par une multiplication des parcours possibles pour aller d'un point à un autre à l'intérieur même de la maison (34e modèle d'optimisation). Elle peut, en outre, se concentrer sur une libération du champ visuel, en limitant le cloisonnement (16e modèle d'optimisation), en installant de grandes parois vitrées (17e modèle d'optimisation), en créant de grandes perspectives (20e modèle d'optimisation), en préférant des planchers ou escaliers en treillis (21e et 26e modèle d'optimisation), ou en aménageant de grandes hauteurs sous plafond (22e et 23e modèle d'optimisation).

À plus d'un titre, la *O House* de l'architecte H. Nakayama illustre notre deuxième cible d'intention à l'optimisation (*cf.* illustration 124, p.105a). Sur un terrain de 83,3 m² au centre d'un quartier résidentiel, la *O House* possède 40,4 m² d'espaces extérieurs partagés entre trois jardins-patios de quelques dizaines de mètres carrés chacun (1er modèle d'optimisation) et une « zone d'approche » associée à l'entrée de la maison (4e modèle d'optimisation). Au rez-de-chaussée, chaque pièce bénéficie d'un prolongement extérieur (14e modèle d'optimisation). Par sa forme allongée et sa grande baie vitrée sur rue, le volume principal offre de généreuses perspectives (20e modèle d'optimisation) au couple habitant et à ses trois enfants, ainsi qu'une grande hauteur sous plafond (22e modèle d'optimisation) et une double mezzanine (23e modèle d'optimisation). Les surfaces sont ainsi différenciées par leur hauteur sous plafond, sans qu'un cloisonnement des espaces soit nécessaire (16e modèle d'optimisation).

Cible n°3 : une optimisation de l'espace vécu

Notre troisième cible d'intention convoque dix-huit modèles relatifs à une optimisation des usages, autrement dit du vécu. L'objectif principal de ces modèles d'optimisation est ainsi de maximiser les utilisations et activités possibles au sein d'un même espace, autant qu'il est d'en faciliter la pratique. Les dix-huit modèles d'optimisation retenus pour cette troisième cible sont :

- ✓ **1.** Intégration d'un jardin et/ou d'une place de stationnement ;
- ✓ **3.** Présence d'un hall d'entrée fermé ;
- ✓ **11.** Présence d'un ou de plusieurs oriels (*bow-window*) ;
- ✓ **12.** Présence d'une toiture-terrasse ;
- ✓ **13.** Altération des limites entre intérieur et extérieur ;
- ✓ **14.** Continuité et prolongements intérieur/extérieur ;
- ✓ **15.** Présence de fenêtres intérieures ;
- ✓ **16.** Limitation du cloisonnement au strict minimum ;
- ✓ **18.** Recours à des parois coulissantes ;
- ✓ **19.** Cloisonnement par des rideaux amovibles ;
- ✓ **24.** Conception en hauteur par demi-niveaux ;
- ✓ **25.** Positionnement central de l'escalier principal ;
- ✓ **29.** Présence de nombreux rangements ;
- ✓ **30.** Mobilier intégré à l'architecture de la maison ;
- ✓ **31.** Rangements intégrés à l'escalier ;
- ✓ **32.** Présence d'un sous-sol habitable ;
- ✓ **33.** Espace multi-fonction ;
- ✓ **34.** Multiplication des parcours.

La limitation des cloisonnements intérieurs (16e modèle d'optimisation) offre une plus grande adaptabilité des espaces habités. Le recours éventuel à des parois coulissantes (18e modèle d'optimisation) permet de concilier un désir de partitionner les surfaces avec le souhait de disposer de grands espaces à différents moments de la journée, objectif que sert également l'utilisation de rideaux amovibles (19e modèle d'optimisation). Compléter les espaces de nombreux rangements (29e modèle d'optimisation) accompagne cette modularité en donnant aux habitants les moyens de ranger et de sortir les affaires qu'ils jugent nécessaires en fonction de leurs activités. Le positionnement central de l'escalier (25e modèle d'optimisation) facilite les déplacements entre les niveaux de la maison, de même qu'une conception par demi-niveaux (24e modèle d'optimisation), qui en rend moins pénible sa pratique quotidienne. Anticiper la multi-fonctionnalité d'un ou de plusieurs espaces de la maison (33e modèle d'optimisation) sert pleinement notre troisième cible d'intention.

Installée dans l'arrondissement de Setagaya à Tōkyō, la *House in Soshigaya* des architectes M. et A. Naya utilise 11 des 18 modèles d'optimisation intégrant notre troisième cible d'intention (*cf.* illustration 125, p.106a). Avec son emprise foncière de 30,4 m² sur un terrain de 76 m², cette maison d'une surface habitable de 60,8 m² pour un couple sans enfant possède un parking sur rue (1er modèle d'optimisation), une terrasse en prolongement du séjour (14e modèle d'optimisation) située en fond de parcelle, ainsi qu'une terrasse en toiture (12e modèle d'optimisation). Positionné au centre, son unique escalier à demi-tournant (25e modèle d'optimisation) dessert tous les espaces d'habitation et fait l'économie

d'optimisation) : il se résume principalement à l'utilisation de parois coulissantes (18e modèle d'optimisation) au premier étage. Les rangements sont nombreux (29e modèle d'optimisation) et sont pour la plupart intégrés (30e modèle d'optimisation).

Cible n°4 : une optimisation de l'espace intime

Notre quatrième et dernière cible d'intention s'attache davantage à préserver au maximum l'intimité des habitants, malgré un contexte urbain dense et contraint. Il peut s'agir tout aussi bien de l'intimité de l'individu vis-à-vis de son entourage que de l'intimité de la famille habitante vis-à-vis du monde environnant. 11 modèles d'optimisation identifiés parmi nos 35 modèles de référence permettent d'atteindre cet objectif :

- ✓ **3.** Présence d'un hall d'entrée fermé ;
- ✓ **4.** Travail sur un cheminement entre extérieur et intérieur ;
- ✓ **5.** Peu d'ouvertures directes sur l'extérieur ;
- ✓ **6.** Le patio, principale source de lumière ;
- ✓ **7.** Source de lumière indirecte, en second jour ;
- ✓ **8.** Ouverture zénithale à éclairage direct, sans vue ;
- ✓ **9.** Façade filtrante et/ou vitrage sur l'extérieur translucide ;
- ✓ **12.** Présence d'une toiture-terrasse ;
- ✓ **18.** Recours à des parois coulissantes ;
- ✓ **19.** Cloisonnement par des rideaux amovibles ;
- ✓ **32.** Présence d'un sous-sol habitable.

Nous l'avons vu, la présence d'un hall d'entrée fermé (3e modèle d'optimisation) met à distance les regards extérieurs. Elle protège l'intimité de la maison des visiteurs impromptus. Le travail sur le cheminement entre extérieur et intérieur (4e modèle d'optimisation) peut être en ce point déterminant pour la préservation de l'intimité familiale. En outre, l'introversion du bâti est une réponse commune à la recherche d'intimité. Vis-à-vis du rapport entre espaces public et privé, ce repli s'exprime de différentes façons : il peut s'agir de limiter les ouvertures directes sur l'extérieur (5e modèle d'optimisation), en privilégiant par exemple des baies sur patio (6e modèle d'optimisation) ou des prises de lumière zénithales (8e modèle d'optimisation) ; il peut aussi s'agir d'un jeu sur l'opacité des façades, sur la translucidité du vitrage (9e modèle d'optimisation). Entre les individus au sein d'un même foyer, la préservation de l'intimité peut se faire par le recours à des parois coulissantes (18e modèle d'optimisation) ou le cloisonnement par des rideaux amovibles (19e modèle d'optimisation).

Conçue pour un couple avec deux enfants, la maison ménage 101,1 m² de surface habitable sur un terrain de 89 m². D'une emprise foncière de seulement 31,5 m², la façade de la *House in Abeno* présente peu d'ouvertures (5e modèle d'optimisation). Au centre de la maison, un petit patio (6e modèle d'optimisation) éclaire les espaces dépourvus de prise de lumière directe sur l'extérieur. Au droit du séjour, un puits de lumière zénithal (8e modèle d'optimisation) complète l'ensoleillement naturel. Dans l'ensemble, les espaces de la maison sont plutôt cloisonnés, chacun des habitants bénéficiant d'un espace à soi. Au rez-de-chaussée, un espace annexe peut être isolé ou non par le jeu de parois coulissantes. Il peut élargir le hall d'entrée, ou servir par exemple de chambre d'appoint (*cf.* illustration 99).

* * *

Les éléments de définition que nous déduisons de nos 123 *kyosho jutaku* esquissent le cadre de l'optimisation japonaise. En bien des points, ces données quantitatives enrichissent la compréhension des conditions menant à un processus d'optimisation des espaces, de même que les applications pratiques de ce processus observées au sein des *kyosho jutaku* référencées constituent désormais les pierres angulaires d'une définition qualitative de l'optimisation. La remarquable créativité des architectes du mouvement des *kyosho jutaku* a ainsi démontré depuis les années 2000 qu'il était possible de construire des espaces de vie agréables sur des terrains aux dimensions extrêmement contraintes.

Toutefois, cet essor ne s'est pas fait sans travers, puisque donnant au passage l'idée aux constructeurs et industriels[148] de réduire la surface habitable de leurs maisons vendues sur catalogue. Cette production, qui s'est contentée dans la grande majorité des cas de compresser les plans-type existants, a suffi à pervertir l'optimisation à la racine des *kyosho jutaku* originelles, au point de voir apparaître durant les années 2010 une mesure

[148] Au Japon, les acteurs du marché de la construction de maisons individuelles se distinguent suivant trois grandes catégories de concepteurs : les architectes, les petits constructeurs et les grands groupes industriels. À l'instar du marché français, les architectes ne représentent que 5 % du marché de l'individuel neuf : ces derniers ne s'y intéressent qu'à la marge, la conception de maisons étant une activité réputée « peu rentable » et « pénible à gérer ». Héritiers du savoir-faire des artisans-charpentiers, les petits constructeurs occupent environ 60 % de part de marché : leurs maisons sont en moyenne 40 à 70 % moins chères que celles proposées par les grands groupes industriels (Namias et Nussaume, 2011). Malgré une part de marché moindre à l'échelle nationale, ces grandes entreprises de construction et de promotion immobilière façonnent pourtant les grandes villes : ils doivent leur succès aux expansions urbaines des années 1960 et 1970 et leur affiliation aux compagnies de chemins de fer privées. L'immobilière Mitsubishi, Mitsui, Daiwa House ou Sekisui House sont autant de conglomérats qui proposent des maisons produites en série, vendues sur catalogue, fabriquées en pièces détachées en atelier et montées *in situ* en un temps record. À l'inverse des artisans locaux, ces firmes nationales proposent une très grande variété de maisons, dans toutes les tailles et tous les styles.

gouvernementale visant à interdire la division de terrains dont la surface est inférieure à 70 m². Le fait est que la réduction continue des emprises foncières a eu pour conséquence directe de réduire sensiblement la surface habitable moyenne des maisons individuelles japonaises. La généralisation et, dira-t-on, la banalisation de cette réduction oblige les architectes à redoubler d'inventivité pour composer avec la petitesse et la contiguïté des constructions, sans se détourner de l'environnement urbain. La production récente témoigne de cette ingéniosité ; à la suite, la présentation de deux études de cas en rendra compte.

6.3. Deux études de cas de *kyosho jutaku* témoignant d'une intention à l'optimisation

Lors de notre séjour à Tōkyō et ses environs, nous avons eu la chance de visiter une quinzaine de petites maisons urbaines, en présence de leurs habitants et/ou architectes. Nous proposons ici deux études de cas de *kyosho jutaku* tokyoïtes, afin d'inscrire à travers deux exemples concrets nos observations et propositions de modèles d'optimisation. Les deux maisons retenues se situent dans et en dehors de la *Yamanote* (*cf.* illustration 127, p.107a). La *Nogizaka Hous*e se trouve au centre de ce périmètre (surligné en rouge sur la vue aérienne du Grand Tōkyō), tandis que la *Love House* se trouve dans la première couronne périurbaine de la ville portuaire de Yokohama, située à une vingtaine de kilomètres au Sud des arrondissements centraux de la capitale. Toutes deux ont en commun d'être à proximité immédiate d'une ligne de métro, ou non loin d'un axe autoroutier structurant et stratégique (en jaune sur la vue aérienne). La plus petite des maisons de notre corpus dispose d'une surface habitable de 38 m² pour 24,3 m² d'emprise au sol (*Love House*) ; la plus grande dispose quant à elle d'une surface habitable de 86,2 m² pour une emprise au sol de 22,2 m² (*Nogizaka House*).

6.3.1. *Nogizaka House*, Tatsuo Iwaoka, Tōkyō, 2011

Construite en décembre 2011 par Tatsuo Iwaoka, la *Nogizaka House* (*cf.* illustration 128, p.108a) s'installe au cœur de l'arrondissement spécial de Minato, qui comprend plus de 230 000 habitants sur une superficie de 2 000 ha., pour une densité moyenne de 114,5 habitants par hectare. Réputé pour son activité économique dynamique, Minato-ku englobe l'un des quartiers les plus modernes de la ville, Shiodome, qui regroupe au sein de ses 13 gratte-ciels et autres *buildings* de nombreux sièges de grandes sociétés. Dans un rayon de 500 mètres autour de la maison, la ville met à portée de son habitant une quinzaine de *convenience stores*, plusieurs terrains de sport et parcs urbains, ainsi que le Centre d'art national de Tōkyō. La station de métro de Nogizaka se situe à moins de

250 mètres, et permet d'accéder rapidement aux *sakariba*[149] que sont Shibuya, Chiyoda, Ueno et Ginza, toutes comprises dans le périmètre de la *Yamanote*.

Conçue originellement pour être une agence d'architecture, cette maison de 86,2 m² répartis sur cinq niveaux et demi-niveaux (24ème modèle d'optimisation) peut s'adapter à un couple sans enfant. Elle est la plus grande de nos deux études de cas, en dépit de sa faible emprise au sol de 22,2 m² et de son terrain de seulement 34,4 m². Pour des raisons personnelles, l'architecte en a fait aujourd'hui sa résidence principale et profite donc à lui seul de toute la surface habitable. Au regard de sa situation géographique, le *yoseki-ritsu* de la *Nogizaka House* est plus élevé que les autres références de notre base de données : ce dernier est estimé en effet à 2,5 contre une moyenne de 1,34 sur l'ensemble des 123 *kyosho jutaku* étudiées. Sans surprise, l'habitation ne dispose pas de garage mais profite malgré tout d'une petite place de parking couverte (1er modèle d'optimisation), aux dimensions permettant tout au plus le stationnement d'une *keijidōsha*[150] ou d'une petite citadine. Elle n'a pas non plus de jardin, mais jouit d'une terrasse aménagée sur le toit (12ème modèle d'optimisation).

Autour de la *Nogizaka House* (*cf.* illustration 129, p.108a), les rues ont une physionomie à mi-chemin entre les *michi* et les *rōji* qui font le sel de l'urbanité japonaise[151]. Elles sont assez étroites, leur largeur étant comprise entre 3 et 6 mètres. Bordées de maisons et immeubles de rapport n'excédant pas trois étages, l'ambiance y est feutrée, à l'instar des *kampungs* indonésiens (Andapita, 2019). Dans ce quartier à dominante résidentielle, les *condominiums* sont majoritaires. Quelques maisons anciennes encore debout à notre passage en novembre 2017, avec leur jardinet avant, ont été remplacées depuis par de plus petites

---

149 « *Sakariba* » signifie littéralement « lieu d'épanouissement ». Il est plus précisément « un "lieu d'intensité (urbaine)" ou un "quartier animé" […] où se concentre la circulation des individus, la foule, dans un endroit propice à l'échange, au loisir, mais également à l'anonymat » (Bonnin et *al.*, 2014, p.391).

150 Les *keijidōsha* sont de petites voitures vendues exclusivement au Japon. Elles sont reconnaissables à leur plaque d'immatriculation jaune ou noire, mais aussi et surtout à leurs dimensions réduites.

151 Les *michi* sont des « rues de quartier » plus étroites que les grandes avenues structurantes des villes japonaises. Elles sont dépourvues de trottoirs, et la zone piétonne peut y être symboliquement signifiée par un simple marquage au sol. Les *rōji* sont de plus petites ruelles encore : souvent sinueuses, elles desservent les constructions en cœur d'îlot, qui sont le plus souvent inaccessibles en voiture. Les *michi* et *rōji* frappent d'un sentiment d'intimité et de modestie mêlant proximité et familiarité, au point que l'on ose parfois à peine s'y engager. « Ces ruelles s'imprègnent de l'intimité des maisons contiguës dont la façade souvent unique borde cette seule et étroite fente commune », dit à leur propos M. Tardits (2011, p.235). Les sauts d'échelle entre les avenues et les venelles peuvent être soudains et surprendre, nous faisant passer de la vision d'une ville dense aux avenues larges, animées et bruyantes, à celle d'un quartier résidentiel constitué pour l'essentiel de maisons à l'ambiance calme et intimiste, où la verdure est omniprésente et le trafic de transit totalement absent. Les architectes K. Kitayama, Y. Tsukamoto et R. Nishizawa (2010) parlent de « village urbain » : l'atmosphère est fondamentalement différente d'un point à un autre, tous deux parfois distants de quelques mètres seulement.

maisons sans jardin à la suite de divisions parcellaires, ou par de petits ensembles d'appartements.

L'accès à la maison se fait depuis une partie extérieure couverte intégrant le volume du projet : ses dimensions sont suffisantes pour y stationner un petit véhicule (2ème modèle d'optimisation). Le hall d'entrée (3ème modèle d'optimisation) est sommaire et réduit au strict minimum. Largement vitré par des baies coulissantes qui créent, une fois ouvertes, un flux d'air naturel dans toute la maison, il apporte de la lumière naturelle au sous-sol (32ème modèle d'optimisation), en second jour (7ème modèle d'optimisation), par l'intermédiaire de deux doubles-hauteurs (22ème modèle d'optimisation). Cet espace abrite aujourd'hui les bureaux de l'architecte (*cf.* illustration 130, p.109a).

Au premier étage, l'escalier à vis (27ème modèle d'optimisation), généreux dans ses dimensions, dessert une cuisine ouverte, qui se trouve être en léger contre-bas par rapport au reste de l'espace attenant du séjour (*cf.* coupe sur illustration 131, p.110a). Ce décalage est astucieux puisqu'il permet à la personne debout en cuisine d'être en face-à-face et à la même hauteur que celle attablée côté séjour (*cf.* illustration 132, p.110a). En outre, ce niveau de l'habitation est lumineux puisqu'il bénéficie de grandes fenêtres en façade, dont le positionnement varie les vues sur l'extérieur. Ces dernières se glissent entre les poteaux de la structure apparente de la maison (35ème modèle d'optimisation), qui intègre à l'intérieur de nombreuses étagères (29ème et 30ème modèles d'optimisation), y compris dans la montée d'escalier (31ème modèle d'optimisation). Maquettes, ouvrages et ustensiles agrémentent l'espace au fil du temps.

D'un niveau à l'autre, les hauteurs sont variables. Le sous-sol et le rez-de-chaussée ne disposent que de 1,90 mètre sous plafond, quand le premier étage profite de 2,60 mètres et le deuxième étage de 2,15 mètres : l'un est davantage voué à recevoir du public ou de la famille que le second, plus intime, où la hauteur suffit à une position majoritairement couchée ou assise. Au dernier étage (*cf.* illustration 133, p.111a) la salle de bain, dont la hauteur est inférieure à deux mètres, comprend une baignoire, un lavabo, un deuxième toilette et un emplacement pour une machine à laver. En dessous, un espace de rangement appelé ***skip floor*** s'inscrit en prolongement de la chambre. D'une hauteur réglementaire de 1,40 mètre, il permet aux habitants de disposer d'une surface de rangement sans que celle-ci ne puisse être considérée comme habitable. En outre, ces espaces sont souvent un moyen de maximiser la hauteur bâtie : ici, la hauteur totale de la maison est parfaitement conforme aux règles d'implantation, qui fixent un plafond de dix mètres pour la zone étudiée. Sur le toit, une terrasse est aménagée et accessible depuis la cage d'escalier. Tous les équipements techniques sont apparents et facilement accessibles : des panneaux solaires alimentent la *Nogizaka*

House en énergie et des plantes en pot, disposés en périphérie de la terrasse, préservent des vues du voisinage (*cf.* illustration 133, p.111a).

La *Nogizaka House* représente un investissement de 675 000 euros pour son propriétaire, sans honoraires de maîtrise d'œuvre puisqu'étant lui-même architecte. Compte tenu de l'emplacement de la parcelle d'implantation, le foncier est le placement le plus important, comptant pour près de 60 % du montant total de l'opération, soit 50 millions de yens (environ 400 000 euros). Hors foncier, le coût du bâti est somme toute assez onéreux, puisqu'il atteint 35 millions de yens (environ 275 000 euros) ; un chiffre qui peut s'expliquer par certaines installations techniques et les surcoûts inhérents à la construction en milieu urbain constitué : le cœur de la *Yamanote* semble plutôt difficile d'accès pour les artisans et entreprises du B.T.P., plus enclins à s'établir en dehors de ce périmètre.

6.3.2. *Love House*, Takeshi Hosaka, Yokohama, 2005

La *Love House* de T. Hosaka tente de tirer le meilleur parti d'une parcelle de 33,1 m^2, avec ses 38 m^2 de surface habitable. Construite en 2005 dans la banlieue sud de Yokohama elle est, par ses dimensions, la plus petite maison que nous ayons pu visiter. Pensée pour un couple sans enfant, la maison s'installe dans le quartier résidentiel d'Isogo (*cf.* illustration 134, p.112a), où la densité de population estimée à 87 habitants à l'hectare est proche des densités propres à l'habitat individuel dense à la française. Quelques parcs parsèment un environnement urbain moins bien desservi par le réseau ferroviaire, mais qui profite d'un maillage de lignes de bus relativement dense. À 50 mètres de la maison, un arrêt de bus permet d'atteindre la baie de Yokohama et les lignes principales menant au cœur de Tōkyō, tandis qu'à moins de 1,5 kilomètre, la gare de Negishi relie le quartier à la *Yamanote*.

Depuis la rue, le monolithe blanc ($5^{ème}$ modèle d'optimisation) de 9 mètres de long sur 2,7 mètres de large de la *Love House* est discret sans toutefois passer inaperçu (*cf.* illustration 135, p.112a). La production architecturale alentour est majoritairement du ressort de constructeurs de maisons industrialisées. Toutes sont équipées d'une place de stationnement, alors que la *Love House* en est étonnamment dépourvue. En même temps, un parking de quelques places de stationnement est attenant à la maison, permettant d'aménager en front de rue, au devant de l'entrée de l'habitation, un petit jardin sec de quelques mètres carrés. Quelques plantes en pot agrémentent cette façade, au fil des saisons.

Prenant la forme d'une mini loggia, le seuil de la maison est abrité. La porte d'entrée ouvre sur une cour extérieure où est planté un arbre, et, où se trouve un grand escalier menant au premier étage de la maison (*cf.* illustration 136, p.113a). Par ses

dimensions, celui-ci peut surprendre au regard de l'emprise au sol de la maison réduite à 18,9 m². Mais son amplitude participe en réalité à une meilleure perception de l'espace : l'escalier ne contraint pas le corps dans son déplacement (Rousseaux Perin, 2018). Mieux, il atténue les effets que pourrait avoir l'apparente étroitesse de la maison sur la perception de l'habitant :

> « Quand on fait un grand escalier, on oublie que l'espace est limité, nous dit son architecte. Je préfère me concentrer sur une utilisation optimisée de l'espace qui va rester. Dans les petites maisons japonaises, les escaliers sont en général assez étroits, et très raides. On va rester sur une maison étroite, avec un escalier étroit. Tout va être étroit. Personnellement, je préfère offrir un large escalier pour donner cette impression de grandeur dans un espace limité. »

Cet aménagement abrité qui altère la limite entre intérieur et extérieur (13ème modèle d'optimisation) permet de respecter la réglementation urbaine, qui fixe un *yoseki-ritsu* inférieur à 1,20. Si la « cour » avait été couverte, elle aurait compté *de facto* dans le décompte des surfaces habitables construites. L'ouverture du toit suit la forme courbe de l'escalier et permet d'éclairer naturellement toute la maison, sans vis-à-vis à court, moyen ou long terme (8ème modèle d'optimisation). Au premier étage, la cour devient terrasse de l'espace central de la maison, entièrement vitré et bénéficiant d'un ensoleillement plein sud. La baie coulissante se replie dans le mur ; son cadre crée une excroissance sur la façade latérale, pour ne pas perdre de surface au sol (*cf.* illustration 136, p.113a). À l'intérieur, l'ameublement est sommaire, la petitesse du lieu conduisant par la force des choses à un mode de vie minimaliste. À l'arrière, la cuisine réunit tous les équipements dans un espace de 3,3 m² profitant d'une prise de lumière zénithale (*cf.* illustration 137, p.114a). Dans le plancher, une trappe permet d'accéder à un placard de rangement.

De retour sur le seuil de la maison, une porte vitrée contiguë à la porte d'entrée donne accès à un sas où sont regroupés les placards, sanitaires et buanderie. La hauteur sous plafond y est moindre que celle du premier étage, et tout paraît plus resserré et condensé. Un petit couloir de 45 cm de large entouré de placards (29ème modèle d'optimisation) amène à une pièce peu lumineuse où sont dépliés chaque soir les futons du couple habitant. Autour, quelques détails témoignent ici de la préoccupation de l'architecte à ne pas gêner les corps dans leurs déplacements, alors que la largeur de nos épaules ne permet pas de traverser ce passage sans contorsions : les poignées des différents placards sont rétractables pour ne pas s'y accrocher en passant, de même que le mur derrière la porte d'entrée est creusé pour y loger la poignée de l'ouvrant et maximiser ainsi son degré d'ouverture (*cf.* illustration 138, p.114a).

Derrière l'espace dévolu au couchage, la salle de bain, dont la hauteur sous plafond est réduite à 1,8 mètre pour créer un espace de rangement supplémentaire au-dessus, permet d'accéder au patio où l'arbre de la cour prend ses racines. « La nature et ses éléments peuvent venir à l'intérieur de cette maison, nous explique T. Hosaka en entretien. C'est un espace qui n'est pas seulement fait par les humains mais par une succession de scènes, d'événements qui vont être provoqués par ce lien, par cette connexion permanente avec la nature ». Sans être la promesse d'un prolongement extérieur à l'intérieur du fait de son exiguïté, le patio est à défaut le moyen d'éclairer naturellement toutes les pièces de l'habitation (6ème modèle d'optimisation) qui, du reste, ne s'ouvre sur l'extérieur que par sa porte d'entrée.

Deux fois plus petite que la *Love House*, la *Love2 House* (*cf.* illustration 139, p.115a) était en préparation lors de notre entretien avec T. Hosaka. Elle est aujourd'hui construite et tient ses promesses : sur 18,8 m² de surface habitable, cette maison située au centre de Tōkyō comprend le strict minimum pour une vie à deux, mais est surtout plus proche de l'Université de Waseda où l'architecte enseigne. Il explique, dans une description de son projet sur le site *Archdaily* :

> « J'ai vécu dix ans dans la *Love House* à Yokohama. Et puis j'ai commencé à enseigner en tant que professeur à l'école d'art et d'architecture de l'Université de Waseda en 2015. Il y a une distance d'environ 40 km entre la *Love House* et l'université et il était difficile pour moi de faire la navette en train pendant trois heures, presque tous les jours. C'est la raison pour laquelle j'ai décidé de construire ma deuxième maison, la *Love2 House*. J'ai acquis un terrain de 31,41 m² à Tōkyō et j'ai immédiatement commencé à concevoir une maison à deux étages. À l'époque, ma femme avait lu un livre sur la période Edo, dans lequel il était dit qu'une famille de quatre personnes pouvait vivre à l'époque dans une maison de 9,6 m² que l'on appelait "*nagaya*". Après avoir lu ce livre, elle m'a alors dit : "18 m², c'est bien assez pour deux !". J'ai donc décidé de concevoir une maison de plain-pied de 18,8 m². D'autres maisons font moins de 20 m² : je pense à la maison *Hojoan* décrite par Kamo no Chōmei dans *Hōjōki*, au cabanon de 9 m² du Corbusier (*cf.* Chapitre 5), ou encore à la maison *Hyazinth* de 16,8 m² de l'architecte et poète japonais Michizō Tachihara. Ces trois propriétaires aimaient communément la vie dans leurs maisons et l'environnement qui les entourait. »[152]

[152] Traduit de l'anglais. « Love2 House / Takeshi Hosaka Architects ». In *Archdaily* [en ligne]. Disponible sur : https://www.archdaily.com/917773/love2-house-takeshi-hosaka-architects/ (consulté le 29 juin 2023).

Faire référence ici au moine bouddhiste Kamo no Chōmei n'est pas anodin, tant les *Love House* et *Love2 House* sont empreintes d'une dimension spirituelle, qu'on devine par ailleurs à travers la croix latine symbole du christianisme, accrochée au mur de la *Love House* (*cf.* illustration 137). Ce point nous rappelle cette même dimension qui imprègne les travaux de l'économiste E. F. Schumacher (1978), ou encore la relecture qu'en propose J. Pearce (2010) que nous avions rapportée dans notre cinquième chapitre, mais aussi une certaine suffisance et maîtrise de soi, ici poussée à l'extrême mais qui néanmoins apparaît telle une nécessaire condition pour une pleine optimisation des espaces d'habitation.

Conclusion à la deuxième partie

Au terme de ces trois chapitres, nous pouvons affirmer que le « petit » renvoie davantage à ce qu'il n'est pas possible de faire dans un espace, qu'à la surface habitable entendue d'un point de vue strictement quantitatif. De fait, le discours attaché à cette notion s'apparente plutôt à une critique des usages qu'à une critique des surfaces. Cette deuxième partie nous a permis en outre de mettre au jour une distinction opérée entre « petit logement » et « petite maison de centre-ville », révélant ainsi l'importance de la typologie architecturale tout autant que sa situation géographique dans la réception d'une hypothétique réduction des surfaces habitables. Plus largement, nous retiendrons de cette présente partie les enseignements suivants :

- la situation du logement est un critère de choix important dans l'étude des préférences résidentielles, la proximité des centres urbains étant en ce point déterminante dans les projets d'installation périurbaine, mais la ville sert aujourd'hui de repoussoir de par sa fiscalité et ses marchés fonciers et immobiliers ;
- un logement est généralement qualifié de « petit » lorsqu'il est 20 m^2 inférieur ou tout juste inférieur à la surface habitable actuellement occupé par les individus interrogés ;
- les réflexions des Modernes et les normes de confort du XX^{e} siècle fixent à 14 m^2 par habitant l'espace vital minimum nécessaire à chaque membre d'un même foyer, de sorte à préserver l'harmonie des familles avec enfants ;

- un « petit logement » évoque à nos populations — « favorables » et « défavorables » à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville — un espace limité, contraint par sa taille, qui n'offre pas la possibilité de se retirer quand, pour notre population favorable, une « petite maison de centre-ville » suppose davantage un espace bien pensé, optimisé et mieux équipé, disposant d'un espace extérieur et d'espaces individuels privatifs pour tous les habitants d'un même foyer ;
- un « petit logement » comprend toujours le risque d'un « trop petit logement » et d'une immuabilité des aménagements, invitant à une réflexion autour de la notion d'« espace critique » telle qu'avancée dans notre cinquième chapitre ;
- une « petite maison de centre-ville » se destinera généralement aux populations les plus actives, dans une perspective de maintien en centre-ville ;
- « l'habitat individuel optimisé » renvoie quant à lui à la faculté d'accéder rapidement aux services et équipements de proximité, à la possibilité de tenir l'Autre à distance, à la multiplication de zones de rangement et d'aménagements spécifiques susceptibles d'améliorer l'agencement des espaces ; il est un moyen de penser une mixité des usages et une modularité des fonctions ; il met l'ingénierie au service d'une maximisation du « pouvoir faire » de l'habitant ; il est aussi un prétexte pour interroger notre société de consommation ;
- sur ce dernier point, l'économie de la décroissance pourrait entrainer un changement de paradigme, délaissant le quantitatif pour lui préférer le qualitatif, préférant la tempérance à l'expansionnisme et la croissance ininterrompue, valorisant la suffisance à l'hédonisme matérialiste.

Sous le prisme de la société japonaise, cette deuxième partie nous a également amené à préciser davantage la notion d'optimisation. En effet, la revue des *kyosho jutaku* a révélé qu'il s'agissait davantage de composer avec des dimensions contraignantes et peu conventionnelles plutôt qu'avec des dimensions résolument étroites, à travers des aménagements spécifiques permettant un meilleur usage des espaces. L'identification de 35 modèles d'optimisation témoigne de l'intérêt de cette orientation dans nos recherches, de même que la définition quantitative que nous proposons des *kyosho jutaku*, dont les dimensions se rapprochent des logements normés rencontrés dans le parc français. Aussi, nous en déduisons qu'un *habitat individuel optimisé* pourrait se définir comme suit :

- une surface de terrain n'excédant pas 150 m², comprenant *a minima* un espace extérieur ;
- une emprise au sol limitée à 75 m² maximum ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol moyen de 0,50 pour limiter l'artificialisation des sols en ville ;

- une surface habitable totale comprise entre 14 et 45 m² par habitant, et toujours inférieure à 120 m², hors garages, combles et annexes ;
- le recours à plusieurs modèles d'optimisation préalablement identifiés ;
- une proximité des aménités urbaines, répondant aux principes de « ville de la pantoufle » avancés par Ph. Madec ;
- et l'expression d'une volonté de reconstituer un paysage urbain aujourd'hui morcelé.

Si le contexte d'émergence des *kyosho jutaku* n'a que peu à voir avec celui des villes moyennes françaises actuelles, il souligne malgré tout les compromis opérés pour habiter une maison individuelle à proximité des aménités urbaines, de même qu'il insiste sur l'importance d'une offre de services répondant aux besoins quotidiens. Si l'héritage des maisons japonaises traditionnelles explique en de nombreux points l'aménagement des maisons de ville contemporaines, il illustre aussi une évolution des surfaces habitables témoignant de l'amélioration d'un confort que d'aucuns n'hésitent pas aujourd'hui à interroger. Si les *façons d'habiter au Japon* se distinguent de notre approche occidentale de l'habiter, elles dégagent quelques enseignements féconds quant au rapport de l'habitant à son environnement habité, qui s'avère déterminant pour composer avec la densité, la proximité et la contiguïté caractéristiques des centres-villes.

« C'est le désir qui crée le désirable, et le projet qui pose la fin. »

— Simone de Beauvoir (1947)

Partie III

L'*habitat individuel optimisé* et la réalité opérationnelle dans les villes moyennes.

Introduction à la troisième partie

Dans une première partie, nous avons croisé le constat d'une aspiration des Français pour l'habitat individuel avec jardin avec celui d'une nécessaire densification des villes, tout en tenant compte des évolutions socio-environnementales appelant à penser différemment l'architecture et l'urbanisme, supports de *l'habiter*. Nous nous sommes pour cela particulièrement intéressés au cas des villes moyennes. Dans une deuxième partie, nous avons interrogé une réduction des surfaces habitables des maisons dans la perspective d'une densification des villes moyennes par de petites habitations individuelles avec jardin. Sur la base d'une enquête quantitative et d'une enquête qualitative, nous avons exploré l'appétence des Français pour ce type d'habitat et souligné l'intérêt de cette proposition à l'aune des résultats de notre démarche progressive (*cf.* Chapitre 4). Nous nous sommes également concentré dans un deuxième chapitre (*cf.* Chapitre 5) sur ce que suppose une réduction des surfaces habitables en termes de confort et de mode de vie ou, particulièrement, de mode de consommation. À ces fins, nous avons étudié les théories décroissantes et minimalistes et avons considéré les réflexions des Modernes sur l'habitat minimum, et, la simplicité volontaire des habitants de *Tiny houses*. En outre, nous avons approché les limites de la petitesse,

c'est-à-dire le seuil à partir duquel un petit logement devient inhabitable, à travers la notion d'« espace critique ». Nous avons passé en revue les solutions ingénieuses développées par des architectes et designers pour « augmenter » l'impression d'espace et avons déduit de ce cheminement la notion d'*optimisation* qui, appliquée à l'habitat individuel, s'apparente en bien des points aux *kyosho jutaku* auxquelles nous avons par ailleurs consacré notre troisième chapitre (*cf.* Chapitre 6).

Dans cette troisième et dernière partie, nous souhaitons mettre ce bagage théorique à l'épreuve de la réalité opérationnelle française, en le confrontant d'une part aux acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat, en l'expérimentant d'autre part sur le territoire d'une ville moyenne en situation de décroissance. Dans cette perspective, nous avons mené plusieurs entretiens auprès des professionnels de l'habitat et de l'urbanisme, et avons réalisé une monographie urbaine de Châlons-en-Champagne (Châlons à la suite). Cette monographie comprend une cartographie précise des parcelles du périmètre du centre-ville adaptées à une densification par l'*habitat individuel optimisé*, et une expérimentation *in situ* prenant la forme d'une petite habitation individuelle avec jardin construite échelle 1, en cœur de ville.

Ci-après, nous restituerons au travers d'un premier chapitre les conclusions de nos entretiens semi-directifs menés auprès des acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat installés au sein de l'ex-région Champagne-Ardenne, et profiterons de cette occasion pour mener quelques études de cas de petites maisons individuelles de centre-ville repérées en France et à l'international. Dans un second chapitre, nous étudierons la ville de Châlons sous un angle socio-historique et analyserons sa situation de décroissance qui, nous le verrons, révèle tout l'intérêt de penser la construction de nouvelles typologies adaptées à la demande de logements individuels en cœur de ville. À ces fins, nous détaillerons les conditions de réalisation de notre monographie urbaine, et nous présenterons les résultats en chiffres et en images de notre exploration du potentiel foncier du centre-ville de la cité champenoise. Pour terminer, nous présenterons les tenants et aboutissants de la construction d'un *habitat individuel optimisé* expérimental pour le compte d'un bailleur social, sur une parcelle contrainte du centre-ville de Châlons. Les entretiens menés auprès des premiers locataires et les conditions de réalisation de l'opération seront une occasion de tirer quelques enseignements concrets quant à l'acceptabilité de ce type de logement et la pertinence d'un urbanisme endogène appliqué aux villes moyennes françaises.

Chapitre 7.

Enquête qualitative auprès des acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat

Nos trois premières parties nous amènent ici à interroger le cadre opérationnel de l'*habitat individuel optimisé*, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'inscrire cette typologie dans le cadre des villes moyennes françaises. Il convient en effet d'évaluer la pertinence de la densification que cette typologie suppose et, surtout, la faisabilité. C'est pourquoi nous avons souhaité inscrire notre recherche dans le cadre d'un conventionnement CIFRE avec une collectivité territoriale de taille intermédiaire (*cf.* Avant-propos). À ces fins, nous avons pris contact avec plusieurs élus municipaux de villes moyennes et responsables de collectivités territoriales (départements, régions) entre décembre 2015 et juin 2016, afin de leur exposer la portée de nos travaux. Nous avons pu rencontrer, entre autres, les élus de la ville de Châlons, préfecture du département de la Marne et ancien chef-lieu de l'ancienne région Champagne-Ardenne, à qui nous avons présenté l'état de nos réflexions. Forts de leurs marques d'intérêt, nous leur avons proposé de mettre nos hypothèses de recherche à l'épreuve de leur terrain d'étude. C'est ainsi que nous avons rejoint en décembre 2016, après validation de notre projet

de recherche et de partenariat par le comité scientifique de l'Association nationale de la recherche et de la technologie (ANRT), l'Agence d'urbanisme et de développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC), membre du réseau des 50 agences d'urbanisme françaises de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), pour une durée de trois ans.

Au sein de cette structure d'une dizaine de salariés, nous avons bénéficié de l'encadrement de Sophie Puron, directrice de l'AUDC et architecte de formation, et de René Doucet, président de l'AUDC et adjoint au Maire de Châlons. Si ce cadre professionnel a incontestablement contribué à l'efficacité de notre travail de terrain, il l'a aussi inévitablement orienté. Nous l'évoquions dans notre quatrième chapitre, nous avons constitué au début de notre recherche plusieurs corpus d'études, dont l'un conduisait à une série d'entretiens auprès d'acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat. Compte tenu de la structure que nous représentions, nous avons pu rencontrer ces interlocuteurs sans aucune difficulté. Aussi, notre cadre professionnel a offert à notre recherche un périmètre d'étude et a inscrit définitivement nos travaux dans la sphère des villes moyennes. Ces orientations ont profondément influencé les objectifs et, finalement, la teneur de nos entretiens auprès des acteurs locaux de l'habitat et de l'aménagement urbain, que nous nous proposons de restituer à la suite.

Dans un premier temps, nous présenterons les interlocuteurs constitutifs de notre corpus d'entretiens. Nous verrons en quoi leurs profils se complètent, et combien leurs compétences peuvent offrir des perspectives transversales quant à l'opérationnalité de l'*habitat individuel optimisé* dans les villes moyennes françaises. Dans un deuxième temps, nous croiserons leurs propos à des fins sociologiques, suivant plusieurs thématiques récurrentes, que nous identifierons ; celles-ci résultent à la fois de notre analyse du discours et de la structuration propre à nos grilles d'entretien. Nous tirerons des enseignements afférents à l'ingénierie urbaine, aux marchés immobiliers et fonciers et à la viabilité des opérations en milieu urbain dense, à l'aspiration ambivalente des Français pour la centralité et l'habitat pavillonnaire, et à la perspective d'une densification des centralités par — ce que nous appelions encore durant nos entretiens — des « petites maisons ». Dans un troisième temps, nous présenterons deux habitations individuelles urbaines françaises, que nous pouvons qualifier d'« optimisées » et qui, bien que s'inscrivant dans de grandes villes, confirment, infirment ou nuancent à bien des égards l'analyse proposée par les acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat sur les possibilités de densification des villes moyennes par l'*habitat individuel optimisé*. Enfin, dans un quatrième temps, nous prolongerons cette revue par deux réalisations architecturales à l'international, en rendant compte d'autres projets réalisés aux quatre coins du monde.

7.1. Deux corpus pour approcher la réalité opérationnelle de l'*habitat individuel optimisé*

Dans notre troisième partie, nous avons vu combien les modèles d'optimisation identifiés et leur mise à l'épreuve dans la spatialité japonaise permettent d'envisager la construction d'habitations individuelles au cœur des cités sans amoindrir la qualité des espaces créés et sans s'éloigner de l'aspiration d'une majorité de Français pour l'habitat individuel avec jardin. Pour autant, qu'en est-il de la réalité opérationnelle de cette perspective urbaine offerte par notre recherche théorique ? Ce mode de densification est-il viable dans le cadre des villes moyennes françaises ? Est-il seulement, du moins envisageable, sinon pertinent ?

Nous avons souhaité interroger les principaux protagonistes de la densification urbaine, à savoir les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat. À ces fins, nous avons constitué un quatrième corpus d'entretiens destiné à l'analyse du cadre opérationnel. Celui-ci est formé par quatre opérateurs de l'habitat et sept acteurs de l'aménagement urbain intervenant au sein de l'ex-région Champagne-Ardenne, soit dans le périmètre professionnel de nos activités d'agence. Pour saisir les spécificités de chaque intervenant et mieux appréhender leurs compétences respectives, nous avons préparé deux grilles d'entretien distinctes, auxquelles nous pourrons à toutes fins utiles nous reporter en annexes (p.116a). Celles-ci se structurent suivant plusieurs consignes et thématiques, comme les enjeux de la « ville durable », les politiques urbaines en matière d'habitat, le pavillonnaire et l'habitat individuel « petit ». Nos relances se sont concentrées sur la ville étalée, les formes de la densification et la définition propre à chacun d'un « petit logement ».

Parmi les opérateurs de l'habitat, nous avons interrogé deux professionnels intervenant dans le cadre du logement social : Hélène Monetti et Pierre Frionnet travaillent tous deux pour le bailleur Nov'Habitat, la première est à l'époque directrice du service des relations Clients et Marketing, le second est chef de projet. Tandis que P. Frionnet est chargé de mener à bien les opérations de réhabilitation et de construction du groupe immobilier installé à Châlons, H. Monetti doit en assurer leur vente ou mise en location sur le marché local de l'habitat. Nous nous sommes également entretenus avec Dominique Vatel, expert en valeur immobilière, directeur de l'agence immobilière Champagne Immobilier. Membre du réseau national FNAIM, il est également installé à Châlons (Marne). De plus, nous avons rencontré Eddy Zedryscralz, directeur et responsable d'agence à Bâti Champagne, constructeur de maisons individuelles basé à Reims (Marne). Parmi les acteurs de l'aménagement urbain, nous avons interrogé trois architectes, trois élus municipaux et un directeur de l'urbanisme, intervenant tantôt dans les départements des Ardennes, de la

Marne, de l'Aube ou de la Haute-Marne. À l'époque de nos entretiens, Emmanuel Fleury est architecte de la ville de Charleville-Mézières (Ardennes), et architecte du patrimoine. Didier Herbillon est le maire de la ville de Sedan (Ardennes) ; Anne-Marie Legras est adjointe à l'urbanisme et au cadre de vie à la mairie d'Épernay (Marne) ; Frédéric Roussel est adjoint à l'urbanisme à la mairie de Chaumont (Haute-Marne) ; Xavier Vittori est directeur de l'urbanisme et de l'aménagement pour la ville et la communauté d'agglomération de Troyes (Aube) ; Constance Carpentier est architecte des bâtiments de France, en charge du secteur de Châlons. Enfin, Sylvestre Delcambre est architecte-urbaniste de l'État, directeur-adjoint de la Direction départementale des territoires[153] (DDT) de la Marne.

Pour chaque entretien, nous avons approché nos interlocuteurs suivant le même protocole d'enquête que celui développé auprès des individus interrogés dans le cadre de notre enquête sur l'habitat (*cf.* Chapitre 4) ; à ceci près que notre rapport au terrain a sans nul doute été conditionné par notre formation initiale en architecture, que nous partageons d'ailleurs avec quelques interviewés. Si notre statut d'architecte exerçant au sein d'une agence d'urbanisme a facilité notre accès aux enquêtés de par une relation quasi confraternelle, il a aussi participé à créer une relation à mi-chemin entre connivence et distance, rendant le discours tantôt vulgarisé, confidentiel ou technique mais jamais véritablement neutre (Blanchet et *al.*, 2015 ; Van Campenhoudt et *al.*, 2017).

7.2. Interroger la « philosophie territoriale » des villes moyennes

Pour les quatre opérateurs de l'habitat comme pour les sept acteurs de l'aménagement urbain, nos entretiens ont été intégralement retranscrits puis analysés un à un et transversalement. Nous avons pu extraire de cette analyse thématique horizontale des mots-clés et des thématiques récurrentes valant grille d'analyse (Blanchet et *al.*, 2015, p.96-97). Nous avons distingué ces thématiques en quatre grands points, abordant respectivement les carences de l'ingénierie urbaine, les marchés fonciers et immobiliers et la viabilité des opérations neuves, les aspirations et les représentations en matière d'habitat, et la notion de « petite maison individuelle urbaine ». Pour chacune d'entre elles, nous identifierons les thématiques retenues et leurs mots-clés associés au regard de leur fréquence dans les discours recueillis, et développerons notre analyse de sorte à mettre en exergue les

[153] La Direction départementale des territoires (DDT) est un service déconcentré de l'État depuis janvier 2010. Dans chaque département, la DDT veille à la mise en œuvre des politiques d'aménagement et de développement durables des territoires, en instruisant les autorisations dans leurs domaines de compétences et en aidant les porteurs de projet en amont afin de faciliter l'intégration de ces politiques. Elle est ainsi chargée, entre autres, d'appliquer les politiques liées à la limitation de l'étalement urbain, ou de contrôler la gestion des aides publiques pour la construction de logements sociaux.

concordances, complémentarités et dissonances entre nos interlocuteurs. En conclusion, nous proposerons une synthèse des enseignements et développerons notre analyse critique.

7.2.1. Les carences de l'ingénierie urbaine

Notre première section se consacre aux carences supposées ou avérées de l'ingénierie urbaine, dans une perspective de maîtrise de l'étalement urbain et de densification des tissus existants. Nous entendons par « ingénierie urbaine » l'ensemble des règlements et documents d'urbanisme ainsi que l'ensemble des acteurs et des compétences associées à l'aménagement urbain et à l'élaboration des politiques urbaines. Nous souhaitons ici interroger les raisons pour lesquelles il est aujourd'hui difficile de maîtriser l'étalement urbain, de même que les éventuels freins à une densification urbaine intensive. Pour cette section, nous avons identifié 12 mots-clés récurrents : l'étalement (urbain), la mobilité, la centralité, la fiscalité, l'ingénierie, les règlements (d'urbanisme), l'intercommunalité, l'attractivité, le compromis, le foncier, le remembrement et la dé-densification. Nous avons structuré notre analyse des parties du discours attachées à ces mots-clés en trois thématiques distinctes : la première regroupe les items en lien avec la maîtrise de l'étalement urbain, nous rappellerons pourquoi l'étalement urbain est difficile à maîtriser ; la deuxième aborde les stratégies d'aménagement et de planification, nous appréhenderons les obstacles à une planification à long terme de la densification urbaine ; la troisième s'intéresse au binôme "Densifier / Dé-densifier", nous découvrirons que la densification peut être aussi synonyme de dédensification.

Maîtriser l'étalement

L'une des préoccupations les plus largement partagées par nos interlocuteurs réside dans leur souci d'une maîtrise de l'étalement urbain, de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace. Cet intérêt pour cette problématique est motivé par une injonction étatique à agir ; injonction qui s'exprime à travers plusieurs mots-clés tels que l'étalement (urbain), les mobilités (quotidiennes et la distance), la centralité ou encore la fiscalité. Comment parvenir à maîtriser l'étalement urbain ? Quelle est l'efficacité des dispositifs à l'œuvre ? Quels outils mobiliser pour tendre vers une consommation raisonnée du foncier urbain et périurbain ? Comment rendre accessible à toutes et tous les aménités urbaines susceptibles de motiver le resserrement urbain ? Comment mettre en accord la fiscalité avec les impératifs de maîtrise de l'étalement ? Autant de questions que déclinent selon diverses approches nos opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement urbain.

- *Étalement* — Si nos interlocuteurs soulignent une prise de conscience de l'étalement urbain par le législateur, la plupart reconnaissent une réalité plus contrastée à

l'échelle locale, particulièrement dans les communes périurbaines où l'artificialisation et l'étalement ne semblent toujours pas contenus. Pour le territoire de Châlons, S. Delcambre reconnaît une maîtrise de l'étalement sur la ville-centre, mais une effectivité bien différente dans les communes voisines où l'éparpillement se poursuit :

> « On a l'exemple de Courtisols, qui illustre bien la poursuite de l'étalement. Courtisols, qui est à moins de 10 kilomètres de Châlons, est certes une petite commune, mais elle est assez bien desservie, relativement attractive, et ne se trouve pas dans l'EPCI[154] où se situe Châlons, ce qui fait que le PLH (Programme local de l'habitat)[155] de Châlons ne s'y applique pas. Là, on voit bien qu'il y a distorsion puisque, en périphérie des communautés d'agglomération, les uns ne sont pas tenus par les engagements des autres. »

Sur ces territoires en limite des documents d'urbanisme contraignants, les constructeurs de maisons individuelles, entre autres, continuent d'étendre leurs pavillons en lotissement ou, le plus souvent, en diffus, sur les périmètres fonciers ouverts à l'urbanisation : « Dans les coins où on intervient, on a encore beaucoup de terrains disponibles » nous rapporte par exemple E. Zedryscralz.

Il est dorénavant admis que l'étalement urbain coûte cher aux collectivités. Bien sûr, les grandes zones commerciales sont responsables d'une part importante de ces dépenses, mais les lotissements de maisons individuelles génèrent aussi des linéaires de voiries et de réseaux deux à trois fois plus importants que de la maison mitoyenne en bande : « Ce n'est pas que de l'investissement, c'est aussi de l'entretien, et donc des frais qui se reportent nécessairement sur l'impôt du contribuable » remarque l'architecte E. Fleury. Bien que dispendieuse, la forme urbaine du lotissement n'est pourtant pas la plus dommageable ni pour les comptes publics, ni pour la préservation des terres arables :

> « Ce qui fait exploser l'étalement urbain, nous dit S. Delcambre, c'est le pavillon individuel hors opération groupée, donc hors lotissement. Au niveau national, ce n'est pas le lotissement qui consomme le plus. Dans un

---

[154] « Les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité" ». D'après « Établissement public de coopération intercommunale / EPCI ». In *Institut national de la statistique et des études économiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1160/ (consulté le 2 mai 2022).

[155] « Le Programme Local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui […] définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires ». D'après « Le Programme local de l'habitat (PLH) ». In *Collectivités locales* [en ligne]. Disponible sur : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/le-programme-local-de-lhabitat-plh/ (consulté le 4 mai 2022).

> lotissement, on arrive quand même à organiser […]. Ce qui va consommer le plus de terrains, c'est celui qui achète une parcelle de 1 000, 2 000 ou 5 000 m² ici ou là, et qui y fait sa maison. Dans ces cas, chaque maison individuelle consomme x m², sans possibilité d'optimiser, même un tant soit peu, comme à l'échelle d'une opération de cinq, dix ou 15 lots. »

En outre, il n'est pas à exclure, pour les urbanistes Sonia Guelton et Françoise Navarre (2010), qu'à l'heure des mobilités « les habitants des communes [périurbaines] utilisent les équipements et services produits par les villes-centres ou des communes proches, modérant ainsi d'une certaine façon la progression des dépenses revenant à chacune », un constat qui ne manque pas de faire écho aux propos des acteurs de l'aménagement urbain, que nous avons retranscrits à la suite.

• *Mobilité* — L'un des principaux moteurs de l'étalement urbain est clairement identifié comme étant l'équation Mobilités/Distances. Pour nos interlocuteurs, l'étalement urbain est en effet permis et motivé par une utilisation importante de l'automobile dans les territoires élargis des villes moyennes, au point pour E. Fleury de considérer certains lieux comme lui étant totalement dévolus. Dans les faits, le contexte des villes moyennes est plutôt favorable à une utilisation quotidienne de la voiture, celui-ci ne posant pas de difficultés particulières à la circulation comme celles observées dans les grandes métropoles : « Les questions se posent différemment que dans d'autres endroits. On n'a pas les bouchons de Marseille ou de Lyon » estime D. Vatel, au point de considérer le recours systématique à la voiture non pas comme un « problème spécifique à la ville » mais comme un « problème de santé publique » : « C'est le problème à nous, qui ne marchons plus », poursuit-il.

En dépit d'un maillage urbain qui encouragerait une mobilité bas carbone, moyennant quelques aménagements davantage favorables au vélo ou à la marche à pied, l'environnement des villes moyennes ne risque pas d'atténuer fortement de sitôt l'usage d'un véhicule motorisé pour les déplacements quotidiens. Villes-centres de territoires majoritairement peu denses, les villes moyennes rendent la voiture indispensable, soit parce qu'elles concentrent les services pour les habitants du périurbain, soit parce qu'elles mettent à distance les centres commerciaux périphériques des habitants du centre-ville ; ces derniers sont en effet difficilement accessibles par la voie de transports en commun peu performants. E. Fleury estime que l'échelle des villes moyennes se trouve être parfois inadaptée à l'instauration de services de transports collectifs efficaces et financièrement équilibrés : « À Charleville, nous dit-il, nous avons voulu mettre un bus à haute qualité de service, mais c'est une ville qui est petite. Le temps d'attendre le bus, vous avez le temps d'atteindre votre destination à pied. C'est une ville qui est faite pour le vélo… ».

• *Centralité* — Pour minimiser malgré tout l'usage de la voiture, nos interlocuteurs aspirent à rendre plus accessibles les différentes polarités et centralités urbaines, qu'elles soient importantes ou secondaires, anciennes ou nouvelles — l'émergence de nouvelles centralités est une réalité qui s'inscrit dans le processus de diffusion de la ville (Marchal et Stébé, 2015) —, en multipliant les services de proximité, en encourageant une transformation de nos habitudes de consommation, c'est-à-dire en limitant l'étalement par un urbanisme privilégiant les courtes distances et les modes de transport plus doux. Nos acteurs rejoignent en ce sens les principes d'une « ville de la pantoufle » avancée plut tôt (Madec, 2012, *in* Nussaume et *al.*, 2012, p.70-71). Pour H. Monetti, concilier l'aspiration des Français pour la maison avec jardin avec cet impératif de limitation de l'étalement doit passer par les centres : « On peut être très heureux de vivre en périphérie des villes si on trouve facilement l'accès à l'achat pour ses denrées alimentaires, pour ses services divers et variés… » nous dit-elle, sans adhérer pour autant à l'idée d'une ville multipolaire : « C'est sûr que si l'idée est que chaque personne ait son centre à moins de 500 mètres de chez lui, c'est problématique. Il y aurait des centres partout, ce qui n'est pas souhaitable. Ça effacerait l'idée même de centre ». Pour E. Fleury, une réflexion est à mener sur une véritable mixité entre habitat, activités et commerces : « Il faut réfléchir à une échelle de la proximité, pour ne pas se retrouver dans des grandes zones où vous êtes à 5 km de l'endroit où vous vivez ». Somme toute, il s'agit peut-être davantage, pour nos interlocuteurs, de maîtriser les localisations que de défendre tambours battants l'impérieuse nécessité proclamée de la densification (Charmes, 2015).

Cette intensité de services, pour qu'elle soit viable, suppose pour chacun de nos acteurs une augmentation corrélée de la densité d'habitants au sein des territoires déficitaires, qu'il s'agisse du périurbain éloigné des centralités attractives et dynamiques ou des centres-villes désertés par les commerces de proximité et affectés par une paupérisation de sa population (*cf.* Chapitre 2).

> « Il y a une question sur la densité, la question de la performance des transports en commun, mais il y a aussi la question de la densité d'habitants, nous dit S. Delcambre. Quand suffisamment d'habitants habitent le centre-ville, ils se déplacent à pied, en vélo, parce que tout cela est dans une distance acceptable. […] Pour faire tenir une offre commerciale un peu consistante avec un certain nombre de boutiques, de restos, etc., il faut aussi une assiette suffisamment large, une clientèle qui va se relayer pour faire tourner tout ça. »

Si nous comprenons que les acteurs de l'aménagement urbain et les opérateurs de l'habitat soutiennent la nécessité d'un renforcement des proximités et d'un raccourcissement des distances pour une mobilité plus raisonnée, la question économique demeure sous-jacente à tout instant.

• *Fiscalité* — La problématique économique se confirme à travers les discours portant sur les prix fonciers et la fiscalité. Nos acteurs fustigent de nettes disparités entre le centre et la périphérie des villes moyennes, qu'il s'agisse de l'échelle communale ou de l'échelle agglomérée. Pour P. Frionnet, le développement de l'offre foncière des communes voisines à Châlons a capté, par exemple, les primo-accédants à faibles revenus issus du parc social : « L'immobilier y est relativement bas, quelques uns ont préféré aller dans les communes avoisinantes et acheter, bénéficier d'opportunités et devenir propriétaire, plutôt que de rester dans le parc locatif et lâcher un loyer qu'ils ne rentabilisent pas ».

Aux dires des aménageurs et promoteurs qui constatent unanimement ces déséquilibres, les avantages fiscaux paraissent tout aussi déterminants dans l'orientation de ces choix individuels. D. Herbillon, élu de la communauté d'agglomération voisine, et F. Roussel, élu de la ville de Chaumont, regrettent d'une même voix une fiscalité qui « a fait fuir les habitants du centre-ville » de leurs communes respectives, au profit des territoires périphériques où tout un chacun peut bénéficier des services financés par les habitants de la ville-centre. S. Delcambre ne manque pas de confirmer la portée de cette problématique fiscale vraisemblablement commune aux villes moyennes, en interrogeant les conséquences de ces politiques sur les choix d'installation des habitants de l'agglomération de Dunkerque :

> « À Dunkerque, il y avait de gros problèmes de vacance dans le centre-ville, une population assez pauvre qui était massivement exonérée de taxe d'habitation. Du coup, pour ceux qui n'en étaient pas exonérés, la facture pouvait être salée. Ce qui fait que, *grosso modo*, il y avait beaucoup d'intérêts à être juste en frange pour échapper à ça, tout en étant suffisamment proche pour profiter de tous les équipements. »

Afin de pallier ce qui s'apparente pour certains à une « injustice fiscale », les acteurs rencontrés prônent un « lissage » de la fiscalité entre centre et périphérie (Bernard et Spire, 2019). E. Fleury se dit favorable à un « élément financier » susceptible d'attirer les ménages sur du foncier urbain, tout en rappelant l'initiative prise par le maire de Charleville-Mézières de baisser la fiscalité locale. F. Roussel témoigne de préoccupations connexes pour la ville de Chaumont :

> « Il y avait toute une série d'associations, d'organismes qui avaient des activités sur l'agglomération et qui n'étaient financés que par la ville-centre. Par exemple, l'école de musique. Un élève de l'école de musique coûte 2 000 euros, et on avait 60 % des élèves qui étaient des villages alentours. Les gens ne paient pas puisqu'ils ont une fiscalité très légère, et ils utilisent les

équipements et les organisations de la ville. On essaie de compenser tout ça en demandant aux communes périphériques de participer au fonctionnement ».

Pour cet adjoint à l'urbanisme et au cadre de vie, la fiscalité s'avère rédhibitoire pour un couple modeste gagnant entre 3 500 et 4 000 euros par mois, dès lors que leurs revenus se trouvent grevés des impôts locaux et de leurs éventuels emprunts à l'accession. Pour D. Herbillon, cet ajustement fiscal est même indispensable « si on veut que la ville revienne dans un espace concurrentiel acceptable », saluant au passage la suppression récente de la taxe d'habitation. Il n'en reste pas moins que l'équation de cette « réévaluation » s'annonce délicate, réduire la fiscalité des villes-centres faisant d'un côté courir le risque de l'endettement à des communes déjà impactées par les baisses successives et continues des dotations de l'État, augmenter la fiscalité des communes périphériques inculpant de l'autre les arbitrages économiques opérés un temps par les habitants du périurbain.

Stratégies d'aménagement et de planification

En outre, il n'est pas certain que tous les élus soient parfaitement informés des enjeux territoriaux, ni qu'ils soient tous compétents pour mettre en place les politiques urbaines adaptées à une limitation de l'étalement urbain, ou tout du moins qu'ils disposent des outils de planification adaptés. Se posent alors non seulement la question d'une carence en matière d'ingénierie, mais aussi celles des difficultés rencontrées en matière de planification urbaine : comment mener une politique d'aménagement territorial efficace et communément partagée par l'ensemble des partis-prenantes territoriales ? Comment former des élus locaux parfois démunis face aux complexités administratives et incompétents en matière d'aménagement ? Comment adapter des règlements d'urbanisme jusqu'alors conçus à l'échelle communale, de sorte à territorialiser des politiques d'aménagement qui demeurent, par endroit, segmentaires ? Comment ces mêmes règlements d'urbanisme peuvent-ils répondre à la fois aux préoccupations des villes-centres et des plus petites communes rurales voisines ? Que disent ces orientations de l'inadéquation des modes de gouvernance des collectivités territoriales ? Que montre la recherche d'attractivité d'un nouveau « marketing urbain » à mi-chemin entre concurrence et coopération intercommunale ? (Cusin et Damon, 2010). Toutes ces questions se révèlent à travers quelques mots-clés partagés par nos interlocuteurs — l'ingénierie (urbaine), les règlements (d'urbanisme), l'intercommunalité, et l'attractivité — qui témoignent de la volonté partagée de tendre vers une nouvelle « philosophie territoriale ».

• *Ingénierie* — La maîtrise foncière et son corollaire plus ou moins avouée, la densification, se heurtent souvent à la difficulté des élus municipaux à imaginer la forme que peut prendre la densification de leur commune. Il s'agit là particulièrement des élus des

petites communes ne bénéficiant pour la plupart d'aucune compétence rapportée en matière d'urbanisme. C. Carpentier constate en ce sens une carence en matière d'ingénierie urbaine :

> « La densification de leur commune passe forcément par un modèle de construction d'une nouvelle maison sur un terrain vierge. Il y a une grosse carence en matière d'ingénierie. […] Le maire, qui est quand même le premier aménageur sur le terrain, n'a absolument pas idée de la façon dont on pourrait densifier sa commune tout en créant des espaces qualitatifs, agréables… On est complètement ancré dans ce modèle du pavillon au milieu de sa parcelle. »

F. Roussel note quant à lui « une grande difficulté politique à ce que les élus des communes périphériques aient une vision globale du territoire. Ils sont plutôt dans une logique de défense des intérêts de leur commune, et ça passe en particulier par la capacité à attirer des habitants et à faire de la zone pavillonnaire, alors même que l'État, à travers ses services déconcentrés, est vent debout contre ces visions-là ». Sur ce dernier point, C. Carpentier se montre toutefois moins catégorique, préférant dénoncer un désengagement de l'État et une absence de suivi sur la qualité des projets de formes urbaines nouvelles dans les petites communes : « Les services de l'État sont censés suivre les projets d'aménagement, que ce soit à travers les PLU, les documents d'urbanisme, etc. On en vient à se demander si c'est vraiment fait ou pas ».

En tant qu'agent de l'État, S. Delcambre admet justement qu'il n'a ni les outils, ni les compétences ou la responsabilité déléguée pour la gestion et la maîtrise foncière : « Ce sont les communes qui élaborent leurs documents, qui délivrent les actes… Nous, on est là, on accompagne, on fait des contrôles de légalité, on fait du conseil, etc. ». Ce dernier déplore une planification simpliste, court-termiste, qui ne laisse que peu de place à l'anticipation : « En général, l'urbanisation a tendance à se faire en linéaire, le long des voies où passent les réseaux. Donc il y a rarement d'anticipation. C'est toujours plus facile de se brancher là où il y a les réseaux, ça coûte moins cher que de commencer à aller travailler dans la profondeur ». Aussi, nous observons à la fois une inadaptation reconnue des modes de gouvernance, une inadéquation admise du pouvoir décisionnel, ainsi qu'une incompatibilité remarquée des outils d'aménagement face aux enjeux posés par la « ville durable ».

- *Règlements* — Interrogés sur leurs actions pour la maîtrise de l'étalement urbain, les différents acteurs ont vite pointé une inadéquation du droit de l'urbanisme avec les stratégies d'aménagement du territoire. Par exemple, les documents d'urbanisme actuels n'insufflent pas, pour E. Fleury, une recherche de proximité : « Dans les PLU, on travaille toujours par zone. On va faire une zone UA, UB, et puis dans cette zone, vous allez avoir un type d'habitat autorisé… Ce ne sont pas les documents d'urbanisme qui vont permettre un

vrai travail sur la mixité et la proximité ». Pareillement, « le droit de l'urbanisme n'est pas un droit compatible avec une stratégie d'aménagement du territoire, selon S. Delcambre. Il est plutôt conçu comme un droit qui restreint la jouissance du terrain par son propriétaire. Si on part du postulat qu'il est construit comme ça, effectivement, c'est un droit qui a l'ambition de faire de l'aménagement du territoire, mais qui, par construction, s'y prend par un moyen un peu détourné, et pas forcément adapté ».

Si l'adage populaire veut que la règle soit conçue pour être transgressée, il en va de même pour les documents d'urbanisme réglementaires. Les prescriptions existantes qui régissent le droit de construire (PLU, SPR, PPRi, SCoT…) ont, certes, le mérite de poser une règle claire, écrite et transparente pour le tout-venant, mais chacun n'en demeure pas moins libre de se positionner par rapport à cette dernière, et l'interpréter lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune jurisprudence : « Toute règle génère des stratégies de contournement, contre lesquelles on ne peut évidemment pas faire grand-chose dans la mesure où c'est légal, abonde S. Delcambre. À l'inverse, il y a des choses insatisfaisantes qui ne sont pas dans l'esprit de la règle, mais qui néanmoins restent légales et peuvent se faire ».

De surcroît, le droit français, par sa densité et sa complexité, offre un florilège de règles qui parfois s'annulent, se télescopent ou s'avèrent contre-productives. Jean-Marc Sauvé, vice-président du Conseil d'État d'octobre 2006 à mai 2018, dénonçait dans son introduction à un colloque organisé en décembre 2016 par le Conseil d'État et la Cour des comptes sur « la simplification du droit et de l'action administrative », un paysage juridique devenu, année après année, « plus lourd, moins simple et moins lisible », ajoutant que « la multiplication des textes normatifs — lois et décrets — nuit à la sécurité juridique et à l'efficacité des dispositifs mis en place »[156]. L'urbanisme n'y échappe pas, à l'instar de la loi Grenelle et de l'instauration des sites patrimoniaux remarquables qui, selon A.-M. Legras, adjointe à l'urbanisme et au cadre de vie de la ville d'Épernay, peuvent s'opposer en certains points : l'une encourage les municipalités à densifier davantage, l'autre limite la hauteur des nouveaux bâtiments et des surélévations à un seul niveau d'écart avec le bâti voisin.

Faut-il dès lors réformer l'instruction des autorisations d'urbanisme ? « On pourrait imaginer qu'il y ait du dialogue, qu'il y ait quand même un responsable de la décision auquel reviendrait l'arbitrage, sans que celui-ci soit tenu par la pure et simple application des textes, suggère S. Delcambre. Il pourrait y avoir des décisions, et des voies de recours. Mais ça, c'est plutôt une organisation à l'anglo-saxonne où, finalement, il y a un pouvoir et après, il y a énormément de jurisprudence. La sphère juridictionnelle enfle un peu et s'occupe de tous les

[156] « La simplification du droit et de l'action administrative ». In *Conseil d'État* [en ligne]. Disponible sur : https://www.conseil-etat.fr/publications-colloques/discours-et-interventions/la-simplification-du-droit-et-de-l-action-administrative/ (consulté le 9 mai 2022).

sujets. Mais cela pose d'autres problèmes ». Dans un contexte de densité cependant, il est probable que cette modalité d'instruction puisse permettre d'étudier au cas par cas d'éventuelles opportunités de densification là où les textes, aujourd'hui, les proscrivent.

• *Intercommunalité* — L'inopérabilité du cadre législatif impose parfois de nouvelles lois, pour adapter des méthodes et outils devenus obsolètes, au risque de complexifier davantage l'ingénierie urbaine. Par exemple, si les lois ALUR et NOTRe[157] ont encouragé les communes à travailler ensemble, à l'échelle territoriale, elles ont aussi complexifié l'ingénierie propre aux documents d'urbanisme. « Depuis des années, il faut travailler ensemble, il y a trop de communes en France » témoigne X. Vittori, directeur de l'urbanisme à la ville de Troyes, avant de poursuivre :

> « Pour la communauté d'agglomération de Troyes-Champagne Métropole (TCM), on est passé récemment de 19 à 81 communes au 1er janvier 2017. Tous les outils qui étaient en place ne sont plus opérationnels aujourd'hui. Le Plan local de l'habitat qui a été approuvé en 2009, comprenait 19 communes. Là, on passe à 81 communes, avec en plus un monde rural énorme à récupérer, où on trouve des problématiques très différentes d'une ville comme Troyes qui fait 61 000 habitants. Au sein de la TCM, on va de 80 à 61 000 habitants. On fait des mariages à marche forcée, avec des documents d'urbanisme et de planification à revoir complètement. »

Au-delà d'une révision inéluctable des documents d'urbanisme, la structuration des équipes de gouvernance est également affectée. Ces nouvelles organisations perturbent en effet le bon fonctionnement des services et la transition vers des documents d'urbanisme adaptés aux collaborations intercommunales et aux enjeux propres au développement durable. En conséquence, les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) tardent à entrer en application, tandis que de nouvelles zones commerciales continuent de s'implanter en périphérie des villes. De même, la révision des PLH est souvent reportée, tant l'incertitude sur la faisabilité d'un Plan local de l'habitat intercommunal (PLHi) demeure.

Sans ces outils opérationnels, nous comprenons que les élus aient toutes les difficultés à maîtriser l'étalement et à équilibrer le développement territorial. Pour D. Herbillon, le PLH devrait par exemple « faire comprendre aux maires des petites communes les impératifs d'une planification agglomérée » quand, pour X. Vittori, il devrait permettre un rééquilibrage, à terme, entre les lotissements pavillonnaires et l'habitat de

---

[157] Promulguée le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle organisation territoriale de la République dite « loi NOTRe », est une loi française qui s'inscrit dans l'acte III de la décentralisation mis en œuvre à partir de la présidence de François Hollande.

centre-ville alors même qu'à Troyes, la faible tension du marché et le ralentissement de la construction ne suffisent pas à venir à bout de la construction pavillonnaire périurbaine. En attendant, ces derniers œuvrent communément à une planification plus équilibrée, en s'appuyant sur les outils opérants à leur disposition. Quand X. Vittori s'attache à proposer des prix fonciers raisonnables pour capter les populations attirées par le périurbain et des aides à l'installation à destination des jeunes ménages, F. Roussel s'emploie à rendre plus attractif le centre-ville de Chaumont, à limiter la création de nouveaux lotissements, et à encourager l'entretien du patrimoine existant au sein des communes périphériques.

• *Attractivité* — Pour F. Roussel, il est impératif de rendre la ville plus attractive. En même temps, l'élu chaumontais constate un retournement des tendances, témoignant d'un « mouvement de retour à la ville-centre » des habitants et des commerces, alors même que la plupart des périmètres centraux des villes moyennes ont longtemps souffert d'une dévitalisation commerciale patente. Celle-ci n'a d'ailleurs fait que de s'aggraver au cours de la dernière décennie en raison des concurrences fortes entre acteurs, à la fois sur le plan spatial — centralité *vs.* périphérie — et sur le plan matériel — e-commerce *vs.* commerce physique :

> « Les enseignes n'ont plus tellement envie de se développer dans des zones périphériques. Elles souhaitent se développer dans le tissu urbain, confirme F. Roussel. […] Quand on rencontre les développeurs de ces enseignes, ils disent tous qu'ils ont envie de se rapprocher du centre-ville. On a donc une densification commerciale dans le tissu urbain. […] L'attractivité commerciale participe de cette capacité à développer de l'activité, mais aussi à satisfaire la demande et à éviter l'évasion. »

Pour D. Vatel également, la densification commerciale apparaît incontournable dans une perspective de redynamisation des centres-villes, tout en soulignant l'impérieuse nécessité d'intégrer à l'attractivité commerciale le développement de l'attractivité résidentielle : « Il faut faire revenir les habitants. Le commerce de proximité va être alimenté par les gens qui reviennent ». Ainsi, nous retrouvons dans ces propos des enjeux de mixité précédemment évoqués par E. Fleury, qui laissent supposer que le regain d'attractivité des centres-villes des villes moyennes ne pourra se faire que par un retour conjoint des habitants et des commerces et services de proximité.

Densifier, dé-densifier

Nous l'avons vu tout au long de notre deuxième chapitre, la question de la densification, limpide dans le cas des métropoles, s'avère plus complexe dans son approche dès lors qu'il s'agit de l'appliquer aux territoires des villes moyennes. La densification doit-elle

s'illustrer par la surélévation du bâti existant ? S'agit-il seulement de construire davantage, ou ne vaut-il pas mieux préférer le syntagme d'« intensification urbaine » tel que nous le suggérions ? Cette intensification peut-elle supposer paradoxalement une dé-densification des tissus existants ? En effet, comment l'impératif de densification et la recherche d'attractivité peuvent-ils communément s'exprimer en des territoires soumis pour certains à un contexte de décroissance ? Ces questions, qui sont autant de façons d'aborder la densification des villes moyennes, se traduisent par quatre mots-clés récurrents que nous avons identifié dans le discours de nos interlocuteurs : le compromis, le foncier, le remembrement et, donc, la dé-densification.

• *Compromis* — Les politiques publiques menées en faveur d'un regain d'attractivité, qu'elle soit commerciale ou résidentielle, interrogent les formes de la densification. Par exemple, F. Roussel se montre particulièrement vigilant à la maîtrise architecturale et urbanistique de la densification commerciale de Chaumont, face au risque de voir certaines enseignes démolir le bâti existant pour gagner en surface de vente. Cette réflexion fait écho dans notre analyse au « compromis » à la densité évoqué alternativement par E. Fleury, C. Carpentier et H. Monetti. Ces derniers introduisent en effet l'idée selon laquelle, pour faire accepter et engager la densité, il convient parfois d'éluder certains engagements, d'arbitrer en faveur d'une situation « la moins défavorable possible », ou de compenser ce qui a été plus ou moins tacitement éconduit, à l'instar des « nouveaux compromis urbains » présentés un temps par l'urbaniste et sociologue F. Ascher dans un ouvrage éponyme, ou de ceux qu'appellent plus récemment de ses vœux l'urbaniste français Jean-Marc Offner depuis la crise sanitaire de la Covid-19 (Ascher, 2008 ; Offner, 2020).

Abordant le compromis sous le prisme de l'acceptabilité de la densité par les habitants-résidents, nos interlocuteurs s'accordent sur l'existence d'un « seuil de densité critique » à partir duquel la densité peut être acceptée ou non au sein des villes moyennes :

> « La densité, vous allez l'accepter si vraiment vous êtes en cœur de ville, avec tous les équipements à proximité, affirme E. Fleury. Si vous n'avez pas tout ça, il faut autre chose en compensation. Pour certains, ça va être du terrain, pouvoir avoir un jardin par exemple. Pour d'autres, ça va être l'équipement à côté duquel il travaille. »

De même pour C. Carpentier, « on ne peut pas accepter d'avoir la même qualité de logement en vivant à Paris ou à Châlons. On va habiter à Châlons pour avoir une autre qualité de vie, pour avoir un logement plus grand, pour avoir un jardin, pour avoir une terrasse, quelque chose de plus agréable ». Sans interroger ici la « mesure et démesure des villes », nos acteurs préfèrent évoquer l'idée d'une typologie des cadres de vie attachée au

contexte urbain, naviguant entre l'échelle d'une ville étalée jugée insoutenable et l'échelle d'une métropole surdimensionnée que l'on fuit à la première occasion, la « ville durable » et désirable se situant sans la nommer à mi-chemin entre les deux (Paquot, 2020).

Mais revenons à la notion de « compromis » avancée par nos interviewés, que nous trouvons également opérante lorsqu'il s'agit d'évoquer le patrimoine bâti ou la question du stationnement en centre-ville. Pour le premier cas, le compromis semble résider à travers les arbitrages relatifs à la préservation de l'existant : jusqu'à quel point préserver le patrimoine ancien, des apports du patrimoine contemporain ? Comment les nouvelles constructions peuvent-elles s'intégrer aux tissus existants, sans en pasticher son architecture ? Car ce sont bien ces questions que pose la densification des villes : comment faire évoluer le maillage urbain tout en en préservant sa singularité, son identité ? Le compromis s'invite ainsi dans les débats, s'agissant d'encourager le renouvellement urbain sans dénaturer le capital bâti. Pour les opérateurs immobiliers, qu'ils soient publics ou privés, particuliers ou promoteurs, mener à bien l'exécution d'un programme se fera peut-être en renonçant à certains parti-pris architecturaux trop exubérants. Pour les garants du patrimoine, à savoir les architectes des bâtiments de France, assurer l'intégrité du maillage urbain devra sans doute se faire sans en compromettre son entretien, son évolution ou son adaptation aux besoins contemporains, quand bien même ceux-ci enfreindraient les lois de l'esthétique. S. Delcambre nous dit :

> « À titre personnel, je pense qu'une approche qui met les objets patrimoniaux sous cloche et qui les sanctuarise en l'état, ça doit vraiment être réservé à des cas très spécifiques et exceptionnels. Parce que, quelque part, si on muséifie, c'est du patrimoine mort. Ça veut dire qu'il est condamné à vivre d'un développement raisonné du tourisme, de subsides publiques, etc. »

Nous aurons ici en mémoire les précieuses réflexions que consacre F. Choay à ces questions (Choay, 1999). Elle, préfère « organiser la cohabitation » :

> « On doit solliciter plutôt la notion de patrimoine vivant. On assume que l'histoire continue et que des choses différentes puissent cohabiter. C'est difficile parce que ça suppose de définir les conditions de cette cohabitation, que ces conditions soient acceptables. Or, qui les garantit ? Aujourd'hui, il y a un garant, c'est l'architecte des bâtiments de France qui rend un avis conforme, qui impacte la décision finale d'urbanisme. Mais ce qu'on constate, c'est qu'à chaque fois qu'il y a une opération qui est un peu en contraste avec son environnement, près d'un objet auquel la population locale est attachée, de manière quasiment systématique, on a un phénomène Nimby. À l'inverse, là où les interventions ne sont pas garanties par un avis conforme de l'ABF, on a un risque inverse : des gens qui veulent une écriture d'architecte et qui prennent

> toute gestuelle maniériste et égocentrique pour quelque chose de forcément superbe, avec des risques sur la destruction des paysages urbains. »

Dans le cas du stationnement, la question du compromis est également de mise, s'agissant de satisfaire à la fois le besoin des nouveaux résidents sans compromettre l'offre de stationnement existante. En d'autres termes, l'enjeu réside dans la capacité des villes à créer du stationnement pour chaque nouveau logement construit, tout en évitant de réduire au maximum le nombre de places de parking disponibles et nécessaires au bon fonctionnement des commerces et services de proximité. Jusqu'en 2015, la Participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) imposait une participation pour chaque place de stationnement non réalisée dans une opération immobilière, conformément aux places réglementaires à créer fixées par le PLU — souvent une à deux places de stationnement minimum par logement. À Troyes, cette taxe pouvait s'élever jusqu'à 12 000 euros par opération et, était une clause suspensive au permis de construire. L'argent récupéré par la collectivité était alors réinjecté dans la création d'ouvrages destinés au stationnement. Pour certaines opérations immobilières de taille modeste, la prise en compte de cette taxe dans les budgets de travaux pouvait suffire à les annuler, purement et simplement. Depuis l'instauration de la taxe d'aménagement en 2012, soit l'unique impôt perçu par la commune et le département sur les opérations soumises à permis de construire, et la révision en 2016 du Code de l'urbanisme qui apporte des évolutions notoires en matière de planification urbaine, de nouvelles mesures s'appliquent dans la « Cité du vitrail » : les opérations de réhabilitation intégrant le Périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sont exemptées de la création de places de stationnement, tandis que la règle prévalant jusqu'alors pour les constructions neuves — une place de stationnement à créer par logement — est maintenue, y compris pour celles situées en dents creuses au sein du PSMV ; les immeubles réhabilités dans ce périmètre ne peuvent avoir plus de 20 % de logements de moins de 40 m², de sorte à limiter la multiplication des besoins en stationnement d'une part, à favoriser la diversité de l'offre en logement d'autre part.

> « On a lâché d'un côté, confie X. Vittori, parce que ne pas créer de stationnement, ça peut être intéressant quand on peut recréer des appartements ou des chambres dans des immeubles qui n'étaient pas aménagés pour cela… Par contre, on va analyser tous les permis de construire en regardant si les équilibres sont obtenus. […] Sur les maisons à pans de bois qui n'ont même pas de passage sous porche, qui font 50 m² au sol, sur quatre niveaux, le parking n'existait déjà pas. On était en pleine hypocrisie à demander une place de stationnement dans les quartiers anciens. »

À Charleville-Mézières, le constat est analogue. Les places de stationnement demandés dans le cadre de l'ancien PLU étaient trop importantes pour encourager la promotion immobilière : « On peut accepter de ne pas faire de stationnement pour la réhabilitation des immeubles anciens, soutient E. Fleury. […] Par contre, on va être attentifs à la végétalisation des surfaces de parking, parce que ça évite de renvoyer l'eau dans les EP (réseaux d'eaux pluviales). Par exemple, on va demander une certaine surface d'espaces verts, que les surfaces carrossables soient perméables… ». Les acteurs de l'aménagement ouvrent les vannes d'un côté, et serrent la vis de l'autre : là réside l'art du compromis.

• *Foncier* — Nous pouvons d'ores et déjà prédire à cet « art du compromis » un bel avenir au regard des enjeux fonciers attachés à la densification. Quelle place allouer au stationnement urbain réputé consommateur d'espace, alors même que l'objectif *zéro artificialisation nette* (ZAN) pousse désormais les collectivités territoriales à densifier les périmètres urbanisés où le foncier disponible peut s'avérer clairsemé ? Il est vrai que les surfaces dédiées au parcage privé semblent importantes en cœur de ville : les parcelles alignant des rangées de garages ou de places de parking à ciel ouvert ne sont pas rares, en témoignent les quelques cas d'étude que nous avançons dans la deuxième section de notre huitième chapitre. Peut-il être envisagé pour autant de remplacer ces aires de stationnement par de l'*habitat individuel optimisé* ? Quel compromis trouver ici, en sachant que ce mode de densification condamnerait, *de facto*, une à deux places de stationnement par habitation construite, tout en devant en créer de nouvelles ? P. Frionnet remarque :

> « On a une bande de garages qui occupent un terrain, alors qu'on pourrait y faire deux ou trois petites baraques à étages. Par contre, on aura du mal à recréer 20 garages. Du coup, les voitures qui ne stationnent plus dans ces garages se reportent dans le domaine public, et on a des problèmes de circulation et de stationnement. En créant un logement, on augmente la circulation. Un logement de plus, c'est souvent deux bagnoles de plus. »

Et puis, comment engager cette mobilisation foncière compte tenu de la rétention exercée par les propriétaires fonciers privés ? : « Le propriétaire fait ce qu'il veut de son terrain. On n'a pas de levier pour le mobiliser, ou les outils existants sont insuffisants. Sur la rétention foncière, on a bien la taxe foncière sur la propriété non bâtie, mais je ne suis pas sûr qu'elle soit vraiment dissuasive » déplore S. Delcambre, avant d'interroger notre rapport au patrimoine : « Sur les propriétés foncières, il y a aussi des stratégies individuelles qui posent la question de notre rapport au patrimoine, et plus globalement des questions de déclassement, sur la ségrégation sociale qui s'opère non plus sur les revenus mais aussi sur le patrimoine ». Plus loin, il poursuit :

> « On a eu, au sortir de la Guerre, l'émergence d'une société de classes moyennes avec une contraction des disparités liées au patrimoine et une progression des revenus, et puis une certaine foi dans le collectif. On est en train, à nouveau, de diviser la société en classes, notamment au travers du patrimoine. Aujourd'hui, l'accès à la propriété, c'est rassurant par rapport à un système de retraites qui l'est de moins en moins. […] Dans le même temps, le ticket d'entrée pour être propriétaire de son logement devient dans certains territoires, totalement inaccessible. Et après, il y a des phénomènes classiques de report non pas par choix d'habiter dans le périurbain, mais par question de capacité financière… »

Cette réflexion en rappelle de nombreuses autres, portées tantôt sur les enjeux d'ascension sociale liés à l'accession à la propriété, tantôt sur la notion de « capital spatial » compris dans un processus de transmission patrimoniale (Godard et *al.*, 1982 ; Taffin, 1987 ; Bonvalet et Gotman, 1993 ; Gotman et Laferrère, 1998 ; Cailly, 2007 ; Debroux, 2011 ; Gotman, 2017). Bâtie ou non, la « sacrosainte propriété », de par ce qu'elle représente d'un point de vue ontologique, est ainsi l'objet de rudes stratégies de préservation, qui engagent peu naturellement l'exercice de stratégies collectives arguant le souci d'une densification pour le bien commun ; elle est aussi un frein à une vraie politique globale de maîtrise foncière.

Si le potentiel foncier semble bien réel au centre de la plupart des villes moyennes (*cf.* Chapitre 8), la disponibilité foncière apparaît, pour le coup, moins évidente. Dès lors, comment amorcer une mobilisation foncière qui soit suffisamment significative pour engager la densification des centres urbains ? Bien sûr, quelques dispositifs existent mais ils s'apparentent, pour S. Delcambre, à « l'arme atomique ». L'expropriation, par exemple, doit se faire de manière transparente, motivée par un intérêt général clairement identifié. Le droit de délaissement est moins lourd, mais la puissance publique doit pouvoir répondre financièrement aux mises en demeure de rachat des propriétaires fonciers. L'arrêté de péril, enfin, ne peut se justifier qu'en la présence d'un immeuble considéré par son état de vétusté comme présentant un « danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage »[158].

Aussi, nos interlocuteurs préfèrent à ces solutions la voie de l'incitation et, toujours, de l'accompagnement, que celui-ci soit verbal ou économique. Pour D. Vatel, il faut offrir des avantages à celui qui cède une partie de son terrain à des fins de densification quand, pour X. Vittori, il est souhaitable d'investir dans la dépollution des friches urbaines dont la collectivité peut parfois être l'héritière. Dans tous les cas, il s'agit pour chacun de maîtriser, en parallèle à toute mobilisation foncière, la pérennité des typologies parcellaires constitutives

---

[158] « Habitat menaçant ruine (en péril). In *service-public.fr* [en ligne]. Disponible sur : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104/ (consulté le 6 mai 2022).

des tissus existants, en encadrant techniquement les éventuels remembrements : « Le découpage des terrains ne nous a pas attendu, les marchands de biens et les promoteurs non plus, souligne X. Vittori. Les parcelles en drapeau, on en a depuis longtemps. On a été obligés de mettre un petit coup de vis dans certaines zones, parce qu'on se retrouvait avec des chemins de 100 mètres de long, au bout desquels on tartinait dix logements. On finissait par faire n'importe quoi ».

• *Remembrement* — Sur la question des opportunités de remembrement, deux de nos interlocuteurs s'arrêtent sur les « curetages » d'îlots exécutés dans les périmètres centraux de quelques villes moyennes, soit des opérations immobilières affectant un ou plusieurs îlots existants par des destructions, restructurations et réhabilitations lourdes en vue d'une amélioration qualitative des surfaces commerciales ou d'habitation. C. Carpentier prend pour exemple une opération de remembrement menée par la Société d'économie mixte (SEM)[159] de l'agglomération de Dieppe, sur un îlot de la ville-centre :

> « La SEM a racheté les parcelles et le bâti via tout un arsenal juridique mis à disposition des services et créé pour réquisitionner l'immobilier vétuste sans que cela nécessite l'accord des propriétaires. Ils ont fait les travaux qu'ils estimaient nécessaires, en tablant sur des plus grands logements pour avoir une offre d'appartements qui soit plus en adéquation avec les attentes de la population de Dieppe. »

À Sedan, D. Herbillon nous rapporte une opération similaire qu'il projette depuis 2011 sur le centre-ville de sa commune, dans le cadre du Programme national de revitalisation des quartiers anciens dégradés[160] (PNRQAD) :

> « On a décidé de concentrer nos efforts à la fois humains et financiers sur quelques îlots dits prioritaires, sur lesquels on intervient avec un aménageur. En suivant une politique de remise à niveau des logements, on souhaite réorganiser ces derniers de sorte à dégager des surfaces plus aérées, mieux éclairées, et répondant aux normes d'habitabilité du XXIe siècle. »

---

[159] Une Société d'économie mixte (SEM) est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques, à savoir l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public.

[160] Le Programme national de revitalisation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) est un programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) lancé en 2007 ayant pour objectif la réhabilitation ou requalification de quartiers dégradés dans les centres anciens de 25 villes en France. Il vise à rénover les logements dégradés ou insalubres, à aménager les espaces publics, à améliorer les équipements publics de proximité et à mettre en valeur le patrimoine architectural tout en s'efforçant de maintenir les habitants dans les lieux pour assurer une mixité sociale en limitant la gentrification ou, au contraire, dans le cas des quartiers les plus paupérisés, à attirer des familles de classes moyennes par une revalorisation de l'image du territoire.

Cette initiative publique est saluée par l'ABF, qui voit l'intervention du politique comme la condition *sine qua non* à la réussite des opérations de remembrement en cœur de ville. Il n'en reste pas moins que, même accompagné des plus louables intentions, ces opérations restent tributaires des parcours administratifs nécessaires à l'obtention des autorisations de travaux. Les procédures d'expropriation ou les arrêtés de péril ont leur temps propre, les règlements des périmètres de sauvegarde du patrimoine bâti ne sont pas toujours adaptés à de pareils ouvrages[161], retardant inévitablement le calendrier des rénovations envisagées. Croisé au temps politique, nous comprenons dès lors toutes les difficultés à s'investir dans la densification ou l'intensification des périmètres de centre-ville, particulièrement lorsqu'il s'agit d'intervenir sur le bâti ancien.

• *Dé-densification* — Parce que le remembrement suppose des démolitions et, parfois, des reconstructions, la question de la « dé-densification » se pose au regard de l'attractivité résidentielle des centralités de certaines villes moyennes françaises soumises à un phénomène de décroissance d'une part, ou, plus généralement, de l'attractivité propre aux territoires dans lesquels ces dernières s'inscrivent, d'autre part. Selon D. Herbillon, le remembrement de certains îlots peut être l'occasion de créer des « espaces de respiration ». La densification suscite encore des réserves chez certains qui l'associent volontiers à la promiscuité ; un a priori que confirme l'agent immobilier D. Vatel, pour qui « l'acte de densifier menace d'abord les relations sociales, les déplacements et la qualité de vie ». Au contraire, la situation des villes moyennes impose, pour le maire de Sedan, une « dé-densification » :

> « On est plutôt en train de dé-densifier, parce qu'on avait un bâti extrêmement serré, avec assez peu de liaisons entre les petits immeubles. Du coup, on ouvre les immeubles pour les relier, afin de dégager des surfaces habitables plus grandes, plus vivables et plus agréables pour le quotidien. »

Aussi, les acteurs de l'aménagement des villes moyennes en décroissance préfèrent parler d'« intensité » ou d'« intensification » des tissus urbains, cette notion évoquant davantage le « mieux » que le « plus ». Dans l'esprit d'une amélioration qualitative des périmètres urbains, il peut s'agir pour X. Vittori d'« intensifier à certains endroits pour dé-densifier à d'autres ». Il n'y aurait donc rien d'étonnant, selon lui, à voir se construire des habitations individuelles avec jardin en lieu et place d'anciens immeubles d'appartements, en front de rue ou en cœur d'îlot.

---

[161] Pour l'exemple de Sedan, un article du quotidien local *L'Ardennais* datant du 15 octobre 2018 rapporte une inadéquation des intentions de travaux avec le règlement propre au PSMV. Le remembrement des îlots du cœur de ville se trouve alors conditionné à la révision de ce document d'urbanisme.

7.2.2. Marchés détendus et viabilité des opérations

D'aucuns partagent aujourd'hui l'idée communément admise selon laquelle les problèmes rencontrées par les villes moyennes ne sont pas ceux des grandes villes, de même que leur position au sein du maillage métropolitain leur associe d'autres priorités en matière de stratégie d'aménagement et de planification urbaine. Ces unités urbaines, par leur singularité et leurs problématiques spécifiques, méritent des politiques urbaines dédiées et adaptées (Santamaria, 2012 ; Creusat, 2018 ; Berroir et *al.*, 2019 ; Chermann, 2021). « Les villes de la taille de Chaumont sont plutôt dans des préoccupations de gestion d'un déclin » résume F. Roussel. « Il faut vraiment se mettre dans un mode de fonctionnement différent » abonde E. Fleury à propos des villes moyennes en décroissance, considérant que ces dernières n'ont même plus le besoin d'un schéma directeur d'aménagement :

> « On ne se développe pas, nous. On essaie de rester dans la taille qu'on a. On se développe dans le discours politique, mais dans les faits, on essaie de se maintenir. On est plutôt dans une logique d'essayer de garder de l'habitat en ville, retrouver un équilibre, identifier tous les terrains constructibles. »

Cette réalité, dont on peut faire aujourd'hui le constat dans un certain nombre de villes moyennes françaises, induit un marché immobilier où l'offre s'avère souvent plus importante que la demande. Pour autant, cette offre n'est pas nécessairement adaptée à cette demande, et c'est bien là que réside le défi majeur des collectivités locales : comment adapter l'offre en logement à la demande de la population dans un contexte de déclin économique et démographique commun à de nombreuses villes moyennes ? Comment justifier la construction de nouveaux logements lorsque la vacance résidentielle peut s'élever dans certaines villes à plus de 10 % ? Par ailleurs, comment améliorer l'existant alors même que s'y pose la question de la viabilité des opérations immobilières ? Comment attirer les investisseurs privés sur les périmètres centraux, déjà fragilisés par la paupérisation et par une baisse corrélée des dotations de l'État ? En outre, quels nouveaux logements proposer au regard de l'offre existante ? Et puis, quel avenir envisager pour ces villes intermédiaires, qui doivent relever en sus, tout comme les métropoles, les défis qu'imposent les enjeux du développement durable ?

Acteurs et décideurs de ces territoires, nos interlocuteurs se sont bien entendus posés toutes ces questions dans le cadre de leurs responsabilités et de nos entretiens. Quelques mots-clés témoignent de ce raisonnement, et structurent la restitution de nos échanges : la paupérisation, l'accompagnement (des investisseurs), le logement conventionné, la rentabilité (des opérations immobilières), la standardisation (de la construction), la maison (de ville) et les besoins. Nous avons distingué ces items en trois points thématiques : le premier se

rapporte à la faible tension des marchés immobiliers, nous verrons en cela combien ce contexte s'avère défavorable à l'intensification des centralités ; le deuxième aborde les difficultés d'amortissement des opérations immobilières menées par les opérateurs de l'habitat, nous comprendrons les difficultés rencontrées par les acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat pour encourager une diversification de l'offre ; le troisième s'attache à décrire l'offre de logements existante, et particulièrement l'offre en maison individuelle, nous verrons pourquoi les centres-villes ne parviennent pas à satisfaire les aspirations d'une majorité de Français, en dépit de formes urbaines adaptées. Somme toute, nous identifierons les raisons pour lesquelles le marché de l'ancien paraît bien inadapté aux besoins et demandes d'une population en place ou à venir.

Faible tension du marché

Un marché « en tension » se dit d'un marché immobilier dont l'offre ne parvient pas à suivre la demande. Dans ces secteurs, concentrés pour l'essentiel dans les métropoles, les délais de vente des biens immobiliers sont plus courts, de même que la durée légale des préavis de résiliation des baux de location (ALUR, 2016) : deux indicateurs qui témoignent d'une croissance des besoins et d'une inadéquation quantitative de l'offre (Chaloin, 2021). Inversement, un marché « détendu » se dit d'un marché immobilier dont l'offre est supérieure à la demande : les délais des ventes immobilières peuvent y être anormalement longs, et les biens en location peuvent demeurer vacants plusieurs mois durant. Dans les villes moyennes, cette dernière réalité participe d'une réticence des propriétaires privés à investir dans la rénovation des logements disponibles sur le marché, ou dans la construction de logements neufs. En conséquence, la part des logements conventionnés augmente, celle-ci devant répondre à une demande plus pressante de foyers aux revenus toujours plus modestes, faisant courir le risque d'une homogénéisation de l'offre et, corrélativement, celui d'une perte de mixité tout autant sociale que spatiale. Dès lors, comment renouveler et diversifier l'offre de logements en zone détendue, lorsqu'est fait le constat parallèle d'une paupérisation de ces périmètres ? Comment attirer les capitaux privés, garants de la préservation et de l'entretien courant du patrimoine bâti, et d'une certaine mixité sociale ? Comment motiver par ailleurs l'investissement locatif ? Comment rendre plus attractifs des secteurs urbains centraux qui souffrent encore et toujours d'une fuite des populations au profit des périphéries ? Trois mots-clés dictent les points de vue de nos interlocuteurs sur ces questions :

- *Paupérisation* — La faible tension des marchés fonciers et immobiliers justifie pour nos acteurs toutes les difficultés à réinvestir les périmètres centraux, à en développer leur attractivité. Elle est à la fois la cause du déclin des villes moyennes, et la conséquence. La paupérisation qui lui est associée en est la parfaite illustration. F. Roussel confie :

> « On associe l'hyper-centre à la paupérisation. Souvent, les propriétaires de l'hyper-centre sont des personnes âgées qui n'ont plus les moyens d'investir et qui entretiennent de moins en moins leur patrimoine. Résultat, ils ont des locataires de moins en moins exigeants. Et donc, ça se dégrade. On a presque le phénomène inverse de celui qu'on serait en droit d'imaginer : les quartiers dans lesquels on a mis en place nos politiques ANRU s'améliorent, alors que les populations avec de fortes difficultés sociales viennent s'installer dans le centre-ville et participent de son appauvrissement. »

L'amélioration du parc social de banlieue semble en effet motiver la désertion des périmètres centraux, de même que la construction ininterrompue de pavillons avec jardin. X. Vittori témoigne : « Même dans le logement social, les gens ont tendance à partir à l'extérieur. Les ménages qui avaient un peu les moyens ont demandé un logement social en banlieue, souvent pour de l'habitat individuel, laissant du coup la population la plus pauvre et la plus captive en centre-ville ». De fait, la mixité, pourtant prônée par l'ensemble de nos acteurs pour rétablir l'attractivité des villes-centres, se fait aujourd'hui « à rebours de ce qu'elle devrait », regrette E. Fleury : « Il faut faire revenir des gens qui ont des revenus, dans le centre et ses quartiers alentours, pour éviter à tout prix la paupérisation du centre-ville », et toutes les conséquences que cela suppose. Mais la baisse continue de la dotation globale de fonctionnement (DGF) de l'État envers les collectivités locales, engagée depuis 2014, réduit les marges de manœuvre des acteurs publics qui se voient « faire de l'urbanisme avec zéro euro » : « Nous sommes dans une période où on gère plutôt la misère que l'utilisation de capitaux » scande F. Roussel. Finalement, l'immobilier attire peu et le prospect[162] vient à manquer, alors même qu'il est, pour P. Frionnet, la condition indispensable à la viabilité des opérations immobilières, à l'amélioration du parc bâti et, par voie de conséquence, au regain d'attractivité des villes moyennes.

• *Accompagnement* — « Nous, notre rôle, explique F. Roussel, c'est d'amener de l'attractivité sur l'espace public, ou en tout cas de la qualité sur les espaces publics, pour que les investisseurs aient envie de venir, que ça ne soit pas des rues toutes sombres, avec des mauvais revêtements et des crottes de chiens. […] Mais faire des choses sans argent, c'est très compliqué. C'est pourquoi on essaie plutôt d'accompagner les porteurs de projets individuels ». Pour l'élu chaumontais, la rénovation et l'entretien des espaces publics doivent s'accompagner d'une aide à la décision apportée aux porteurs de projets : « On a noué des

[162] Dans le marketing, un « prospect » est un client potentiel dont les besoins correspondent aux produits immobiliers ou aux services proposés.

liens forts avec le CAUE[163] qui nous aide, poursuit F. Roussel, et quand il y a un porteur de projet qui vient nous voir, on va essayer de l'accompagner pour l'orienter dans ses choix ». Cet accompagnement est motivé par un souci de préservation du parc bâti ancien. Dans le cadre des ventes du patrimoine immobilier de Chaumont, F. Roussel dit ainsi privilégier les « amoureux des vieilles pierres, des individus à fort pouvoir d'achat prêts à investir beaucoup pour rénover les édifices » ; une préférence qui répond aux craintes exprimées par l'architecte des bâtiments de France C. Carpentier quant à la préservation du « patrimoine ordinaire » des villes moyennes : « Si le patrimoine du centre historique n'est pas habité, il ne sera pas préservé ».

Cet accompagnement est également financier à travers des mécanismes incitatifs instaurés pour lutter contre la vacance, en complément des aides d'État à l'investissement locatif ou de celles promises dans le cadre du plan gouvernemental pour la rénovation énergétique ; une intention louable qui, selon S. Delcambre, n'est toutefois pas sans excès : « À vouloir inciter sans véritablement accompagner, sans objectif chiffré, on créé des logements locatifs hors marché, qui restent vides soit par manque de clients, soit parce que les loyers ne sont pas adaptés à la demande locale ». Les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat s'accordent à reconnaître la nécessité d'un encadrement de l'investissement locatif, afin de prévenir une possible saturation du marché. X. Vittori déplore par exemple une promotion privée focalisée sur le collectif, alors même que la demande d'habitations individuelles ne tarit pas : « Cette demande, comment y répondre ? Soit on lui tourne le dos, et on continue à faire du collectif […], soit on porte enfin cette réflexion autour de l'habitat individuel ». Somme toute, qu'il s'agisse d'un accompagnement technique ou économique, l'action des pouvoirs publics, lorsqu'elle ne souffre pas de carence en ingénierie, apparaît déterminante pour motiver et soutenir l'investissement, encadrer la conception, ou réguler l'offre nouvelle.

- *Logement conventionné* — Cette intervention déterminante du politique et de la « manne publique » s'illustre de façon critique lorsqu'est fait le constat de la part importante qu'occupe l'habitat social sur le marché local du logement. « Il y a un poids très lourd de l'habitat social, note F. Roussel pour la ville de Chaumont. Sur la partie centre-ville, on est à 23 000 habitants, et il y a 7 500 habitants qui sont en habitat social, soit un tiers de la population ». À Charleville-Mézières, la répartition est autrement plus équilibrée entre le parc conventionné et le parc privé, avec 45 % de logements sociaux disponibles sur

[163] Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est un organisme investi d'une mission d'intérêt public, né de la loi sur l'architecture de 1977. Créé à l'initiative des responsables locaux et présidé par un élu local, ce dernier a pour objectif de conseiller, former, informer, sensibiliser et promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement à l'échelle de son département d'implantation.

l'intégralité du parc bâti. Pour E. Fleury, il ne s'agit plus, dans le cadre des politiques publiques, d'encourager la construction de nouveaux ensembles locatifs, mais de développer l'accession et d'attirer des catégories socioprofessionnelles plus aisées. Surtout, les opérations de logements sociaux mises en œuvre au sein des villes moyennes renforcent, par leur programmation et leurs modalités de financement, la paupérisation d'un marché où le plafonnement des loyers caractéristique du conventionnement d'État complique l'équilibre financier des bailleurs publics, et nivelle l'offre disponible. P. Frionnet nous explique :

> « Ce sont les services locaux de l'État qui déterminent les besoins en production de logements conventionnés. On nous impose à peu près 30 % de PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration) sur un programme, c'est-à-dire du logement très social, que ce soit en individuel ou en collectif. Après, on va plutôt être en PLUS (Prêt locatif à usage social), ce qui correspond à 65 % de la population, c'est le conventionnement le plus courant. Et on nous donne très peu de PLS (Prêt locatif social) sur Châlons, parce que ça se destine plutôt à de jeunes cadres, et on n'a pas vraiment la demande ».

Afin d'accéder aux logements à loyer modéré, les locataires doivent répondre à certaines conditions[164]. Ces dernières sont définies suivant le mode de financement qui a permis la construction des logements HLM, soit le PLAI-I, le PLUS ou le PLS[165]. Pour les bailleurs, publics comme privés, ces financements conditionnent le plafonnement des loyers, de l'ordre de 4 euros/m^2 pour le PLA-I, 5 euros/m^2 pour le PLUS et 7,55 euros/m^2 pour le PLS. Or, le contexte économique d'une majorité de villes moyennes régit la production de logements en faveur des locataires aux revenus modestes :

> « Comme le marché est détendu, 7,55 euros, ça va être trop cher. Ça ne correspond plus au marché, analyse P. Frionnet. Aujourd'hui, on a le parc privé qui a descendu ses loyers à 7 euros du mètre carré en moyenne, en proposant une cuisine équipée ou semi-équipée et une salle de bain avec un beau meuble. Nos PLS perdent en attractivité et en compétitivité. »

Ces conditions impactent nécessairement les coûts de la construction, réduits et fortement contraints, rendant plus difficiles les opérations de réhabilitation, de remembrement

---

[164] « Les plafonds de ressources locatifs au 1er janvier 2022 ». In *Action Logement* [en ligne]. Disponible sur : https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/documents/pdf/plafonds/plafonds-ressources-locatifs_mars2022.pdf/ (consulté le 11 mai 2022).

[165] Il existe également le prêt locatif intermédiaire (PLI), utilisé pour le financement d'opérations dont les locataires ont des revenus trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais aussi trop faibles pour se loger dans le parc privé. Ce mode de financement est davantage répandu dans les métropoles. Dans les villes moyennes, les loyers du secteur privé avoisine le prix au mètre carré des logements PLS du parc social.

ou de densification qualitative en milieu urbanisé, surtout lorsque l'évolution du cadre réglementaire en matière d'économie d'énergie astreint les opérateurs à d'importantes adaptations techniques :

> « On nous demande d'être performant, on doit être au top des normes, poursuit P. Frionnet. Et en même temps, on est obligés d'offrir des prestations supérieures à ce qu'on offrait avant, tout en ayant le même loyer plafonné. Aujourd'hui, pour avoir des prestations qualitatives, je ne vais pas avoir d'autre choix que de trouver le juste milieu entre la surface de mon logement et le surcoût imputable à la technicité des opérations. »

En d'autres termes, la valorisation des surfaces habitables produites par les organismes publics semble aujourd'hui dépendre d'une standardisation surfacique et techniciste des logements, par ailleurs dictée par des contraintes sociales imputables au contexte économique défavorable des villes moyennes.

Alors même qu'en métropole, le logement social est le garant d'un accès socialement équitable au logement et aux aménités urbaines, dans les villes moyennes, il entre en compétition avec le secteur privé. Contrairement au parc HLM, le secteur privé peut en effet déterminer librement sa valeur locative, en tenant compte par exemple de critères qualitatifs de plus en plus recherchés. À loyer équivalent, il pourra être plus intéressant d'occuper un logement de 60 m^2 avec jardin, qu'un T3 de 70 m^2 sans extérieur. « Le privé a plus de souplesse. Il va mettre en avant des choses qu'on ne peut pas valoriser. L'emplacement peut être un point fort, mais un peu au détriment de l'aménagement, de la cuisine par exemple, ou de l'état des sols et de l'électricité », souligne P. Frionnet, pour qui les logements locatifs sociaux souffrent aujourd'hui de leurs modalités de valorisation :

> « Au titre de la convention, on ne peut pas valoriser la dimension qualitative des espaces que nous créons. Ce que je peux valoriser, ce sont des mètres carrés habitables, la surface utile en partie, éventuellement un garage. Je pourrais valoriser le jardin, mais c'est 0,17 euros du mètre carré. Il n'y a pas beaucoup d'avantages pour nous à faire cela. […] On aura du mal à avoir des soutiens financiers sur un aménagement particulièrement intelligent à l'intérieur du logement, parce que ça ne répond pas à la norme. Ce qui est normé, ce sont les caractéristiques dimensionnelles, les performances du logement… Des aménagements plus poussés, on ne sait pas comment les répercuter sur le loyer. Surtout que ça a un coût, à la fois en construction mais aussi en maintenance. Faire une grande pièce plutôt que deux petites, pourquoi pas, c'est même souhaitable dans certains cas, mais au titre du conventionnement, c'est difficile de ne pas pouvoir qualifier clairement les

pièces. On aura du mal à faire accepter de ne pas décrire une chambre, de ne pas leur attribuer de surface en des termes quantitatifs. »

L'analyse du logement conventionné dans le périmètre des villes moyennes permet d'approcher la réalité socioéconomique de ces territoires, tout autant qu'elle illustre les difficultés rencontrées par les acteurs de l'aménagement et opérateurs locaux de l'habitat à diversifier l'offre de logement, attirer les investissements privés, développer en conséquence l'attractivité des centralités et favoriser la mixité dans toutes ses dimensions.

Rentabilité et standardisation

La valorisation des surfaces habitables pose en parallèle la question de la viabilité des opérations immobilières réalisées dans un contexte de centralité où la densité, la contiguïté et l'ancienneté du bâti induisent, selon P. Frionnet, des surcoûts parfois difficiles à amortir compte tenu de la complexité des interventions. Comment rentabiliser ces opérations immobilières ? Comment ne pas produire des logements dont l'amortissement sera effectif au bout de quatre ou cinq décennies ? Quelle est la part du foncier dans l'établissement des prix immobiliers ? Quel est le rôle de la réglementation dans les surcoûts constatés ? Comment réduire et optimiser les coûts de la construction ? La standardisation et la production de masse sont-elles devenues deux impondérables dans cette quête de viabilité financière ? Quelles évolutions ou adaptations paraissent aujourd'hui souhaitables pour soutenir la construction et la réhabilitation du bâti ancien dans les centres des villes moyennes ? Deux mots-clés utilisés par nos interlocuteurs retiennent notre attention : la rentabilité bien sûr, mais aussi la standardisation.

- *Rentabilité* — Le foncier est considéré, par la plupart de nos interlocuteurs, comme l'un des postes de dépense le plus important et le plus difficile à amortir dans une opération immobilière, singulièrement lorsque celle-ci se trouve en centre-ville. Selon A.-M. Legras, les constructions en centre-ville sont davantage portées sur le collectif en raison des choix d'optimisation foncière opérés par les promoteurs et constructeurs, qui « cherchent avant tout la viabilité de leurs opérations ». P. Frionnet confirme l'impact conséquent du foncier sur les prix immobiliers observés en centre-ville, mais souligne également le rôle des documents d'urbanisme qui, par leurs prescriptions, amènent à certains aménagements jugés peu rentables par les promoteurs : « On nous impose désormais un minimum de 30 % d'espaces verts par parcelle, en plus des places de stationnement à créer. Pour nous, notre foncier n'est exploitable qu'en partie ». Pour X. Vittori au contraire, le PLU est un « pare-feu » essentiel face à une surenchère « des promoteurs qui ont longtemps construit du collectif parce que le PLU le permettait ». Est-ce à dire que la rentabilité d'une opération immobilière en centre-ville ne pourrait se trouver qu'au travers d'une artificialisation totale,

ou tout du moins maximisée, des emprises foncières disponibles ? Selon P. Frionnet, « l'amortissement dépend principalement du coût du foncier et d'un type d'opération » qui permet de rentabiliser la valeur foncière, c'est-à-dire de la quantité de logements produits par parcelle ; des propos qui nous renvoient directement aux travaux de l'architecte et urbaniste Jean-Charles Castel (*cf.* Chapitre 2). P. Frionnet s'empresse néanmoins de les nuancer dès lors que sont considérés tous les facteurs intervenant dans l'élaboration du prix de revient global d'une opération :

> « Sur un programme de 15 logements avec pompe à chaleur que nous avons récemment livré, il y a tout un système de ballons-tampons qui viennent préchauffer l'air injecté via la VMC double-flux dans les logements. C'est un gros système. Et on se rend compte qu'en coûts d'entretien, là où on annonce un logement vertueux en performance énergétique et en consommation, on perd cette vertu en maintenance des systèmes. En individuel, on n'a pas ces problèmes. On a un chauffage individualisé. Si quelqu'un utilise mal sa pompe à chaleur, ça n'impactera pas les autres locataires. Un défaut de maintenance sur un panel de cent logements individuels n'aura un impact que sur un logement. Dans le collectif, c'est la catastrophe pour tout le monde. »

Le collectif, par la quantité de logements produits sur une seule et même parcelle, ne garantit pas nécessairement la viabilité d'une opération qui, sur le long terme, suppose des frais de maintenance importants et des performances environnementales à nuancer dans la pratique. En outre, le poids de la réglementation, qu'il s'agisse de la réglementation environnementale ou de la réglementation en matière d'accessibilité, suppose pour l'ensemble des acteurs des surcoûts qui impactent sensiblement l'équilibre financier des opérations. Pour le bailleur social qui se concentre à dénoncer la réglementation PMR (personnes à mobilité réduite), « les organismes logeurs ont été obligés de proposer plus de mètres carrés habitables que nécessaire », alors même que la viabilité de leurs opérations dépend en partie d'une optimisation de la surface utile créée. F. Roussel n'hésite pas, quant à lui, à remettre en question la faisabilité de certaines opérations, compte tenu des nouvelles exigences environnementales à venir. Si, dans les métropoles, le surcoût lié aux techniques du développement durable peut être amorti grâce à un contexte économique favorable et un marché foncier et immobilier dynamique, les prix observés dans le cadre des villes moyennes supposent de nombreuses difficultés pour les opérateurs à équilibrer leurs projets immobiliers tout en satisfaisant un niveau de performances énergétiques réglementaire.

- *Standardisation* — De fait, les prix des marchés immobiliers, suivant le contexte donné, ne permettent pas toujours aux promoteurs de réaliser une marge suffisante pour rendre le collectif économiquement intéressant : « Que vous construisiez à Reims ou à

Charleville, vous aurez à peu près le même coût de construction, remarque E. Fleury. Mais vous avez une marge qui est pratiquement nulle à Charleville, et qui devient vraiment intéressante lorsque vous construisez à Reims ». Si nous comprenons que le contexte géographique d'une opération immobilière joue à plein dans l'évaluation de son amortissement par les promoteurs et constructeurs, sur quels leviers agir pour rendre malgré tout possible la construction dans les périmètres centraux des villes moyennes en situation de décroissance ? Comment continuer à produire du logement, que ce soit en neuf ou en réhabilitation, en individuel ou en collectif, sans dépendre exclusivement des subventions d'État ? En d'autres termes, comment la promotion privée peut-elle réinvestir les périmètres centraux des villes moyennes ?

Nos opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement urbain évoquent communément deux pistes d'actions : l'une agissant sur la standardisation, l'autre sur les matériaux et les processus de fabrication. P. Frionnet soutient en ce sens le développement de l'économie circulaire et des matériaux biosourcés, conscient toutefois des limites inhérentes aux territoires. Pour E. Zedryscralz, la localisation de la production permet de limiter les frais imputables aux déplacements des entreprises :

> « Qu'on fasse nos maisons ici ou là, mis à part le prix du terrain, on sera sur des coûts de construction équivalents. Mais il ne faut pas aller trop loin. Ce sont des hommes qui font les choses. Un maçon, au-delà de 50 km, il démissionne. C'est trop cher. Vous perdez trop de temps, trop d'argent. Il faut que les corps intervenants soient proches du chantier. Bien sûr, il y a des industriels qui interviennent en venant de très loin, parfois de 300 ou 400 km suivant le prix qu'on leur donne. Mais ça se décide aussi en fonction de nos propres limites, en fonction des prix du territoire sur lequel on opère. »

En ce qui concerne la standardisation, celle-ci joue aujourd'hui à plein dans le collectif et, plus spécifiquement encore, dans la construction pavillonnaire. Avec la réplication d'un modèle unique sur plusieurs parcelles, des commandes de matériaux groupés en quantité, une élévation en série et, surtout, l'économie réalisée sur les phases de conception, E. Zedryscralz parvient en 2017 à proposer des maisons individuelles comprises entre 1 300 et 1 600 euros du mètre carré, soit le budget approximatif de sa clientèle[166]. Selon P. Frionnet, la forme urbaine du lotissement, qu'on associe volontiers à l'architecture pavillonnaire, est également moteur de cette standardisation, puisqu'elle permet une économie d'échelle que des constructions éparpillées semblent empêcher. Ces modalités de

[166] Pour D. Vatel, la moyenne d'investissement des accédants châlonnais s'élève en 2017 à moins de 100 000 euros pour un appartement, et à 150 000 euros pour une maison.

conception sont-elles pour autant adaptées au resserrement urbain que suppose l'objectif *zéro artificialisation nette* (ZAN) ? En effet, sera-t-il encore possible de standardiser de cette façon la construction pavillonnaire alors même que le foncier constructible, par sa raréfaction annoncée, sera plus ou moins condamné à des formes et dimensions toujours plus atypiques, à des prospects plus contraints vis-à-vis de l'existant et répartis de façon plus éparse ? En d'autres termes, l'objectif ZAN va-t-il condamner le rêve partagé par une majorité de Français de vivre, un jour, dans une maison individuelle avec jardin, ou bien va-t-il permettre de redéfinir les formes de ce rêve ?

Aujourd'hui, la standardisation caractéristique du pavillonnaire périurbain est encore perçue par les opérateurs de l'habitat comme « nécessaire » pour assurer une maîtrise des coûts de la construction. Par exemple, les opérations ponctuelles en dents creuses paraissent, selon P. Frionnet, peu adaptées aux logements sociaux pour lesquels les coûts de la construction se trouvent déjà suffisamment contraints (*cf.* Chapitre 8). Aussi le lotissement, qui permet de répliquer un type unique sur plusieurs parcelles, serait à préférer à la densification pavillonnaire disséminée, qui semble imposer *de facto* une conception unitaire et sur-mesure économiquement peu viable. À terme, la forme urbaine du lotissement pourra-t-elle néanmoins survivre aux contraintes annoncées en matière de limitation de l'artificialisation des sols, qui affecteront immanquablement l'économie foncière ? Ces contraintes auront-elles raison de la standardisation typologique aujourd'hui appliquée par les constructeurs et promoteurs ? Finalement, ne devrions-nous redéfinir dès à présent les typologies individuelles et ses modalités de standardisation, de sorte à satisfaire, demain, une demande de maisons avec jardin qui ne semble pas faiblir ? En effet, comment rentabiliser les opérations d'habitations individuelles dans des villes où les marchés fonciers risquent d'éprouver, ces prochaines décennies, une tendance inflationniste ? En outre, cette demande de logements individuels va-t-elle se tarir compte tenu des difficultés croissantes inhérentes à la construction neuve ? Se dirige-t-on vers un marché dominé par la rénovation et la réhabilitation de l'existant ?

L'offre...

Ces préoccupations nous ont amené à interroger l'offre en logement des villes moyennes. Répond-elle à un besoin exprimé ? Observe-t-on, au contraire, une inadéquation de l'offre face à la demande ? Le nombre d'habitations individuelles paraît-il dérisoire au regard de l'offre en logements collectifs, réputée dominante ? Notre recherche, qui interroge les aspirations et représentations sur la « ville durable » et l'habitat individuel a bien sûr conditionné l'orientation de nos entretiens, qui se sont essentiellement focalisés sur le marché de l'habitat individuel. Ce faisant, nous décelons un lien fort entre deux mots-clés largement

utilisés par nos interlocuteurs : la « maison » et le « besoin », association qui interroge l'aspiration des Français pour la maison individuelle avec jardin au regard de l'offre existante sur le marché de l'ancien.

• *Maison* — Pour nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat, l'offre en maison dans les centres des villes moyennes est faible, bien que cela n'ait pas toujours été le cas. En effet, tous tiennent à souligner la part importante des maisons de ville qui ont été redécoupées en plusieurs appartements, au fil des années. F. Roussel note pour Chaumont la part importante des « très petits collectifs » : « Il y a eu ce phénomène, dans les années 1970, où des propriétaires ont massacré des grosses maisons de centre-ville, pour en faire des studios, en les divisant sans scrupule » constate-t-il d'une part, tout en regrettant d'autre part des défauts d'entretien sur les maisons ayant « survécu » à ces opérations de remembrement. Si ces divisions tiennent de la spéculation pour F. Roussel, elles découlent pour D. Vatel d'une évolution des besoins des familles : « Le mode de vie familial a changé. Il n'y a plus le besoin de vivre dans 200 ou 300 m² pour une famille. C'est pour ça qu'on a essentiellement du collectif en centre-ville. Du petit collectif, mais du collectif quand même ».

À Charleville-Mézières (*cf.* illustration 140, p.122a) comme à Troyes, ces maisons transformées en immeubles d'appartements représentent aussi une part importante du parc existant ; une proportion qui ne manque pas de questionner nos acteurs quant à leur inévitable rénovation énergétique à venir. « Beaucoup des maisons présentes en centre-ville mériteraient d'être améliorées sur le plan thermique et environnemental » souligne E. Fleury, quand X. Vittori s'interroge sur les conditions de cette rénovation :

> « Ces maisons ont été construites vers la fin du XIX^e siècle. Elles ont pour la plupart été remaniées à l'intérieur, en plusieurs logements, souvent de petite taille. Le problème de ces maisons, c'est que si vous les isolez, vous allez le faire par l'intérieur. Elles ont, pour la plupart, une valeur patrimoniale intéressante, vous ne pouvez pas vous permettre de les isoler par l'extérieur. La conséquence de cela, c'est que ça va encore réduire des surfaces habitables déjà pas très grandes, ou pas très pratiques par leur configuration. »

Dans le parc social, le constat est similaire. Propriétaire de maisons de ville qui ont été divisées en deux ou trois lots, H. Monetti, directrice des relations Clients et Marketing du bailleur Nov'Habitat, explique :

> « Souvent, ce sont des maisons très anciennes, qui ont été construites avant 1900, et qui ne correspondent pas aux attentes d'aujourd'hui. […] On a, dans ces constructions, des séjours qui sont moins volumineux par rapport à ce

qu'on peut trouver dans des constructions plus récentes. Et puis ce sont souvent des maisons qui sont plutôt étroites, et ça se ressent dans les pièces. […] L'ancien, même réhabilité, c'est compliqué d'en faire quelque chose d'adapté aux besoins contemporains. »

• *Besoins* — Que doivent satisfaire communément les opérations de réhabilitation du parc ancien et la construction neuve contemporaine ? D. Vatel constate une « opposition des besoins » vis-à-vis des maisons de ville existantes, quand X. Vittori y voit le fruit d'une promotion immobilière trop longtemps concentrée sur le collectif :

> « Bien sûr que les villes doivent continuer à être denses, concède ce dernier. Mais peut-être qu'il faut trouver un juste milieu et que, de façon collégiale, on se pose la question entre collectivités et promoteurs de construire un petit peu différemment, rendre la ville plus agréable à vivre, qu'on consacre une véritable réflexion à l'habitat individuel de centre-ville. »

D'autant qu'à leurs dires, ils semblent manquer aux périmètres de centre-ville une offre adaptée à une certaine partie de la population. Ainsi P. Frionnet souligne un « vide générationnel entre les jeunes et les séniors ». Entre les petits appartements pour jeune couple ou personne célibataire et les logements de plain-pied pour personnes âgées, d'aucuns admettent que l'offre existante semble manquer de biens immobiliers adaptés à la primo-accession et capables de satisfaire l'attente corrélée d'une habitation individuelle avec jardin et d'une sociabilité digne des centres urbains. Pour D. Vatel, c'est à cette réalité que l'on doit le succès de l'habitat pavillonnaire périurbain, qui « est une réponse à un grand nombre de demandes et une réponse adaptée à une vie familiale », de même que, pour P. Frionnet, c'est par cette carence que l'on doit « cette volonté du moment de produire du logement individuel, si ce n'est dans l'hyper-centre, au moins à sa périphérie immédiate ».

7.2.3. Aspirations, représentations et réalité

Nous le comprenons, le principal enjeu des villes moyennes est avant tout démographique, en cela qu'elles doivent « attirer de jeunes ménages et éviter qu'ils s'en aillent » insiste X. Vittori. Pour engager les actions compatibles avec cet impératif avancé parfois comme une condition de la survie des villes moyennes, il convient de parfaitement saisir la demande de logements au sein de ces territoires. Nos interlocuteurs n'ont pas manqué de s'interroger sur cette demande lors de nos entretiens, ni même de questionner les représentations qui lui sont associées. Si chacun reconnaît le poids de la maison individuelle dans les attentes en matière de logement, tous ressentent néanmoins un regain d'intérêt pour la centralité, et ce qu'un pareil regain suppose d'attentes en interactions sociales. Quelques

mots-clés résument leur réflexion : la demande, l'accession (à la propriété), le paradoxe, le fantasme, la disponibilité et la charge (foncières). Nous les avons distingué en trois points thématiques : le premier traitera de la demande et des besoins exprimés ; le deuxième abordera les représentations en matière d'habitat ; le troisième évoquera les dispositifs avancés pour rendre plus accessible le foncier de centre-ville.

... et la demande

Malgré une baisse de la population et une situation économique peu favorable à la construction, les acteurs des villes moyennes expriment communément un besoin en nouveaux logements, en raison du desserrement des ménages. Pour E. Fleury, ce besoin est tout autant quantitatif que qualitatif, et concerne aussi bien l'individuel que le collectif, aussi bien le parc privé que le parc social. S. Delcambre l'explique par l'augmentation des familles séparées ou recomposées, qui a pour conséquence d'augmenter mécaniquement la taille moyenne des logements. Cette demande s'exprime essentiellement au travers des collectivités, interlocuteurs privilégiés des promoteurs et constructeurs et « première porte d'entrée à l'offre des futurs accédants ou locataires ». P. Frionnet valorise cette étroite collaboration entre organismes logeurs et pouvoirs publics, qui permet selon lui d'établir les programmes des futures opérations immobilières, et de définir précisément les typologies de logement à créer. Cette demande révèle, en outre, un besoin conséquent en logements individuels, que ce soit en locatif ou en accession ; un besoin qui s'inscrit dans un périmètre de centralité où les maisons existantes s'y trouvent tantôt occupées par leurs propriétaires, tantôt divisées en plusieurs appartements à des fins locatives. Cette réalité interroge de fait l'accessibilité à l'habitat individuel en centre-ville. Deux mots-clés incarnent à la suite cette réflexion : la demande, et l'accession.

- *Demande* — Pour l'ensemble de nos acteurs, il existe au sein des villes moyennes, particulièrement dans les secteurs de centre-ville, une demande substantielle de maisons en locatif et en accession. Pour Nov'Habitat, la forte demande de T3 avec jardin caractérise ce besoin, bien qu'elle ne se formalise pas nécessairement en direction de la typologie pavillonnaire. Si le T3 reste, pour H. Monetti, « le produit tout terrain et le logement le plus demandé », le T3 individuel lui paraît sous-représenté, sans doute parce que « la population ne se doute pas que cela puisse vraiment exister. Locataires ou accédants, tous considèrent que la maison, c'est plutôt du T4 minimum ». Selon elle, cette demande de petite maison s'exprimerait aussi peu naturellement, en raison d'une résignation face à la rareté de l'offre, quand bien même celle-ci « correspond à un véritable besoin ». Son confrère P. Frionnet partage son analyse :

> « Ce qu'on nous demande le plus, c'est du T3 et du T4. Ce sont essentiellement des familles avec les parents et un ou deux enfants, ou des familles mono-parentales. Ce qu'ils recherchent, évidemment, c'est le logement individuel, avec un espace extérieur, pas forcément très grand. Au contraire ! Ils ne veulent pas s'embêter à entretenir un jardin de 400 m². S'ils ont 60 ou 100 m² d'extérieur, c'est largement suffisant désormais. […] L'espace extérieur et la proximité avec les commerces sont deux critères importants, aujourd'hui, dans le choix d'un logement, sur le Châlonnais. »

Cette demande s'exprime de la même façon à Épernay, où A.-M. Legras constate une forte attente de maisons individuelles ou de petits lots à bâtir situés dans le périmètre du centre-ville ou de sa proche périphérie. À Troyes, X. Vittori reconnait « qu'on n'a peut-être pas assez fait de maisons en ville ces dernières décennies ». En ce sens, une « maison en centre-ville avec un peu de terrain plairait, quelque soit l'âge », même si cela suppose, selon D. Vatel, une « adéquation entre le prix et l'envie » : « Si vous voulez un trois pièces avec un petit terrain autour, vous n'en aurez pas en centre-ville, ou quelques uns mais qui sont souvent plus grands, et à des prix qui ne correspondent pas à ceux d'un début de vie ».

• *Accession* — Pour E. Zedryscralz, vouloir une maison ne suffit pas, « il faut en avoir les capacités financières », de même que vouloir une maison ne suffit pas si l'offre ne se trouve pas en capacité de satisfaire la demande. À défaut d'un marché adapté, F. Roussel interroge la possible « incapacité des habitants à financer le rêve » de l'habitat individuel avec jardin. Pour l'élu chaumontais, la carence de cette offre dans les périmètres centraux pourrait en effet s'expliquer par « un faible niveau de revenu de la population des villes moyennes », pour laquelle il estime le seuil critique de l'accession à 160 000 euros ; une limite d'investissement compatible aux propos rapportés par le constructeur E. Zedryscralz. Si l'accession à l'habitat individuel va bon train en périphérie, dans le périmètre du centre-ville, elle est quasi nulle en raison d'une charge foncière plus importante et jugée rédhibitoire ; si bien qu'est fait, par nombre de prétendants à l'accession, le choix de se reporter sur le périurbain proche ou éloigné, pour accéder à tout prix à la maison individuelle avec jardin là où, finalement, le coût du foncier rend le rêve encore accessible.

Il n'en reste pas moins que cette forme de ségrégation spatiale n'est pas à prendre avec fatalité. Selon S. Delcambre, « la maison individuelle en tant que produit est quelque chose à laquelle on s'est habitué par accoutumance ». Il poursuit :

> « Le rêve de la maison occasionne des phénomènes classiques de report non par choix d'habiter dans le périurbain, mais par question de capacité financière. […] Dans le marché, il y a un créneau pour ça, il y a des opérateurs qui fabriquent ces pavillons, qui savent les sortir à un prix qui rencontre pas

mal de captifs, et ça se fait comme ça. Mais si l'appareil de production proposait autre chose à des prix concurrentiels, équivalents mais différents, ça rencontrerait peut-être le même public. »

En définitive, la maison de demain devra-t-elle encore répondre à ce « cahier des charges universel » que nous détaille le constructeur E. Zedryscralz ? :

« Pour une famille, pour un couple de 30 ou 40 ans, la pièce de vie, c'est-à-dire le séjour, doit faire entre 35 et 40 m². Et la cuisine doit être comprise entre 10 et 15 m². Il faut quatre chambres de 12 m² pour la chambre parentale, plus la salle de bain et le dressing, et les chambres pour les enfants peuvent se contenter de 11 m². Il faut également un bureau de 8 à 9 m², et avec ça, vous avez le portrait robot de la maison type. »

Cette question apparaît d'autant plus déterminante que nos acteurs perçoivent ensemble un regain d'intérêt des primo-accédants pour le marché de la maison individuelle ; un intérêt renouvelé récemment par l'envie de « mise au vert » qu'ont suscité chez de nombreux citadins endurcis les ressorts de la crise sanitaire. D. Vatel remarque, pour le marché châlonnais :

« En couple, les primo-accédants se dirigent plutôt vers la maison individuelle, mais la localisation du bien se reportera, le plus souvent à défaut, en périphérie. Le bien individuel de centre-ville n'existe pas pour leur niveau de revenu. Ce choix se justifie simplement : ils veulent un terrain pour le barbecue du dimanche midi. C'est pour ça qu'on note une forte demande de petits terrains, qui suffisent à ne pas rester enfermé. C'est le besoin d'être dehors qui prime sur la tonte hebdomadaire d'une grande parcelle. »

Ainsi, parmi les critères qui reviennent le plus souvent dans le recherche du logement individuel type à Châlons, D. Vatel retient la taille du terrain, même s'il n'oublie pas de mentionner la non-mitoyenneté et le nombre de pièces comme autant de facteurs de choix déterminants. Il analyse, pour conclure : « La taille du logement est déterminante lorsque la préférence s'exprime pour l'appartement, alors que c'est plutôt le nombre de pièces qui conditionne la taille de la maison » ; un constat que confirme en partie E. Zedryscralz : « Nos clients ne veulent pas forcément beaucoup de mètres carrés, mais il faut trois ou quatre chambres avec un bureau. Et puis un dressing, une salle de bain privative, une lingerie, un cellier… ».

La demande telle qu'elle est exprimée et retransmise par nos interlocuteurs s'illustre par un habitat individuel qui serait davantage inscrit dans un contexte de centralité, pour

lequel les mètres carrés spécifiques primeraient sur les mètres carrés bruts (Léger, 2010). L'extérieur importe moins qu'auparavant, au point que la charge foncière semble pouvoir servir de « jauge d'ajustement » pour rendre plus accessible le rêve de la maison individuelle avec jardin. En outre, cette demande témoigne du poids que pourrait avoir l'habitat individuel sur le marché de la construction au sein des villes moyennes, de même qu'elle suppose une redéfinition des typologies pavillonnaires qui, par leur archétype suranné, soutient l'étalement et l'artificialisation des sols, à l'opposé des enjeux de soutenabilité inhérents au développement urbain à venir.

Représentations et réalités

Pour nos interlocuteurs, cette redéfinition suppose de s'attaquer aux représentations, qui entretiennent la prévalence de l'habitat pavillonnaire sur les autres typologies de logement. Cet enjeu paraît clairement déterminé pour nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat, hormis peut-être pour E. Zedryscralz qui, sans surprise, défend les intérêts de sa profession. Pour les autres, le principal défi de la prochaine décennie réside dans la mise au jour de la teneur parfois paradoxale des aspirations des Français en matière d'habitat, ainsi que dans la nuance voire la déconstruction des représentations favorables à l'habitat pavillonnaire. Deux mots-clés témoignent de ce défi : le paradoxe et le fantasme.

- *Paradoxe* — « On veut à la fois de l'espace, à la fois ne pas être embêté par son voisin… Et à côté de ça, on veut quand même le confort de la ville partout. Mais ce n'est pas possible ». C. Carpentier résume selon nous la pensée commune à nos interlocuteurs, relative à l'aspiration des Français pour la maison avec jardin telle qu'elle s'exprime sous sa forme pavillonnaire, ainsi qu'à leur souhait, revendiqué par la voix des élus locaux, de trouver davantage de services à proximité de leur espace résidentiel. S. Delcambre complète ces propos en d'autres termes :

> « Les gens veulent un pavillon au milieu de son terrain, mais ça ne les dérangerait pas d'avoir le même à côté d'une gare TGV, en centre-ville, avec des restaurants, des cinémas juste à côté, tout ça si possible sans payer d'impôts. On voit bien qu'on traverse beaucoup de contradictions. »

Tous dénoncent en effet cette double attente d'individualité et de vivre ensemble, de maisons individuelles avec jardin, et de services de proximité que l'on attache plus volontiers aux tissus urbains denses qu'aux lotissements périurbains. En même temps, quelques uns relèvent une évolution récente de « l'anatomie » de ces aspirations. Ces dernières feraient de moins en moins la part belle au jardin alors même que celui-ci incarnait jusqu'alors un « idéal de nature » qui a longtemps été l'un des moteurs de la périurbanisation. X. Vittori

parle d'évolution des mentalités — « Il y a dix ans, tout le monde voulait un terrain de 1 000 m². Quand je discute avec des jeunes couples, ils ne veulent pas passer la tondeuse tout le week-end, ils préfèrent aller à Rome en prenant un vol *Ryanair* » — quand S. Delcambre reconnaît une évolution de l'usage des extérieurs attenants aux habitations.

D'abord espace productif, le jardin serait devenu au fil des décennies un espace dédié aux loisirs, où la nature n'y aurait, bien souvent, plus toute sa place. Au mieux jardin d'agrément, les espaces extérieurs de la maison poseraient davantage la question de l'intimité à l'extérieur, que celle à proprement parler de l'accès à la nature. D. Vatel interroge par exemple notre rapport intime à l'extérieur habité lorsqu'il évoque les bruits de voisinage, les regards inquisiteurs et la gêne qu'ils peuvent susciter : les Français exigent la proximité et certains services associés, mais ne veulent pas les inconvénients attachés aux formes urbaines que cela suppose. Cette double attente susciterait-elle finalement un art du compromis, tel que nous le soulignions plus haut ? Pour X. Vittori, la double aspiration des Français pour la maison et la ville, au-delà d'illustrer leur souhait de « vouloir tout et son contraire », doit susciter une réflexion autour de nouvelles typologies :

> « Aujourd'hui, tout le monde est à peu près urbain, mais c'est autre chose d'être citadin. C'est accepter de ne pas avoir sa voiture dans le garage, en bas de sa maison. C'est peut-être accepter que ce soit un peu plus compliqué pour faire ses courses, c'est accepter qu'il y ait un peu de bruit. […] Convenons-en, il faut donner envie de venir vivre en ville, et ça doit passer vraisemblablement par des typologies de logement adaptées et abordables. »

• *Fantasme* — Ces paradoxes de la demande s'expriment outre mesure à travers les « fantasmes » attachés pendant longtemps au pavillonnaire périurbain. Ils sont l'expression de la quête d'un habitat idéal qu'esquisse la forme pavillonnaire sans jamais la satisfaire pleinement. Pour S. Delcambre, le pavillonnaire renverrait à « un imaginaire qui ne dit pas ses inconvénients » : trajets quotidiens, entretien, isolement. E. Fleury soutient ce propos, et met autrement en évidence l'invraisemblance de cet « idéal de nature » face aux réalités de son expression consciemment artificialisée en lotissement, en même temps qu'il se dit « dubitatif » face aux motivations des habitants à aller vivre en périphérie :

> « Les jeunes couples qui s'installent en périphérie, je ne suis pas sûr qu'on leur explique ce que ça coûte vraiment, qu'ils prennent cette décision avec tous les éléments à leur disposition. […] Ça coûte très cher d'avoir une voiture pour un usage quotidien. Ça doit être de l'ordre de 5 000 euros par an, ce qui s'avère quand même beaucoup plus élevé que l'équivalent de ce que coûtent les impôts locaux et fonciers sur une ville comme la nôtre. »

Ce dernier émet d'ailleurs l'idée d'une « campagne de communication qui dirait : "Voilà ce que ça vous coûte d'aller vivre à 10 km tous les jours en utilisant votre voiture" ». Si les élus des villes-centres ne peuvent pas se permettre de telles prises de position pour des raisons politiques, au risque de s'attirer les foudres de leurs homologues du périurbain, il est fort à parier, selon lui, que des slogans suffisamment éloquents suffiraient à sensibiliser la cible des constructeurs de maisons individuelles aux inconvénients d'un tel mode de vie. Soulignons à ce propos que le bureau d'études Villes Vivantes, dont nous avons déjà parlé (*cf.* Chapitre 1) utilise un moyen détourné pour engager cette prise de conscience : en motivant la densification des villes par la mobilisation du micro-foncier, l'entreprise de David Miet, auteur d'une thèse sur le *Bimby*, use de moyens de communication éprouvés pour susciter l'intérêt et accompagner les porteurs de projet (*cf.* illustration 141, p.122a), de sorte à pallier « l'absence d'alternatives financièrement équivalentes à l'habitat pavillonnaire », que nous rappelle par ailleurs S. Delcambre. Somme toute, les représentations à l'origine de la demande, et de l'offre que cette dernière peut susciter, doivent selon nos interlocuteurs être l'objet d'actions susceptibles de les faire évoluer, de sorte à ce que celles-ci soient, à terme, compatibles avec les enjeux de soutenabilité inhérents au développement urbain.

Une centralité plus accessible

Si nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat ont interrogé à maintes reprises les représentations à l'égard du pavillonnaire périurbain, ils n'ont pas manqué d'interroger également notre rapport à la centralité qui, « par ses dimensions symbolique, historique et patrimoniale, renvoie à un sentiment d'appartenance ». Aussi, le développement de nouvelles centralités est sujet à débat, les uns y voyant le moyen d'apporter aux quartiers périphériques des aménités urbaines dont ils se trouvent aujourd'hui dépourvus, les autres appréhendant l'émergence de nouveaux vecteurs concurrentiels propices à l'étalement. Ce faisant, nous remarquons, dans les stratégies d'aménagement, une préférence pour une action publique concentrée sur les centres-villes historiques. Les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat que nous avons interrogé s'entendent certes sur le principe d'une centralité qui doit être rendue plus accessible, à la fois en matière de disponibilités foncières et d'abordabilité des prix fonciers et immobiliers, mais s'accordent également sur la nécessité de développer l'attractivité économique et résidentielle des centralités historiques en déshérence. Deux mots clés résument leurs propos à ce sujet : la « disponibilité » et la « charge », que l'on associe tous deux à la dimension foncière.

- *Disponibilité* — Pour E. Fleury, l'un des principaux enjeux de durabilité applicables aux villes moyennes est de « faire revenir en centre-ville des populations qui lui ont jusqu'ici préféré la périphérie ». L'architecte de la ville de Charleville-Mézières nous

dit : « Aujourd'hui, il y a un choix qui est clairement orienté vers une maison individuelle dans les villages périphériques. […] Ce qu'il faudrait, c'est pouvoir répondre à cette demande, mais peut-être avec une solution plus dense et plus adaptée à une organisation urbaine ». Partagé de tous, cet objectif passe, selon X. Vittori, par « le développement d'espaces publics, par du logement de qualité et une offre à des prix plus abordables ». De même pour D. Vatel, « il faut innover, réaménager ce qui existe, à des tarifs qui permettent à des gens qui ont des moyens modestes de venir en ville, qu'ils aient la possibilité d'un choix ».

Si ce choix s'exprime aujourd'hui en faveur d'un habitat individuel excentré, il dit aussi les enjeux inhérents à l'accessibilité des centralités, quant aux disponibilités foncières à même de le satisfaire. Pour F. Roussel, « il n'existe pas de réserves foncières en centre-ville » alors même qu'il constate en se contredisant quelque peu une certaine propension à y construire du collectif. À ce propos, soulignons ici la difficulté des élus, acteurs de l'aménagement ou opérateurs de l'habitat confondus, à envisager un habitat individuel installé sur une surface foncière limitée. Pour D. Vatel, il paraît ainsi compliqué « de trouver un terrain de 500 m² en centre-ville, sans démonter l'existant ».

Quoi qu'il en soit, tous s'accordent, dans l'ensemble, à utiliser parcimonieusement et intelligemment les rares surfaces foncières encore disponibles. Pour A.-M. Legras, la problématique foncière « incite à faire en sorte que la ville se reconstruise sur elle-même et à optimiser ce qui peut être fait dans la ville » quand, pour F. Roussel, il s'agit de « faire les bons choix dans l'utilisation du foncier, un choix qui permette une diversité d'offres afin de ne pas se trouver avec une incapacité à avoir une typologie d'habitat en centre-ville ». Ce dernier évoque, en outre, l'imminence d'un « marché du renouvellement », lorsque le foncier disponible aura disparu. Cet avertissement résonne étroitement avec la situation de quelques villes moyennes aux potentialités foncières encore importantes, en raison notamment de la présence de friches urbaines aux dimensions conséquentes.

• *Charge* — Quelles typologies de logement verront le jour sur ces réserves foncières jusqu'alors peu mobilisées, en raison notamment des coûts inhérents à leur dépollution ? « On a un gisement d'une dizaine d'hectares en centre-ville, mais personne n'en veut, parce que ces sites un temps usinés sont aujourd'hui pollués, regrette X. Vittori. Et les mobiliser pour y construire de l'habitat coûterait très cher ». Se heurtent alors à nouveau aux besoins exprimés en habitations individuelles des enjeux d'amortissement propres aux opérations immobilières, *a fortiori* lorsque des coûts de viabilisation pré-opérationnels — la dépollution des sites industriels, par exemple — augmentent la charge foncière. Dans ces conditions, comment rendre économiquement plus intéressant une opération d'habitations individuelles denses qu'une opération de logements collectifs ?

Pour le directeur de l'urbanisme de la ville de Troyes, il est impératif de « travailler les prix fonciers pour capter des populations attirées par le périurbain ». À ce titre, X. Vittori rappelle les maisons à 100 000 euros promues en leur temps par Jean-Louis Borloo, pour lesquelles la dissociation de l'acquisition du foncier et de la construction ou la prise en charge partielle des coûts fonciers par les collectivités devaient permettre de rendre plus abordable la primo-accession[167]. Dans cet esprit, P. Frionnet rappelle l'existence du bail emphytéotique, qui « laisse l'usage d'un terrain contre redevance, sur lequel le locataire peut y faire à peu près ce qu'il veut ». De même, ce dernier évoque le bail réel solidaire (BRS) lancé en 2016, qui prévoit l'acquisition d'un bien immobilier accompagnée d'une redevance mensuelle pour l'occupation du foncier détenu par un organisme foncier solidaire (OFS), permettant ainsi l'accession sans avoir à subir le prix élevé d'un terrain. Convaincu qu'agir directement sur la charge foncière doit permettre de faciliter l'accession aux revenus modestes, X. Vittori vante les effets du Pass'Foncier[168] mis en place sur l'agglomération troyenne pour encourager les installations en secteur urbain dense : « Avec le Pass'Foncier, on versait des primes aux primo-accédants, et on faisait des prix fonciers pas trop élevés. Ça n'a duré que deux ans, mais ça a pu aider quelques primo-accédants à rester en centre-ville » souligne-t-il. Nous le comprenons, nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat agissent sur les modalités d'acquisition du foncier, en étalant son coût sur la durée ou en engageant les collectivités pour une prise en charge partielle des investissements privés.

7.2.4. Des petites maisons individuelles urbaines

Les stratégies d'aménagement urbain, les conditions actuelles des marchés fonciers et immobiliers, les enjeux en lien avec les représentations s'avèrent somme toute plutôt favorables à l'hypothèse animant notre recherche d'une densification des centralités des villes moyennes par l'*habitat individuel optimisé*. Nos acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat évoquent bien entendu des freins réglementaires, une conjoncture défavorable à la construction, ainsi qu'une difficulté à mobiliser le foncier vacant. Mais ils s'accordent à reconnaître la nécessité de limiter l'étalement et la construction pavillonnaire périurbaine,

---

[167] Nous retenons pourtant de cette expérience son échec patent, avec des maisons dépassant systématiquement le seuil ambitieux promis par l'ancien ministre de la cohésion sociale, et des constructions de qualité souvent médiocres occasionnant de nombreuses difficultés pour les ménages accédants (Rey-Lefebvre, 2007 ; Gombert, 2008 ; Berrissoul, 2010).

[168] Avec le Pass'Foncier, l'opération d'accession se réalise en deux temps : l'accédant finance le coût de la construction de sa maison, puis il achète le terrain à une structure assurant le portage foncier, au prix d'origine, indexé. Voir « Pass-Foncier : dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier ». In *Agence nationale pour l'information sur le logement* [en ligne]. Disponible sur : https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2008/pass-foncierr-dispositif-daide-a-lacquisition-differee-du-foncier/ (consulté le 24 mai 2022).

sans désavouer toutefois la très forte demande en maison individuelle. Au-delà du cadre opérationnel propre à toute construction neuve située dans un périmètre de centre-ville, nous avons interrogé nos différents interlocuteurs sur l'habitat « petit », en des termes à la fois quantitatifs et qualitatifs. Ces derniers nous en proposent une définition, évoquent ce que de telles habitations supposent en matière de préservation de l'intimité, de surcoûts et de risques éventuels, de même qu'ils s'interrogent sur les catégories de population pouvant être intéressées par ce type de biens. Leur réflexion est portée par neuf mots-clés — la surface, l'aménagement, l'optimisation, l'intimité, le mode de vie, les surcoûts, la conception, la commercialisation et la prudence — que nous étudierons à travers trois parties thématiques : la première se rapporte à la définition que donnent nos interlocuteurs de l'habitat individuel « petit » ou « optimisé » ; la deuxième évoque ce que ces « petites maisons » supposent, la troisième résume le pragmatisme et la prudence dont font preuve nos acteurs vis-à-vis de cette échelle de projet, en matière de conception, de construction et de commercialisation.

Définitions

Comme nous n'avions pas encore défini ni même identifié la notion d'*habitat individuel optimisé* lors de nos entretiens avec les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat, compte tenu de la méthode progressive que nous avons suivie, nous avons interrogé nos interlocuteurs sur les notions de « petit espace » et de « petite maison » issues de nos premières pistes de recherche. À la lecture de notre restitution des entretiens, il peut donc subsister une certaine confusion terminologique. Retenons que nous avons cherché à identifier les types et caractéristiques d'espace qui, selon eux, pouvaient définir une maison comme étant « petite », que ce soit en des termes quantitatifs ou qualitatifs. Trois mots-clés émanant de leurs discours permettent d'approcher une définition qui nous apparaît consensuelle : la surface, l'aménagement, et (finalement), l'optimisation.

- *Surface* — Parce qu'elle est un référentiel communément partagé, parce qu'elle fixe le prix des loyers ou le coût de la construction, parce qu'elle est aussi, parfois, une façon de distinguer le confort de son logement vis-à-vis de celui des autres, la surface habitable est un des premiers éléments qui permet à nos interlocuteurs de définir un logement comme étant « petit ». Pour X. Vittori, un grand logement compris dans un contexte de centre-ville dispose d'une surface de 70 m² tandis qu'un petit logement — « trop petit », pour H. Monetti — s'apparente plutôt à un studio d'une pièce. Pour D. Vatel, un petit logement se définirait en deçà d'un logement de deux pièces d'une surface de 40 m².

S'agissant spécifiquement de la typologie individuelle, il est intéressant de constater des valeurs bien plus importantes. En effet, acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat s'accordent à qualifier une maison de « petite » en deçà de 80 m² de surface

habitable. Selon F. Roussel, il existerait même chez les élus une difficulté à associer l'idée de « petit » à la maison individuelle. Dans le détail, D. Vatel qualifie de « petite » une maison de moins de 80 m² de deux ou trois chambres, bien qu'il reconnaisse en même temps la rareté de cette typologie sur le marché du logement châlonnais. Ce seuil se retrouve également dans les propos du constructeur E. Zedryscralz, pour qui la surface de 80 m² définit non seulement un plancher de viabilité — « En dessous, vous avez tellement de frais fixes que ça coûte trop cher » — mais également une limite en terme d'acceptabilité pour ses clients : « En dessous, vous n'avez pas la demande, nos clients trouvent ça vraiment trop petit ». Ce dernier nous rappelle la surface d'une maison classique, entre 100 et 110 m², tandis que D. Vatel l'évalue pour sa part aux alentours de 95 à 100 m². Somme toute, nos deux opérateurs de l'habitat s'approchent de la surface moyenne des habitations individuelles françaises, estimées par l'INSEE à 112,2 m² au 1er janvier 2013[169].

• *Aménagement* — Pour D. Vatel toutefois, « le métrage au carré ne veut rien dire ». L'agent immobilier propose en ce sens une analyse critique du recours exclusif à la surface habitable dans les annonces immobilières :

> « Vous pouvez très bien avoir 50 m² qui peuvent être facile à aménager, et 70 m² où vous allez avoir un couloir de 20 m² où vous n'allez rien pouvoir mettre dedans. La surface en elle-même ne suffit pas. Les remarques que nous avons de nos clients, c'est plutôt un des espaces de la maison qui n'est pas adapté à ce qu'ils veulent. […] Le petit, si c'est bien aménagé, qu'il y a plus d'espace utile dans un petit espace que dans un grand mal fichu, on s'en moque de la surface. La contre-partie à cela, c'est qu'il faut que l'espace soit maximisé dans son aménagement. Finalement, c'est l'usage "qui fait que"… »

À ces dires, la dimension qualitative de l'espace importe dans la définition d'un « petit espace » ou d'une « petite maison ». La qualité de l'aménagement d'un petit espace semble ici déterminer, en quelque sorte, son acceptabilité sociale. Nos interlocuteurs qualifient en effet l'aménagement d'un petit espace comme tantôt « essentiel », tantôt « primordial », en ajoutant quelques adjectifs qualificatifs chargés de sens. Ci-avant, D. Vatel parle d'espace « maximisé » ou d'espace « adapté ». Ailleurs, S. Delcambre évoque l'idée d'un espace « amélioré », quand H. Monetti préfère l'idée d'un espace « accentué » qui donnerait une impression d'espace, là où la surface habitable semble plutôt indiquer l'absence, compte tenu des représentations associées à l'habitat individuel.

---

[169] Voir « Les conditions de logement en France ». In *Insee Références, édition 2017* [en ligne]. Disponible sur : https://tinyurl.com/2p96yahj/ (consulté le 24 mai 2022).

À la manière de ses confrères, H. Monetti outrepasse la simple valeur de la surface habitable et considère le volume comme « important dans la définition d'un espace », surtout lorsque celui-ci est qualifié de « petit ». Selon elle, les ouvertures sur l'extérieur seraient ainsi une « façon d'accentuer l'impression d'espace dont ne rend pas compte la surface plancher ». Elle évoque plus tard la sensation du mètre carré habitable perçu :

> « Dans les constructions anciennes, il y a souvent des recoins, les pièces sont coupées, ça crée des couloirs, etc. On perd du mètre carré habitable. On a de la surface, mais finalement, c'est de la surface qu'on n'habite pas. Dans les constructions plus récentes, avec les obligations que nous avons en matière d'accessibilité, on a dû construire des zones permettant la giration des personnes à mobilité réduite, on a parfois des entrées ou des toilettes qui peuvent paraître démesurées pour des personnes qui n'en ont pas le besoin. Un logement qui serait trop petit, ce serait aussi un logement où un certain pourcentage des mètres carrés serait vécu comme du mètre carré de perdu. »

• *Optimisation* — En plus des qualificatifs préalablement avancés, nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat avancent la notion d'« optimisation », tantôt pour définir qualitativement l'espace, tantôt pour ramener le propos à la question foncière ou économique. Pour S. Delcambre, un petit logement ou une petite maison renverrait à l'idée d'un « espace optimisé, synonyme de rendement pour l'usage des sols », tandis que, pour F. Roussel, l'optimisation s'associerait à une économie de moyens au service d'un aménagement réfléchi de l'espace :

> « Ce concept de petit et de qualitatif est intéressant, d'abord parce qu'il rejoint les préoccupations de développement durable, mais aussi parce que cela suppose une organisation de l'espace plus rationnelle. Ça me paraît aller dans le sens de ce qu'il faut faire, ça doit pouvoir permettre à des gens aux revenus modestes d'avoir leur indépendance, et donc de vivre autrement. »

Bien qu'il y ait inévitablement des considérations d'ordre économique, ce vocable de « petit » est aussi utilisé par nos interlocuteurs pour désigner la qualité d'un espace et son aménagement. Il évoque en d'autres termes l'idée d'une « justesse de l'espace » vis-à-vis d'une situation familiale donnée. Pour E. Fleury, un « logement optimisé » désigne ainsi « des logements qui soient vraiment ajustés à la taille de la famille », avant de préciser pour le cas de Charleville-Mézières :

> « Pour les petits logements, je pense aux familles qui vivent à Paris, où vous avez quatre personnes dans un T2, par exemple. Ça, c'est petit. Mais ici, on n'est même pas dans des logements "justes". On a plutôt des logements très

> grands pour des gens qui n'en ont pas forcément le besoin. Ici, le petit n'existe pas. En termes de taille des logements, on a des logements qui ne sont pas forcément adaptés, qui ne sont pas ajustés. »

Si un « petit logement » renvoie au « trop peu » ou à « l'étriqué » comme le remarque A.-M. Legras, à « l'étroitesse » comme le souligne D. Herbillon, et à d'autres qualificatifs tout autant péjoratifs, un logement « optimisé » semble ainsi davantage synonyme de logement « à la bonne taille », où il y a « juste ce qu'il faut », dans une logique d'économie de moyens mais aussi d'économie de besoins. Il est aussi un logement où le qualitatif prime sur le quantitatif, où l'aménagement de la surface devance la quantité de surface, s'agissant de priorité opérationnelle. Il est, en outre, un logement où « donner l'impression d'espace » s'avère souhaitable en raison de caractéristiques dimensionnelles « en deçà des standards » ; où, pour D. Vatel, « il ne faut pas lésiner sur le visuel, parce qu'il s'agit de faire disparaître l'idée brute de petitesse ».

Ce que cela suppose...

En tout et pour tout, l'habitat « optimisé » suppose certaines dispositions, qu'il s'agisse d'aménagements spécifiques ou d'« aptitudes particulières » à se satisfaire d'une juste dimension des éléments. Nos interlocuteurs insistent sur plusieurs points questionnés par cette notion d'optimisation : l'intimité, le mode de vie et les surcoûts ; trois mots-clés utilisés par les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat pour dire ce que suppose un « habitat individuel optimisé ».

- *Intimité* — Le besoin primaire d'isolement, de repli et d'intimité apparaît pour nos acteurs interrogés comme la condition indispensable à la réussite d'une optimisation des espaces d'habitation, que ce soit en opérations individuelle ou collective. Cette intimité vaut autant pour le cercle familial vis-à-vis du monde extérieur que pour l'individu au sein même du cercle familial. Pour D. Herbillon, « la vie familiale est ce qu'elle est, mais chacun a besoin, à un moment donné, d'un espace qui lui soit propre, dédié ». D. Vatel tient peu ou prou le même discours, en insistant sur le fait que « les habitants doivent pouvoir un peu s'isoler, réellement » avant de reconnaître un défaut de conscientisation de cette nécessité : « Encore que je ne suis pas sûr que les habitants y pensent quand ils achètent » poursuit-il. L'intimité fait également partie des trois points auxquels doit répondre une maison « optimisée », selon H. Monetti : une maison « optimisée » doit **1.** trouver une clientèle capable d'en apprécier ses dimensions esthétique et conceptuelle, **2.** répondre à une situation ponctuelle inscrite dans un parcours de vie ascensionnel, et, surtout, **3.** satisfaire une exigence d'intimité qui se veut toujours plus pressante, puisque soumise à une dynamique d'individualisation plus large de la société (Bréchon, 2009).

• *Mode de vie* — Ce souci relatif à la préservation de l'intimité de chacun intègre une réflexion plus large s'intéressant à nos modes de vie et de consommation. Pour S. Delcambre, « s'interroger sur la bonne dimension d'un logement questionne en premier lieu nos modes de vie ». Il remarque, fort à propos :

> « Si un retour à l'humanisme, à la dématérialisation totale est un courant en vogue actuellement, il persiste une tendance inverse de consumérisme absolu, dans lequel il existe toutes sortes de machines. Si cela permet de faire tourner l'économie, cela implique aussi 12 appareils par tête, et donc un plus grand besoin de place, lié au fait qu'on ne fait plus appel à des services collectifs. »

Pour E. Zedryscralz, l'optimisation des espaces d'habitation s'adresse davantage à « quelques personnes recherchant une nouvelle forme d'habiter » : « Certains préfèrent avoir une petite surface pour un petit loyer, tout en pouvant partager des espaces en commun, à l'instar de la colocation » remarque le constructeur. Somme toute, des surfaces habitables plus « ajustées » aux réelles besoins des individus et des familles impliquent selon nos interlocuteurs des pratiques et des modes de vie adaptés, en adéquation avec une économie du partage.

Pareillement, considérer les différents modes de vie interroge les rythmes hebdomadaires, quotidiens et circadiens de chacun, plus ou moins synchronisés au sein des sphères publique et privée. Cela est d'autant plus vrai aujourd'hui que des scientifiques reconnaissent une désynchronisation accélérée de nos temps sociaux (*cf.* Chapitre 3). L'optimisation des espaces d'habitation renvoie intuitivement nos interlocuteurs à ces considérations, puisqu'il s'agit pour la plupart d'entre eux, opérateurs de l'habitat en tête mais aussi, dans une certaine mesure, les acteurs de l'aménagement urbain, de rendre efficients des pratiques toujours plus nombreuses en dépit d'une augmentation des surfaces habitables. Ces considérations devraient d'ailleurs avoir un effet direct sur l'aménagement des espaces, comme semble le suggérer S. Delcambre :

> « On perd beaucoup de place avec la partie nuit. Les chambres servent surtout à stocker le lit et les fringues. On peut interroger aussi ce qui se fait dans la sphère familiale ou en dehors, notamment sur tout ce qui est scolaire : est-ce que tout est fait dans le temps scolaire ? Est-ce qu'il y a du périscolaire, ou est-ce que tout ça se fait à la maison ? Selon l'organisation dans la semaine et les possibilités d'extérioriser certaines activités, ça n'induit pas tout à fait la même organisation de l'espace. »

• *Surcoûts* — La modularité est régulièrement avancée, peut-être à juste titre, comme une solution adaptée aux pratiques quotidiennes qui se multiplient, se complexifient parfois, et se chevauchent de plus en plus (*cf.* Chapitre 3). Dans cette optique, la fonctionnalisation des espaces pourrait disparaître au profit d'espaces afonctionnels où seul le mobilier déployé indiquerait l'usage qui y a cours à un instant t : dans un espace aux dimensions moins restrictives, à la forme et à la fonction moins prédéterminées, le meuble-lit pourrait, par exemple, y être le témoin de l'utilisation faite de l'espace, à un moment précis de la journée. Cette éventualité suppose toutefois une conception diamétralement opposée de nos logements, dans un contexte où la surface des pièces se réduit encore aux meubles essentiels qu'elle peut accueillir, à la fonction qui lui est précisément dévolue : une chambre de 9 m² contient tout au plus un lit simple et une petite armoire pour ranger quelques affaires. Comment faciliter la modularité des espaces que suppose une certaine optimisation des volumes habitables ? Comment multiplier les possibles sans multiplier les surfaces ?

Nos interlocuteurs ont parfaitement conscience de cet enjeu propre à l'optimisation, au point de le considérer d'abord en des termes opérationnels. Ces derniers évoquent en effet les coûts qu'une telle conception semble indiquer : multiplier les usages possibles exige, selon eux, ou bien des surfaces plus importantes pouvant engager l'évolutivité des espaces, ou bien une intégration du mobilier à l'architecture de l'habitation, de sorte à libérer facilement l'espace disponible. Dans les deux cas, cela présume pour les opérateurs un surcoût difficile à amortir en raison des normes qui s'imposent aujourd'hui à la construction neuve. Selon P. Frionnet, il paraît ainsi délicat d'envisager des aménagements intérieurs spécifiques dans la perspective d'une optimisation des volumes habitables, en raison d'une difficulté à obtenir les financements nécessaires, ces derniers étant subordonnés au respect des standards en vigueur (*cf.* Chapitre 8).

De même, penser des aménagements plus malins, avec un mobilier intégré par exemple, suppose, dans le cadre du parc locatif, des coûts de fabrication importants ainsi qu'une charge de maintenance plus conséquente : « Il n'est pas certain que tous les locataires utiliseront correctement les aménagements proposés » argumente ce dernier. Ces surcoûts pourraient être, selon D. Vatel, un handicap pour la mise sur le marché de ce type de biens. De plus, l'optimisation, parce qu'elle suppose une taille adaptée à une situation familiale donnée, interroge les possibilités d'adaptation de l'espace face à l'arrivée d'un nouveau membre sous le toit conjugal. À en croire H. Monetti, l'optimisation des espaces augure « un changement de locataires assez fréquent », une « rotation accélérée » qu'elle juge « pénible pour les bailleurs, qui préfèrent avoir des locataires de plus longue durée », et ce afin d'éviter les frais inhérents à la vacance du bien et à la gestion locative. Nous verrons en conclusion qu'il convient de nuancer ce propos.

Pragmatisme

Nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat font aussi preuve de pragmatisme, en esquissant quelques réserves quant à la réalité opérationnelle attachée à l'idée d'un petit habitat individuel de centre-ville. D'abord, ils soulignent des difficultés en matière de conception, premier mot-clé que nous avons retenu des discours. Ensuite, ils expriment leur inquiétude quant à la commercialisation de ce type de bien immobilier : peut-il être adapté au marché ? Quelle promotion immobilière pour quel circuit de commercialisation ? La commercialisation est notre deuxième mot-clé. Enfin, ils se montrent prudents quant à la pertinence de la thématique de la petitesse des logements appliquée au cadre des villes moyennes. Cela dit, la notion d'optimisation n'évoque plus tant la surface habitable que l'aménagement qualitatif de surfaces contraintes ; c'est pourquoi nous ferons état de leurs réflexions à ce sujet, sans pour autant en tenir pleinement considération. La prudence est, malgré tout, notre troisième mot-clé.

• *Conception* — Selon S. Delcambre, les petites maisons en centre-ville existent déjà, prenant pour exemple les maisons de courée lilloises (*cf.* illustration 142, p.123a). Il peut être fait état d'un certain nombre de maisons aux dimensions contraintes dans les centres des villes moyennes. Pour autant, ce dernier reconnaît que, « des petites maisons en centre-ville, […] on ne sait plus en faire aujourd'hui ». Il ajoute : « Pour beaucoup, les petites maisons sont nécessairement étroites ou exiguës, et on est là au cœur du problème. On a pris trop de mauvaises habitudes avec les pavillons qui font 8 mètres en façade, plus le garage ».

Pour nos acteurs de l'aménagement urbain, réinvestir des petites parcelles de centre-ville pour la construction d'habitations individuelles aux dimensions contraintes « nécessite l'intervention d'un architecte ». Pour E. Fleury, lui-même architecte, la construction de ce type d'habitat suppose une sensibilité et une culture architecturale de la part des propriétaires-accédants à l'origine de ces opérations, lorsque ces dernières n'émanent pas de bailleurs publics ou de promoteurs privés. C. Carpentier déplore pour sa part « une absence totale de culture architecturale dans la société française », ce qui ne semble pas jouer en faveur de ce type d'habitat. Si l'intervention de l'architecte lui semble aussi « nécessaire », elle s'annonce selon elle compromise par les modalités de tarification de leurs honoraires :

> « Le marché du logement individuel pour les architectes ne permet pas d'appliquer des honoraires à la hauteur du temps passé, d'où leur désengagement actuel. Et puis, il y a aussi un côté chronophage : construire une maison pour une famille prend du temps, et souvent, cela n'aboutit pas. »

X. Vittori considère également que les petites maisons impliquent le recours à un architecte : leur situation urbaine requiert des compétences de conception et de maîtrise d'œuvre capables de gérer la complexité. Cependant, lui aussi regrette une inappétence pour cette profession :

> « Aujourd'hui, ça peut être un frein pour certains propriétaires de devoir recourir à un architecte. Il y a quelque chose de plus rassurant à choisir sa maison sur catalogue. On se pose moins de questions. Mais quand on a affaire à des terrains extrêmement contraints comme ceux qu'on peut trouver en centre-ville, la maison sur catalogue ne passera pas, et je pense même que les pavillonneurs n'y viendront pas. Il faut s'entourer d'architectes. Après, il faut aussi donner envie de construire de telles maisons, les rendre les plus agréables possible de sorte à prouver qu'elles sont tout à fait vivables. »

A.-M. Legras rejoint ces propos, invitant les architectes « à trouver une façon de faire pour donner l'impression d'avoir plus d'espace », de même que X. Vittori appelle à penser des « meubles intelligents » à même d'optimiser les surfaces habitables. À en croire le constructeur E. Zedryscralz, ce surinvestissement en faveur du mobilier paraît tout à fait compatible avec les aspirations des habitants, « les clients [étant] prêts, aujourd'hui, à mettre davantage dans l'équipement que dans la surface ». Ces considérations ne valent toutefois pas indifféremment pour le marché public et privé. Selon P. Frionnet, l'optimisation de l'habitat paraît en effet peu vertueux pour les organismes sociaux. Il lui semble difficile de concevoir de petits logements individuels en centre-ville, à un prix suffisamment bas pour amortir les opérations compte tenu des loyers réduits que les structures sociales sont contraintes d'appliquer. De plus, le type unitaire que suppose la densification douce associée à l'*habitat individuel optimisé* tend, selon lui, à orienter l'offre vers le marché de l'accession :

> « Les accédants vont cibler leur secteur, choisir leur parcelle, et ça va être un programme, une construction qu'ils vont faire en fonction de leurs envies, de leurs besoins. Nous, on pourrait imaginer certaines formes de maisons, mais est-ce qu'elles seraient adaptées à la demande ? On pourrait imaginer le faire en PSLA (Prêt Social Location-Accession), on fait le gros-œuvre, le clos-couvert, l'électricité et puis derrière, toute la déco, on la laisse aux propriétaires pour maîtriser les coûts. […] Certains constructeurs le proposent, mais nous, on est obligés de livrer un produit fini. »

• *Commercialisation* — La verticalité de l'habitat individuel dit « optimisé », induite par la densité des centres-villes et la rationalisation de l'occupation des sols, suppose pour sa consœur H. Monetti un certain nombre d'étages peu adapté au vieillissement. Cette

dernière considère ainsi que l'offre, si tant est qu'elle puisse être économiquement viable, semble plutôt se diriger vers de jeunes primo-accédants, dans une perspective de diversification des typologies immobilières disponibles dans les centres urbains. « Ce qui est intéressant avec l'idée des petites maisons, c'est la diversité des habitations que cela crée » nous dit cette dernière, instillant l'idée selon laquelle les maisons optimisées ne densifieront pas les villes moyennes en matière d'habitants, mais plutôt en matière de volumes bâtis. Pour D. Vatel, ces maisons se destinent à un premier achat, de même que, pour C. Carpentier, « les petites maisons correspondent à un moment de notre vie ». Pareillement, pour A.-M. Legras, « ces petites maisons semblent idéales pour de jeunes couples, et pourraient être en accord avec leurs moyens », bien que cette idée, corroborée par les précédents propos de F. Roussel (*cf. supra*), soit à nuancer au regard des discours tenus par nos différents interlocuteurs quant aux surcoûts éventuels inhérents à ce type d'opération.

Nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat interrogent les circuits de commercialisation d'une hypothétique « petite maison individuelle de centre-ville », en faisant part de leurs préoccupations. La première préoccupation de l'agent immobilier D. Vatel réside dans la « capacité de ce type d'opérations à disposer d'un prix adapté au marché local de l'habitat » même si, selon lui, « les tailles évoquées (*cf. supra*) laissent entendre un foncier restreint et donc peu cher, ce qui peut être favorable à l'idée selon laquelle cela pourrait trouver son public ». La principale préoccupation de F. Roussel réside plutôt dans « la capacité à en faire la promotion auprès des agents immobiliers, des constructeurs ou des maîtres d'œuvre ». Pour l'élu chaumontais, le potentiel des petites maisons repose sur « l'aptitude des acteurs locaux à en faire la promotion auprès des porteurs de projet », ce qu'il s'emploie personnellement à réaliser par ailleurs :

> « Ma mission suppose de peser sur les évolutions de la ville, en prenant des initiatives pour encourager le développement de certaines idées. […] L'agent immobilier intéressé par l'idée des petites maisons peut s'investir dans la recherche du foncier vacant, dont la configuration permet de construire ce genre de biens, et présenter aux acheteurs les différentes possibilités. »

Cette préoccupation est partagée par d'autres acteurs de l'aménagement urbain, comme S. Delcambre, pour qui le développement des petites maisons de centre-ville implique d'« avoir les moyens d'en faire la publicité », ou comme X. Vittori, pour qui il convient « d'envoyer le message aux promoteurs pour qu'ils aient envie d'en faire ».

• *Prudence* — Bien que notre analyse des discours témoigne globalement d'une appréhension favorable à la petite maison individuelle de centre-ville, ces derniers se teintent parfois de nuances témoignant d'une certaine prudence. D'un côté, il est impératif, pour le

maire de Sedan D. Herbillon, d'« économiser l'espace », « d'inscrire le resserrement urbain dans les documents d'urbanisme » et de « répondre formellement à l'équation "maison individuelle-centralité" » pour satisfaire la demande, mais il se dit aussi circonspect face à l'éventualité de maisons plus petites que ce que propose aujourd'hui l'habitat pavillonnaire : « Je n'imagine pas que ce soit une direction à prendre que de resserrer fortement les espaces » nous dit-il. De même, H. Monetti se dit favorable aux petites maisons de centre-ville pour la « diversification de l'offre immobilière et la densification » qu'elles présupposent, pour « la très forte demande qu'elles pourraient satisfaire », mais soutient en même temps que les « tous petits logements n'ont pas le vent en poupe », ou que « la concession d'une réduction des surfaces n'est pas nécessaire pour une ville comme Châlons ». En définitive, le potentiel apport des petites maisons de centre-ville, en termes d'économie d'espace, de resserrement urbain et de réponse à la demande, est parfaitement reconnu, mais il s'accompagne aussi d'une certaine réserve relative à une hypothétique réduction des surfaces ; « hypothétique » car, nous l'avons vu, l'habitat petit, conceptualisé suivant la notion d'optimisation, ne signifie pas nécessairement une réduction des surfaces habitables.

Enfin, la prudence exprimée par nos interlocuteurs s'énonce parfois sous un prisme plus opérationnel. F. Roussel témoigne ainsi de sa difficulté à « imaginer la densification des parcelles de centre-ville par de petites maisons individuelles, du fait de la vacance préexistante et de la sous-occupation des maisons du centre historique de Chaumont », tout en reconnaissant par ailleurs la dégradation de ces dernières, leur absence de confort, et leur configuration peu adaptée aux aspirations contemporaines.

Ces différentes remarques pourraient laisser supposer qu'il s'agirait de répondre aux différentes crises des villes moyennes par l'unique réponse de l'habitat individuel « petit ». La retranscription de la prudence exprimée par nos interlocuteurs peut se conclure par les propos de C. Carpentier, qui ne manque pas d'avertir « qu'il ne faut pas simplement concentrer son action sur ce type d'interventions, il faut forcément passer par un panel de solutions ». Acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat intègrent l'idée des petites maisons individuelles de centre-ville dans un ensemble plus large d'actions à mener dans les centres des villes moyennes, en faveur de l'habitat. Parce que les petites maisons ne seront vraisemblablement pas le moyen d'apporter une densité d'habitants à ces périmètres, tel que le soutient H. Monetti, la réhabilitation du parc ancien ou la mobilisation des logements vacants sont autant d'interventions et de stratégies d'accompagnement à planifier.

7.2.5. Des petites maisons opportunes, mais qui souffrent d'un déficit de représentations

À travers notre analyse de contenu, nous avons procédé à une lecture orientée par nos hypothèses de recherche, de même que nous avons défait la singularité des discours par une analyse thématique horizontale privilégiant une cohérence inter-entretiens. Nous avons ainsi relevé les différentes formes sous lesquelles les mêmes items apparaissent d'un sujet à l'autre (Blanchet et *al.*, 2015). Par cette méthode, nous sommes parvenus à quelques conclusions que nous restituons en synthèse à la suite, de même que nous avons à la fois confirmé la pertinence de nos questionnements tout en leur associant la prudence dont ont pu nous faire part nos interviewés à leurs sujets.

Tous nos interlocuteurs affichent une conscience aiguë de l'étalement urbain et de ses effets. L'impératif de sa maîtrise est partagé de tous, hormis peut-être par notre constructeur de maisons individuelles, bien que ce dernier reconnaisse par ailleurs les conséquences de l'éparpillement urbain sur l'environnement. Nous pouvons donc ici admettre que les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat semblent parfaitement sensibilisés aux enjeux propres à l'idée paradigmatique de la « ville durable ». Ces derniers témoignent toutefois d'un véritable sentiment d'impuissance, du fait que les discours nationaux portant sur une limitation de l'artificialisation des sols et de l'étalement ne se sont, jusqu'à présent, suivis que de bien peu d'effets à l'échelle locale. Nos acteurs de l'aménagement urbain n'hésitent pas à mettre en cause des modes de gouvernance inopérants ainsi que des difficultés à définir une échelle territoriale adaptée à la maîtrise de l'étalement et une répartition équilibrée de l'offre en matière de logement.

L'absence de gouvernance territoriale « uniformisée » se traduit dans les discours par une persistance de l'opposition des villes-centres et de leurs périphéries proches ou éloignées, sous la forme d'une dualité opposant les intérêts de chacun. Parce que la concentration des compétences en matière d'ingénierie urbaine semble être du ressort des polarités historiques, les communes périphériques adoptent, aux dires des acteurs de l'aménagement, une posture de défense suivant une logique de concurrence intercommunale, là où il serait souhaitable, selon leurs mêmes dires, d'envisager une coopération intercommunale (Cusin et Damon, 2010). La problématique de la fiscalité est, à ce titre, une illustration éloquente de cette opposition persistante « ville/campagne ».

La maîtrise de l'étalement est rendue d'autant plus difficile en ces territoires qu'ils se structurent depuis plusieurs décennies suivant une logique centrifuge qui conduit à un recours systématique à la voiture individuelle. Son utilisation au quotidien semble, en bien des points, incontournable et confortée par une absence de phénomènes de congestion urbaine

compte tenu des modestes échelles urbaines étudiées. Si la voiture est à maintes reprises incriminée par nos interlocuteurs, pour diverses raisons, tous en reconnaissent malgré tout son utilité au vu du contexte urbain. Dans ces villes moyennes, l'offre de transport en commun est en effet jugée peu efficace pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, en raison d'une distance des services somme toute relative comparativement aux métropoles. De fait, les acteurs de l'aménagement interrogés aspirent au développement des mobilités douces et de l'intermodalité de même qu'à une réduction de l'efficacité des déplacements en voiture pour motiver une évolution des pratiques sans condamner un usage plus occasionnel des véhicules motorisés. Ils entendent ainsi travailler aux échelles de proximité pour les habitants du centre-ville, tout en rendant plus accessible le centre-ville pour les habitants de la périphérie, par une régulation de la circulation jugée nécessaire pour les nuisances sonores et environnementales que celle-ci peut induire, et une amélioration du stationnement jugé problématique dès lors qu'il s'agit de considérer l'attractivité des commerces de centre-ville sur les chalands en provenance du périurbain. « La ville conditionne les formes de la mobilité, comme les conditions de la mobilité influent sur la ville. La ville équilibrée et équilibrante, la « ville durable », est celle de la vitesse maîtrisée » disait Marc Wiel, dans son ouvrage intitulé *Ville et mobilité : un couple infernal ?* (2005).

Suivant cette perspective, nos interlocuteurs identifient communément plusieurs actions prioritaires, s'agissant de maîtriser les localisations par une échelle de la proximité tout en encourageant une densification des périmètres urbains en matière d'habitants et de services. Cet objectif, parce qu'il vaut tout autant pour les villes-centres que pour leurs communes périphériques, suggère deux réalités : il balaie d'un côté l'idée d'une densification intensive du bâti pour les villes-centres, compte tenu de la vacance, de la faible tension des marchés immobiliers et de la difficulté d'absorption de potentiels nouveaux habitants par les tissus urbains déjà denses ; au contraire, il suppose d'un autre côté une densification du bâti dans les territoires périurbains, où la faible densité d'habitants peut expliquer à bien des égards la faible densité de services. D'aucuns adhèrent ainsi selon nous, encore une fois, au principe de « ville de la pantoufle », quelques uns évoquant une nécessaire « intensification urbaine » des périmètres centraux historiques, quelques autres soutenant l'émergence de nouvelles centralités. En tout et pour tout, il ne s'agit donc pas, selon nos interlocuteurs, d'opposer centre et périphérie, mais plutôt de travailler en synergie et, ce faisant, d'inventer une échelle territoriale où les décisions impactant le bien commun transcenderont, à terme, les frontières communales.

En définitive, nos opérateurs de l'habitat et, plus spécifiquement nos acteurs de l'aménagement urbain appellent à tendre vers une « nouvelle philosophie territoriale » où l'ingénierie urbaine semblerait plutôt devoir être déléguée à des instances compétentes au

service d'une dynamique territoriale et d'une échelle intercommunale dont il convient, encore, d'en définir les contours. Fondamentalement, nos interlocuteurs interrogent ici les pouvoirs décisionnels dans la perspective des stratégies territoriales mises à l'épreuve des enjeux inhérents à la « ville durable »[170]. Ils mettent en jeu l'hypothèse d'une instance intermédiaire entre l'État et les communes, qui ne soit pas résumée à un contrôle de légalité à l'instar des Directions départementales des territoires (DDT), mais qui soit compétente en matière d'urbanisme, de sorte à encourager la prospection, susciter des objectifs harmonisés à l'échelle territoriale, et éviter des politiques à court-terme dérisoires face aux impératifs de demain. À cet effet, quelques uns appellent à une révision du droit de l'urbanisme, qui ne serait plus conçu comme une « machine à proscrire » mais « à prescrire », quand quelques autres interrogent les modalités d'instruction des autorisations d'urbanisme. Conscients de l'imminence d'un marché du renouvellement, tous s'accordent en tout cas à concentrer les moyens humains et financiers des collectivités à un urbanisme endogène, dans un souci d'économie foncière, d'intensification urbaine, d'attractivité, de proximité et, de fait, de maîtrise des localisations (Aragau, 2018).

Conscients également des enjeux associés au resserrement urbain, nos interlocuteurs n'excluent donc pas l'idée d'une densification des villes-centres, mais la nuancent à la faveur des compromis nécessaires et de l'acceptabilité sociale de cette densification. Ils rejettent globalement les densités élevées des grandes villes sans adhérer à l'éparpillement des zones pavillonnaires, qu'ils désignent à maintes reprises comme un facteur important des maux des villes moyennes. Ils admettent les enjeux liés à l'intensification urbaine tout en rappelant un contexte territorial qui implique de penser la place de la voiture. Ils reconnaissent les atouts de cette intensification pour la préservation voire l'amélioration du patrimoine architectural et urbain existant. Ainsi, travailler à la densité des périmètres centraux peut amener à mobiliser le foncier vacant afin de reconstituer des tissus aujourd'hui morcelés, à remembrer des ensembles et îlots désuets, et à dé-densifier à d'autres endroits pour aérer l'espace urbain. En dépit des difficultés liées à la mobilisation inhérente au droit de propriété, il s'agit bien pour nos interlocuteurs de rendre la ville plus agréable, plus désirable et plus attractive, en préférant à la quantité des espaces produits leur qualité.

Cet objectif unanimement partagé s'accompagne d'une conscientisation de la décroissance à laquelle doivent faire face les villes que nos acteurs de l'aménagement urbain administrent, ou dans lesquelles ils interviennent. Certains parlent d'un « mode de fonctionnement différent », d'autres n'hésitent pas à parler de « déclin ». Bien que la mise à l'agenda de la décroissance ne soit pas clairement explicite dans leurs propos, la considération de ce phénomène est réelle et engage, selon ces derniers, une adaptation des politiques

[170] Nous pourrons ici nous souvenir de l'exemple des *Länder* allemands (*cf.* Chapitre 1).

publiques (Dormois et Fol, 2017). Comment agir en faveur d'un regain d'attractivité de ces périmètres en déshérence ? Comment favoriser l'intensification urbaine et développer les relations de proximité dans ces conditions ?

Nos opérateurs de l'habitat appréhendent les réalités imposées par les marchés fonciers et immobiliers avec beaucoup de lucidité et de pragmatisme, le défi principal exprimé étant d'adapter l'offre en logement à une demande en constante évolution, dans un contexte économique et démographique défavorable. Ces derniers se disent préoccupés par la viabilité des opérations immobilières, tandis que nos acteurs de l'aménagement se soucient de l'attractivité des périmètres centraux à l'égard des ménages les plus favorisés. Porteurs de capitaux privés, les cadres moyens et supérieurs à fort pouvoir d'achat apparaissent dès lors comme étant la cible privilégiée des politiques publiques menées en faveur d'un regain d'attractivité : il s'agit d'attirer les investissements privés dans les périmètres de centre-ville, dont il est dit que la part du logement social témoigne de leur paupérisation. Pour cela, nos interviewés s'investissent dans l'accompagnement de projet, travaillent à des aides financières susceptibles d'encourager l'investissement ou l'accession, développent des aides à l'investissement locatif, tout cela en restant vigilant à ne pas saturer le marché, ce qui ferait courir le risque d'accroître encore un peu plus la vacance et les difficultés d'entretien du parc bâti. Ces conditions obligent nos interlocuteurs à s'interroger sur les typologies de logement souhaitables pour les villes moyennes de demain.

À ce titre, le collectif neuf n'apparaît plus en bonne posture. Tous reconnaissent en effet la forte demande en maison individuelle, même si tous expriment aussi quelques difficultés à projeter l'hypothèse d'une densification du centre des villes moyennes par l'habitat individuel, que ce soit en des termes techniques ou économiques. Le périurbain reste plus compétitif et les contraintes quotidiennes de déplacement restent en des dimensions acceptables. En outre, l'habitat individuel suppose, *a priori*, des opérations immobilières plutôt éparses dont il est aujourd'hui difficile d'optimiser les coûts. Compte tenu des caractéristiques singulières des gisements fonciers de centre-ville, la standardisation paraît également compromise. En même temps, la production de masse et la société de consommation figurent en bonne place dans les discours critiques de nos interviewés. En parallèle de leurs propos sur l'échelle de gouvernance territoriale, nos acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat interrogent ainsi l'autonomie alimentaire des aires urbaines des villes moyennes, leurs besoins en énergie et en matières premières, tels qu'en témoignent les réflexions de P. Frionnet sur les matériaux biosourcés, ou celles de X. Vittori sur l'hypothèse d'une réduction des surfaces habitables des maisons individuelles, qui sous-tend selon lui l'idée d'une consommation plus raisonnée. Bien qu'elle ne soit jamais clairement formulée, la conscience de la surconsommation inhérente à notre société

contemporaine ne manque pas d'être suggérée, et désignée même comme partie prenante des problèmes de nos villes.

Sans jamais condamner définitivement les formes urbaines associées à l'habitat pavillonnaire, dispendieuses en ressources et en énergie, nos interlocuteurs ne manquent pas d'interroger les représentations collectives à l'égard de l'habitat individuel, particulièrement celles afférentes à sa typologie pavillonnaire. S'ils reconnaissent l'appétence des Français pour la maison individuelle avec jardin, tous conviennent également — à l'exception de notre constructeur de maisons individuelles — de la nécessité à faire évoluer les représentations qui lui sont associées. En cela, il s'agit davantage, selon eux, de faire évoluer les formes attachées à cette demande que la demande en elle-même, nourrie par ailleurs par des considérations socio-anthropologiques et les aboutissants d'un héritage socio-culturel fort. En bref, il apparaît souhaitable d'apporter une réponse plus soutenable à l'idéologie pavillonnaire, et cela ne pourra vraisemblablement passer par une réhabilitation des maisons de ville existantes, divisées en appartement pour la plupart.

En outre, nos interviewés constatent l'absence d'une « offre adaptée à une certaine partie de la population », particulièrement pour les jeunes ménages primo-accédants qui s'orientent majoritairement vers l'habitat individuel périurbain. Dans les discours se dessine en effet une typologie apparemment très convoitée, mais qui ne trouve pas aujourd'hui de transpositions réelles sur le territoire, soit une maison de type 3 de moins de 80 m² pour un ménage avec ou sans enfant, située en centre-ville à proximité des aménités urbaines. À ces dires, il existe une demande identifiée en faveur de plus petites typologies individuelles que celles exécutées aujourd'hui sur le marché du logement, de même que la demande de grands terrains ne semble plus majoritaire. Au contraire, la surface foncière apparaît aujourd'hui, plus que jamais, comme une possible variable d'ajustement des prix immobiliers dans un contexte de centre-ville où ils sont réputés élevés et, dans une logique de relégation spatiale, parfois inaccessibles pour les habitants du périurbain. De fait, cette typologie devra s'adapter aux prix des marchés locaux de l'habitat, si elle veut répondre au regain d'intérêt des jeunes ménages pour la primo-accession.

Définie en des termes quantitatifs, cette typologie se précise également en des termes plus qualitatifs. Il apparaît en effet que la taille de la maison importe peu comparativement à son équipement et les usages qui y sont possibles. J.-M. Léger le pressentait d'ailleurs dans un article datant de 2010 pour la revue *Habitat et société* intitulé « Architecture et usages de demain, une question d'aujourd'hui ». De même, l'environnement de la maison semble désormais prévaloir à la quête de nature qui lui fut un temps associée, celui-ci devant tout à la fois préserver des Autres tout en donnant accès à un maximum de services. Nos interlocuteurs identifient ainsi une double attente traduisant le besoin d'une typologie à

même d'y répondre. Dès lors, l'hypothèse d'un habitat individuel adapté à un contexte de densité et de centralité semble en adéquation avec les discours des acteurs locaux qui, après avoir restitué le contexte propre à leur territoire d'intervention, conviennent d'impératifs communs et de directions partagées compatibles avec l'idée d'une densification douce des périmètres centraux par une typologie d'habitat satisfaisant des désirs antagonistes — du moins en apparence — d'individualité et de vivre ensemble.

Parce qu'elles rendent compte des conditions actuelles de la construction et de la planification urbaine, toutes ces considérations sont intrinsèquement liées à l'idée d'une densification des centralités par de petites maisons individuelles, et sont donc autant de raisons qui poussent nos interlocuteurs à interroger la pertinence du développement de cette typologie, telle qu'ils la définissent (*cf. supra*), au sein des villes moyennes. En effet, les questions relatives aux modalités de gouvernance territoriale ont une incidence directe sur les besoins en logement et leur répartition, de même que sur leurs typologies compte tenu de la raréfaction à venir des gisements fonciers et de l'impérative nécessité d'économie d'espace. C'est d'ailleurs pour cette raison que nos interviewés définissent l'idée de petite maison de centre-ville certes en des termes quantitatifs, mais aussi et surtout en des termes qualitatifs, leur attachant une conception intelligente et « optimisée » de sorte à effacer l'idée même de « petitesse ». Les ouvertures sur l'extérieur, les volumes et les doubles hauteurs, les rangements et la modularité des espaces sont ainsi autant de critères évoqués pour en caractériser leur intériorité. En même temps, cette définition est sitôt nuancée par les réserves qu'ils émettent à l'égard de cette typologie. Elles sont multiples, même si elles concernent essentiellement son opérationnalité : Comment mobiliser le foncier vacant et à quel prix ? Comment accompagner les mutations parcellaires ? Comment susciter l'aspiration pour cette typologie alors même que la surface habitable semble être le premier élément de choix d'un logement ? Et puis, comment standardiser cette typologie de sorte à la rendre compétitive sur un marché détendu ? Comment optimiser les coûts de travaux ? Pour cela, quels acteurs intervenants doit-on plébisciter ? Quelles aides mettre en place pour encourager l'accession à la propriété de ce type de biens ? En outre, comment valoriser des aménagements autrement qu'en mètres carrés habitables ? Comment amortir les surcoûts que supposent ces aménagements spécifiques de l'espace optimisé, particulièrement dans le logement social contraint à des loyers réduits ?

Ces questions ont trouvé, dans les discours, quelques éléments de réponse : les acteurs de l'aménagement urbain se positionnent volontiers comme accompagnateurs de ces projets, comme interlocuteurs privilégiés faisant l'interface entre le bien public et les intérêts particuliers ; les architectes semblent pressentis pour cette typologie d'habitat bien que leur rémunération soit perçue comme un frein compte tenu du temps nécessaire à la réflexion sur

l'optimisation des espaces habitables ; les choix constructifs devront faire la part belle aux matériaux et savoirs-faire locaux de sorte à minimiser les coûts de travaux ; il est rappelé par ailleurs l'existence de dispositifs permettant de dissocier la propriété bâtie de la propriété foncière, de sorte à faciliter l'accession en zone dense.

En tout et pour tout, il semble manquer, aux yeux des acteurs locaux, des exemples opérationnels illustrant l'éventualité des petites maisons de centre-ville. Tous ont en effet exprimé, peu ou prou, quelque difficulté à se représenter de pareilles constructions au sein des périmètres centraux, compte tenu des surfaces non conventionnelles que celles-ci supposent et des représentations propres à chacun de nos interlocuteurs en matière d'habitat individuel. Alors que l'*habitat individuel optimisé* ne requiert pas de surfaces parcellaires supérieures à 100 m², nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat ont, à plusieurs reprises, interrogé la question foncière, évoquant des surfaces parcellaires rarement inférieures à 400 ou 500 m², ou se reportant quasi systématiquement sur les importants gisements fonciers des friches industrielles présentes à proximité des centres-villes. S'il est vrai que la faible tension des marchés et la faible pression foncière n'ont pu générer d'eux-mêmes de telles opérations, il est intéressant d'observer à ce titre quelques références présentes dans de plus grandes villes, non pas pour expliquer la relation entre la densité et la centralité que nous avons par ailleurs expliquée, mais plutôt pour illustrer formellement les possibilités en matière de densification douce et le potentiel des petits délaissés urbains.

7.3. Les maisons françaises remarquées

Il existe, en France, quelques exemples de maisons urbaines dont les volumes habitables se voient contraints, soit par des dimensions parcellaires réduites, des constructions voisines proches ou un environnement urbain singulier. Nous présenterons à la suite deux réalisations remarquables, construites à Bordeaux et Boulogne-Billancourt.

7.3.1. *Passage Buhan*, Fabre et De Marien Architectes, Bordeaux, 2009

Situés dans le quartier Rive Droite de Bordeaux, à dix minutes à pied seulement du centre historique de la capitale girondine, les 42,5 m² habitables de la maison du *Passage Buhan*, conçue par l'agence d'architecture bordelaise *Fabre et De Marien Architectes*, font « acte de densification »[171] en se substituant aux 61 m² d'un garage jusqu'alors inexploité. Attaché à l'idée de « construire la ville sur la ville », l'architecte Mathieu de Marien propose

[171] Les quelques citations en lien avec ce projet sont tirées de notre entretien mené avec et l'architecte Mathieu de Marien et l'habitant Jérémie B., dans la maison *Passage Buhan*, le 23 mai 2017 à Bordeaux.

à travers ce projet un mode d'habiter tenant compte des attentes contemporaines en matière d'habitat. Au cœur d'un environnement urbain qu'il apparente volontiers à « un village dans la ville », la maison du *Passage Buhan* est la dernière construction d'une impasse privatisée, lieu de servitude et d'appropriation, synonyme pour son habitant Jérémie B. d'une sécurité et d'un certain « entre-soi » (*cf.* illustration 143, p.123a). Célibataire trentenaire sans enfant, Jérémie B. est primo-accédant. Si la maison individuelle n'était pas son premier choix, il s'est imposé dès lors qu'il s'est agi d'accéder à la propriété sans être dépendant d'une quelconque forme de copropriété, « sans voisin direct ni au-dessus, ni en dessous » : « Vivre dans un immeuble en copropriété, ou ici avec un patio de plain-pied, ça change la façon d'occuper l'espace, de se sentir dans le lieu », nous dit-il.

Nichée dans une dent creuse, la maison de Jérémie B. s'oriente exclusivement vers la venelle privatisée. Son unique façade mesure 6 mètres de long pour un peu plus de 2 mètres de haut. Elle peut s'ouvrir entièrement voire partiellement sur l'impasse ou, au contraire, être totalement fermée par le jeu de panneaux coulissants en bois (*cf.* illustration 144, p.124a). Le plus petit panneau occulte la cuisine, quand le plus grand dévoile un patio d'entrée de 4 mètres de longueur pour 2,20 mètres de largeur. Cet espace extérieur intégré à la parcelle permet une ventilation naturelle de la maison ainsi qu'une démultiplication des apports de lumière naturelle à toute heure de la journée, même lorsque la façade principale est totalement close. Pour l'architecte, si le choix de perdre 9 m^2 de surface habitable n'est pas chose évidente à faire accepter au client, compte tenu du prix du mètre carré, c'est pourtant une part essentielle qui participe à la qualité du logement : « Le soleil, l'air, la lumière… Ce ne sont pas des mètres carrés de perdus. […] C'est au contraire ce qui va faire toute la qualité du logement ». En outre, l'architecte offre à la maison une terrasse privative pouvant être isolée ou non des voisins, et un prolongement à la pièce principale de la maison pour les beaux jours grâce à des châssis vitrés coulissants (*cf.* illustration 145, p.124a).

L'intérieur de la maison abrite une boîte de 3,60 mètres de long pour 3 mètres de large et 3 mètres de haut regroupant en façade l'essentiel des éléments vitaux, comme un dressing, un canapé transformable en lit d'appoint, un bureau, un escalier et un lit double en mezzanine (*cf.* illustration 145, p.124a). De nombreux rangements y sont intégrés, rendant propice l'appropriation du logement. À l'intérieur, la salle d'eau comprend une vasque, une douche, des sanitaires, un cumulus et une machine à laver. D'une hauteur de 2,10 mètres, cette pièce est conçue suivant une logique de rationalisation et de maximisation.

Fabriquée en médium verni, la boîte permet de « dégager un maximum de place et de bénéficier de qualités spatiales variées malgré la petite surface »[172]. À l'angle, un petit

[172] D'après « Passage Buhan ». In *Fabre De Marien Architectes* [en ligne]. Disponible sur : https://www.fabredemarien.com/passage-buhan/ (consulté le 17 juin 2021).

porte-à-faux dégage une diagonale d'un bout à l'autre de la maison, qui participe à agrandir l'espace principal, dont la hauteur sous plafond varie de 2 mètres à 4,50 mètres au point le plus haut — la maison ne peut dépasser cette hauteur, en raison des fenêtres voisines présentes en surplomb. Dans un souci d'épure et d'optimisation, la maison ne comprend ni plinthes ni fils apparents, tous les branchements ayant été anticipés.

Livrée en novembre 2009, la maison du *Passage Buhan* aura nécessité six mois d'études pour la maîtrise d'œuvre et cinq mois de chantier. Avec un coût global de 180 000 euros, travaux, équipements et frais annexes compris, et un coût annuel jusqu'alors compris entre 1 200 et 1 300 euros, taxe d'habitation et taxe foncière cumulées, elle offre à son propriétaire un espace certes petit mais fonctionnel lui permettant de rester urbain, « d'aller au bar le soir, sans avoir à prendre la moto ». Ce faisant, l'architecte considère que la ville doit honorer l'attente exprimée de ces commodités contemporaines, au risque de voir une partie de la population préférer un pavillon avec jardin, en lointaine périphérie.

7.3.2. *Boulogne Maison 1*, NP2F, Boulogne-Billancourt, 2010

Dans le même esprit que la maison du *Passage Buhan* de Bordeaux, la *Boulogne Maison 1* de l'agence parisienne *NP2F Architectes*, située à Boulogne-Billancourt, est construite en remplacement d'un ancien atelier-garage de plain-pied dont la façade industrielle sur rue a été préservée pour le présent projet résidentiel. Pensée pour une famille recomposée de trois enfants, dont deux y résideront en alternance, cette maison urbaine d'une surface habitable de 73 m^2 pour un terrain de 35 m^2 présente la particularité d'un environnement immédiat chargé de vis-à-vis, étant donné les immeubles plus hauts qui l'entourent. La double problématique d'une relation contiguë avec la rue et des conditions de proximité avec les bâtiments adjacents impose aux architectes un compromis délicat entre une préservation de l'intimité des habitants et un respect des prospects alentours.

La *Boulogne Maison 1* dispose d'un volume habitable au sein d'un volume théorique contraint et largement réglementé. Avec la destruction de l'existant, les architectes choisissent de décaisser le terrain naturel de 65 centimètres pour gagner en intimité et pouvoir créer un étage supplémentaire par rapport à l'état initial. L'ossature métallique auto-porteuse, composée de poteaux, de poutres et d'une charpente en un seul tenant, permet de limiter l'emprise de l'enveloppe, de dégager les espaces intérieurs de retombées structurelles et de fabriquer un toit dont la volumétrie atypique s'adapte parfaitement à la préservation des vues limitrophes (*cf.* illustration 146, p.125a).

Derrière la façade restaurée de l'atelier-garage, un patio triangulaire de 6 m^2 sépare la rue de l'habitation, mettant à distance le regard indiscret des passants autant que les

bruits liés à la circulation (*cf.* illustration 147, p.125a). En outre, cette cour offre un espace extérieur au rez-de-chaussée où s'articulent une cuisine et un séjour éclairés naturellement grâce à la présence d'une large baie vitrée faisant office d'entrée (*cf.* illustration 148, p.126a). Dans la profondeur de la maison, le rez-de-chaussée tire sa lumière de trois puits zénithaux. Le plafond laisse apparaître la structure et la dalle du premier étage, ce qui permet de gagner quelques centimètres de hauteur et de conférer à l'ensemble une esthétique industrielle atypique (*cf.* illustration 149, p.126a). Derrière la cuisine, la première volée en bois de l'escalier à quart tournant menant au niveau supérieur comprend une multitude de rangements qui prennent la forme de coffres ou de tiroirs (*cf.* illustration 150, p.127a).

À l'étage, la chambre parentale et la chambre des enfants se développent sous un toit aux variations altimétriques importantes : les architectes le qualifient de « toit habité ». Ces chambres s'ouvrent sur le ciel par une série de fenêtres de toit positionnées stratégiquement pour échapper aux vis-à-vis des bâtiments voisins. Ainsi, l'intimité de chacun est parfaitement préservée. La chambre des enfants peut profiter de deux fenêtres supplémentaires ouvrant directement sur le patio. Elle est par ailleurs équipée d'un meuble conçu sur-mesure intégrant deux couchages, et quelques rangements censés rationaliser et surtout économiser l'espace (*cf.* illustration 151, p.127a). Le coût total de l'opération s'élève à 160 000 euros hors taxes, pour une durée des travaux inférieure à sept mois.

Ces deux exemples observés sur le territoire hexagonal soulignent les potentiels d'aménagement de ces micro-parcelles situées en cœur de ville. Nous aurions pu en présenter davantage, il nous semble néanmoins que ce panel réduit suffit à nos intentions. Nous y voyons en effet l'aménagement soigné d'un espace extérieur en prolongement des espaces de vie intérieurs ; nous constatons dans les deux cas une intégration urbaine attentive à l'environnement bâti ; nous soulignons également la création d'espaces partagés et individualisés soucieux de préserver les prétentions sociales de chaque habitant, nous apprécions enfin d'ingénieux aménagements techniques pour optimiser les volumes habitables. À eux seuls, ils ne peuvent toutefois suffire à illustrer les vastes perspectives qu'offrent ces maisons à l'habiter en centre-ville. C'est pourquoi nous proposons en conclusion de ce chapitre de présenter deux réalisations situées dans deux pays différents, afin de mieux saisir les horizons offerts par l'optimisation de l'habitat individuel urbain.

7.4. Des perspectives internationales

En dehors des frontières hexagonales et du Japon, il existe en effet quelques pays où l'on peut observer des références de petites maisons individuelles en centre-ville. Nous pensons au Vietnam ou à la Chine, à quelques contrées occidentales telles que l'Allemagne, la

Norvège, le Royaume-Uni ou encore l'Espagne, mais aussi aux pays d'Amérique du Nord et d'Amérique du Sud. S'intéresser à ces réalisations et à ces formes d'optimisation permet de s'abstraire du contexte culturel français, et trouver de grandes sources d'inspiration quant aux potentialités offertes par l'optimisation des espaces habitables.

7.4.1. *Dengshikou Hutong Residence*, B.L.U.E. Architecture Studio, Pékin, 2016

Apparues durant la seconde moitié du XIII^{e} siècle, les *siheyuan* participent à définir un mode d'urbanisation pensé pour reconstruire Pékin, suite à sa destruction par les forces Mongols de Gengis Khan en 1215. Mises bout à bout, ces maisons à cour carrée, typiques de l'architecture traditionnelle de la ville, forment des *hutong*, soit des petits quartiers urbains délimités par les grandes artères de communication. Ces quartiers sont constitués de ruelles étroites et de passages exigus, également appelés *hutong*. Située précisément dans un *hutong* du district central de DongCheng, célèbre pour sa Cité interdite et sa place Tian'anmen, la maison *Dengshikou Hutong Residence* de l'agence *B.L.U.E. Architecture Studio* s'inspire de la morphologie caractéristique de ces ruelles traditionnelles, en proposant une habitation allongée et traversante, prise « en sandwich » dans un étroit passage entre un immeuble à étage et un mur d'enceinte existant. En forme de « L », la maison organise une surface habitable de 43 m^2 pour une famille de six personnes (*cf.* illustration 152, p.127a).

Aménagée suivant un principe de symétrie, la maison dispose de part et d'autre d'une cour minérale extérieure suivie d'une entrée. À l'extérieur, le projet contraste avec l'existant en raison d'une attention particulière portée à la matérialité des espaces. Les façades sombres et rugueuses des constructions existantes tranchent avec la brique blanche et la grande menuiserie en bois plus lisses, choisies pour les façades sur cour. De même, les cours s'assemblent sans se ressembler jouant des dissemblances pour enrichir l'expérience de l'habiter : d'un côté, la maison apparaît introvertie, ne laissant la place qu'à deux petites baies vitrées ; de l'autre, elle s'affiche beaucoup plus extravertie grâce à une grande baie vitrée, qui peut s'ouvrir entièrement sur la cour comme une immense porte, pour disparaître en totalité et ainsi brouiller la limite entre intérieur et extérieur (*cf.* illustration 153, p.128a).

À l'intérieur, un couloir habité relie ces deux entrées. Au plafond, un long conduit de lumière suit sa trajectoire, éclairant naturellement et en abondance tout au long de la journée les espaces de la maison. Ces espaces prennent la forme de boîtes en bois mises bout à bout, les unes aux autres. Chaque boîte a une fonction définie, son emprise est adaptable suivant les besoins des habitants. Leur hauteur s'adapte aux activités dévolues à chacune. Ensemble, elles créent un espace ouvert et continu, qui offre des possibilités de communication entre les

membres de la famille, tout en garantissant à chacun un espace de vie indépendant (*cf.* illustration 154, p.128a). Dépendantes l'une de l'autre, les boîtes « Salon » et « Salle-à-manger » s'assemblent pour mieux s'adapter aux besoins et usages des habitants. Lorsque la salle-à-manger est utilisée, le salon est réduit au strict minimum pour laisser plus de place autour de la table. Une fois la table de la salle-à-manger repliée et les tabourets rangés, le salon peut à nouveau se déployer par le jeu d'une paroi intermédiaire coulissante (*cf.* illustration 155, p.128a). Dans le salon, un puits de lumière apporte un éclairement naturel en second jour, grâce à une autre ouverture disposée à son droit, en toiture.

Un peu plus loin, une première chambre parentale s'articule à un coin bureau. Lorsque le lit est utilisé, le coin bureau se résume au strict minimum, sans paraître pour autant étriqué puisqu'il bénéficie de la grande paroi vitrée adjacente ouvrant sur une des deux cours de la maison. Au contraire, lorsque le bureau est utilisé, le lit peut être replié pour ne plus former qu'un canapé d'appoint et ainsi laisser davantage de place au travail. Entre les deux, un placard-dressing coulissant sépare les espaces et assure leur modularité. Intégrée à une des parois de la chambre, un mur coulissant peut être tiré pour isoler cette partie de la maison, et garantir l'intimité de ses occupants. Une petite fenêtre permet de contrôler le degré d'intimité souhaité vis-à-vis des autres habitants. Au mur, des portes dissimulent le nécessaire pour une toilette rapide : un lavabo, et une table pour s'apprêter (*cf.* illustration 156, p.129a).

Juste à côté, un premier escalier à pas alternés permet d'accéder au premier « étage », entièrement dédié aux enfants. Cet escalier présente la particularité de pouvoir être relevé pour s'ouvrir sur un espace de rangement volumineux. Il peut être aussi, nous nous en doutons, un coin de jeux tout à fait propice à l'imaginaire propre à l'enfance. À l'autre bout de la maison, un second escalier propose des tiroirs de rangement sous chacune de ses marches, à l'exception du premier tiroir qui n'est autre que la première marche (*cf.* illustration 157, p.130a).

En plan, les deux chambres avec lit double situées au rez-de-chaussée peuvent être condamnées du reste de la maison par le jeu de parois coulissantes intégrées aux boîtes. Ces espaces isolés bénéficient chacun d'un bureau et de niches intégrées au mur du couloir où l'on trouve le nécessaire pour une toilette rapide et ponctuelle. Le centre de la maison est plus collectif et partagé, regroupant le salon, la salle-à-manger et la salle d'eau commune. La cuisine de la maison est isolée, à une extrémité de la maison (*cf.* illustration 158, p.130a). Celle-ci se réduit au strict minimum — un évier, une plaque de cuisson et un réfrigérateur —, sans doute pour des raisons culturelles. Nous nous rappellerons ici des réflexions de Le Corbusier sur cet espace domestique (*cf.* Chapitre 5).

Le même principe de symétrie est répliqué au premier étage (*cf.* illustration 158, p.130a). Situées aux deux extrémités de la maison, les deux chambres des enfants disposent d'un lit simple, de rangements et d'un bureau rétractable. Ce dernier peut être déplacé à souhait grâce à un mur pré-perforé qui permet de modifier l'emplacement du bureau et de ses étagères. Sous les lits sont intégrés des rangements. En bordure, des bibliothèques de rangement font également office de garde-corps. Entre les deux, une aire de jeux surplombe l'espace collectif du rez-de-chaussée. Celle-ci est tapissée d'une épaisse moquette et protégée par des filets pour prévenir toute chute (*cf.* illustration 159, p.131a). En outre, chaque enfant dispose de son escalier et loge au-dessus de ses parents.

7.4.2. *Starter Home* n°1*, OJT Jonathan Tate, New Orleans, 2015

Avant d'être le nom donné à une opération immobilière, « *Starter Home** » désigne un programme expérimental de logement urbain imaginé par l'architecte Jonathan Tate, qui a pour ambition de développer des maisons abordables sur les marchés spéculatifs américains. Avec *Starter Home**, J. Tate entend concevoir des maisons contemporaines qui **1.** répondent par leur programme tout autant aux aspirations des primo-accédants qu'aux attentes des retraités, **2.** diversifient socialement les quartiers historiques en proie à un embourgeoisement ascendant et **3.** participent à la densification des villes par un réinvestissement des terrains vacants. Pour ce faire, l'architecte propose de travailler sur un redimensionnement de l'habitat individuel pour assurer l'accessibilité économique des logements de son programme et répondre aux préoccupations environnementales actuelles : « Le programme *Starter Home** consiste à utiliser des stratégies foncières inventives associées à la conception architecturale pour développer des opportunités d'accession à la propriété dans des quartiers urbains qui, en raison des pressions économiques à la hausse, ne sont désormais plus accessibles pour une grande partie de la population »[173].

La maison individuelle américaine est traditionnellement perçue comme un produit de grande consommation. Sa planification urbaine est souvent considérée comme répétitive et monotone. J. Tate souhaite opposer à ce modèle une approche plus singulière, en apportant une réponse architecturale et une intégration urbaine spécifiques à chaque contexte de projet. Pour dépasser le champ théorique, l'architecte développe au sein de son agence une première opération expérimentale baptisée *Starter Home* n°1*, dans la ville de La Nouvelle-Orléans, Louisiana, USA. Grâce à une analyse des terrains vacants disponibles dans l'agglomération, et à une caractérisation des pressions exercées sur le marché immobilier local, il parvient à identifier 5 453 terrains trop petits ou indésirables pour les promoteurs traditionnels, soit un

[173] Traduit de l'anglais. D'après « Starter Home* No. 1 / OJT ». In *ArchDaily* [en ligne]. Disponible sur : https://www.archdaily.com/780122/starter-home-star-no-1-ojt/ (consulté le 17 juin 2021).

potentiel d'investissement estimé à 11 millions de dollars américains. Parmi ces opportunités, l'architecte retient une parcelle de 80 m² situé au centre du quartier d'*Irish Channel*, au sud du 11e arrondissement de la ville (*cf.* illustration 160, p.131a). Majoritairement afro-américain depuis les années 1960, ce quartier est connu pour ses résidences héritées de la classe ouvrière et de la classe moyenne du XIXe siècle. En proie à un processus d'embourgeoisement du fait de sa proximité avec le centre-ville, il constitue aujourd'hui un parfait exemple des situations urbaines « cibles » du programme *Starter Home**.

Encerclé par des maisons anciennes et des entrepôts industriels (*cf.* illustration 161, p.131a), le site du projet est une dent creuse longtemps considérée comme étant la cour arrière d'une construction voisine. Ses dimensions — 5 mètres de largeur pour 16 mètres de profondeur — n'ont jamais suscité un quelconque intérêt de la part des investisseurs. Et pour cause, les strictes règles d'urbanisme en vigueur limitent l'exploitation de la parcelle par l'application de prescriptions relatives à l'emprise et à la volumétrie du bâtiment projeté. Le périmètre de la maison ne pourra jamais dépasser 3,2 mètres de largeur pour 13,7 mètres de longueur, une emprise au sol maximale de 43,8 m² équivalente à 55 % de la surface totale du terrain.

La *Starter Home* n°1* est en retrait du mur mitoyen en parpaing de l'entrepôt voisin. Bien que minime, ce recul permet néanmoins d'exploiter toutes les façades de la maison et, ainsi, de multiplier les ouvertures. Ce simple dispositif permet en outre de travailler le plan dans la profondeur de la parcelle (*cf.* illustration 162, p.132a). De la sorte, l'étroitesse et la faible hauteur de la façade sur rue ne laisse rien transparaître des 90,6 m² habitables pourtant bel et bien développés à l'intérieur de la maison. Conçu pour un jeune couple primo-accédant, la *Starter Home* n°1* comprend un séjour, une cuisine ouverte et un sanitaire au rez-de-chaussée, une salle de bain, un dressing et une chambre avec lit double au premier étage, ainsi qu'un espace bureau en mezzanine. L'interstice entre les deux bâtiments crée un espace intermédiaire précédent le seuil d'entrée, mettant naturellement à distance la terrasse de la maison, située à l'arrière de la parcelle.

À l'intérieur les espaces, triplement orientés pour la plupart, sont baignés de lumière grâce aux nombreuses fenêtres ornant les façades (*cf.* illustration 163, p.133a). Leur position offre d'ailleurs une multitude de points de vue et de perspectives vers l'extérieur de la maison. Les aménagements sur-mesure sont limités pour des raisons de coût. On ne remarque guère qu'une échelle intégrée donnant accès à la mezzanine du deuxième étage, et quelques placards aménagés sous l'escalier du rez-de-chaussée. Cela étant, la situation géographique, la quantité de surface habitable et le faible coût de l'opération participent au succès de l'expérimentation. Depuis 2015, année de livraison de cette première maison, de nouvelles *Starter Home** ont été réalisées à destination d'autres catégories de population, plaçant le

programme expérimental de l'architecte comme une alternative abordable aux conditions spéculatives du marché local de l'immobilier.

* * *

Pour J. Tate, chaque agglomération urbaine possède des dents creuses, des terrains sous-utilisés ou totalement abandonnés qui échappent aux efforts de planification et aux modèles de développement normatifs. Il peut s'agir de parcelles exiguës, de situations très contraignantes, ou même de parkings ou d'arrière-cour sous-exploitées. L'identification de ces terrains vacants est, certes, un long processus, mais qui doit permettre, selon lui, de révéler les opportunités de densification existantes et de participer plus largement à une véritable stratégie de planification et de diversification socio-résidentielle, dans les quartiers urbains où s'observe depuis quelques années un phénomène de gentrification[174]. Dans le cadre de son programme expérimental, l'architecte parvient ainsi à identifier comme dit plus haut 5 453 parcelles sous-exploitées sur la ville test de La Nouvelle-Orléans (*cf.* illustration 164, p.134a).

Si l'exploitation de ces lots est rendue difficile à les considérer séparément, une planification stratégique les appréhendant dans leur ensemble doit permettre, selon J. Tate, de développer un projet commun profitable à chaque parcelle et à chaque quartier de la ville. D'après son analyse, l'offre que constituent ces terrains irréguliers est importante un peu partout dans l'agglomération, que ce soit proche du centre-ville ou dans les quartiers plus excentrés. En étudiant les ressources et services à proximité de chacune de ces parcelles, il est possible de limiter la superficie des constructions neuves en suivant l'idée selon laquelle ce qui est disponible à l'extérieur n'a pas à l'être chez soi. En plus, la multiplication de ces programmes de logements individuels devrait amener de nouveaux besoins, participant à la redynamisation économique de certains quartiers (*cf.* illustration 165, p.135a).

En considérant les propos des opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement précédemment évoqués, et en tenant compte du cheminement de notre présente réflexion qui nous amène à analyser les conditions opérationnelles de l'optimisation de l'habitat individuel urbain, il paraît tout à fait opportun de nous saisir des perspectives méthodologiques développées par Jonathan Tate pour étudier les applications possibles dans le cadre des villes moyennes françaises. C'est tout l'enjeu du prochain chapitre, qui s'attache à identifier le potentiel foncier du quartier centre-ville de la commune de Châlons.

---

[174] D'après « Starter Home* - Design Research Publication ». In *OJT Office Jonathan Tate* [en ligne]. Disponible sur : https://www.officejt.com/projects/starter-home/ (consulté le 17 juin 2021).

Chapitre 8.

Expérimenter l'*habitat individuel optimisé* à Châlons-en-Champagne

Située dans le département de la Marne, à proximité de Reims et d'Épernay, la ville de Châlons-en-Champagne est une commune de taille intermédiaire présentant des difficultés analogues à celles d'autres villes moyennes françaises : elle connaît en effet depuis plusieurs décennies une baisse constante de sa population ainsi qu'un déclin prononcé de son attractivité résidentielle et commerciale (Santamaria, 2012). Indéniablement, son centre-ville est en perte de vitesse. Souffrant comme d'autres villes moyennes des conséquences de la périurbanisation opérée durant une majeure partie de la seconde moitié du XX^{e} siècle, Châlons doit désormais faire face aux récentes politiques de rationalisation des organisations publiques, le départ des régiments de l'Armée et la perte du statut de capitale régionale ayant mis à mal des siècles de croissance et de prospérité. C'est d'ailleurs pour cette raison que la ville intègre depuis 2017 le Plan national « Action Cœur de ville » initié par le gouvernement Philippe II, qui a pour ambition de revitaliser le centre des villes moyennes françaises présentant à la fois un marasme économique et social patent, et toutes les

difficultés à se positionner et à rayonner au sein du maillage urbain régional, national et international (*cf.* Chapitre 2).

Cette revitalisation devant passer, entre autres, par le développement d'une offre attractive de l'habitat en centre-ville, se posent plusieurs questions relatives aux typologies désirables, aux localisations envisagées, aux populations ciblées par cette nouvelle offre. Alors que nous avons vu en première partie combien les villes moyennes pouvaient incarner les villes durables de demain, mais aussi combien leur situation de décroissance pose la question de leur intensification, est-il souhaitable, à titre d'exemple, de continuer à promouvoir l'habitat collectif dans les périmètres centraux de ces territoires, au regard de l'aspiration des populations à vivre en maison individuelle avec jardin, ce dont témoigne la périphérisation pavillonnaire toujours à l'œuvre ? Compte tenu du nombre de logements vacants ou de logements éligibles aux opérations programmées de rénovation ou d'amélioration de l'habitat[175], quelle image inédite peut revêtir cette offre attractive de l'habitat en centre-ville avancée par le plan gouvernemental ?

À première vue, les villes moyennes semblent avoir au sein de leur trame urbaine de nombreux interstices et délaissés, parfois appelés des « dents creuses ». Châlons n'échappe pas à ce constat. Ces dents creuses aux dimensions réduites ou contraignantes peuvent-elles être densifiées par des maisons individuelles dites « optimisées » ? Parce qu'elles profitent souvent d'une situation urbaine proche de toutes les commodités, ces parcelles peuvent-elles diversifier l'offre de logement en centre-ville, tout en satisfaisant l'aspiration des français pour l'habitat individuel avec jardin et la proximité des aménités ? Durant nos trois années de recherche en contrat CIFRE menées à l'AUDC, nous avons pu, à la suite d'un long travail partant d'observations cartographiques et statistiques, identifier le parcellaire sous-occupé du secteur centre-ville, en vue d'une densification par l'*habitat individuel optimisé*. Suivant un objectif prospectif, ce chapitre se propose de restituer les résultats de nos explorations urbaines en la matière, de même qu'il se propose de restituer les conclusions d'une expérimentation de densification par l'*habitat individuel optimisé* menée échelle 1, dans le périmètre du centre-ville de la cité champenoise.

Dans une première section, nous reviendrons sur l'histoire de Châlons, qui éclaire en bien des points la situation économique et sociale actuelle de la ville. Nous verrons combien la périurbanisation a participé à sa décroissance, autant qu'elle a accéléré une perte d'attractivité de son centre historique. Dans une deuxième section, nous présenterons la méthodologie que nous avons constitué et suivi pour répertorier les terrains que nous

[175] Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est, en France, une convention passée entre une collectivité, l'État et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti.

considérons comme présentant les qualités requises à une densification par l'*habitat individuel optimisé*. Nous y détaillerons les outils mobilisés, avant de présenter les résultats de cette étude. Dans une troisième section, nous présenterons notre expérimentation de l'*habitat individuel optimisé*, de l'idée du projet à sa mise en location. Nous restituerons les résultats de nos entretiens auprès de la première habitante et identifierons les limites imposées à notre recherche par le cadre normatif du logement social. Nous expliquerons en ouverture les évolutions nécessaires pour rendre possible le développement de ce type d'opérations à plus grande échelle.

8.1. Châlons-en-Champagne, une ville moyenne à intensifier

Chef-lieu de la Préfecture du département de la Marne et ancienne Préfecture de la région Champagne-Ardenne[176], la ville de Châlons se situe désormais au sein de la région Grand-Est, à quelques 160 kilomètres à l'Est de Paris, sur le tracé historique de la Route nationale 3 qui a longtemps relié la capitale française à l'Allemagne. Elle tisse d'étroites relations avec les pôles urbains régionaux que sont Reims, à 44 kilomètres au Nord, et Troyes, à 84 kilomètres au Sud. Au cœur d'une communauté d'agglomération (CAC) regroupant 46 communes, soit une population agglomérée de plus de 80 000 habitants, Châlons bénéficie d'un positionnement territorial stratégique, qui peut expliquer sa richesse patrimoniale ainsi que son passé administratif et militaire. Installée de part et d'autre de la Marne, la ville a longtemps bénéficié de cette voie de communication fluviale pour son développement économique, avant de jouer un rôle militaire déterminant, de par sa proximité géographique avec les frontières de l'Est qui furent pendant longtemps le théâtre de combats armés. Ville labellisée « Pays d'art et d'histoire » depuis 2007 parmi un réseau de 150 villes françaises — l'un de ses monuments historiques hérités de l'ère épiscopale, la collégiale Notre-Dame-en-Vaux de Châlons, est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO —, Châlons est cependant en proie à un phénomène de décroissance depuis plusieurs décennies.

La situation châlonnaise n'est pas isolée. Elle est en bien des points comparable à celle d'autres villes moyennes françaises. Mais les causes de sa décroissance n'en demeurent pas moins singulières. Sa position géographique, son histoire et son économie locale sont autant de facteurs à considérer pour déterminer les raisons de son déclin, qui conduit aujourd'hui la municipalité à agir à travers la mise en place d'une politique volontariste de transition territoriale.

---

[176] Promulguée le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a conduit, entre autres, au regroupement des 22 ex-régions françaises métropolitaines en 13 grandes régions.

À la suite, nous reviendrons sur le développement de la cité champenoise, de ses premières traces relevées durant la période du néolithique jusqu'à son expansion bien plus récente attachée à la période des Trente Glorieuses. Pour cette sous-section, nous nous appuierons largement sur le diagnostic du patrimoine paysager, urbain et architectural, réalisé dans le cadre de la transformation de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (Labrunye et *al.*, 2018). Fort de ce contexte historique, nous tenterons ensuite d'éclaircir les facteurs du déclin châlonnais et de révéler ses différentes manifestations, avant d'aborder les stratégies mises en place pour lutter contre la décroissance.

8.1.1. Châlons-en-Champagne : de sa naissance à sa moyennisation

C'est au Néolithique, soit environ 4 000 ans avant J.-C., que nous retrouvons les plus anciennes traces de Châlons. Au cœur de la plaine crayeuse de Champagne, la situation topographique et géographique de *Catalaunum*, nom attribué par la culture gallo-romaine à la cité champenoise avant d'être francisée *Chaalons-en-Champaigne* au Moyen-Âge, s'avère stratégique. Au fil des siècles, la ville devient un carrefour entre voies terrestres et fluviales au sein d'une région agricole dynamique et prospère. Traversée par la Marne et l'un de ses canaux, Châlons fut, pendant longtemps, un point de passage incontournable vers l'Est et le Sud, par la voie commerciale romaine reliant le port de Boulogne-sur-Mer à l'Italie. À n'en point douter, son inscription sur le territoire explique en grande partie ses diverses influences religieuse, marchande, administrative et militaire à travers les époques.

Châlons, marchande

Au début du IV^e^ siècle après J.-C., Châlons accueille son premier évêque et devient un centre de pèlerinage influent. Les nombreuses bâtisses religieuses édifiés les siècles suivants participent de son extension. Des habitations se multiplient en effet autour de ces établissements, formant de petites agglomérations qui guideront longtemps l'expansion de la ville. Le renouvellement successif des fortifications induit par ces étalements englobe toujours plus de terres. Forte de ses 15 000 habitants, Châlons est considérée au XIII^e^ siècle comme l'une des dix villes les plus peuplées du royaume de France[177]. La cité champenoise connaît alors son apogée médiévale.

La croissance châlonnaise est également soutenue par une prospérité économique, elle-même nourrie par l'industrie drapière en développement depuis le XI^e^ siècle. Le *chaalons*,

[177] À la même période, Paris ne comptait que 80 000 habitants.

drap de laine conçu et produit grâce à l'exploitation de moulins à foulon[178] implantés sur le pont de Marne, est exporté jusqu'au bassin méditerranéen. Cette manufacture assure un niveau d'activité continu à la cité champenoise. Au XIVe siècle néanmoins, la ville et ses quartiers extérieurs se dépeuplent : les mauvaises récoltes, la guerre de Cent ans, la peste ainsi que les crises économique, politique et sociale qui s'en sont suivies, marquent la fin du Moyen-Âge tout en soulignant l'épuisement du système féodal. Dès lors affaiblie, la draperie et parallèlement la tannerie châlonnaises persistent jusqu'au XVIe siècle, mais déclinent finalement face à la concurrence italienne (Barbat, 1979 ; Clause et Ravaux, 1983).

Riche de sa situation géographique, de ses paysages agricoles et de ses vignes qui font d'elle l'une des places principales du commerce des vins de Champagne[179], Châlons n'en reste pas moins une importante ville de négoce jusqu'à la fin du XIXe siècle : blé, avoine du Perthois et bêtes de boucherie y sont échangés et exportés partout en France (*cf.* illustration 166, p.136a). L'installation de grandes maisons de champagne et de négociants en vin au cours des XVIIIe et XIXe siècle confirme son importance et sa renommée. Considérée comme la capitale agricole de la Champagne-Ardenne depuis le XIVe siècle, Châlons demeure encore aujourd'hui une place forte du commerce agraire : la présence de la Direction régionale à l'alimentation, l'agriculture et la forêt (DRAAF Grand-Est) en est un symbole. À l'instar de l'influence religieuse, ces activités commerçantes et artisanales ont longtemps participé à son expansion urbaine : en raison de la trop forte densité des constructions au sein de l'emprise fortifiée, les marchés s'établissaient en dehors des enceintes, conduisant au développement de nouveaux quartiers qui ont peu à peu été intégrés à la ville.

Châlons, administrative

À la toute fin du Moyen-Âge, le commerce des produits agricoles et l'artisanat offrent à Châlons un retour à la prospérité, après plusieurs années de déclin. Aussi, l'époque moderne conduit la cité à devenir progressivement une localité administrative. Au cours du XVIe siècle, la ville s'intègre davantage au royaume de France. Érigé au IVe siècle, le diocèse de Châlons, qui a longtemps exercé une autorité civile et militaire, perd progressivement le pouvoir au profit des habitants bourgeois, mais aussi et surtout du roi et de ses représentants. À la fin du siècle, les Châlonnais obéissent ainsi à Henri III et refusent de

[178] Le foulon, ou moulin à foulon, désigne un mécanisme servant à battre la laine tissée dans de la terre argileuse pour l'assouplir et la dégraisser.

[179] « La vigne et les vins de Champagne du XIIe au XVe siècle ». In *Grandes Marques & Maisons de Champagne* [en ligne]. Disponible sur : https://maisons-champagne.com/fr/encyclopedies/histoire-du-champagne/premiere-partie-histoire-du-champagne/chapitre-1-les-vins-de-champagne-avant-la-mousse/article/la-vigne-et-les-vins-de-champagne-du-xiie-au-xve/ (consulté le 22 février 2022).

s'affilier à la Sainte Ligue, parti de catholiques dont l'un des dominicains portera le coup fatal au monarque assassiné. À l'issue de l'épisode tragique, les Châlonnais reconnaissent Henri IV et gagnent une réputation de fidélité au roi. Ce dernier entend favoriser Châlons par l'installation du siège de l'intendance et de nombreuses administrations royales.

Finalement reconnue siège de l'intendance de Champagne durant le règne de Louis XIV, Châlons gagne en fonctions administratives au fil des siècles. Après la Révolution, elle devient le chef-lieu de la Préfecture de la Marne en 1800 au détriment de la ville de Reims, dont l'imaginaire collectif demeure trop associé à la monarchie. Bien plus tard, en 1956, Châlons dérobe également à la Cité des Sacres le statut de capitale de la région Champagne-Ardenne. Alors que Reims semble toute désignée compte tenu de ses caractéristiques démographiques et de son rôle moteur dans l'économie locale, Châlons est privilégiée pour sa centralité au sein de la « région de programme de Champagne » tout juste créée (Carroué et *al.*, 2009 ; Clause et *al.*, 1987). Aujourd'hui encore, et malgré un changement récent de paradigme dans l'aménagement territorial, le quartier administratif de Châlons occupe une emprise foncière importante au sein de la Cité Tirlet, à proximité du centre-ville (*cf.* illustration 167, p.136a). Cette activité marque profondément l'économie de l'agglomération, dépendante de l'économie résidentielle attachée à la fonction publique.

Châlons, militaire

La situation géographique de Châlons ne lui a pas valu que des avantages. À 50 km seulement de la frontière Est du pays, jusqu'à la réunion de la Lorraine à la France en 1766, la ville joue un rôle militaire important, particulièrement entre le XIVe et le XVIIe siècle. Plus tard, les guerres se déplacent au cœur de l'Europe, remettant en question l'utilité des remparts de la ville. Ces derniers sont démantelés entre 1750 et 1850. Pour autant, la ville retrouve rapidement ses fonctions militaires en devenant, au XIXe siècle, après la Restauration, une ville de garnison et le siège de l'État-major de la 2e division. Les troupes alors en place assurent une relative prospérité à l'économie locale, encourageant une politique de concentration des forces militaires à Châlons. Sur décret de l'Empereur Napoléon III, des espaces libres sont réquisitionnés pour les besoins de l'Armée. À partir de 1867, des services tels que l'intendance, le Conseil de guerre ou la prison militaire se développent. À l'aube d'un nouveau conflit armé qui opposera la France à une coalition d'états allemands dirigés par la Prusse, Châlons devient un lieu d'expérimentations en matière d'armement et de matériel de guerre.

L'issue de cette guerre voit l'annexion de l'Alsace-Lorraine, plaçant à nouveau Châlons à quelques encablures des frontières allemandes. Au lendemain de la proclamation de la Troisième République et de la restructuration de l'Armée, la ville confirme son rôle

militaire : des casernes et des écoles s'y installent (*cf.* illustration 168, p.137a). Châlons devient en outre le chef-lieu de la 6e région militaire, qui comprend la Marne, les Ardennes, la Meuse et l'arrondissement de Briey, en Moselle française.

À la veille de la Première Guerre mondiale, Châlons compte quatre régiments et de nombreux services associés. Elle est l'une des principales garnisons françaises, avec ses 6 000 militaires parmi les quelques 25 000 civils que compte la municipalité. Les décennies suivant la Seconde Guerre mondiale, Châlons voit défiler trois sièges d'État-major et six régiments, et accueille sur la période une école de l'artillerie, un hôpital militaire, ainsi qu'un commissariat de l'Armée de terre. La ville vit au rythme de l'Armée, jusqu'à son retrait progressif — et semblant cette fois définitif — de 1997 à 2015.

Châlons, industrielle

Au croisement de grands axes de communication, Châlons joue à nouveau de sa situation géographique pour entrer, bien que tardivement, dans l'ère industrielle. Il faut dire que la double présence administrative et militaire suffit jusqu'alors à son développement. Pour autant, la ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg arrive à Châlons en 1849, motivant l'installation de nouvelles entreprises et la création de nouveaux logements. Le quartier de la gare (*cf.* illustration 169, p.137a) nouvellement créé devient le deuxième pôle de la vie économique de la ville, juste après le marché central. Le front urbain châlonnais s'étend toujours un peu plus, vers des espaces à dominante rurale.

La guerre de 1870 impacte peu la ville. Au contraire, les réfugiés d'Alsace-Lorraine participent à son sursaut démographique : de 14 779 habitants en 1860, Châlons passe à 26 420 habitants en 1896 pour atteindre 35 530 habitants en 1936. Au début du XXe siècle, son dynamisme économique reste toutefois limité. Certes, des lotissements pavillonnaires d'initiative privée se développent le long de ses voies d'accès, mais ils restent peu nombreux, tout autant que les immeubles de rapport et les maisons ouvrières construites en série. La démographie évolue peu, de même que la structure socio-professionnelle : près de 20 % des Châlonnais sont des militaires, quand la classe ouvrière est essentiellement constituée de cheminots (environ 1 700 habitants) et d'ouvriers du bâtiment (près de 1 000 individus).

À la Libération, Châlons essuie les dégâts provoqués par les bombardements alliés. Sa reconstruction s'accompagne d'une volonté d'exploiter son potentiel industriel. Suivant les principes théoriques de l'urbanisme des Modernes, le nouveau plan directeur acte la création de zones fonctionnelles, avec plusieurs zones résidentielles distinguant l'habitat bourgeois de l'habitat ouvrier. Peu à peu, le paysage socio-économique change — l'industrie se substituant à la présence militaire, au point de faire de Châlons une ville pilote pour l'industrialisation

dès 1950 — autant que le paysage architectural, urbain et paysager, qui voit s'élever des grands ensembles en périphérie du centre-ville historique (*cf.* illustration 170, p.138a). Jusqu'à la fin des années 1960, Châlons étend ses faubourgs, et gagne près de 20 000 habitants, grâce à la construction de nouveaux logements et la création de nombreux emplois.

En même temps, la construction des logements collectifs s'accompagne de maisons individuelles avec jardin, nouveau modèle convoité dont les coûts ont chuté grâce à l'industrialisation et la préfabrication (*cf.* Chapitre 1). À partir de 1968, les lotissements pavillonnaires dépassent les programmes de logements collectifs. Les zones d'aménagement concerté (ZAC) se multiplient et se complètent, au sud de la ville, d'un grand parc d'exposition et d'un centre commercial, dont l'activité supplante celle du centre-ville. Dans le courant des années 1970, le centre ancien historique perd ainsi plus de 2 000 habitants.

Châlons, moyennisée

Avec une superficie communale de 26 km² et une population *intra-muros* de 44 336 habitants au recensement de 2020, Châlons est considérée comme une ville moyenne, malgré un passé plutôt riche et fastueux qui se lit encore aujourd'hui dans son urbanisation. Rive droite, son centre historique est marqué par ses ruelles et son parcellaire étroits, ses constructions à pans de bois et son habitat dense ; il est entouré de quartiers à dominante résidentielle, constitués de maisons bourgeoises et de pavillons des années 1970 (*cf.* illustration 171, p.139a). Rive gauche, les anciens faubourgs désaffectés et déconnectés du centre-ville sont les derniers témoins d'un passé industriel éphémère. Plus loin, les quartiers de grands ensembles marquent le paysage urbain ; ils bénéficient depuis peu des opérations successives de rénovation urbaine orchestrées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Les casernes militaires aujourd'hui abandonnées trouent de part et d'autre le tissu urbain.

Dans un contexte de sécularisation de la société française, la fonction épiscopale de Châlons ne participe plus vraiment de son rayonnement. Ses monuments religieux contribuent toutefois à sa relative attractivité touristique. Avec sa foire annuelle et ses marchés hebdomadaires, Châlons demeure une ville de négoce, toute proportion gardée. Si le démantèlement militaire est définitivement entériné depuis 2015, date du départ du dernier régiment, ses fonctions administratives jouent encore un rôle déterminant à l'échelle départementale : Châlons est le chef-lieu de la Préfecture de la Marne, nous l'avons dit, mais elle est aussi le centre de l'intercommunalité (CAC) en plus d'être le centre administratif du Pays de Châlons, qui comprend à lui seul 90 communes agglomérant une population de

90 000 habitants[180]. Pour cela, elle offre des services et des équipements en matière de culture, de santé ou de scolarité dont sont dépourvues ses communes rurales voisines. En outre, elle demeure l'emplacement de nombreuses directions de services publics.

La position géographique, l'histoire et l'économie locale de Châlons sont autant de facteurs à considérer pour comprendre à la fois son rôle dans le maillage urbain national, mais aussi les causes du phénomène de décroissance qui l'affecte depuis plusieurs décennies. Parce qu'elle s'est longtemps contentée de ses acquis en suivant des stratégies classiques d'aménagement inadaptées à un processus de déclin, parce qu'elle a cherché à se moderniser en adoptant une vision optimiste de l'avenir, Châlons n'a pas su saisir l'ampleur de sa « relégation » dont les signes avant-coureurs, du reste, ne manquaient pas. Au pied du mur, la municipalité accepte désormais sa décroissance et adapte ses politiques. Ville moyennisée, Châlons se voit contrainte de concilier son héritage à une ambition de développement plus modeste, adaptée à son contexte et à ses conditions d'existence, à une époque où les politiques urbaines orientent toujours plus ses dotations vers les grandes métropoles.

8.1.2. Châlons-en-Champagne face à sa décroissance

Suite aux départs consécutifs de l'Armée et de la préfecture de région transférée à Strasbourg depuis le 1er janvier 2016, Châlons accuse un « contre-cycle économique opposant une dépression démographique à un phénomène d'étalement périurbain » (Labrunye et *al.*, 2018, p.47). À n'en point douter, ces deux réalités contribuent à sa décroissance, longtemps niée par la municipalité en place jusqu'en 2014. À la suite, nous verrons dans un premier temps comment les évolutions démographiques et la périurbanisation ont participé à cette décroissance. Dans un deuxième temps, nous soulignerons les effets des décisions étatiques en matière d'aménagement territorial et de rationalisation des dépenses publiques. Dans un troisième temps, nous rendrons compte des conséquences à la chaîne qu'a entrainé la perte d'habitants, à l'échelle territoriale. Dans un quatrième et dernier temps, nous illustrerons l'inscription spatiale de la décroissance à Châlons.

Démographie et périurbanisation

S'il ne peut être le seul facteur explicatif d'un phénomène de décroissance urbaine, tant ce processus s'avère global et multidimensionnel, le déclin démographique en est un bon révélateur (Miot, 2016 ; Fol et Cunningham-Sabot, 2010, p.362). Incontestablement, la perte continue de population sur une longue période permet au moins d'identifier une situation de

[180] Lire par ailleurs « Qu'est-ce qu'un pays ? ». In *Pays de Châlons-en-Champagne* [en ligne]. Disponible sur : https://www.paysdechalonsenchampagne.com/pays/quest-ce-quun-pays/ (consulté le 4 mars 2022).

déprise. Or, depuis la fin des années 1970, Châlons ne cesse de perdre des habitants en raison d'un solde migratoire négatif : il y a davantage de départs que d'arrivées sur son territoire. Si le solde naturel reste positif, il ne suffit pas à compenser la perte d'habitants. Après avoir faiblement augmenté durant les années 1960, la population municipale a connu un pic en 1975, avec quelques 52 000 habitants, avant de décroître continûment. En somme, les mobilités résidentielles semblent nettement défavorables à l'agglomération champenoise, particulièrement à sa ville-centre qui a perdu un peu plus de 7 % de sa population entre 1990 et 2020 (*cf.* tableau 31). En cela, Châlons s'inscrit pleinement dans la géographie des villes françaises en décroissance (Wolff et *al.*, 2013).

	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2008**	**2013**	**2020**
Châlons-en-Champagne	50 764	52 275	51 137	48 423	47 339	46 138	44 899	44 336
Comm. d'agglomération de Châlons-en-Ch.(CAC)	64 041	72 217	74 061	73 844	72 416	71 563	71 280	79 618
CAC sans Châlons-en-Ch.	13 277	19 942	22 924	25 421	25 077	25 425	26 381	35 282
Département de la Marne	485 226	530 399	543 627	558 217	565 229	566 010	569 999	566 659
Région Champagne-Ardenne	1 279 271	1 336 832	1 345 935	1 347 848	1 342 363	1 338 004	1 339 008	1 320 191

Tableau 31. Évolution de la population supracommunale châlonnaise, entre 1968 et 2020 (RGP, INSEE).

Les mobilités professionnelles sont particulièrement symptomatiques de ce processus : Châlons bénéficie en effet d'un flux migratoire professionnel positif, c'est-à-dire que le nombre d'actifs est plus important que le nombre d'habitants (Puron, 2013). Autrement dit, les individus travaillent à Châlons mais n'y résident pas, marquant la faible attractivité résidentielle de la commune. De plus, les travailleurs navetteurs proviennent de communes appartenant au pays de Châlons, soulignant par là même sa faible attractivité professionnelle : 10 % des actifs marnais résidant à l'extérieur du département viennent travailler à Châlons, tandis que 69 % vont à Reims. En outre, le marché local de l'emploi est marqué par un manque d'opportunités et une précarité des contrats : le chômage augmente et la part d'actifs diminue ; le travail intérimaire y est surreprésenté, notamment en raison de la présence des secteurs tertiaires du transport et de l'entreposage (Bouny et *al.*, 2012).

Les mobilités liées aux parcours de vie ou aux parcours résidentiels semblent également en défaveur de Châlons. Par exemple, les mobilités en lien avec l'entrée des plus jeunes individus dans les études supérieures se font plutôt au profit d'autres communes, Reims en tête, qui se trouvent être mieux dotées en écoles, équipements et établissements de recherche : la diminution de la part des jeunes observée au sein de l'aire urbaine confirme cette hypothèse (Puron, 2013). De même, les mobilités liées à l'accession à la propriété

soutiennent un processus de périurbanisation : les primo-accédants quittent la ville-centre au profit des communes périphériques, marquant le pas d'une perte d'attractivité résidentielle de Châlons. Aussi, la décroissance peut être socialement sélective : les jeunes ménages, les actifs et les familles stables issus des classes sociales supérieures quittent la ville historique pour gagner sa proche périphérie ou le périurbain plus éloigné, ce qui entraîne à plus ou moins long terme une paupérisation des périmètres centraux (Cauchi-Duval et *al.*, 2016 ; Miot, 2016). À Châlons, le revenu médian est plus faible dans le cœur de l'agglomération que dans le reste de l'aire urbaine ; le taux de pauvreté y est également plus élevé (*cf.* illustration 172, p.138a).

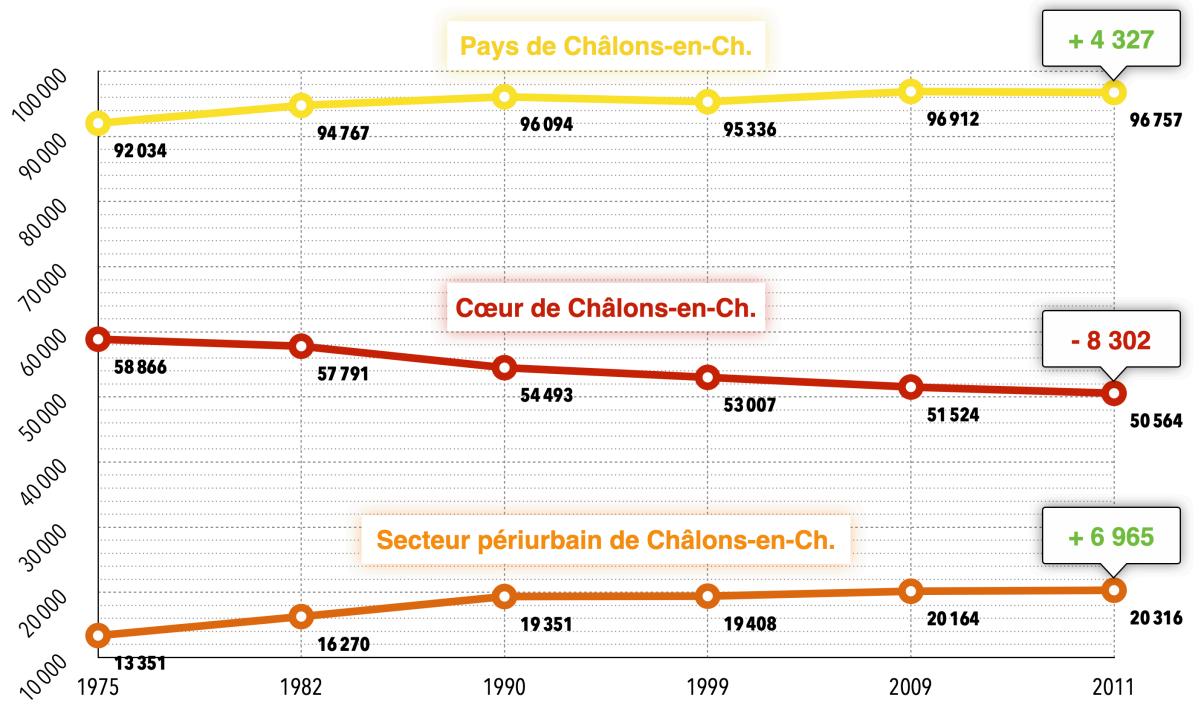


Figure 16. Évolution démographique au sein du pays de Châlons-en-Champagne (90 communes) entre 1975 et 2011 : à la lecture de ce graphique, nous constatons que le cœur de Châlons perd des habitants depuis 1975, tandis que son secteur périurbain ne cesse d'en gagner (INSEE).

Ce faisant, la population de l'aire urbaine augmente sensiblement, au détriment de la ville-centre. Entre 1975 et 2011, le secteur périurbain de Châlons a gagné près de 7 000 habitants, quand le cœur de Châlons[181], soit son unité urbaine, a perdu plus de 8 000 habitants (*cf.* figure 16). Cet écart démographique se traduit depuis plusieurs décennies par un étalement urbain et une artificialisation des sols, qui n'est pas sans poser problème pour un territoire dont l'activité agricole est prédominante (Puron, 2011). Entre 1982 et 2008, 1 016 ha de terres ont ainsi été artificialisés pour l'habitat au sein du pays de

[181] Pour une définition précise des périmètres d'étude du territoire châlonnais, se reporter aux annexes (p.140a).

Châlons-en-Champagne alors même que, si la surface artificialisée résidentielle avait augmenté au même rythme que la population, seuls 128 ha auraient été artificialisés[182]. Avec un solde migratoire et naturel positif, les premières couronnes châlonnaises demeurent attractives et dynamiques, attirant en premier lieu les couples avec enfants, qui peuvent plus facilement accéder à la propriété, au regard des prix fonciers et immobiliers plus accessibles et des formes architecturales et urbaines davantage en adéquation avec leurs aspirations (Puron, 2013). De plus, les communes périphériques à la ville-centre ont, pour la plupart, leur propre centralité, faisant de l'unité urbaine châlonnaise une entité multipolaire : au centre, le pôle du centre-ville de Châlons ; au Nord, le pôle de la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré ; à l'Est, le pôle de la commune de Saint-Memmie ; sur la rive gauche, à l'Ouest, le pôle de la commune de Fagnières ; au Sud, le pôle de la commune de Compertrix (*cf.* illustration 173, p.141a). Suivant une organisation urbaine centripète traditionnelle, les nombreuses relations tissées entre chacune de ces communes alimentent l'étalement urbain. Surtout, l'urbanisation de la seconde moitié du XX^{e} siècle et du début du XXI^{e} siècle a équipé la périphérie châlonnaise de zones commerciales qui dispensent les habitants du périurbain de se rendre dans le centre historique pour leur consommation. Cette réalité ne fait qu'entretenir la perte de population et de dynamisme commercial du centre-ville de Châlons, au profit de sa périphérie proche et éloignée.

Une ville suspendue aux décisions étatiques

Depuis la décennie 1971-1980, l'activité commerciale du centre-ville de Châlons décline, malgré plusieurs opérations de rénovation urbaine. S'ils peuvent la définir en partie, le solde migratoire déficitaire et la périurbanisation ne suffisent toujours pas à expliquer cette désaffection. Il se trouve que Châlons subit, depuis les années 1990, la perte totale ou partielle de ce qui avait jusqu'ici participé à son rayonnement et à sa prospérité : ses fonctions militaire et administrative. Certes, la décroissance châlonnaise constitue une « bifurcation » dont les racines sont régionales et locales, mais elle s'explique aussi et surtout par une recomposition de l'État, agissant à travers une politique de rationalisation des organisations publiques amorcée en 2001 par la Loi organique relative aux lois de finances, dite loi LOLF (Miot, 2016 ; Roland, 2016). Elle peut donc tout autant s'expliquer par des décisions prises à l'échelon national.

Suite à la fermeture de l'hôpital militaire Pierre Bayen en 1999, les départs des militaires se succèdent, réduisant la garnison châlonnaise comme peau de chagrin. Les quartiers Chanzy (*cf.* illustration 174, p.141a) et Forgeot, qui représentent à eux seuls 20 ha.

[182] Sources : Insee, recensements de la population 1982 et 2008 ; DGFiP, taxe d'habitation 2009.

au cœur de l'unité urbaine, sont démantelés au début des années 2000, si bien qu'en 2004, Châlons ne compte plus que 2 000 soldats contre 6 000 avant la Première Guerre mondiale. En 2008, la Révision générale des politiques publiques (RGPP) renforce la rationalisation des politiques engagée par la loi LOLF. Cette même année, le Ministère de la Défense publie le Livre blanc sur la défense et la sécurité nationale, actant par ce biais une rationalisation de l'Armée dont pâtira directement Châlons : la présence militaire est drastiquement réduite sur l'ensemble du territoire français, les régiments encore présents dans les villes de garnison se retirent progressivement. La caserne Corbineau, ultime emprise militaire de Châlons encore en activité, est désaffectée en 2013. Deux ans plus tard, les départs de l'État-major de la 1ère brigade mécanisée, du 1er régiment d'artillerie de marine et de la 1ère compagnie de commandement et de transmissions concluent près de deux décennies d'hémorragie.

Comme si cela ne suffisait pas, l'année 2015 est marquée par la promotion du nouveau découpage régional français, qui fait suite à la Loi relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral, du 16 janvier. Cette réforme territoriale fait perdre à Châlons son statut de capitale régionale de l'ex-Champagne-Ardenne. Celle-ci est transférée à Strasbourg, désormais capitale de la nouvelle région Grand-Est qui comprend l'Alsace, la Champagne-Ardenne et la Lorraine. En conséquence, des fonctionnaires quittent la ville. Si un hôtel de région sera bien mis en place, il ne compensera pas les pertes d'emplois et de population. Un journaliste du quotidien *Le Monde* usera plus tard d'une analogie fort à-propos pour décrire la situation châlonnaise : « C'est en quelques mois […] que Châlons-en-Champagne a vu son ciel, plutôt paisible jusqu'alors, lui tomber sur la tête. Brutalement, comme une vilaine grêle, qui ravage les grappes avant les vendanges, dans les vignes voisines » (Jaxel-Truer, 2019).

Inévitablement, le départ de l'Armée et la perte de son statut administratif ont des conséquences économiques et démographiques importantes pour la ville. Au total, la dissolution des corps armés châlonnais représente une perte de 1 380 emplois et 1 951 habitants (1 003 militaires, 338 conjointes et conjoints et 612 enfants), ainsi qu'une diminution conséquente des ressources fiscales (Citadia, 2016). À l'inverse, le départ de l'assemblé de région n'a pas entraîné d'exode massif. La plupart des fonctionnaires sont restés et gèrent encore les affaires courantes. Mais les directions régionales des services de l'État ont déménagé, entraînant avec elles des cadres CSP+ à fort pouvoir d'achat, qui représentaient un appui pour l'économie résidentielle locale (Bertrand, 1974).

Véritable source de richesse pour les villes qui en bénéficient, l'économie résidentielle occupe une place limitée à Châlons : en 2009, seuls 5,3 % des emplois de la zone concernent les services de proximité (Davezies, 2008 ; Bouny et *al.*, 2012). Au contraire, le secteur tertiaire non marchand est surreprésenté dans l'économie locale : plus de 30 % des emplois

locaux et plus de 50 % de la population relèvent de la fonction publique. De fait, l'omniprésence de l'administration publique dans l'économie châlonnaise se fait au détriment de l'économie productive et de l'économie résidentielle, qui se caractérisent par un développement autour d'acteurs locaux s'appuyant sur les spécificités du territoire (Demaziere, 2000 ; Pichierri, 2002 ; Rigollot et Jacquemot, 2008) : « Le territoire châlonnais est spécialisé dans les activités économiques dont la présence ne dépend pas de décisions locales. C'est un modèle de développement exogène : les emplois du secteur public sont liés à des décideurs extérieurs » (Roland, 2016, p.49). En définitive, l'avenir de Châlons se trouve suspendu aux décisions étatiques et instances nationales, sans pouvoir compter de façon pérenne sur quelques atouts locaux.

La spirale de la décroissance

Ces récentes directives sont à mettre en relation avec une évolution notoire des paradigmes de l'aménagement territorial en France, que l'on attribuera volontiers aux conséquences de la mondialisation. Il ne s'agit plus de promouvoir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire hexagonal, mais « d'admettre que certains espaces sont plus compétitifs que d'autres » (Roland, 2016, p.58). En conséquence, la politique de décentralisation engagée dès les années 1980 profite davantage aux collectivités territoriales les plus importantes, que ce soit sur le plan institutionnel, économique ou fonctionnel (Léger, 2012 ; Santamaria, 2012). Par suite, la Réforme territoriale de 2015 s'accorde avec ces impératifs d'attractivité et de compétitivité à l'échelle nationale et internationale, en favorisant une politique de métropolisation que l'on dit défavorable aux villes moyennes (Lajudie et Hossie, 2014). Généralement considérées comme le moteur principal de la croissance d'un pays développé, les métropoles promettent d'accroître la mobilité des flux de capitaux économiques, humains et financiers de sorte à accumuler des richesses profitables, par ruissellement, à d'autres villes de taille plus réduite (Peck et Tickell, 2002).

Dans ce contexte, les villes les plus attractives — pour le géographe et professeur en études urbaines Richard Florida, ce sont les villes qui parviennent le mieux à capter les classes dites « créatives » (Florida, 2002 ; 2005 ; Jourdan, 2008) — sont privilégiées, au grand dam des villes plus modestes dont l'économie d'échelle s'avère peu concurrentielle. Châlons ne fait pas exception : de par sa population et son économie aux abois, la cité champenoise s'est très vite retrouvée au ban des villes du Grand-Est pouvant prétendre à devenir métropole régionale. Pour preuve, elle ne figure même pas dans la cartographie des grandes villes établie en 2015 par la Chambre de commerce et d'industrie d'Alsace (CCI Alsace, 2015). De fait, la métropolisation s'accompagne d'une dépréciation des petites villes et des villes intermédiaires.

Châlons est une ville en perte de repères : elle partage peu à l'échelle régionale et souffre de signaux faibles sur les scènes nationale et internationale. Sans militaire et grevée d'une partie de son administration publique, la ville se cherche une nouvelle identité pouvant lui apporter dynamisme et attractivité, et semble condamnée tout à la fois à panser les plaies du « désengagement de l'État vis-à-vis des échelons inférieurs de la hiérarchie urbaine », et ainsi, à passer du développement exogène qui lui est propre à un développement endogène fondé sur une économie résidentielle et productive, en s'appuyant davantage sur les acteurs locaux et les spécificités de son territoire (Roland, 2016, p.61). Ces impératifs de bon sens n'ont cependant rien d'une évidence, tant Châlons semble entraînée dans une spirale indomptable de la décroissance.

La cité s'inscrit en effet dans un contexte régional qui présente certaines similitudes avec les villes décroissantes : à l'aube de sa fusion avec l'Alsace et la Lorraine, la Champagne-Ardenne connaît une double crise socio-économique et démographique qui explique tout ou partie son solde migratoire négatif et sa faible attractivité (Wolff et *al.*, 2013). À l'échelle de Châlons, le déclin économique alimente sa baisse d'attractivité résidentielle, qui entraine par suite une baisse démographique. Cette dernière nourrit à son tour un déclin économique et une baisse des revenus liés à l'économie résidentielle (Roland, 2016, p.51). Avec une population en baisse, les commerces et services de Châlons peinent à survivre fermant tour à tour, particulièrement dans le centre-ville paupérisé et concurrencé par les nombreuses zones commerciales présentes en périphérie. Sous l'effet d'une croissance démographique en berne et d'une offre de services limitée, le marché de l'emploi se contracte et n'ouvrent que peu d'opportunités professionnelles à d'éventuels nouveaux arrivants. L'attractivité de la commune toute entière en pâtit, au point d'y voir attachée l'image d'une ville de fonctionnaires « trop calme » (Citadia, 2016).

Évidemment, les conséquences de la décroissance ne s'arrêtent pas là, et s'expriment en des données moins statistiques et plus factuelles. Par exemple, le marché de l'immobilier châlonnais se trouve directement impacté par la faible attractivité qui caractérise les villes en décroissance : la vacance est en hausse, les prix immobiliers chutent, l'activité de construction neuve fonctionne au ralenti et les travaux de réhabilitation sont rendus plus difficiles en raison d'une perte de rentabilité. Ces effets sont clairement visibles dans le tissu urbain de la cité champenoise (Citadia, 2016). La décroissance a, somme toute, une inscription spatiale, qui opère inégalement suivant les quartiers considérés (Florentin, 2008).

Vacance, friches et perforation urbaine

Premier symbole caractéristique des villes en situation de décroissance, la vacance commerciale ou résidentielle indique un marché immobilier détendu, où l'offre est

généralement supérieure à la demande. De toute évidence, la vacance commerciale constatée dans le centre-ville de Châlons, de l'ordre de 10 à 15 % suivant les années, est révélatrice d'un faible dynamisme commerçant et d'un processus effectif de décroissance (Madry, 2013 ; Lestoux, 2016). Résultat de plusieurs décennies de périphérisation, ce déficit s'explique en partie par la zone de chalandise périphérique à la ville-centre, qui occupe une part de marché écrasante tournant aux alentours de 85 %[183]. Il s'explique aussi par des nouvelles habitudes de consommation liées au développement de la grande distribution, qui se trouvent être plutôt défavorables aux petits commerces de proximité. Dans les rues de Châlons, les vitrines désertées ou celles affichant un bail à céder, à louer ou à vendre sont nombreuses, et participent des signaux faibles évoqués précédemment. De même, la vacance résidentielle du centre-ville égale la moyenne nationale, estimée à 8 % pour l'année 2015, témoignant d'une inadéquation de l'offre à la demande : les habitants préfèrent le pavillon périurbain au collectif de centre-ville, souvent vétuste et inadapté aux modes de vie contemporains. À l'échelle de l'aire urbaine, la santé du marché résidentiel neuf largement dominé par la construction de maisons individuelles montre bien une tendance à préférer l'installation périurbaine où l'offre est plus récente et davantage en adéquation avec les aspirations de chacun, au choix d'une localisation plus centrale[184]. Finalement, la vacance traduit une modification de la structure démographique et un renforcement des disparités socio-spatiales : ceux qui en ont les moyens quittent le centre historique pour le périurbain, tandis que la ville-centre se paupérise. Cette dernière assure la permanence des services pour l'ensemble des habitants de son aire d'influence, en même temps qu'elle doit combler une perte non négligeable en recettes fiscales.

Deuxième symbole, les nombreuses friches résidentielles, commerciales, industrielles ou militaires sont elles aussi les témoins d'un marché immobilier détendu, puisqu'elles figurent les difficultés, principalement financières mais aussi programmatiques, à engager leur réhabilitation : la faible attractivité des villes en décroissance n'encourage pas la création de nouveaux logements, de nouveaux commerces ou l'installation de nouvelles entreprises. De plus, les grandes friches se situent essentiellement, pour le cas de Châlons, dans des périmètres de faubourgs autrefois prospères, aujourd'hui délaissés, qui n'appellent pas d'investissements prioritaires de la part des pouvoirs publics. Ces derniers sont d'ailleurs contraints à une gestion économe en matière d'aménagement depuis la baisse des dotations de l'État. En outre, la réhabilitation d'édifices monumentaux tels que peuvent l'être d'anciens

---

[183] « Châlons-en-Champagne doit se réinventer ». In *cession-commerce.com* [en ligne]. Disponible sur : https://www.cession-commerce.com/actus/villes/chalons-en-champagne-doit-se-reinventer-73.html/ (consulté le 28 février 2022).

[184] Sources : Châlons Agglo – Service Urbanisme – Ville de Châlons-en-Champagne, 2018.

casernements militaires, coûte très cher à la collectivité, et la participation d'éventuels fonds d'investissement privés ne suffisent pas à l'équilibre budgétaire des opérations.

Ensemble, friches et vacance finissent par créer des délaissés et interstices, autres symboles de la décroissance, qui amènent l'urbaniste allemand Engelbert Lütke-Daldrup (2000 ; 2003) à qualifier pour la première fois, dès l'an 2000, les villes en décroissance de « villes perforées ». À Châlons, ces vides ou « perforations urbaines » sont à la fois bâtis — des immeubles entiers désaffectés, des maisons de ville abandonnées — et non bâtis — des parcelles en dents creuses, des réserves foncières jusqu'alors occupées mais désormais libérées de toute activité. En tout et pour tout, ils sont l'expression de trois alternatives offertes aux décideurs et propriétaires publics ou privés face à un patrimoine bâti désaffecté : **1.** la démolition, qui suit une stratégie de *down-sizing* adaptée aux villes en décroissance, mais qui peut traumatiser la population, cette stratégie s'observe aux abords de la gare ferroviaire de Châlons (*cf.* illustration 175, p.142a) ; **2.** la réhabilitation, qui est peu soutenable au regard de son coût et de son intérêt vis-à-vis des besoins actuels, elle opère toutefois pour l'ancienne tour du Crédit Agricole située en centre-ville, réhabilitée en une résidence 19 logements locatifs ; **3.** le laisser-faire, qui consiste à laisser les friches pour ce qu'elles sont, en espérant que les conditions seront un jour réunies pour les faire évoluer.

Corrélée à la périphérisation de ces dernières décennies, la perforation urbaine châlonnaise souligne également des tissus urbains aujourd'hui surdimensionnés, pourrait-on dire « sur-étendus », qui mettent la population à distance des services, autant qu'ils révèlent une armature fonctionnelle inadaptée aux récentes évolutions démographiques : par exemple, les services de transports collectifs sont déficitaires en raison d'une demande pratique de passages plus réguliers et, conjointement, d'un nombre d'usagers quotidiens insuffisant (Grésillon, 2011 ; Oddoux, 2015). Pour conclure, l'inadéquation des offres résidentielle, commerciale, foncière, de services et d'infrastructures caractérise pleinement la décroissance châlonnaise visible par tout un chacun (Citadia, 2016).

Si le phénomène opérant à Châlons semble aujourd'hui communément compris et admis, cela n'a pas toujours été le cas, et ce malgré des signes avant-coureurs apparus dès les années 1970. La reconnaissance du processus de décroissance et sa mise à l'agenda politique a en effet été longue et difficile, si bien que Châlons s'est longtemps contentée d'embellir, d'animer et de moderniser ses tissus urbains à travers des stratégies et pratiques classiques d'aménagement, sans agir directement à la source du problème, sans approche globale et conscientisée du déclin. Malgré d'importants investissements qui ont profondément transformé la ville, la spirale de la décroissance a continué d'opérer sans être véritablement inquiétée, et ce jusqu'à la dernière décennie où la nouvelle municipalité, incarnée par l'ancien

ministre délégué au logement Benoist Apparu devenu maire, semble avoir pleinement intégré la situation à son programme politique.

8.1.3. Les stratégies de lutte contre la décroissance

En dépit d'un premier déclin démographique observé au recensement de 1975, Châlons est longtemps restée dans le déni du processus de décroissance dans lequel elle s'est progressivement engouffrée. Peu à peu délaissée des politiques d'aménagement du territoire national, la ville s'est employée à la préservation de son aura. La politique d'image suivie par les municipalités successives de Jean Reyssier (1977-1995) et Bruno Bourg-Broc (1995-2014) n'aura pourtant pas suffi à endiguer le décroissance châlonnaise, désormais reconnue et mise à l'agenda politique depuis les élections municipales de 2014 et le double départ de l'administration régionale et de l'Armée. Engagée dans une politique volontariste de transition territoriale, la nouvelle municipalité entend installer le cadre réglementaire censé accompagner un vaste projet de revitalisation du centre-ville en déshérence : des ambitions soutenues, pour le coup, par des aides étatiques prévues dans le cadre du Contrat de redynamisation des sites de défense (CRSD) et du plan national Action Cœur de ville.

1975 - 2014 : l'enracinement silencieux de la décroissance

Comme pour la plupart des villes affectées par ce phénomène, la décroissance châlonnaise s'est installée d'une façon tout à fait insidieuse, sur plusieurs décennies, avant d'être identifiée et reconnue par les pouvoirs publics. La baisse démographique observée dès 1975 n'a pas été perçue de suite comme le signe précurseur d'un quelconque déclin. Il serait d'ailleurs présomptueux d'accabler les élus de l'époque, tant la période affichait un dynamisme qui ne pouvait laisser place qu'à l'insouciance envers l'avenir : la Champagne-Ardenne est alors une région industrialisée et prospère. Pourtant, la périurbanisation commence à marquer sérieusement les territoires périphériques, qui s'enorgueillissent d'élargir la zone de chalandise châlonnaise, sans mesurer encore leur effet à plus long terme sur l'attractivité commerciale et résidentielle de la ville-centre (Madry, 2012). Les politiques publiques s'attachent ainsi à moderniser Châlons et son économie, et surtout à l'équiper et à l'embellir en engageant de grands travaux de transformation et de valorisation du centre historique dans une perspective de patrimonialisation et de développement du tourisme.

Ces pratiques d'aménagement se poursuivent durant les années 1990 sous la municipalité Bourg-Broc, qui travaille à l'animation touristique de la ville, en même temps qu'est renouvelé le constat d'une perte d'habitants. Quelques opérations d'urbanisme sont alors menées pour lutter contre un déclin qui se confirme, chacune suivant un objectif de

retour à l'attractivité résidentielle par la croissance économique. Dans les années 2000, la mise en place du premier PLU (2006) s'accompagne du diagnostic réaliste d'une ville qui ne croît plus, s'agissant **1.** d'inverser la tendance démographique en adaptant l'offre de logement aux évolutions structurelles de la population et à ses attentes et besoins ; **2.** de rendre Châlons plus attractive en développant et diversifiant ses activités de sorte à attirer et retenir de nouvelles populations ; et **3.** de la rendre plus agréable à vivre en améliorant les mobilités, les équipements et la prévention des risques environnementaux. Dans le même esprit, le premier Plan local de l'habitat (PLH 2008-2013) entend revenir à un solde migratoire positif en réhabilitant le parc ancien tout en considérant, à l'échelle de l'agglomération, l'existence d'un besoin de 300 à 400 logements par an, alors même que la population de Châlons continue de baisser. Si les opérations de l'ANRU ont eu tendance à améliorer l'image des banlieues et à réduire le nombre de logements dans les quartiers de grands ensembles — les logements détruits n'ont pas tous été reconstruits —, ce besoin annuel chiffré par le PLH a longtemps motivé la construction pavillonnaire périurbaine dont l'attractivité résidentielle est encore aujourd'hui défavorable à la ville-centre. Finalement, PLU et PLH ont contribué à accélérer le déclin du centre-ville de Châlons, en reportant sur un temps long l'attractivité résidentielle et commerciale en périphérie, alors même qu'ils portaient l'ambition inverse. Les facteurs propices à la décroissance se sont alors accentués.

Fondés sur un impératif de croissance et appliqués indifféremment sur l'ensemble du territoire, ces « modèles urbains » ont été sans aucun doute profitables aux grandes villes. Mais ces derniers sont apparus quelque peu inadaptés aux villes moyennes en déclin (Béal, 2014). Si Châlons a bien bénéficié d'importants investissements pour son embellissement et son animation, qui font d'elle une ville où il est peut-être plus agréable de vivre qu'auparavant, elle ne renouera pas avec son dynamisme d'antan. En voulant attirer entreprises, habitants et investisseurs, Châlons manque de lucidité, oubliant qu'elle n'a ni les atouts, ni les moyens des métropoles et plus grandes villes voisines. Les politiques de patrimonialisation, encadrées depuis 2009 par l'instauration d'une ZPPAUP, n'auront pas suffi à apporter suffisamment de valeur ajoutée pour faire naître la niche touristique escomptée ainsi qu'un environnement désirable et concurrentiel aux villes voisines. Tout cela nous enseigne que l'esthétique urbaine, sous couvert de vouloir améliorer le cadre de vie des habitants, ne peut être la seule réponse apportée à la décroissance, phénomène plus complexe qu'un simple défaut d'apparat.

Des premiers signes de déclin jusqu'à l'issue de la mandature Bourg-Broc, la décroissance s'est donc lentement installée, confortée par des politiques urbaines inadaptées, trop sectorielles et finalement peu clairvoyantes. Les pouvoirs publics se sont en effet trop longtemps détournés de cette réalité à l'œuvre. Ce déni est d'autant plus fort que les actions

mises en place ne suffisent pas à inverser la tendance. Refuser l'évidence est alors plus confortable d'un point de vue politique, que d'élaborer des stratégies de lutte contre une décroissance dont on peine à reconnaître les maux et l'origine (Bernt et *al.*, 2013). L'année 2014 marque toutefois une rupture dans la perception de la décroissance châlonnaise : un nouveau maire est élu, le départ de l'Armée est acté et la perte du statut de capitale régionale se profile.

Depuis 2014 : reconnaître et accepter la décroissance

En 2014, la décroissance marque profondément le programme électoral du maire élu Benoist Apparu. Concomitante au départ engagé de l'Armée, la conscientisation du déclin est réelle et s'inscrit pleinement dans le projet de la nouvelle équipe municipale, qui propose de rompre avec les stratégies d'aménagement surannées en axant ses efforts sur le centre-ville historique de Châlons, « asphyxié » par des décennies de périurbanisation. La considération de la décroissance est globale et transparaît derrière toutes les actions envisagées. Le programme de la liste candidate reconnaît, par exemple, la perte d'habitants en l'associant à une nécessaire limitation de la production de logements neufs à l'échelle de l'aire urbaine, « sauf à courir le risque majeur d'accentuer la vacance des logements et de voir s'effondrer le marché de l'immobilier »[185]. D'une manière générale, la municipalité n'entend plus donner la priorité à une inversion de la courbe démographique, mais à une résolution du déficit d'attractivité, en travaillant à une offre plus qualitative que quantitative. Il s'agit pour les élus locaux de trouver un nouveau modèle de développement économique capitalisant sur l'existant, tout en faisant le deuil d'un retour à la croissance et d'un sursaut démographique.

Dès 2015, la mise en application du nouveau Plan local de l'habitat intercommunal (PLHi 2015-2020) restreint la construction de nouveaux logements dans l'intercommunalité châlonnaise, dans le but de lutter contre la vacance et enrayer le départ des Châlonnais vers la périphérie de l'agglomération. Ce document d'urbanisme prescriptif, qui résulte d'une concertation entre l'ensemble des élus de l'intercommunalité dont les intérêts sont parfois divergents, entend ainsi limiter la détente du marché et reconquérir l'habitat existant dans la ville-centre en privilégiant la réhabilitation et la densification sur les dents creuses : « Le scénario retenu vise à diversifier l'offre d'habitat pour réussir tout autant la transition vers une société post-carbone que la restauration de l'attractivité résidentielle du territoire » (PLHi 2015-2020, Tome 3, Orientations stratégiques, p.7). La signature cette même année du deuxième Contrat français de Redynamisation des sites de défense (CRSD) entre la ville de Châlons et l'État précipite cette dynamique de revitalisation, en apportant avec elle des

[185] D'après le projet de campagne de l'équipe *J'aime Châlons Génération 2014*, p.6.

dispositifs de soutien à l'attractivité résidentielle et économique : la ville peut s'engager davantage dans des travaux de réhabilitation du parc existant et d'amélioration globale du cadre de vie, et financer le développement du tissu économique local. Entre 2015 et 2020, 70 millions d'euros d'aides publiques ont ainsi pu profiter au territoire châlonnais, permettant la création de plus de 1 000 emplois dont les retombées économiques s'évaluent aujourd'hui à 258 millions d'euros[186].

Dans la continuité, deux cabinets d'étude sont mandatés en 2016, pour dresser un diagnostic territorial prenant en compte toutes les dimensions du déclin telles que l'habitat, le commerce ou les mobilités. Sur la base d'études de terrain, d'études cartographiques et statistiques et d'une enquête qualitative impliquant un panel d'habitants, l'expertise conclut à la nécessité de renouveler l'économie résidentielle du centre-ville par « une réduction des opportunités d'extension de l'urbanisation en périphérie ; une proposition de produits-logements originaux concurrentiels ; une stimulation du potentiel d'investissement des propriétaires », entre autres (Citadia, 2016). Elle identifie en outre des mutations récentes en matière d'habitat, qui révèlent une inadéquation de l'offre du périmètre centre-ville aux aspirations individuelles et à certains besoins émergents tels que le télétravail ou le partage d'espaces. À ce propos, elle souligne également la difficulté exprimée par les participants de l'étude à trouver une maison à louer en centre-ville.

Les conclusions de l'étude urbaine incitent à la création d'un dispositif en faveur de la construction neuve au sein d'îlots identifiés comme stratégiques, pour « développer un nouveau patrimoine du XXIe siècle, innovant et porteur d'une image renouvelée et attractive pour le centre-ville et la commune » (Citadia, 2016). En ce sens, les auteurs de l'étude encouragent le développement d'une politique foncière et immobilière adaptée à ces objectifs. L'intégration de Châlons au programme gouvernemental « Action Cœur de ville » soutient dès 2017 la mise en place de ces quelques recommandations. Le centre historique est alors perçu comme le point de départ de la redynamisation de la ville, confirmant les intentions d'inspiration néolibérale portées par Benoist Apparu qui visent à concentrer les efforts sur les périmètres centraux (Peck, 2012).

Dans cette perspective, l'adoption du nouveau PLU en octobre 2017 marque un tournant : le diagnostic prend acte de la décroissance et prépare le terrain à des adaptations favorables à une revitalisation du centre-ville, tandis que le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) intégré au PLU présente ses cinq priorités : **1.** réhabiliter la

---

[186] « Redynamisation de site de Défense : le bilan positif de Châlons-en-Champagne ». In *Ministère des Armées — Accompagnement régional* [en ligne]. Disponible sur : https://www.defense.gouv.fr/dar/contrats-et-plans/contrats-clotures/redynamisation-de-site-de-defense-le-bilan-positif-de-chalons-en-champagne/ (consulté le 2 mars 2022)

fonction motrice et structurante du centre-ville, **2.** diversifier le tissu économique local, **3.** renforcer l'attractivité résidentielle, **4.** tirer parti des qualités de l'environnement et **5.** modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain. Globalement, le nouveau PLU simplifie certaines règles d'urbanisme pour faciliter et mieux accompagner le projet de redynamisation. Il s'accompagne en 2019 d'une réforme de la ZPPAUP qui devient Site patrimonial remarquable (SPR) en respect de la loi LCAP du 7 juillet 2016 : le périmètre de protection patrimoniale est réduit, la réglementation est assouplie, rendant les actions sur le centre-ville plus aisées.

* * *

Dans un contexte marqué par la décroissance et l'envie d'en sortir, Châlons est réveillée depuis quelques années par une politique volontariste s'attachant à redynamiser son centre-ville endormi. Sans faire fi de son passé, la ville se cherche une nouvelle identité sur laquelle communiquer, consciente des défis qui l'attendent et des difficultés à se relever de plusieurs décennies de déclin et de périurbanisation. À l'instar des considérations évoquées dans notre cinquième chapitre, Châlons semble condamnée à renoncer à sa pleine croissance et composer avec l'existant, en améliorant prioritairement sa dimension qualitative. Aussi, compte tenu des connaissances que nous avons jusqu'ici exposées, les recommandations des cabinets d'étude mandatés par la mairie en 2016 pour un diagnostic urbain du centre-ville nous paraissent adaptées à la situation châlonnaise : répondre à la perte d'attractivité par le développement d'une offre résidentielle et commerciale de centre-ville, attractive et adaptée aux aspirations et besoins de la population agglomérée, devrait en effet permettre d'apporter à la ville une image renouvelée, et peut-être même inspirante.

Compte tenu également de la difficulté exprimée par certains habitants à trouver des maisons à louer en centre-ville, de la recommandation appuyée de développer une offre de logements innovante, et de la lutte active contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, il nous paraît tout à fait opportun d'étudier la densification des dents creuses et interstices présents à Châlons par l'*habitat individuel optimisé*, qui se trouve être adapté à un contexte de centralité. De par leurs dimensions et leurs modèles de conception, les habitations individuelles optimisées ont toutes les qualités pour participer au développement de logements originaux et concurrentiels, tout en répondant à l'aspiration de la population, aux évolutions de nos modes de vie, aux impératifs de limitation de l'étalement urbain, et au souci de construire le patrimoine architectural et urbain du XXIe siècle dans le respect de l'existant. C'est pourquoi nous proposons, à la suite, de réaliser une monographie s'attachant

à identifier le potentiel foncier du centre-ville de Châlons, compris dans la perspective d'une densification douce par l'*habitat individuel optimisé*.

8.2. Une monographie urbaine pour évaluer le potentiel foncier

Notre première section constitue le socle historique de notre monographie. Elle en expose son contexte et les logiques qui, aujourd'hui, la justifient. Fort des enseignements que nous avons pu en tirer, notre étude entend s'inscrire dans les dynamiques de gestion de la décroissance urbaine engagées par la municipalité châlonnaise, en développant les outils préalables à une densification douce des périmètres centraux par l'*habitat individuel optimisé*. Elle entend également réinvestir le parcellaire étroit hérité des premiers périmètres fortifiés, qui présente souvent un bâti morcelé. En mobilisant ces délaissés et interstices urbains, il nous semble possible de retenir des habitants ou en attirer de nouveaux, grâce au développement d'une offre qualitative et concurrentielle au pavillonnaire périurbain. Nous verrons d'abord pourquoi la construction de maisons sur des délaissés urbains peut participer au renouvellement de l'attractivité résidentielle du cœur de ville de Châlons. Dans cette perspective, nous expliquerons la méthode nous ayant permis d'estimer le gisement foncier disponible sur le secteur centre-ville. Enfin, nous documenterons le travail de terrain qui s'en est suivi, avant de détailler les résultats de notre monographie.

8.2.1. Pourquoi une monographie urbaine ?

Comme de nombreuses villes moyennes, et malgré une activité agricole périphérique importante, Châlons a connu un mouvement de périurbanisation essentiellement dû à l'implantation de zones commerciales et à la construction de lotissements pavillonnaires, nous l'avons vu. Les photographies aériennes de 1958 et de 2016 témoignent de cette progression du front urbain (*cf.* illustration 176, p.142a). Le cœur de ville pâtit aujourd'hui d'un déficit commercial certain, qui n'est pas sans conséquence sur l'attractivité résidentielle du centre-ville. Sur le marché du logement neuf, le collectif domine, notamment en centre-ville où la maison individuelle est plutôt rare (SDES - Base Sit@del2, 2007, 2016). Ces dernières se trouvent essentiellement en périphérie, là où le foncier est moins cher à l'achat et disponible en plus grande quantité (Rousseaux Perin, 2018).

De fait, si l'on en croit les statistiques issues de la base de données *Notaires de France - Perval* comprises entre 2015 et 2017, près de la moitié des acquéreurs de maisons individuelles sur le territoire de l'agglomération châlonnaise sont originaires de la ville-centre. En se concentrant sur les données relatives au secteur périurbain, hors ville-centre donc, 41 % des acheteurs proviennent du cœur urbain, qui comprend Châlons et la commune

attenante de Saint-Memmie. Autrement dit, une part non négligeable des transactions immobilières observées sur le territoire périurbain de Châlons est imputable aux citadins châlonnais, soulignant sur la période considérée un transfert des populations de la ville-centre vers la périphérie proche et plus éloignée.

Il se trouve que le logement individuel est produit, pour l'essentiel, dans le périurbain. L'analyse des permis de construire autorisés entre 2015 et 2018 étaie ce simple constat : sur 489 autorisations de permis délivrées sur l'agglomération de Châlons, 60 % concernent des logements individuels tandis que 40 % se rapportent à des typologies collectives. Cette observation est à compléter de la répartition de ces demandes sur le territoire : seules 10 % des autorisations de permis pour du logement individuel sont situées dans la ville de Châlons, tandis que 90 % des demandes se rapportent à du collectif. De même, 65 % des demandes relatives au collectif de ville sont émises par des bailleurs sociaux, alors que 94 % des demandes de constructions individuelles émanent de propriétaires privés (Châlons Agglo, 2018). Lorsqu'est rappelée l'aspiration des Français pour l'accession à la propriété d'une maison individuelle avec jardin, à proximité des aménités urbaines, les réalités imposées par le marché immobilier local posent question quant à la juste considération des attentes de la population en matière d'habitat.

Entre 2000 et 2010, l'agglomération châlonnaise concentre 60 % de la production neuve observée sur le périmètre du Pays de Châlons-en-Champagne. Elle est aussi le territoire où l'on construit le plus de logements collectifs. La couronne périurbaine compte quant à elle pour 21 % de la production du Pays, s'agissant dans 95 % des cas de logements individuels (Base SItadel - MEDDTL, 2000 à 2010 ; Puron, 2011). En définitive, nous dressons le constat pour le Pays châlonnais d'une concentration du marché des appartements sur Châlons et d'un report du résidentiel individuel sur le reste du territoire, particulièrement sur le secteur périurbain (Puron, 2015). L'explication de ces tendances est bien sûr économique, mais aussi foncière. Le parcellaire résidentiel est en effet plus grand dans le périurbain, ce qui facilite la multiplication des pavillons industrialisés : alors que la surface médiane d'un terrain à bâtir est estimée à 287 m² sur le périmètre du cœur urbain en 2012, elle s'évalue à 723 m² dans le secteur périurbain la même année (Perval, 2012 ; Puron, 2015).

Permettre la construction de maisons avec jardin dans le centre-ville de Châlons pourrait répondre à une demande conjointe d'individualité et de centralité, en même temps que de limiter la consommation d'espace en périphérie de ville. La densification douce que cela suppose s'adapterait aux réseaux existants, et agrémenterait modérément le tissu patrimonial de micro-architectures marquées par la contemporanéité de notre temps. Reste que le foncier de centre-ville est particulièrement rare, voire inexistant lorsque l'on considère la valeur médiane des terrains constructibles à destination du marché résidentiel individuel.

Le report en périphérie des constructions individuelles neuves est donc souvent justifié par cet état de fait. Néanmoins, en parcourant le centre-ville de Châlons, il apparait intéressant de remettre en question cette vérité tenue pour acquise (Rousseaux Perin, 2018). En effet, de nombreux interstices, délaissés, fonds de parcelle, friches urbaines et dents creuses ponctuent les rues de la cité champenoise, sans compter les possibilités de surélévation ou de mutation. Leur taille réduite présume en tout cas des typologies à inventer. Ces premières constatations ne manquent pas d'interroger le véritable potentiel foncier du secteur centre-ville, et ce en dehors de toute préoccupation relative à la propriété. Existe-t-il au sein du tissu châlonnais un « gisement foncier » susceptible de rendre, par son volume, la densification douce du périmètre centre-ville suffisamment intéressante et significative ? Si ce gisement existe, comment l'identifier dans le détail ? Quels en sont ses caractéristiques en matière de dimensions, de surfaces, de formes et de situations ? Les études urbaines existantes, notamment celles relatives à l'identification des friches châlonnaises, sont-elles suffisamment exhaustives pour répondre à ces quelques interrogations ?

Nous proposons à travers notre monographie de considérer l'ensemble des délaissés urbains, d'en évaluer leur quantité et d'en caractériser leur morphologie de sorte à adapter les règlements d'urbanisme qui empêchent aujourd'hui leur libre appropriation. En cela, nous entendons produire les connaissances nécessaires à l'émergence d'un gisement foncier « endormi » pour soutenir la densification douce par l'*habitat individuel optimisé* du centre-ville, qu'elle soit d'initiative publique ou privée. En identifiant les délaissés potentiellement densifiables par une ou plusieurs habitations individuelles optimisées, nous espérons donc livrer un outil d'aide à la décision, en même temps qu'un outil d'étude statistique à même de rendre compte de la quantité de surfaces habitables pouvant être créées. Notre monographie souhaite ainsi offrir la photographie d'un champ de possibles censés accompagner les évolutions sociales et la redynamisation des secteurs en déshérence par l'attractivité résidentielle.

Rappelons à toutes fins utiles que l'analyse des capacités de densification et de mutation que nous proposons répond à une obligation législative : la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU, 2000) pose en effet comme objectif du développement durable le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ; la loi Engagement national pour l'environnement (ENE, 2010) renforce la maîtrise de la consommation d'espace en intégrant au diagnostic des PLU un Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; enfin la loi

Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR, 2014) impose d'intégrer au rapport de présentation des PLU une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, ainsi que des dispositions qui favorisent d'une part la densification de ces espaces, qui limitent d'autre part la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Dans une perspective de limitation de l'extension urbaine, la stratégie d'urbanisation des communes doit désormais prendre en compte les capacités de renouvellement urbain : notre monographie entend accompagner cet impératif.

Une méthodologie à l'épreuve du terrain

À la suite, nous considérerons comme potentiellement densifiables les parcelles présentant une surface libre de construction, totale ou partielle, accessible depuis l'espace public et suffisante pour l'édification d'un *habitat individuel optimisé* sur un terrain d'une surface moyenne de 70 m². Seront considérées comme non densifiables les parcelles entièrement bâties non sujettes à un arrêté de mise en péril, les parcelles d'hôtels particuliers ou de maisons bourgeoises à fort caractère patrimonial telles que définies par le diagnostic préalable à l'élaboration du SPR, ainsi que les parcelles de bâtiments attachés à la fonction publique ou les unités foncières affectées à un usage de parc urbain. Nous ne tiendrons pas compte des règlements urbains en vigueur de type PLU, PLH, PPRi ou SPR : ces derniers s'avèrent trop complexes à appréhender pour chaque parcelle, dans leurs détails et subtilités ; ils sont régulièrement révisés, et sont donc évolutifs et adaptables.

Par ailleurs, nous délimitons le secteur centre-ville au périmètre défini par le tracé successif du boulevard Léon Blum, de l'avenue de Valmy, de la rue du Général Fery, du boulevard Émile Zola, de l'avenue de Metz et du canal de la Marne au Rhin. Cette aire considérée est proche du découpage des conseils de quartier de la commune, des trois IRIS[187] définis par l'INSEE pour l'étude statistique du centre-ville de Châlons, ainsi que de la redéfinition du secteur centre-ville proposée par Citadia, suivant leur enquête qualitative auprès des habitants de la ville (*cf.* illustration 177, p.143a).

Pour distinguer les parcelles densifiables des parcelles non densifiables, nous avons d'abord procédé à une revue des études et documents relatifs aux friches de centre-ville. Nous

[187] Un IRIS désigne un ensemble d'îlots regroupés pour l'information statistique. Ce maillage élémentaire « constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. […] Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. […] La France compte environ 16 000 IRIS ». Ce sont essentiellement des IRIS d'habitat, dont la population se situe entre 1 800 et 5 000 habitants. « IRIS ». In *Institut national de la statistique et des études économiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523/ (consulté le 22 mars 2022).

nous sommes ainsi reporté au recensement des friches urbaines et des sites à réaffecter dans l'agglomération de Châlons, réalisé par l'AUDC entre 2009 et 2011, dans le cadre de l'Observatoire du foncier du Pays de Châlons (Puron, 2011). Nous nous sommes également reportés au dernier recensement des friches urbaines établi par les services de la municipalité châlonnaise en juillet 2016, qui fait état d'une douzaine de situations comprises, pour la plupart, dans un périmètre élargi du secteur centre-ville (Ville de Châlons-en-Champagne, 2016). Ces terrains ont tous une emprise foncière supérieure à 100 m², la majorité dépassant même les 500 m². Ces deux rapports nous semblent donc imparfaits et surtout insuffisants[188]. L'étude cartographique complémentaire que nous avons réalisée à l'échelle de l'agglomération de Châlons, sur la base des données statistiques fournies par l'administration publique, ne nous a pas non plus permis d'identifier dans le détail des disponibilités foncières de formes ou de dimensions contraignantes, concentrées sur le secteur du centre-ville. Ces données ne considèrent pas les délaissés urbains de petite et de moyenne taille, sur parcelles constituées.

En tout et pour tout, les outils d'appréhension des friches urbaines à notre disposition ne peuvent satisfaire nos intentions. Ces derniers nous conduisent en conséquence à la réalisation d'une cartographie détaillée des disponibilités foncières observables en centre-ville. À ces fins, nous avons importé dans un premier temps les « fichiers fonciers standards »[189] du périmètre d'étude, communément désignés « MAJIC III » (Mise à jour des informations cadastrales), sur un logiciel libre et *open-source* de Système d'information géographique (SIG). Ces fichiers cadastraux comportent des renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties, qui informent par exemple de la surface bâtie d'une parcelle, du nombre de bâtiments, de logements, de locaux professionnels ou de dépendances, du nombre de maisons ou d'appartements, de la surface habitable totale, du nombre moyen de pièces par logement, ou encore de l'ancienneté des constructions. Ces données nous permettront d'établir des statistiques sur certains îlots d'étude, nous y reviendrons.

Dans un deuxième temps, nous avons complété notre cartographie d'une prise de vue aérienne afin de confirmer ou d'infirmer les informations statistiques à notre disposition, par une analyse photographique. Grâce à cela, nous avons pu distinguer les parcelles présentant des surfaces libres de construction de type jardins, délaissés ou friches et celles présentant de potentielles disponibilités foncières conditionnées à une mutation des usages de type garage, cour ou aire de stationnement, des parcelles ne présentant aucune surface densifiable disponible (*cf.* illustration 178, p.144a). Dans un troisième temps enfin, nous

---

[188] Voir la carte des friches urbaines châlonnaises, d'après le recensement des friches en centre-ville réalisé par le service Urbanisme de la municipalité en juillet 2016.

[189] Renouvelés tous les ans, ces fichiers sont délivrés par la Direction générale des impôts (DGI) et conditionnés à une contribution financière de la part des collectivités.

avons mené un travail de terrain de plusieurs semaines, en vue de vérifier d'une part la véracité des informations relatives au statut d'occupation des segments de parcelles non construits, et d'identifier factuellement d'autre part les potentiels de densification attachés à chaque unité foncière. À cet effet, nous avons exploré tous les îlots du secteur centre-ville, parcelle par parcelle, et avons documenté ce travail de terrain par des prises de vue photographiques.

8.2.2. Les résultats de notre monographie urbaine : de nombreuses situations propices à la densification par l'*habitat individuel optimisé*

En ayant à l'esprit les maisons japonaises présentées dans les chapitres de notre troisième partie, le foncier ne semble pas manquer si l'on adopte une approche libérée de toute idée de propriété et de tout cadre législatif. Par un repérage cartographique complété d'une étude de terrain concentrée sur le quartier centre-ville de Châlons, nous avons pu réaliser une carte de recensement du potentiel foncier en vue d'une densification par des habitations individuelles optimisées. Nous avons distingué les parcelles non densifiables des parcelles présentant un potentiel de densification et les avons reportées sur une cartographie dédiée. Grâce à cela, nous pouvons estimer à près de 30 % les parcelles du centre-ville de Châlons présentant un potentiel de densification.

Des chiffres qui révèlent un potentiel foncier important

Sur l'ensemble du secteur centre-ville étudié, la surface moyenne du parcellaire est de 477 m². Les unités foncières sont à dominante résidentielle, c'est-à-dire qu'y sont construits dans plus de 65 % des cas des maisons ou immeubles à usage d'habitation. Les 2 542 maisons avec ou sans jardin sont sous-représentées par rapport aux 4 476 appartements, quand les occupants locataires sont deux fois plus nombreux que les occupants propriétaires pour un nombre d'habitants moyen de 1,8 individus par unité d'habitation. D'une manière générale, les logements ont une surface habitable moyenne de 68,2 m² — 121,4 m² pour une maison, 61,9 m² pour un appartement — pour une valeur locative estimée à 558,8 euros en 2017 — 858,8 euros pour une maison, 491,9 euros pour un appartement. Immeubles d'appartements ou maisons ont une emprise bâtie moyenne de 204,3 m² par parcelle. Pour le reste, la surface non bâtie est engazonnée ou cultivée dans 35,9 % des cas, quand la surface artificialisée destinée à un autre usage que l'habitation est utilisée à 23,9 % pour des parkings ouverts ou garages fermés. Enfin, 33,9 % des 2 479 parcelles étudiées sont artificialisées ou bâties à 100 % de leur emprise disponible, et ne peuvent donc être considérées comme densifiables.

Sur ce périmètre considéré, compte tenu des statistiques et constatations de terrain, nous estimons à 29,6 % les parcelles présentant un potentiel de densification (*cf.* illustration 179, p.144a). Nos observations nous ont permis de distinguer les parcelles disponibles de suite des parcelles bâties et densifiables à plus ou moins long terme. Sans surprise, l'hyper-centre, compris entre la place de la République, l'Hôtel de ville et la rue de la Marne, ne présente que très peu d'opportunités de densification. Les îlots étudiés intégrant ce périmètre sont soit saturés, soit occupés par des monuments ou édifices publics ou religieux tels qu'une église, une administration, un hôtel particulier ou une école. En revanche, les îlots à l'est de l'axe Perrier / Sainte-Croix — défini par le quai Eugène Perrier au nord de l'hyper-centre, et la Porte Sainte-Croix au sud du centre-ville — présentent d'importants potentiels de densification. Surtout, ces îlots ont l'avantage d'être pour la plupart à cinq minutes à pied des rues commerçantes de l'hyper-centre historique.

Sur un total de 733 parcelles densifiables, 25,4 % des segments fonciers non artificialisés sont des jardins publics ou privés plus ou moins entretenus, tandis que 20,2 % des parcelles sont utilisées exclusivement pour le stationnement, que celui-ci prenne la forme de parkings ouverts ou de garages fermés (*cf.* tableau 32). Dans le détail, 58,5 % des cours ou jardins privés comprennent un ou plusieurs garages fermés, distincts de la partie d'habitation. Sur ces parcelles, la surface non artificialisée et non bâtie disponible pour la densification atteint une moyenne de 282 m², pour une surface cumulée de près de 70 ha. 63,6 % des parcelles étudiées ont une surface disponible inférieure à 100 m².

	Parcelles densifiables		**Parcelles non densifiables**	
	Quantité	*%*	*Quantité*	*%*
Jardins publics ou privés	186	**25,4**	172	**12,0**
Cours privées	99	**13,5**	392	**27,4**
Garage ou parking	148	**20,2**	16	1,1
Cours et jardins privés	50	6,8	13	0,9
Garages et cours / jardins	196	**26,7**	10	0,7
Friches	21	2,9	0	0,0
Bâti 100 %	0	0,0	817	**57,0**
Autres	33	4,5	13	0,9
TOTAL	733	100,0	1433	100,0

Tableau 32. Occupation des segments non artificialisés des parcelles densifiables et non densifiables.

Dans l'ensemble, les terrains densifiables à plus ou moins long terme sont plutôt des parcelles mono-orientées (59,2 %), c'est-à-dire qu'elles sont desservies par l'espace public sur

un seul côté, les trois autres étant mitoyens aux parcelles voisines. 9,4 % sont des parcelles enclavées, sans accès direct depuis l'espace public. Malgré tout, 15,1 % des parcelles sont traversantes, avec une servitude sur chacun de leurs versants, quand 15,7 % bénéficient d'un positionnement en angle d'îlot. 30,8 % des parcelles ont donc au moins deux longueurs mitoyennes à l'espace public. Finalement, un peu plus de 90 % des parcelles considérées comme densifiables bénéficient d'un accès direct depuis l'espace public.

Les parcelles considérées par notre monographie comme densifiables par l'*habitat individuel optimisé* sont d'une surface moyenne de 706 m², pour une surface bâtie de 218,1 m². Elles sont majoritairement mono-orientées et toutes situées à moins de dix minutes à pied des artères commerçantes du centre-ville. Les segments fonciers non artificialisés sont occupés par des cours ou jardins privés dans 38,9 % des cas, et représentent en moyenne une surface disponible de 282 m² par unité parcellaire. Le périmètre étudié comporte donc un gisement foncier important, bien qu'il soit essentiellement issu du domaine privé.

** cf. Chapitre 6*	**Moyenne**	**Minimum**	**Maximum**
	en m²	*en m²*	*en m²*
Surface du terrain	70*	30	110
Emprise au sol bâtie	-	30	70
Surface habitable	25 / habitant*	-	-
Coefficient d'emprise au sol (CES)	0,56*	-	-
Coefficient d'occupation des sols (COS)	Médiane du min. et max.	COS de l'îlot	1,34*

Tableau 33. Caractéristiques de l'*habitat individuel optimisé* type considéré pour notre étude prospective.

Afin d'étayer notre étude et l'inscrire dans la perspective d'une densification par l'*habitat individuel optimisé*, nous avons réalisé une étude prospective quantitative sur un ensemble de sept îlots ou groupes d'îlots du centre-ville présentant un peu plus de 40 % de parcelles densifiables à plus ou moins long terme ; ces îlots sont compris entre les rues Grande-Étape, Flocmagny, Saint-Éloi et Prieur de la Marne (*cf.* illustration 180, p.145a). D'abord, nous avons défini un *habitat individuel optimisé* type, en lui attribuant cinq critères définis selon les moyennes enseignées par nos précédents chapitres : ici, notre *habitat individuel optimisé* type disposera d'une surface habitable moyenne de 25 m² par habitant, il occupera au minimum 30 m² au sol et s'installera sur un terrain d'une surface comprise entre 30 et 110 m² et s'approchant d'une moyenne de 70 m² ; son emprise au sol respectera un CES de 0,56 et sa surface habitable totale, un COS médian compris entre le COS de l'îlot d'installation et un COS maximum de 1,34 (*cf.* tableau 33). Ensuite, nous avons effectué une série de mesures par îlot, en vue de définir la surface libre constructible, parcelle par parcelle.

Nous avons ainsi souhaité respecter la morphologie urbaine et bâtie de l'ensemble considéré, en faisant à la fois abstraction des règlements d'urbanisme tout en considérant scrupuleusement l'existant. Enfin, nous avons croisé ces éléments pour estimer le nombre d'habitations individuelles optimisées constructibles pour chaque îlot.

Prenons l'exemple de l'îlot n°1 (*cf.* illustration 180, p.145a). Constitué de 35 parcelles sur lesquelles s'organisent 66 appartements et 14 maisons, cet îlot délimité par les rues Carnot, Pasteur, Charles Narcisse Moignon et Sainte-Marguerite comporte 21 parcelles présentant un potentiel de densification. D'après nos observations, ces opportunités se situent pour la plupart en accès direct depuis l'espace public et ne pâtissent pas des prospects voisins, la hauteur des constructions s'élevant à deux étages en moyenne. Sur cet îlot, la surface parcellaire moyenne est de 297,9 m², l'emprise au sol moyenne du bâti est de 143 m², la surface moyenne des logements est estimée à 77,9 m² tandis que la surface utile moyenne avoisine les 290 m² ; notons par ailleurs que le CES de l'îlot est de 0,56, soit l'équivalent du CES que doit respecter notre habitation individuelle optimisée, et que le COS s'élève à 0,87. En outre, l'étude des données nous apprend que la surface densifiable moyenne par parcelle s'élève à 60,5 m², pour une surface densifiable cumulée de 1088,8 m².

En considérant une maison optimisée installée sur un terrain d'environ 70 m², d'une emprise bâtie minimale de 30 m² et d'une surface habitable moyenne de 25 m² par habitant, nous obtenons pour chaque parcelle un nombre d'habitations constructibles en divisant la surface disponible par la surface du terrain de l'habitat type ; de la sorte, nous obtenons la surface habitable moyenne par habitation constructible en divisant la surface disponible par le nombre d'habitations, et en multipliant l'ensemble par le COS médian. Pour la parcelle AZ832 par exemple (*cf.* illustration 181, p.145a), la surface densifiable en fond de cour est estimée à 128 m². Il semble donc possible d'y ériger une voire deux habitations individuelles optimisées (128 ÷ 70 = 1,83). Aussi, pour deux terrains de 64 m² chacun (70 ÷ 2), nous obtenons par multiplication du CES (0,56) une surface d'emprise au sol de 35,8 m² par maison. En appliquant le COS médian (0,87 + ((1,34 - 0,87) ÷ 2) = 1,10 pour cet îlot) à la surface constructible totale du terrain (64 m²), nous obtenons deux habitations de 70,4 m² habitables (64 x 1,10). À raison d'une surface moyenne de 25 m² par habitant, ces deux habitations individuelles optimisées pourraient accueillir jusqu'à six nouveaux habitants en centre-ville, soit deux couples avec un enfant ((70,4 x 2) ÷ 25 = 5,6).

Appliquée à l'ensemble des sept îlots ou groupes d'îlots, cette méthode permet d'approcher un nombre d'habitations individuelles optimisées rapportées au centre-ville, et d'en déduire approximativement un nombre d'habitants (*cf.* tableau 34). Sur les 328 parcelles constitutives des sept îlots ou groupes d'îlots étudiés, il paraît envisageable de construire 234 habitations individuelles optimisées d'une surface habitable moyenne de 68,3 m². Ces

maisons s'implanteraient sur des terrains d'une surface moyenne de 64,7 m² et occuperaient 37,6 m² au sol. Avec un nombre moyen de 2,6 habitants par maison optimisée, la densification de ces îlots urbains par l'*habitat individuel optimisé* permettrait d'apporter environ 600 habitants supplémentaires au centre-ville de Châlons (*cf.* tableau 35, p.146a).

	Ilot ou groupe d'îlots						
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Surface densifiable moyenne par parcelle	63 m²	135,1 m²	250,4 m²	99,5 m²	54,5 m²	162,2 m²	171,2 m²
Surface parcellaire densifiable totale	1133,9 m²	675,4 m²	4758,2 m²	1692,4 m²	817 m²	4541,3 m²	1928,4 m²
CES moyen du bâti existant	0,56	0,44	0,36	0,50	0,45	0,38	0,31
COS moyen du bâti existant	0,87	1,20	0,58	0,59	1,18	0,53	0,55
COS médian (COS max. : 1,34)	1,10	1,27	0,96	0,96	1,26	0,93	0,95
Nombre d'habitations rapportées	17	10	68	24	22	65	28
Surface moyenne du terrain d'implantation	60 m²	63,4 m²	69,4 m²	64,7 m²	60,1 m²	70 m²	65,4 m²
Emprise au sol bâtie moyenne	36 m²	37,2 m²	38,9 m²	37,5 m²	36,7 m²	39,7 m²	37,3 m²
Surface habitable moyenne	66 m²	80,5 m²	66,6 m²	62,1 m²	75,7 m²	65,1 m²	62,1 m²
Nombre moyen d'habitants par maison	2,8	1,3	2,7	2,6	3,3	2,6	2,6
Nombre d'habitants supplémentaires	46	12,9	180,5	63,2	72,8	167,3	71,5

Tableau 34. Bilan de densification par l'*habitat individuel optimisé* du centre-ville de Châlons, îlot par îlot.

Des images qui révèlent une richesse de situations

Parce que ce potentiel ne s'exprime pas qu'en chiffres, nous avons tenu à documenter par la photographie les parcelles supposées densifiables. Nous avons donc construit une banque d'images où nous avons renommé chaque prise de vue par l'identifiant de la parcelle associée. Grâce à ce travail, nous pouvons constater aujourd'hui une richesse des situations présentes en centre-ville : dents creuses, délaissés, interstices, garages, locaux abandonnés… Tous témoignent d'un gisement foncier endormi mais néanmoins conséquent.

Dans un article paru en 2018 dans la revue en ligne *Urbanités*, nous identifiions cinq grandes typologies de situations, que nous confirmons aujourd'hui : **1.** Les terrains vierges, ressortissant du domaine public ou privé. Entièrement libres de toute construction, ces terrains sont plutôt rares mais existent dans le secteur centre-ville de Châlons. Leur surface est comprise entre 21 m² et 2600 m² (*cf.* illustration 182, en haut à gauche, p.146a) ; **2.** Les espaces courants sur parcelle constituée, avec accès direct depuis l'espace public. Il s'agit généralement d'un terrain bâti dont une partie des espaces artificialisés ou espaces verts présente des configurations favorables à la construction d'une maison optimisée (*cf.*

illustration 182, en haut à droite, p.146a) ; **3.** Les interstices avec accès direct depuis l'espace public sur parcelle constituée. Occasionnés par un accès piéton, un garage ou un parking, ils provoquent souvent une interruption du front bâti sur rue (*cf.* illustration 182, en bas à gauche, p.146a) ; **4.** Les dents creuses ou fonds de parcelle enclavés, avec accès par voie tierce ou sans accès depuis l'espace public. Il peut s'agir par exemple d'un parking ou d'un espace vert en cœur d'îlot dont l'accès peut être rendu difficile par les conditions de servitude (*cf.* illustration 182, en bas à droite, p.146a) ; **5.** Les zones dévolues exclusivement au stationnement, sous forme de parking ou de garage. On les trouve en nombre dans les villes moyennes : zones de parking privés en arrière-cour, ensembles de garages, ils occupent ensemble une surface au sol non négligeable (Rousseaux Perin, 2018).

Pour les situations de notre première typologie, les modes d'occupation actuels varient : les parcelles sont tantôt des délaissés, tantôt des jardins abandonnés, ou encore des terrains vacants (*cf.* illustration 183, p.147a). Ce foncier appartient pour l'essentiel à des propriétaires privés et se trouve parfaitement intégré au tissu urbain existant. Par leurs forme et dimensions, quelques situations permettent d'envisager la construction de plusieurs habitations individuelles optimisées, sous la forme de petits lotissements par exemple. Pour les situations de notre deuxième typologie, nous nous référons à des terrains peu entretenus ou dévolus partiellement à un stationnement improvisé. De nombreux exemples illustrent ces potentialités (*cf.* illustration 184, p.148a). Cette typologie est d'ailleurs majoritaire parmi les possibilités de densification recensées. Notre troisième typologie s'avère complémentaire puisqu'elle regroupe, nous l'avons dit, les interstices occasionnant des discontinuités du front bâti sur rue. Il peut s'agit d'un angle d'îlot non construit ou d'un interstice entre deux bâtiments de faible, moyenne ou grande hauteur (*cf.* illustration 185, p.149a).

Les trois premières typologies ne présentent pas de difficultés particulières quant à la possibilité de leur densification. Ces parcelles bénéficient en effet d'un accès direct depuis l'espace public. Les disponibilités foncières de notre quatrième typologie interrogent cependant quant à la réelle faisabilité technique d'une densification par l'*habitat individuel optimisé*, compte tenu des modalités de servitude. En fond de cour, les parcelles de cette typologie ne sont souvent accessibles que par un porche dont les largeur et hauteur peuvent contraindre l'acheminement des matériaux de construction (*cf.* illustration 186, p.150a). Quant à notre cinquième et dernière typologie, elle ne manque pas d'interroger la place de la voiture en ville, *a fortiori* lorsque les enjeux de durabilité accélèrent le développement des mobilités douces et des infrastructures adaptées. Simple utopie ou perspective plausible, la « ville sans voiture » dévoilerait en tout cas un gisement foncier conséquent, dont la surface présenterait l'avantage d'être déjà artificialisée. Bien sûr, la surélévation, particulièrement celle des garages à rez-de-chaussée, est une éventualité de densification à considérer. Aussi,

parmi les 557 photographies rapportées de notre travail de terrain, nous pouvons mesurer à quel point Châlons et son centre historique présente d'importantes disponibilités foncières pour une densification par l'*habitat individuel optimisé* (*cf.* illustration 187, p.151a).

8.2.3. Les limites de notre méthode monographique

Malgré un marché détendu et une vacance élevée, il apparait intéressant de construire de nouvelles habitations individuelles optimisées à plusieurs égards : diversifier l'offre de logements en centre-ville, questionner le renouvellement du patrimoine bâti, concurrencer l'exclusivité du logement collectif d'une part, concurrencer l'offre pavillonnaire en périphérie d'autre part, et offrir une structure adaptée à l'optimisation des volumes habitables. La morphologie urbaine du centre historique semble d'ailleurs se prêter particulièrement bien à cette typologie d'habitat. En effet, la trame foncière et la structure bâtie développent ensemble une double complexité fonctionnelle : pour la rue, un gabarit des voies et un ensoleillement limitant et limité ; pour l'immeuble, une largeur de façade restreinte et une distribution verticale incontournable. Il n'en reste pas moins que, dans notre étude cartographique, le référencement des terrains a très vite révélé que l'essentiel des parcelles identifiées comme potentiellement densifiables appartient à des propriétaires privés. Dès lors, comment mobiliser ce foncier pourtant libre de construction ?

Pour envisager une densification douce et continue des centres-villes, il semble opportun d'adapter la démarche *Bimby* à un contexte de centre historique. Par division parcellaire, les terrains propices à la densification pourraient faire émerger de nouveaux gisements fonciers. Seulement, la propriété foncière cristallise encore des tensions en France. La défense du territoire acquis y reste l'adage des primo-accédants à la propriété (Léger, 2017). Les recours aux permis de construire émanent souvent de voisins peu enclins à laisser s'élever une nouvelle construction proche de chez eux. Si ce point bloquant est déterminant dans la viabilité d'une telle perspective de densification des centres-villes, il n'est pour autant pas sans alternative. Peu utilisée en France, la location foncière permet par exemple la jouissance d'un terrain selon les mêmes conditions que celles offertes par la propriété. Le bail emphytéotique, que nous avons par ailleurs évoqué dans le chapitre 7, en est l'un des outils juridiques puisqu'il légitime l'occupation d'un bien foncier sur une longue période — de 18 à 99 ans dans le droit français — contre une modeste redevance. Au terme du bail emphytéotique, l'intégralité du bâti édifié sur la parcelle revient au bailleur propriétaire sans indemnité, à l'exception de celle(s) spécifiée(s) dans le contrat locataire-bailleur. La charge foncière imputant tout projet de construction pourrait ainsi ne plus être un frein à la construction en centre-ville et, peut-être, désacraliser la question foncière (Rousseaux Perin, 2018). Des études académiques relativement récentes menées autour des organismes fonciers

solidaires[190] ont démontré la pertinence de ce modèle dans la recherche de logements plus abordables (Attard, 2013 ; Jablon, 2014 ; Lévy, 2017 ; Le Rouzic, 2017, 2019).

La question foncière n'est pas la seule à être limitante. Bien sûr, la considération de la réglementation urbaine actuelle, celle que l'on peut adapter et celle plus immuable telle que celle relative au plan de prévention des risques inondation (PPRi), complique une pareille entreprise. Mais nous pouvons également interroger le bien-fondé d'une densification, en opposition au choix de laisser un terrain libre de construction. Construire une habitation individuelle optimisée en lieu et place d'un jardin pose un certain nombre de questions en matière de préservation de la biodiversité. De même, construire une habitation en lieu et place d'un parking ou d'un garage pose nécessairement la question d'un report de ce stationnement à un autre emplacement, d'autant que la construction d'une habitation implique la création d'une ou de plusieurs places de stationnement. C'est en tout cas la politique actuelle des élus locaux, qui cherchent plutôt à créer de nouvelles places de stationnement qu'à en supprimer (*cf.* Chapitre 7).

Pour conclure, nous admettons volontiers ici que notre monographie urbaine est imparfaite : elle ne tient pas compte des règlements urbains en vigueur, elle se détourne de la limite qu'impose la propriété foncière et ignore la problématique du stationnement. Nous pourrions interroger également le dimensionnement des réseaux d'assainissement existants, mais avons considéré que la densification douce qu'implique l'*habitat individuel optimisé* ne devrait pas nécessiter de lourdes adaptations des infrastructures. Notre étude de densification menée à l'échelle de sept îlots ou groupes d'îlots pourra par ailleurs sembler hasardeuse ou incomplète. Enfin, nous regrettons de n'avoir pu proposer un calendrier de densification par phase, en distinguant les parcelles densifiables rapidement, de celles appelant à une plus lente transition : les parcelles vacantes pourraient ainsi être mobilisées de suite, tandis que les segments fonciers appelant à un nouveau découpage parcellaire seraient densifiés dans un second temps. Quoi qu'il en soit, notre travail monographique pose les bases d'une étude plus approfondie de la densification du centre-ville par l'*habitat individuel optimisé*.

8.3. Une mise à l'épreuve de l'*habitat individuel optimisé* dans le cadre du logement social

Les travaux des Modernes et ceux portant sur l'optimisation des espaces nous ont montré que le logement a très tôt été l'objet d'expérimentations. Des casernes bonapartistes

[190] Un organisme foncier solidaire, ou *Community Land Trust* (en anglais), une personne morale à but non lucratif ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, et ce afin que ces derniers restent perpétuellement à coût abordable, et nettement inférieurs au prix du marché.

aux unités d'habitation, en passant par les phalanstères et autres cités ouvrières pavillonnaires, chaque typologie de logement tenue aujourd'hui pour acquise est peu ou prou le fruit d'une expérience grandeur nature qui a finalement mené à sa réplication à plus grande échelle. En particulier, le secteur du logement social a longtemps suscité l'exploration d'approches nouvelles, qu'il s'agisse de performances constructives ou d'innovations typologiques. Les exemples sont nombreux, spécifiquement dans les régions industrialisées de l'Est de la France, où le besoin en logement fut un temps plus accru qu'en n'importe quel autre lieu de l'Hexagone. Nous pensons aux maisons industrialisées de l'architecte Ferdinand Fillod, et plus largement aux réflexions des architectes Jean et Henri Prouvé. Nous pensons également à la Cité de la Marseille de l'architecte Jean Walter à Thaon-les-Vosges, à la Cité expérimentale de Plantières à Metz ou encore, à la Cité du Wiesberg de l'architecte Émile Aillaud, à Forbach (Vacher et *al.*, 2015). Nous comprenons en ce point que l'époque contemporaine aurait tort de se priver d'expérimentations, les modes d'habiter n'ayant *a priori* jamais connu de changements aussi rapides et de bouleversements aussi profonds.

Encore aujourd'hui, il existe de nombreuses expérimentations sur le logement, notamment dans le secteur social qui demeure un vivier fertile pour la recherche. Les différentes études que nous avons menées dans le cadre de notre doctorat en entreprise (enquêtes quantitative et qualitative, base de données et monographie urbaine) nous ont très tôt conduit, par leurs orientation et méthodologie, à envisager l'expérimentation *in situ* et échelle 1 de l'*habitat individuel optimisé*, à travers la construction d'un prototype, dans le centre-ville de Châlons. Nous percevions le résultat possible d'un tel processus comme une formidable mise à l'épreuve de nos hypothèses et théories de recherche, en plus d'être un outil d'analyse et de retour d'expérience. Grâce à l'intérêt et l'engagement à nos côtés d'acteurs clés du territoire châlonnais, nous avons poursuivi nos ambitions et avons piloté la réalisation d'une habitation individuelle optimisée sur une parcelle vacante de 107 m² située au cœur de la cité champenoise, entre février 2017 et mars 2022. Ce chapitre se propose également de revenir sur les multiples étapes ayant présidé la construction et la mise en location de cette nouvelle habitation urbaine de 69 m².

Dans une première sous-section, nous reviendrons sur les origines de notre projet d'expérimentation. Nous expliquerons, entre autres, pourquoi nous nous sommes entourés d'acteurs du logement social, alors même que les résultats de notre monographie supposent un investissement nécessaire de la part des propriétaires fonciers privés. Dans une deuxième sous-section, nous présenterons le projet d'architecture retenu suite à l'appel d'offres émis par Nov'Habitat auprès de quatre agences d'architecture. Nous détaillerons les évolutions apportées au projet et les difficultés rencontrées, de la consultation des entreprises à l'exécution des travaux. Dans une troisième et dernière sous-section, nous restituerons les

résultats de nos entretiens auprès de la première locataire et identifierons les limites imposées à notre recherche par le cadre normatif du logement social. Nous expliquerons en ouverture les évolutions nécessaires pour rendre possible le développement de ce type d'opérations à plus grande échelle.

8.3.1. De l'idée au projet d'expérimenter l'optimisation appliquée à l'habitat individuel de centre-ville

Afin de confronter nos théories de recherche aux réalités opérationnelles renvoyées par le travail de terrain, et mettre à l'épreuve de l'individu-habitant les espaces de vie imaginés par une équipe de maîtrise d'œuvre associée à nos travaux de recherche, nous avons instigué une expérimentation échelle 1 de l'*habitat individuel optimisé* sur le territoire châlonnais. Pour ce faire, nous avons dû répondre à deux impératifs de premier ordre : **1.** s'associer à une équipe de maîtrise d'ouvrage capable de financer et d'accompagner l'opération ; et **2.** trouver un terrain aux dimensions adaptées, compris dans le secteur centre-ville, facilement et rapidement mobilisable. Nous nous sommes tout d'abord rapprochés des élus municipaux, desquels nous avons reçu un soutien appuyé et l'assurance d'un accompagnement dans les démarches administratives. Suivant leurs conseils, nous avons démarché deux acteurs locaux du logement social : La Renaissance immobilière châlonnaise (ex-La RIC, aujourd'hui Nov'Habitat) et Châlons-en-Champagne Habitat (fusionné depuis à Nov'Habitat). Nous l'avons dit, le secteur social est un terrain d'expérimentation privilégié pour le logement de demain. En outre, compte tenu de la temporalité imposée par le cadre de notre recherche doctorale, il nous semblait difficile d'envisager l'option de la micro-promotion privée. L'expérience de Nov'Habitat en matière de recherche et de développement a suffi à orienter notre choix vers cette structure pour l'accompagnement opérationnel de notre projet.

Dans la poursuite, nous avons identifié plusieurs parcelles de centre-ville pouvant se prêter à l'expérimentation, chacune étant libre de suite (*cf.* illustration 188, p.152a). D'une surface allant de 85 m² pour la plus petite d'entre elles à 552 m² pour la plus grande, ces parcelles appartiennent pour la plupart à la ville de Châlons, qui s'est engagée au préalable à ne pas valoriser le bien foncier retenu pour l'expérimentation. Autrement dit, le terrain choisi fera l'objet d'une cession à l'euro symbolique. Cet engagement vaut soutien au projet.

Située à l'angle du boulevard Léon Blum et de la rue du rempart, la parcelle BD3 (*cf.* illustration 189, p.153a) d'une surface de 107 m² présente toutes les caractéristiques recherchées. Délaissé urbain en lieu et place d'une ancienne habitation aujourd'hui détruite, elle profite d'un bon ensoleillement et d'une étroite proximité avec le centre-ville historique. Sa surface répond aux objectifs de l'expérimentation de même que sa constructibilité, compte

tenu des règlements d'urbanisme applicables à la parcelle. Sa topographie plane ne présente pas de difficultés particulières.

Passées ces étapes, nous avons pu dresser un cahier des charges à destination de la maîtrise d'œuvre et lancer un appel d'offres. Le programme de travaux regroupe la description des caractéristiques principales attendues pour le projet. L'*habitat individuel optimisé* devra être une maison individuelle conçue afin de pouvoir accueillir un couple avec un voire deux enfants à charge, d'une surface habitable comprise entre 20 et 25 m² par habitant, et d'une surface habitable totale inférieure à 80 m². Celle-ci aura un jardin attenant ainsi qu'une place de stationnement prenant la forme d'un parking ouvert sécurisé ou d'un garage fermé. Le projet veillera à optimiser les surfaces habitables à travers les usages, les agencements et l'ameublement, en particulier par l'intégration intelligente et discrète de rangements. Certains éléments mobiliers pourront être intégrés à l'architecture de la maison. Les espaces de l'habitation projetée devront préserver l'intimité de chaque habitant, sans avoir nécessairement recours à des espaces clos. Ils rendront possible la pratique régulière du télétravail. En ce point, il conviendra de penser les espaces davantage en « coins » qu'en « pièces », et d'apporter une attention particulière à la multiplicité des usages possibles au sein d'un même espace.

Comme a souhaité l'indiquer l'équipe de maîtrise d'ouvrage, une optimisation économique sera indispensable afin de se conformer aux modalités de financement du logement social. Si une optimisation écologique s'avère primordiale au vu des enjeux environnementaux actuels, elle ne pourra se faire au prix d'une surenchère de solutions techniques, lourdes en maintenance et en entretien. Le projet proposé se conformera également à la réglementation PMR, dans une perspective d'inclusion sociale. Le coût du mètre carré de surface utile de la construction devra être en adéquation avec les revenus des ménages modestes, locataires ou potentiels accédants à la propriété. En première approche, le coût moyen de construction à considérer sera de 1 600 euros hors taxe par mètre carré de surface utile. L'équipe de maîtrise d'œuvre s'attachera enfin à respecter la cohérence architecturale de l'environnement propre à l'habitation individuelle optimisée, conformément aux attentes de l'architecte des bâtiments de France en charge du périmètre d'étude.

Le projet lauréat de l'appel d'offres

En septembre 2017, un appel d'offres est lancé sur la base de ce programme de travaux. Quatre agences d'architecture y répondent. Le projet lauréat — « Une petite maison en ville » de l'architecte rémoise Aurore Dudevant — a ceci de singulier qu'il dépasse les prescriptions du cahier des charges, en envisageant trois autres habitations individuelles optimisées sur les deux parcelles mitoyennes à celle retenue pour l'expérimentation.

Ensemble, ces constructions allant d'une maison de plain-pied à une maison à deux étages recomposent un angle d'îlot aujourd'hui déconstruit, tout en assurant par la présence de jardins la création de séquences urbaines variées (*cf.* illustration 190, p.154a).

Compte tenu des contraintes fixées par le PLU, l'habitation principale du projet s'adosse au mur mitoyen du bâtiment voisin et s'ouvre généreusement sur sa façade Sud, en retrait de 2,5 mètres par rapport à la limite séparative. Ce recul permet l'aménagement d'une place de stationnement et d'un jardin. La surface habitable de 60 m² pour quatre habitants est répartie sur trois niveaux de sorte à limiter l'emprise au sol de la construction et à réduire ainsi l'imperméabilisation des sols. D'ailleurs, la surface hors œuvre brute (SHOB) de la maison est inférieure à 30 m², libérant un peu plus de 70 m² pour l'aménagement d'espaces extérieurs.

D'une surface habitable de 25 m², le rez-de-chaussée est conçu comme une vaste pièce de vie avec un espace d'entrée, une cuisine ouverte sur le séjour, un WC, un coin bureau et des rangements (*cf.* illustration 191, p.155a). Il est largement ouvert sur le jardin au Sud et à l'Est grâce à de grandes baies vitrées. Le premier étage de 17,50 m² est pensé comme un espace de repos, plus intime. Équipé d'une salle d'eau, il peut accueillir un salon ou une chambre d'appoint pour deux personnes et s'ouvre en mezzanine sur le rez-de-chaussée. Il profite d'un large oriel orienté au Sud. Le vide sur séjour pourra être condamné *a posteriori*, pour gagner en surface habitable. Sous rampant, le deuxième étage de même surface est un plateau pouvant être cloisonné de façon à créer une chambre fermée pour deux personnes. La surface non habitable en bas de pente peut être aménagée en placard. L'alcôve peut être fermée et utilisée en espace de rangement ou deuxième salle d'eau.

À chaque niveau, la lumière se diffuse par l'intermédiaire de baies largement dimensionnées. Au vu de la surface réduite des espaces, les fenêtres sont placées au nu extérieur des façades, le tableau devenant alors un support à l'appropriation par les habitants. Sur la rue, la maison présente peu d'ouvertures en raison du bruit généré par la circulation et de l'orientation Ouest, source de surchauffe en été. Une grande baie verticale avec brise soleil vient percer les deux niveaux supérieurs, apportant un dessin contemporain à la façade, en réponse aux percements plus hauts que larges exigés aux prescriptions ZPPAUP afférentes (*cf.* illustration 192, p.156a).

Les évolutions du projet lauréat

Entre le projet présenté lors de l'appel d'offres, les multiples adaptations propres aux phases d'un projet architectural, et l'habitation individuelle finalement réalisée, nous relevons quelques évolutions qu'il convient ici de souligner, tant elles ont pu affecter l'optimisation des

volumes habitables. Des plans de niveaux émis lors de la consultation (*cf. supra*) aux plans de l'Avant-projet sommaire (APS) (*cf.* illustration 193, p.156a), nous pouvons constater une inversion du positionnement de l'escalier et des sanitaires. Cette modification s'explique par un souci de rationalisation technique compte tenu de la proximité des équipements sanitaires vis-à-vis de la gaine technique adossée au mur mitoyen Nord. Elle est également motivée par une volonté de placer l'escalier à proximité de l'entrée de la maison. Ces évolutions sont donc plutôt positives. En revanche, nous remarquons une dissociation de la porte d'entrée vis-à-vis de la baie vitrée en façade Sud, qui a pour conséquence directe une perte de mètre linéaire pour l'ameublement libre : par exemple, l'armoire dessinée sur le plan Concours du rez-de-chaussée ne trouve plus sa place dans le plan de la phase APS. De même, nous constatons un rétrécissement de la longueur du plan de travail de la cuisine, compte tenu de l'emplacement des sanitaires et de leurs dimensions révisées afin qu'ils soient accessibles aux PMR. Cette évolution entraîne la suppression du coin bureau, initialement prévu en prolongement de la banque de cuisine.

À l'étage, nous retrouvons cette même inversion de l'escalier et de la salle d'eau, devenue entre temps accessible aux PMR. L'oriel en rideau devient un oriel en baie, c'est-à-dire que le niveau de l'allège se retrouve dans la continuité du niveau du sol. Celui-ci est aménagé en coin bureau, et permet d'ajouter quelque 1,1 m^2 habitable au premier étage. La suppression des rangements faisant office de garde-corps le long du vide sur rez-de-chaussée économise quelques mètres carrés, au détriment d'une disposition pratique. Au deuxième et dernier étage enfin, la chambre partagée pour deux enfants devient une chambre unique. La hauteur sous plafond est rehaussée, les placards initialement prévus sous la pente du toit sont supprimés : le gain en surface utile y est substantiel. En façade, la large baie vitrée est réduite, mais une fenêtre est ajoutée en façade Est (*cf.* illustration 194, p.157a).

Ces multiples évolutions, dont les explications sont principalement économiques mais aussi, dans une moindre mesure, liées à l'entretien des installations, ne sont pas toutes profitables à l'optimisation des espaces d'habitation. Au contraire, nous prenons acte de la suppression d'espaces de rangement alors même que de nombreuses enquêtes sociologiques ont démontré leur importance dans la réception et l'appropriation d'un logement (*cf.* Chapitre 6). Nous pourrons néanmoins apprécier l'ajout d'un abri de jardin, de même qu'une construction plus haute laissant plus de surface aménageable au dernier niveau de la maison.

Jusqu'à la phase PRO — cette phase vise à définir avec précision les choix architecturaux, techniques et financiers du projet — et même la phase DCE — elle sert quant à elle à finaliser le Dossier de consultation des entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de travaux (CT) avec le ou les entrepreneurs et artisans retenus —, l'habitation individuelle de l'architecte A. Dudevant n'a cessé d'évoluer.

L'une des plus importantes modifications constatées est la réduction d'une cinquantaine de centimètres de la longueur totale de la maison, soit la distance entre la façade Ouest et la façade Est. Si cette contraction a pu être modérément profitable à la terrasse extérieure, elle a lourdement impacté les dimensions et l'aménagement possible des espaces intérieurs : sur des surfaces aussi restreintes, le moindre centimètre compte. Au rez-de-chaussée, la longueur du plan de travail de la cuisine se trouve à nouveau réduite, comme la surface du séjour, au point que l'aménagement d'un coin salon tel qu'envisagé initialement par l'architecte (*cf.* illustration 191, p.155a) est rendu très difficile, voire impossible. La double hauteur sur la mezzanine devient, par ses nouvelles dimensions, presque anecdotique. Ici, la réduction de la longueur totale de la maison a aussi pour conséquence une perte de mètre linéaire de murs pour l'ameublement. Notons que la porte coulissante des sanitaires est remplacée par une porte battante à l'encombrement plus important.

Dans le détail, nous regrettons que certaines de nos recommandations n'aient pas été suivies. Nous pensons en premier lieu au sens d'ouverture de la porte d'entrée : telle qu'elle est aujourd'hui dessinée en plan, la porte donnant accès au logement ne préserve pas l'intimité des habitants de l'intrusion du regard des passants ; la diagonale entre la rue et le séjour n'est pas entravée, alors même qu'une simple inversion du sens d'ouverture aurait suffi à limiter cet effet. Aussi, le placement des radiateurs est maladroit : si le chauffage au sol n'a pas été retenu en raison de son coût et de l'inconfort qu'il peut susciter chez certains habitants, il aurait été judicieux d'accorder plus d'importance à leur installation, de sorte à ce que ceux-ci ne restreignent pas davantage les possibilités d'ameublement. Au rez-de-chaussée par exemple, un radiateur est fixé le long du mur de la salle d'eau, alors même qu'un élément de rangement aurait pu y trouver toute sa place (*cf. infra*).

Au premier étage, nous ne constatons pas de changement majeur entre les phases APS et PRO, hormis un cloisonnement plus expansif de la gaine technique dans la salle d'eau, et un dimensionnement plus étroit encore du vide sur rez-de-chaussée. Au deuxième étage toutefois, la chambre unique se transforme en deux chambres aux surfaces étriquées et à la configuration ardue (*cf.* illustration 194, p.157a). Nous redoutons des difficultés d'ameublement pour les locataires et, du même fait, des difficultés d'appropriation. En sus, du fait d'une réduction de la surface du palier, la fenêtre Sud est réduite au minimum. D'un espace librement aménageable, le deuxième étage est devenu au fil des phases du projet un niveau strictement cloisonné et exigu, mettant les habitants au défi de son aménagement.

Ce choix s'explique par les capacités locatives de l'habitation : pour que la maison puisse être louée par le bailleur à un couple avec un enfant à charge, la maison doit comporter deux chambres fermées de 9 m^2 minimum. Ici, la législation construite selon des normes anciennes de confort et de salubrité s'avère être un frein à une organisation plus

optimisée de l'espace. Bien sûr, l'expérimentation a permis d'évoquer la création d'un mobilier intégré, pour une partition plus fine de l'espace habité. Mais pour chaque configuration sur-mesure envisagée, les surcoûts liés à la conception, la construction et l'entretien auront suffi à les balayer d'un revers de main. Seul subsiste à cette réflexion le plateau de bureau installé dans l'oriel du premier étage. À l'extérieur, le maintien d'un arbre existant pare sitôt le jardin et les espaces intérieurs de son ombre et de sa verdure.

Finalement, la maison de A. Dudevant ressemble, dans son aménagement intérieur, à un appartement en triplex aux surfaces plutôt étroites et difficilement appropriables. Il ne semble rester ici de l'optimisation que l'avantage de la centralité urbaine, du jardin et du parking attenants. Dès lors, à partir de quels critères et modèles d'optimisation pouvons-nous encore qualifier l'habitat individuel proposé par Nov'Habitat d'« optimisé » ?

En des termes quantitatifs, nous constatons une surface habitable totale (67 m²) bien inférieure à la moyenne observée de 80 m² pour un couple avec un enfant (*cf.* Chapitre 8), sauf à considérer que celle-ci soit destinée à un couple sans enfant. La surface d'emprise au sol de 31 m² est cependant conforme aux observations relatives à notre base de données. En des termes qualitatifs, nous relevons le recours à cinq modèles d'optimisation. Nous retenons évidemment le premier modèle d'optimisation, du fait de la présence d'un jardin et d'une place de stationnement. Nous retenons également le deuxième modèle d'optimisation, puisque nous reconnaissons dans notre cas une aire d'approche concomitante à l'aire de stationnement. Bien entendu, nous relevons l'aménagement d'un oriel, de même que la présence d'une mezzanine sur une double hauteur (11e et 23e modèles d'optimisation). Enfin, nous pouvons concéder au projet châlonnais une continuité entre intérieur et extérieur à rez-de-chaussée, compte tenu de l'aménagement d'une terrasse en prolongement d'un séjour largement vitré.

Cela étant, ces cinq modèles d'optimisation s'avèrent bien peu significatifs, si nous nous référons au 35 modèles d'optimisation recensés dans notre sixième chapitre : d'une part, l'habitat individuel dit « optimisé » de Châlons est en-deçà des moyennes observées pour le cas des maisons japonaises ; d'autre part, il présente peu de dispositifs d'optimisation de l'espace alors même que le projet initial en prévoyait davantage tel que la présence de nombreux rangements, l'absence de cloisonnement ou le partitionnement par des rideaux amovibles, par exemple. Le mode de financement du logement social semble être à l'origine des nombreuses impasses faites sur l'ameublement de l'espace, de même que le coût et la maintenance que de tels aménagements supposent. Ici, la surface métrée prime sur le reste. Le chiffrage de l'opération confirme les craintes de la maîtrise d'ouvrage de ne pas parvenir à amortir l'opération sur le long terme.

Les difficultés rencontrées

Dans le cadre de la consultation des entreprises, les offres de marchés se sont réparties suivant 11 lots préalablement déterminés, allant du gros-œuvre aux espaces verts. Un autre choix aurait pu être fait de recourir à une entreprise tous corps d'état, pour simplifier la gestion du chantier et, peut-être, réduire les coûts. Alors que la maîtrise d'œuvre prévoyait un montant des travaux chiffré à 197 500 euros hors taxes, l'offre de base constituée par les dix-huit entreprises et artisans candidats à l'appel d'offres a atteint près de 216 000 euros hors taxes, soit près de 20 000 euros au-dessus de l'estimation émise par la maîtrise d'œuvre. En y ajoutant les honoraires de la maîtrise d'œuvre, le coût total de l'opération à la charge du bailleur s'élève à près de 250 000 euros hors taxes, soit 3 692 euros par mètre carré de surface utile, au lieu des 1 600 euros hors taxes escomptés.

Pour financer les travaux et l'important surcoût annoncé, Nov'Habitat, au-delà d'investir près de 30 000 euros en fonds propres, a pu compter sur : **1.** une aide du groupe Action Logement à hauteur de 1 000 euros hors taxes par mètre carré de surface utile, soit plus de 45 000 euros de subventions et près de 26 000 euros d'emprunt sur 30 ans ; **2.** une subvention d'État de l'ordre de 30 000 euros compte tenu du caractère expérimental de l'opération et de la contribution d'Action Logement ; **3.** un prêt locatif à usage social (PLUS) de 66 000 euros[191] auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). À cela doit s'ajouter, rappelons-le, l'aide financière apportée par la ville de Châlons, par la cession à l'euro symbolique de l'unité foncière retenue pour l'expérimentation.

Pour atteindre l'équilibre économique et amortir son investissement, Nov'Habitat ne peut compter que sur les recettes issues des loyers locatifs de sa présente offre d'habitation. Or, du fait d'un financement social en PLUS, le bailleur est contraint de respecter un seuil plafond de 5,33 euros par mètre carré de surface utile pour fixer le prix de son loyer, estimé ici à 450 euros par mois, toutes charges comprises. Cette charge locative ainsi définie doit couvrir les frais annuels relatifs aux éventuels réparations des équipements et à leur entretien courant, à la gestion administrative, à la taxe foncière, et à la perte de loyer potentiellement imputable à la vacance du bien ou à d'éventuels impayés. Caractéristique du logement social,

---

[191] « Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et le PLUS (Prêt locatif à usage social) peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. Ces prêts, destinés uniquement aux organismes HLM (OPH, SA HLM, SEM de construction de logements), aux collectivités territoriales ou EPCI n'ayant pas d'organisme HLM sur leur territoire, ainsi qu'aux organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI, ouvrent droit à une subvention de l'État. Ils sont soumis à la passation d'une convention APL signée avec l'État ». Voir « Les aides financières au logement ». In *Financement du logement social — Ministère de la transition écologique* [en ligne]. Disponible sur : http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/les_aides_financieres_au_logement_edition_2020_cle114d55.pdf/ (consulté le 12 avril 2022).

cette échelle de tarification induit nécessairement certains choix économiques — surtout économes — opérés par le bailleur pour la construction de la maison. Dans le cas présent, cette difficulté importe compte tenu des surcoûts propres à l'optimisation d'un espace d'habitation : le plafond du prix au mètre carré est un frein aux aménagements spécifiques pourtant nécessaires à l'*habitat individuel optimisé*.

Bien sûr, les difficultés portant sur le financement et la viabilité financière de l'opération ne sont pas les seules que nous avons rencontrées. Imposée par la loi à toute opération de logement destinée à la location ou à la vente immobilière, la règlementation portant sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite a fortement dirigé certains choix d'aménagement, notamment pour le placement et les dimensions de quelques espaces stratégiques : les sanitaires sont surdimensionnés pour permettre la mobilité d'un fauteuil roulant ; la mezzanine du premier étage est adaptée à l'aménagement d'un lit double ; le dallage du rez-de-chaussée prévoit des réserves pour l'installation d'un monte-charge, alors même qu'il semble communément admis que tout bailleur s'arrangera toujours pour ne pas avoir à procéder à de pareilles installations, en raison des charges d'entretien. Et puis, le recours obligatoire aux bureaux de contrôle, chargés de vérifier la conformité des installations, paraît inadapté à notre démarche expérimentale tant leur rigidité dicte certaines décisions.

Loin des estimatifs habituellement observés sur le secteur locatif neuf en HLM, le chiffrage des travaux traduit par ailleurs l'existence de contraintes économiques propres au marché châlonnais de la construction. De l'avis des équipes projet du bailleur, les entreprises locales, quelque soit leur corps d'état, ont, pour l'époque considérée, un carnet de commandes suffisamment garni pour ne pas s'embarrasser de petites opérations jugées peu rentables comparativement à des ensembles de plusieurs logements ou des marchés publics. Le caractère unitaire du projet suppose en effet un seuil de rentabilité faible compte tenu des charges fixes et immobilisations engagées. Aussi, les entreprises consultées répondent à l'appel d'offres afin de se maintenir dans les « bonnes adresses » du bailleur, mais surévaluent leurs prestations avec l'espoir — en apparence paradoxal — de ne pas remporter le marché. Il est fort à parier que l'équation aurait été plus favorable à l'expérimentation et au bailleur si les quatre maisons prévues dans le projet initial de l'architecte avait été réalisées.

Cette estimation que d'aucuns jugeront prohibitives ne se justifie pas seulement par des conséquences intrinsèques à la construction châlonnaise. Par exemple, le lot Gros-œuvre représente près de 20 % du coût total des travaux, alors même qu'il ne concernait au départ qu'un dallage porteur de type radier, les murs extérieurs de la maison étant prévus en ossature bois (*cf.* illustration 196, p.158a). Par malchance, l'étude de sol commandé par le bailleur a révélé un terrain trop instable pour envisager ce type d'assise, obligeant la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de fondations profondes de type micro-pieux dont le surcoût estimé

à 20 000 euros représente plus de 50 % du budget total alloué à la maçonnerie. Et puis, comment ne pas évoquer les effets et les conséquences de la crise sanitaire imputable à la Covid-19, tant sur le calendrier de l'expérimentation que sur le coût de la matière première ? Si les échéances fixées au début de l'appel d'offres ont été maintes fois révisées compte tenu de la négociation devenue indispensable pour l'optimisation des coûts de la construction, elles l'ont été d'autant plus en raison des confinements successifs et des délais de livraison allongés de la matière première[192].

La mise en location

Malgré ces difficultés, nous avons pu aboutir à la mise en location de l'habitation au tout début du mois de juin 2022, soit plus de cinq ans après le lancement officiel du projet. Cette maison de ville proposée par Nov'Habitat n'aura pas manqué de susciter entre temps l'intérêt des badauds et potentiels locataires : diverses manifestations d'intérêts sont en effet parvenues au bailleur depuis l'annonce de sa construction en février 2018. Sans que cet attrait puisse être considéré scientifiquement, il semble malgré tout suffisamment significatif pour qu'il puisse être désigné *a minima* comme le marqueur sinon le témoin d'une attente réelle pour cette typologie d'habitat peu présente en centre-ville. Sa mise en location s'avère-t-elle seulement concluante ? Grâce au calendrier allongé de notre doctorat, nous avons pu mener sur ces derniers mois une ultime enquête qualitative auprès des premiers locataires, à travers la réalisation de deux entretiens. Nous délivrerons ci-après le fruit de ces échanges.

Avec un loyer mensuel charges comprises fixé à 450 euros, il n'est pas étonnant que cette maison Nov'Habitat ait suscité de la curiosité : la valeur locative d'une habitation individuelle ou d'un appartement situé dans le secteur centre-ville de Châlons est estimée à 858,8 euros pour une maison de 121,4 m², à 491,9 euros pour un appartement de 61,9 m². Dans le cas de l'habitation châlonnaise, en raison du financement PLUS, les locataires ne pourront dépasser un certain seuil de revenu annuel. Ce plafond dépend de la composition du ménage et de l'année considérée : en 2022, le revenu annuel maximal est ainsi fixé à 33 949 euros[193] pour trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge, un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap, soit pour le cas d'un couple avec un enfant à charge l'équivalent de deux revenus de 1 414 euros nets par mois.

---

[192] En annexes, quelques photographies du chantier sont présentées en illustration 197 (p.158a).

[193] Les plafonds de ressources annuels applicables aux logements financés avec le PLUS en 2022 sont disponibles sur : https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2022-logement-social/

Au regard du financement accordé par Action Logement à l'expérimentation, les premiers locataires seront prioritairement des salariés du secteur privé. En collectant la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), Action Logement propose en effet des aides financières qui apportent des solutions pour le logement aux salariés dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds. Si une partie de la mission de l'organisme consiste en la construction et le financement des logements sociaux, un autre aspect de cette mission est d'accompagner les salariés dans l'accès à l'emploi. Aussi, leurs subventions sont conditionnées à un accès préférentiel aux logements financés.

Entre les mois de janvier et mai 2022, trois potentiels locataires répondant aux critères d'attribution ont visité la maison. À ce propos et à en croire les informations transmises par les équipes de Nov'Habitat, il est intéressant de relever que ces individus se soient montrés surpris par la situation géographique du logement, associant plus volontiers l'habitat individuel au pavillonnaire périurbain qu'à une maison de centre-ville. En mai 2022, une jeune femme célibataire — que nous appellerons « Madame B. » dans un souci d'anonymisation des échanges — accède finalement à l'offre du bailleur. Salariée administrative d'une entreprise de transport logistique cotisant au PEEC, cette maman d'une petite fille de deux ans à charge emménage dans la maison[194] le 4 juin de la même année. Son installation succède à une situation de relogement consécutive à sa séparation de son conjoint. Dans un contexte post-Covid, Madame B. séjourne temporairement au sein d'un ensemble collectif issu du parc immobilier de Nov'Habitat, dans un appartement de 62 m² qui souffre, à ses dires, d'un important vis-à-vis, d'un manque de lumière, du bruit du voisinage et d'un balcon exigu pour seul espace extérieur. Le loyer mensuel de 550 euros, charges comprises, est pour elle rédhibitoire, au regard des qualités intrinsèques du logement. Ces circonstances conditionnent vraisemblablement son appréhension de l'habitation optimisée, que nous nous proposons à présent d'étudier.

8.3.2. Une enquête qualitative auprès de la première locataire

La compréhension de l'origine expérimentale de notre opération par les équipes de Nov'Habitat nous a permis de réaliser deux entretiens sociologiques auprès de Madame B. : le premier quelques jours après son emménagement, le 15 juin 2022, et le second le 31 août 2022. Structurés à partir de deux grilles thématiques que nous avons pris soin de disposer en annexes (p.161a), ces entretiens se sont déroulés au sein même de l'habitation. De la sorte, nous avons pu contextualiser les propos de notre locataire, et documenter par la photographie ses premières phases d'appropriation de l'espace. Aussi, la synthèse de ces deux

[194] Des photographies de la maison à la livraison sont disponibles en annexes (*cf.* illustration 198, p.159-160a).

entretiens, que nous avons étudiés de façon tout à fait indépendante, s'apparente en bien des points à une restitution ethnographique mettant davantage en valeur la singularité des discours, à l'inverse de l'analyse thématique transversale que nous proposions jusqu'alors pour l'étude de nos précédents corpus (Blanchet et Gotman, 2015, p.94).

À l'emménagement : la maison inattendue

Peu après le premier confinement engendré par la première vague de l'épidémie de Covid-19, nous l'avons dit, Madame B. se sépare de son compagnon. Sa fille est alors âgée de quatre mois. À la recherche d'une maison individuelle avec jardin, elle accepte, au vu de la précarité de sa situation et du contexte sanitaire, la proposition du bailleur Nov'Habitat d'emménager dans un appartement situé avenue de Metz[195], à Châlons. Sitôt installée dans ce logement, Madame B. poursuit sa recherche, toujours en quête d'une maison individuelle : « Tout s'est fait un peu dans l'urgence, on m'a proposé un appartement. Je voulais vraiment une maison, mais il n'y en avait pas à ce moment là ». Cette jeune maman nous apprend qu'elle a « toujours vécu en maison avec [ses] parents, à la campagne » ; un passé résidentiel qui semble construire et déterminer aujourd'hui ses choix résidentiels :

> « Je suis mieux en maison. J'ai besoin d'avoir un jardin, d'avoir mon espace, une maison à moi. En appartement, avec les gens qu'il y a au-dessus ou en dessous, il y a toujours des vis-à-vis. Je n'aime vraiment pas, je ne me sens pas à l'aise alors que dans une maison, je m'y sens beaucoup mieux. »

L'opposition « maison et appartement » s'exprime ici à l'instar de celle identifiée par les sociologues de l'ISU en leur temps (Raymond et *al.*, 2001). La préférence pour la typologie individuelle est ainsi motivé par les inconvénients du type collectif, résumé pour l'essentiel aux bruits de voisinage. « À chaque fois, dans un appartement, les personnes au-dessus font du bruit, ou il y a des travaux, ou il y a du monde » résume Madame B., qui contrebalance aussitôt son propos par le calme, supposé acquis, de la vie en maison : « En maison, je n'ai personne autour de moi, c'est calme ». Dans un même élan, notre locataire introduit l'opposition « ville et campagne » qu'elle définit dans un antagonisme équivalent — « Le bruit, c'est aussi la circulation. En campagne, il y en a moins. Pour moi, la campagne, c'est plus calme que la ville » — avant de contextualiser son discours :

---

[195] L'avenue de Metz poursuit la départementale 3 en provenance de la commune de Sainte-Menehould, plus à l'Est. Elle sépare le centre-ville de Châlons de ses faubourgs sud à dominante pavillonnaire et commerciale, et de la commune limitrophe de Saint-Memmie. Elle est une artère à quatre voies dont la circulation routière est réputée dense et bruyante.

« Il y a des petits villages comme Sarry ou Matougues[196] qui ne sont pas loin. Ça reste en dehors de la ville, et ça reste quand même ici. C'est ça ma campagne. Après, il y a mes parents qui habitent à Fère-Champenoise, c'est à 30 minutes d'ici. Là, on s'éloigne vraiment, c'est une autre campagne. Mais dans tous les cas, on est au calme, il n'y a pas beaucoup de passage. »

Avant d'espérer vivre dans « sa campagne » plus qu'à la ville, en maison plus qu'en appartement, Madame B. dit ainsi rechercher un « calme » qu'elle associe volontiers à un environnement caractéristique des milieux ruraux, tout en attribuant à ce dernier une dimension urbaine qui le rapproche davantage des communes périurbaines que de l'image d'Épinal attachée aux campagnes paysannes de l'ère pré-industrielle. Elle poursuit :

« J'aimerais bien retourner à la campagne. Après, il ne faut pas être trop loin de la ville non plus, au cas où j'aurais des courses à faire, par exemple. Être un peu à l'extérieur de la ville, c'est ce que je recherche, c'est-à-dire pas trop proche, mais pas trop éloigné, histoire que je n'ai pas 40 minutes à faire pour emmener ma fille à la crèche ou aller au travail. […] C'est plus de ne pas être au cœur même de la ville en fait, être juste un petit peu éloigné. Ou alors, il faudrait trouver des endroits calmes à Châlons, parce que moi, je vous dis, j'aime la tranquillité. »

Cette conception territoriale est tout à fait conforme aux nombreuses études menées jusqu'à présent sur la périphérisation urbaine à ses différentes échelles, et va de pair avec un usage de la voiture que Madame B. dit « quotidien » : « J'utilise pas mal la voiture en semaine, pour emmener ma fille à la crèche, ou pour aller à mon travail à Saint-Martin[197], et le week-end pour aller faire mes courses dans les grandes surfaces ». Nous retrouvons dès lors l'idée introduite par nos acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat qui pressentaient une persistance des modes de transport individuels au sein des villes moyennes en raison d'une échelle urbaine qui ne soutiendrait pas, selon eux, un recours généralisé et simplifié aux transports en commun. Si elle ne permet pas nécessairement le développement d'une offre de transports en commun soutenable d'un point de vue économique, la taille de la ville importe toutefois dans les choix résidentiels de Madame B., qui ne se verrait pas vivre dans une agglomération aux dimensions plus conséquentes :

---

[196] Les communes de Sarry et Matougues appartiennent au périurbain proche de Châlons. Ils ne sont en effet qu'à quelques minutes en voiture du centre-ville de la cité champenoise, et se caractérisent essentiellement par leur étendue pavillonnaire.

[197] Saint-Martin-sur-le-Pré est une commune faisant partie de l'unité urbaine de Châlons.

« Je n'aime pas les grandes villes. L'échelle de Châlons me convient. C'est une petite ville. Il y a quand même du monde, mais ça reste calme. Je ne pourrais pas vivre dans une grande ville comme Reims, par exemple. Je n'y arriverais pas. Quand il y a trop de monde, je n'aime pas. »

Madame B. tend dès lors à associer le calme aux petites villes, auxquelles elle attache par ailleurs l'image de Châlons, avant de tempérer : « Moi, je cherche le calme, donc c'est vrai qu'en ville, il n'y a pas beaucoup de calme. Il y en a plus à la campagne ». Elle poursuit néanmoins :

« Si ça se trouve, il y a des endroits que je ne connais pas à Châlons et qui sont très calmes. Où j'étais avant, à l'appartement, […] je n'entendais pas l'avenue (de Metz, *cf. supra*). J'étais vraiment au calme. Malheureusement, j'avais du vis-à-vis, avec une autre résidence en face. Mais sinon, il y avait du calme. On peut avoir des endroits calmes à Châlons, mais il faut les trouver. »

Dans sa quête d'un nouveau logement, pour faire suite à la situation temporaire qu'elle évoquait un peu plus haut, Madame B. place d'autres critères de choix qui apparaissent somme toute déterminants, tels que la sécurité ou le vis-à-vis. Si elle ne définit pas de coins particuliers où habiter à Châlons, elle se dit soucieuse de l'image que véhicule le contexte de son projet d'installation : « Je ne voulais pas être à côté de quartiers comme La Bidée ou le Verbeau[198], nous dit-elle. Je voulais vraiment être dans un coin où je ne vais pas me faire embêter avec ma fille. Je voulais être en sécurité ». Ouverte néanmoins à toutes les propositions, Madame B. privilégie la surprise aux a priori :

« Quand on m'a proposé cette maison, je ne voyais pas trop où c'était, je ne connaissais pas le boulevard Léon Blum. Quand je suis arrivée ici, malgré le passage des voitures, j'ai tout de suite trouvé que c'était bien. Je n'ai pas de vis-à-vis en face, à part le parking mais ça, c'est pas grave (*cf.* illustration 199, p.164a). […] Je ne recherchais pas un coin particulier. Je voulais visiter, voir un peu les lieux, parce que je ne connais pas forcément bien toutes les rues de Châlons, et voir après, à ce moment là, si ça me plaisait ou pas. »

Il est intéressant ici de souligner le paradoxe qui s'établit entre, d'une part, la volonté de vivre à la campagne pour le calme qu'elle paraît signifier et, d'autre part, la méconnaissance d'une possible diversité des ambiances urbaines châlonnaises. Dans la continuité, il est tout aussi intéressant de relever l'étonnement de Madame B. face à la

[198] La Bidée et le Verbeau sont deux quartiers de grands ensembles situés dans la banlieue de Châlons. Tous deux portent une image dégradée que la ville s'emploie à redorer depuis plusieurs années à travers un programme ambitieux de rénovation urbaine porté par la communauté d'agglomération.

maison que lui propose Nov'Habitat, au point de mettre de côté les inconvénients des villes rapportés plus hauts, pour évoquer un premier avantage inhérent à la centralité :

> « Franchement, je n'aurais jamais cru tomber sur une maison comme ça, aussi proche du centre-ville. […] Moi, ça me plaît parce que du coup, je suis à côté du Jard[199]. Pour aller me balader, il n'y a pas besoin de voiture, c'est pratique. C'est bien d'être à côté du centre-ville. »

Outre sa localisation, Madame B. nous dit le « coup de cœur » qu'elle eut en visitant pour la première fois l'habitation individuelle optimisée du boulevard Léon Blum. Avec le souci de motiver son choix, elle avance les points positifs qui ont confirmé sa préférence pour le bien, comparativement aux autres offres avancées par le bailleur :

> « Le fait que ce soit lumineux, c'est ce qui me manquait dans mon appartement d'avant. Et moi, j'aime bien avoir beaucoup de lumière. Le fait d'avoir la mezzanine, c'est vraiment bien pensé de l'avoir faite au-dessus de la cuisine, avec une fenêtre comme ça. Ça donne de la lumière partout. Et puis le fait que ce soit neuf et conforme aux normes actuelles. […] Tout est bien agencé, et au niveau du budget, ce n'est pas cher du tout ! Le fait que ce soit moins cher que l'appartement que j'avais, déjà, ça m'a fait poser trois fois la question, pour savoir s'ils étaient sûrs du prix, parce que ça m'a choqué ! Avant, je payais 550 euros par mois, avec les charges. Quand ils m'ont dit 450 euros avec les charges, je me suis dit : "J'ai une maison, je gagne de l'argent, c'est cool !". C'est aussi le prix qui a fait que j'ai sauté dessus. »

L'argument économique est d'autant plus favorable à l'habitation individuelle optimisée que cette dernière se trouve complétée d'un jardin arboré et d'une terrasse (*cf.* illustrations 200 et 201, p.164-165a) dont était dépourvu l'ancien appartement de Madame B. Même si leurs dimensions respectives se trouvent limitées par la surface de la parcelle et l'emprise au sol du bâti, elles paraissent suffisantes au regard des contraintes d'entretien[200] et de l'agrément naturel que procurent les aménagements paysagers :

> « J'avais un tout petit balcon dans l'appartement d'avant. […] Ce jardin me suffit largement, je n'ai pas envie d'avoir plus parce que comme ça, il y a moins d'entretien. Et puis, il y a une grande terrasse, donc c'est bien. Même

---

[199] Le Petit Jard et le Grand Jard sont deux grands parcs et jardins attenants au centre-ville de Châlons. Ils sont particulièrement appréciés des habitants du centre-ville, pour les activités et loisirs qui y sont régulièrement proposés, mais aussi pour l'environnement naturel mis à disposition.

[200] La faible appétence pour l'entretien tend à confirmer la variable d'ajustement tarifaire que pourrait jouer l'emprise foncière dans les projets immobiliers de demain.

pour ma fille, c'est nickel. Il y a un petit bout de jardin, un petit bout de verdure avec un grand arbre que j'adore, et qui en plus fait de l'ombre. C'est l'idéal d'avoir un gros arbre comme ça, dans le jardin. »

La terrasse latérale aménagée — telle qu'en témoignent les photographies sur site (*cf.* illustration 201, p.165a) — était initialement prévue pour stationner une voiture, mais Madame B. dit préférer y voir une table et quelques chaises pour profiter de l'extérieur. Il semblerait surtout que son véhicule de type SUV ne passe pas le portail sur rue : un problème sitôt nuancé par le bénéfice d'une terrasse plus grande pour les jeux extérieurs de sa fille en bas âge. La voiture reste malgré tout à disposition grâce au stationnement possible sur le trottoir, au droit de la maison. Cette proximité est appréciée de la locataire, qui se rappelle des inconvénients du garage déconnecté de son ancien appartement :

« Ma voiture, je la mettais dans un garage, mais il fallait que je sorte à l'extérieur, que je monte des escaliers, et que je fasse le tour du bâtiment pour arriver enfin chez moi. C'était compliqué, surtout avec un enfant, que vous vous trimballez des tonnes de sacs sur vous, avec la petite dans les bras… »

Il n'en reste pas moins que la proximité des quelques places de stationnement jouxtant la parcelle participe aussi à ternir quelque peu la pleine jouissance des espaces extérieurs. Le vis-à-vis du parking est en effet régulièrement énoncé par Madame B. à différents moments de l'entretien, bien qu'elle s'applique à en minimiser systématiquement les effets, en ponctuant notamment ses propos par des « C'est pas grave » ou des « Mais ça ne me gêne pas » : « Il faut que je double ma canisse pour éviter qu'on voit chez moi, argumente-t-elle. Une fois que tout sera mis, je serai plus tranquille ».

Dans les murs de la maison, le « ça me suffit » du jardin est également de mise. Madame B. évoque en effet la suffisance des espaces à sa disposition, lui opposant l'excès d'espace et la difficulté à « devoir meubler » : « Il y a assez de pièces pour moi. Ça ne sert à rien d'avoir une villa de 100 m². Après, il faut les meubler. Là, c'est suffisant. En plus, c'est l'été, on est souvent dehors ». Ici, la quantité de surface ne paraît pas problématique dès lors qu'y est associé le prolongement offert par les extérieurs.

Si le nombre d'étage a pu être un frein à la mise en location de cette habitation, comme nous le supposions, il n'est pas ainsi considéré par Madame B. qui y voit bien quelques inconvénients, en les atténuant toutefois des avantages qu'elle peut tirer de cette répartition des espaces sur la hauteur. Elle nous dit :

« Les deux étages ne m'ont pas posé de problème, même si j'ai un enfant en bas âge. J'ai mis des barrières aux escaliers. Tout est sécurisé. […] S'il

y a du monde, au moins, ça ne dérange pas la petite qui dort. Ça peut être parfois un inconvénient, mais c'est surtout un avantage. »

Madame B. témoigne en ce sens de nouvelles habitudes à prendre, ou, d'une adaptation nécessaire qu'elle associe, pour l'essentiel, à une organisation particulière vis-à-vis de sa fille : « Moi, ça ne me dérange pas de monter et descendre tout le temps. Pour le moment, ma fille a peur de monter les escaliers, donc je la porte… Et puis, elle ne connaissait pas la maison, elle ne voulait pas rester dans une pièce toute seule. Ça a demandé un petit temps d'adaptation ». Cette attention relative à la praticité des espaces à l'égard de sa fille vaut également pour l'absence de sanitaires au dernier étage de la maison. Si ce manque peut s'avérer pénible pour Madame B., qui ne perçoit pas d'un bon œil le fait de descendre deux étages pour se rendre aux uniques commodités du rez-de-chaussée durant la nuit :

« Ce que je redoute le plus, c'est qu'il n'y a pas de toilettes en haut. Quand il faut descendre tous les étages pour aller aux toilettes, c'est compliqué. Surtout pour ma fille. Je vais devoir lui laisser un pot dans sa chambre. Elle ne va pas descendre toute seule… Si les toilettes avaient été au premier étage, ça aurait encore été, mais deux étages, c'est compliqué. »

De fait, les toilettes se situent au rez-de-chaussée en raison des contraintes d'accessibilité que nous avons par ailleurs évoquées. Ceux-ci communiquent directement avec le séjour, ce qui ne semble pas être un point négatif, aux dires de Madame B. La place dégagée par le giron de retournement d'un hypothétique fauteuil roulant lui permet d'y installer une machine à laver et un sèche-linge, par empilement. Les raccordements avaient été sur ce point anticipés. Nous y constatons, en outre, l'installation d'un meuble étroit acheté peu après l'emménagement, qui témoigne somme toute, par ses dimensions atypiques, d'une certaine rationalisation de la surface en vue d'offrir à l'espace quelques rangements d'appoint bienvenus (*cf.* illustration 202, p.166a).

À gauche des sanitaires, la sous-face de l'escalier double quart tournant est investie en espace de rangement. Un meuble à chaussures de faible profondeur s'y glisse judicieusement. Seul coin attribué au rangement par défaut, ce mètre carré fera l'objet d'un aménagement spécifique, si l'on en croit Madame B. :

« Comme il n'y a pas de rangement dans la maison, on essaie d'arranger la chose au maximum. Là, c'est le coin bric-à-brac. Je vais essayer de ranger mieux. Je vais voir à mettre un système d'étagères pour ranger, et que ça fasse propre. Je pense que je vais peut-être ajouter un congélateur aussi. Comme c'est un endroit qui est mort… »

Autrement considéré comme « espace perdu », la sous-face de l'escalier, qu'il s'agisse ou non de la rendre ici plus « vivante », révèle finalement une absence de rangements au sein de la maison ; une carence que nous n'avions pas manqué de souligner durant la phase de conception (*cf. supra*) et sur laquelle nous aurons l'occasion de revenir un peu plus loin.

Entre le rez-de-chaussée et le premier étage, la double hauteur permise par la mezzanine est particulièrement appréciée par Madame B. Aménagé en salon, le premier étage est propice, par son ouverture sur la salle-à-manger du rez-de-chaussée, aux échanges verbaux entre salon et cuisine, sans avoir à élever la voix. L'espace se trouve ainsi séparé, sans être définitivement cloisonné. Contrairement à l'ensemble cuisine et salle-à-manger, Madame B. s'est dite un temps soucieuse quant à l'ameublement de la mezzanine, au vu des dimensions propres à son canapé d'angle[201] (*cf.* illustration 203, p.166a). En ce point, la porte coulissante de la salle de bain a permis l'aménagement tel qu'exécuté :

> « J'avais peur que mon canapé ne tienne pas. On comprend bien le côté pratique de la porte coulissante de la salle de bain. Ça aurait été un inconvénient pour le canapé si elle avait été battante. On n'aurait pas pu l'ouvrir entièrement. »

Conçu initialement pour être un coin bureau, l'espace de l'oriel est présentement consacré au rangement ou, devrait-on plutôt dire dans le cas présent, à l'entreposage. Le plateau est utilisé comme table pour plier et mettre en attente de rangement le linge propre, tandis que son dessous fait office d'abri pour la cage du lapin (*cf.* illustration 204, p.167a). Mais l'installation de Madame B. est peut-être trop récente pour nous permettre de juger de la véritable appropriation qui est et sera faite de cet espace : « Je vais mettre des rideaux, ce sera mieux. Ça aurait pu être un bureau, mais je n'en aurai pas l'utilité. Je pense que je vais mettre des fleurs dessus, ça ramènera un peu de verdure dans le salon. […] On verra par la suite si ça me servira, si je mettrai des étagères… ».

Au dernier étage, qui est sans doute l'espace de la maison aux dimensions les plus contraignantes, le palier desservant les chambres témoigne encore de l'absence d'espaces de rangement. Lors de notre visite, Madame B. évoque ainsi son projet d'y disposer « un meuble d'appoint pour du rangement supplémentaire » — « On a toujours besoin de rangement » soutient-elle — tandis qu'elle nous montre la penderie achetée pour la chambre de sa fille (*cf.* illustration 205, p.167a), quelques jours plus tôt. À son sujet, Madame B. dit

---

[201] Un point de vigilance est de mise quant au recul nécessaire vis-à-vis de la télévision dont la diagonale, par ailleurs comparable aux standards observés sur le marché des écrans plats, impose un gain substantiel en surface.

regretter de ne pas avoir été suffisamment vigilante à ses dimensions, qu'elle juge trop imposantes par rapport à la taille de la pièce ; une déception sitôt atténuée par la temporalité inhérente à la croissance de sa fille, d'une part — « Pour le moment, elle dort encore dans un petit lit à barreaux, mais je finirai par lui mettre un lit simple. La table à langer et son petit lit finiront aussi par disparaître » —, par la configuration singulière de la pièce, qu'elle appréhende de façon tout à fait positive en dépit des difficultés d'ameublement, d'autre part :

> « Ce que j'ai bien aimé, c'est que l'espace est un peu découpé en deux parties. Du coup, elle a son coin pour dormir et son coin pour jouer. Ça fait vraiment une petite salle de jeux, c'est bien pensé. Quand je suis arrivée ici, je me suis tout de suite dit que ce serait sa chambre. La configuration ne m'a pas dérangé, au contraire. Bon, il a fallu que je réfléchisse pour l'organisation des éléments, comment tout allait tenir… J'ai pris les mesures, j'ai essayé de voir comment je pouvais agencer ça, et on a finalement placé tous les meubles. »

Dans sa chambre personnelle (*cf.* illustration 206, p.168a), Madame B. se dit « rassurée » d'avoir pu y glisser son lit et ses deux tables de chevet. « J'avais peur que mon lit ne passe pas, mais au final, ça rentre pile poil » s'en amuse-t-elle, sans manquer d'attirer à nouveau notre attention sur l'absence de placard pour le rangement : « Il faut quand même que je vois pour acheter un dressing pour ma chambre. Cette fois, il va falloir que je prenne les mesures parce que le toit descend, ça va être juste ». En même temps, Madame B. minimise la portée de cet aménagement : « De toute façon, une chambre, c'est fait pour dormir. On n'y reste pas. Tant que j'ai mon lit, ma table de nuit, et que je peux mettre un meuble pour le rangement… ».

De la rue jusqu'au dessous du toit, ces quelques considérations sur les espaces habités par Madame B. nous interpellent d'abord quant à la disposition de la locataire à aménager sa maison. « Je suis très déco, j'aime bien agencer » nous dit-elle, par exemple. Pour chaque étage, une certaine attention a en effet été apportée aux dimensions des éléments mobiliers, suscitant parfois un sentiment de regret dès lors que cette prévenance s'est révélée trop partielle. Les quelques aménagements spécifiques aux sanitaires, WC et salle de bain, à la cuisine et aux chambres témoignent du souci d'une installation sur-mesure :

> « J'étais venue avec mon mètre pour prendre des mesures, pour voir au niveau des meubles. On a du recouper le plan de travail de la cuisine parce qu'il était trop grand. Mais c'est juste prendre les mesures et agencer pour que ça passe. […] Je n'ai pas acheté de meubles spécifiquement pour cette maison.

> Tout ce que j'ai là, c'est tout ce que j'avais à l'appartement. Si, j'ai racheté le meuble sous le lavabo dans la salle de bain, parce qu'il n'y en avait pas… »

C'est toutefois sans compter sur le petit meuble des toilettes, la penderie de sa fille et celle qu'elle projette pour sa chambre. Cette disposition à l'aménagement sur-mesure nous dit en même temps ses limites dès lors qu'est évoquée de façon répétitive l'absence d'espaces dévolus au rangement. La préoccupation du visible et du caché se substitue ici à celle de la décoration et de la personnalisation, non sans susciter chez notre locataire une certaine frustration :

> « Il n'y a pas de placard. Ça, c'est quand même un inconvénient. C'est à moi d'agencer les pièces. […] Ils auraient pu mettre au moins des petites étagères, des petits rangements… Là, c'est à nous de tout agencer, et c'est vrai qu'au niveau de la superficie, c'est un peu compliqué. »

Ces quelques considérations nous interpellent ensuite sur la fonction attribuée aux espaces de la maison. Le placement des équipements techniques bien sûr, mais aussi le dimensionnement standardisé des pièces telles les chambres imposent *de facto* un certain aménagement, réduisant les possibilités d'installation offertes à l'habitant. La configuration de la chambre d'enfant ne permet pas d'y mettre un lit double, de même que la chambre parentale est conçue, dans sa largeur, pour accueillir ni plus ni moins qu'un lit standard de 140 centimètres de largeur avec deux tables de chevet. Cette conception n'échappe pas à notre locataire, qui remarque :

> « L'aménagement des pièces s'est fait tout seul. Ici, je savais que c'était la cuisine. Et comme j'avais vu la mezzanine à la visite, je savais que ça serait le salon. Le salon dans la cuisine, ça n'aurait pas été. Et puis, c'est plus simple que ce soit le salon, à côté de la salle de bain. Mon canapé fait lit, ça peut faire une chambre d'appoint. […] Quand j'ai visité, j'ai vu où et comment les pièces seraient, c'était automatique. »

Ces quelques considérations nous interpellent enfin quant aux rapports de Madame B. à la dimension métrique des espaces. Cette dernière n'évoque en effet qu'à une ou deux reprises la petitesse des espaces sans jamais clairement la désigner. Elle y fait allusion tantôt lorsqu'il s'agit de disposer les meubles dans l'espace, tantôt lorsqu'il s'agit d'appuyer l'absence de rangements et des conséquences sur l'ameublement et la perte de mètres carrés habitables. Aussi, nous lui avons posé la question, sans détour, pour savoir si elle considérait, selon sa situation, cette maison comme étant « petite ». Elle nous répond :

« Cette maison ne me paraît pas petite, parce que je suis seule avec ma fille. Pour moi, c'est assez spacieux. Peut-être que les chambres sont un peu petites, mais sinon, je ne trouve pas ça petit. J'avais un appartement qui faisait 62 m², et j'avais déjà assez de place pour y vivre. […] Non, elle n'est pas petite, je dirais qu'elle est plutôt optimisée[202]. […] Pour moi, ce n'est pas petit parce que tout est bien agencé comme il faut. Après, quand on emménage ici, c'est à nous de prendre nos marques, de réfléchir pour que les choses prennent le moins de place possible. »

D'une manière générale, l'ensemble habité est, pour Madame B., tout à fait « confortable », qu'il s'agisse en ce point de la maison ou de l'environnement urbain proche. L'absence de vis-à-vis participe de cette appréhension globalement positive, de même que la présence d'un jardin — « Pour moi, c'est un confort d'avoir un jardin, mais ça pour une maison, c'est quand même la base » —, ou l'isolation de la maison à l'égard du bruit du boulevard — « Ce serait pas isolé pareil, avec le bruit et tout ça, ce serait compliqué. Mais comme elle est bien isolée, dès qu'on ferme les fenêtre on n'entend plus rien. Voilà, le confort, c'est déjà une bonne isolation du bruit ». Cet avis général se trouve par ailleurs conforté par le point de vue familial qui soutient cette socialisation en cours de l'espace : « Même mes proches m'ont dit que c'était une belle maison, confortable, que c'était bien » nous assure-t-elle. En outre, le voisinage participe de cette socialisation, par les échanges, les services ou plus simplement, l'intérêt porté à l'habitation et au confort personnel :

« À mon emménagement, les voisins sont venus me voir pour savoir si j'étais bien installée. Ils voulaient savoir comment la maison était agencée. Tout le monde s'est un peu posé la question. Ils l'ont vu se construire, mais ils ne savaient pas trop au niveau des étages, comme elle est tout en hauteur. Ils ont été gentils en tout cas. Ils m'ont dit de venir les voir si j'avais un problème. Je suis bien tombée ! »

Au regard de cette apparente convenance, l'habitation individuelle optimisée châlonnaise est-elle pour autant le « logement idéal » de Madame B. ? Si elle semble en revêtir de nombreux atouts, elle n'en reste pas moins éloignée des représentations plus traditionnelles de la maison individuelle avec jardin, encore fortement attachées au modèle du pavillon périurbain vendu sur catalogue. Il suffit pour cela de remarquer l'environnement auquel aspire notre locataire qui parle tantôt de « campagne », tantôt de communes périphériques détachées mais néanmoins proches de la ville-centre. Une preuve — s'il en fallait une — de cet attrait pour la forme pavillonnaire caractéristique de l'étalement urbain

[202] Durant notre entretien, nous avons été particulièrement vigilant à ne pas induire l'utilisation de ce terme.

de la seconde moitié du XX^{e} siècle se résume à l'appétence pour la typologie non mitoyenne et de plain-pied, ainsi qu'aux dimensions « tarte à la crème » évoqués par notre constructeur de maisons individuelles précédemment interrogé (*cf.* Chapitre 7) :

> « Je ne sais pas si cette maison est accolée à celle d'à côté. Je crois qu'il y a un petit espace quand même… En tout cas, je rêve d'une maison individuelle et qu'elle soit de plain-pied, parce que je trouve que c'est plus pratique. Pour moi, l'idéal serait aussi d'avoir un garage accolé à la maison. Peut-être une superficie un peu plus grande aussi, un 90 m² ce serait bien. L'idéal serait d'avoir un petit peu plus grand au niveau du jardin, pour mettre plus de trucs, pour les jouets des enfants. J'ai toujours eu des grands jardins avec mes parents. Bon, après, trop grand, c'est pas top non plus… Il faut entretenir. Mais on aime bien faire le petit potager, mettre plus de fleurs… »

Ce retour des caractéristiques du pavillon type en fin d'entretien est symptomatique d'un projet résidentiel formaté, au regard des propos précédents de Madame B. qui estime par ailleurs « ne pas avoir besoin de plus grand ». Le différentiel de 20 m² (*cf.* Chapitre 4) est en effet loin d'être anodin, même s'il peut malgré tout s'expliquer dès lors qu'il s'inscrit dans la perspective d'un projet d'accession à la propriété. L'aspiration à vouloir plus grand peut être ainsi motivée par l'éventualité d'un élargissement de la structure familiale, par exemple. Il semble cependant que l'habitation optimisée, dont Madame B. ne soupçonnait pas l'existence, peut participer à retarder — voire, pourquoi pas, reconsidérer à plus long terme — ce projet d'accession, compte tenu des aménités qu'elle offre, *a fortiori* lorsque ce dernier est envisagé dans un contexte économique plutôt défavorable aux catégories sociales installées dans un logement conventionné :

> « Je vais rester le temps qu'il faudra. Je n'ai pas de temps imparti. J'aimerais bien acheter par la suite, mais pour l'instant, je suis bien ici. […] En tout cas, je ne me presse pas. C'est un projet que j'ai, mais bon, là, je suis en maison, c'est ce que je voulais, donc… Tranquille ! »

Pour conclure, nous voyons combien un travail sur les typologies d'habitat, s'il s'avère nécessaire, se trouve aussi indissociable d'une adaptation des conditions d'existence urbaine, de sorte à ce que l'offre nouvelle d'un habitat individuel dense situé en centralité urbaine, soit acceptable et, surtout, désirable. Nous comprenons tout l'intérêt à considérer les menaces qui pèsent sur l'habiter (*cf.* Chapitre 3), de même que nous comprenons plus précisément les enjeux inhérents à la soutenabilité du développement urbain. Parmi les propos de Madame B., nous remarquons entre autres l'aspiration au calme, la possibilité à l'isolement, un cadre plus verdoyant et l'accès à des services et commerces de proximité

compétitifs par rapport à l'offre commerciale de périphérie — « Je vais souvent dans les grandes surfaces, parce que les petites enseignes, les *market* et tout ça, c'est pas donné ». Dans leur ensemble, ces aspirations doivent participer à rendre la ville plus agréable au quotidien, pour en faire une perspective d'installation largement partagée.

Deux mois plus tard : une optimisation toujours en cours

Le 31 août 2022, à la veille de la rentrée scolaire et au lendemain d'un été caniculaire historique, nous organisons un dernier entretien avec Madame B., à son domicile. Devant la maison, nous l'attendons quelques minutes. Elle stationne sa voiture au droit de son portail : c'est désormais sa place. Sur la parcelle, la présence permanente d'une table et de chaises extérieures à l'endroit même de son parking privé confirme cette organisation. Nous commençons par l'interroger sur ses habitudes, qu'elle nous dit aussitôt ne pas avoir changées, bien qu'elle apprécie désormais ses balades estivales dans les parcs de la ville, sans avoir à utiliser sa voiture : « J'utilise ma voiture tous les jours pour aller au travail, même si cet été, je me suis quand même beaucoup baladée à pied. C'est l'avantage d'être là. À partir de la maison, on a pu aller avec la poussette jusqu'au Grand Jard ». De la même façon, Madame B. continue de faire ses courses alimentaires dans les grandes surfaces en périphérie, pour des questions de budget (*cf. supra*), mais elle nous dit aussi avoir trouvé une crèche plus proche pour sa fille : « Avant, la crèche était à La Bidée. Je vais la mettre à la crèche en ville, à côté du marché couvert. L'été, on pourra y aller à pied. […] Je ne l'ai pas changé juste parce que j'habite ici, mais franchement, ça m'arrange, c'est à côté ».

Autour de sa maison, les travaux sur la voie publique se terminent. Après avoir restauré un pont à proximité, les entreprises à l'œuvre déploient le nouveau réseau de chaleur urbain châlonnais. Ce dispositif entraine de lourdes interventions sur les infrastructures existantes, qui ne manquent pas de contraindre la circulation sur le boulevard Léon Blum. La réhabilitation de l'ancienne abbaye de Toussaint jouxtant la rue du rempart — là où se situe la maison optimisée de Madame B. — suscite le passage de nombreux poids lourds, à toute heure de la journée. L'ambiance est donc très bruyante, encore au moins pour quelques jours, ce qui ne nous permet pas d'évaluer la réelle appréciation que pourrait avoir la locataire de son quartier. Pour autant, cette dernière espère un retour rapide au calme :

> « Les travaux ne sont toujours pas finis… Tous les camions, toutes les voitures, ça fait de la circulation et c'est bruyant. À voir quand il n'y aura plus les travaux, s'il y aura toujours autant de circulation. Je ne sais pas comment c'est en temps normal, vu que je ne connaissais pas cet endroit avant. C'est surtout gênant parce que c'est mal tombé, la fenêtre de ma fille donne sur la rue et je ne pouvais pas laisser la fenêtre ouverte la nuit, sinon ça la réveille. »

Déjà évoquée durant notre premier entretien, la qualité de l'isolation phonique est à nouveau louée, particulièrement à l'aune d'une fête organisée quelques semaines plus tôt par les étudiants de l'école des Arts et métiers, voisine à la maison : « Ils avaient mis la musique super forte, et le fait de fermer les fenêtres, ça a complètement enlevé le bruit ». Malheureusement, les fortes chaleurs de cet été 2022 ont contraint Madame B. à ventiler son logement jour et nuit, limitant l'efficacité de l'isolation. Au dernier étage, la chaleur fut telle que, certaines nuits, il n'était même plus possible d'y dormir. Elle explique, tout en s'interrogeant sur la qualité de l'isolation thermique :

> « Il a fait énormément chaud cet été. Dans la chambre de ma fille, j'avais 34 degrés. Il n'y a qu'ici, au rez-de-chaussée, qu'il faisait frais. Je ne sais pas si c'est le fait que ce soit mal isolé… Certains soirs, j'étais obligé de descendre avec ma fille pour dormir sur le canapé… Elle n'arrivait pas à dormir en fait. On est sous les toits, ça doit jouer vu qu'on a ce problème que dans les deux chambres. Mais bon, c'est une maison neuve quand même. »

L'optimisation ne peut être simplement considérée en des termes métriques. L'isolation phonique de l'habitation participe à son confort, à l'acceptabilité de sa surface et, plus tard sans doute, à l'appréciation de sa situation géographique. L'isolation thermique, si elle n'est pas correctement pensée et réalisée, peut priver occasionnellement les habitants de précieux mètres carrés habitables. D'une certaine façon, ce constat se vérifie sous d'autres aspects dans le jardin, où nous ne manquons pas de remarquer l'apport nouveau d'une jardinière (*cf.* illustration 207, p.168a). Aux dires de Madame B., celle-ci se substitue à un potager en pleine terre, de sorte à économiser la surface au sol disponible : « Mon père me l'a fabriqué pour que je puisse semer des plantes aromatiques, et puis ça permet de garder toute la surface du jardin pour les jeux de ma fille », explique notamment l'intéressée, qui nous affirme par ailleurs que cette dite surface est « suffisante pour ce [qu'elle y fait] ».

Durant toutes les vacances d'été, le jardin a été un prolongement extérieur bienvenu. L'ombre du cerisier a crée un espace de fraîcheur propice aux jeux de l'enfant et repas de la journée, de même qu'il a protégé les pièces intérieures de la surchauffe : « Heureusement qu'il y a cet arbre. Même pour l'étage, ça masque le soleil ». Installée par ses soins le long du grillage, juste après son emménagement, la canisse a bien permis à Madame B. de limiter le vis-à-vis du parking public jouxtant la parcelle (*cf.* illustration 201, p.165a). L'absence d'un doublage, pourtant maintes fois évoqué lors de notre premier entretien (*cf. supra*), témoigne d'une gêne somme toute limitée.

Dans l'ensemble, l'habitation individuelle optimisée châlonnaise demeure un « coup de cœur » pour Madame B. À l'exception des nuisances sonores imputables aux travaux sur

la voie publique, elle confirme son choix en insistant sur la suffisance de sa surface habitable : « C'est vrai que je suis bien dans cette maison. Je n'aurais rien besoin de plus. Plus, ça veut dire plus de chantier pour ma fille ! […] Je ne regrette pas du tout mon choix ». Du reste, le nombre d'étages, l'absence de rangements intégrés et le placement des toilettes n'en demeurent pas moins les principaux points négatifs de la maison. Le nombre d'étages suppose une certaine adaptation pour Madame B., particulièrement lorsqu'il met en jeu la surveillance de sa fille. Sur ce point, il est intéressant de souligner la présence de jeux d'enfants aux rez-de-chaussée et premier étage de l'habitation ; ceux-ci étaient jusqu'alors installés dans la chambre de l'enfant, au dernier étage (*cf.* illustration 208, p.169a). La chaleur estivale a sans doute motivé cette nouvelle organisation, même si le souci exprimé par Madame B. « d'avoir un œil » sur sa fille peut tout autant la justifier :

> « Je ne reprendrais peut-être pas une maison sur deux étages comme ça. Moi toute seule, ça ne m'aurait pas dérangé. C'est plus avec ma fille que c'est compliqué. Quand il faut descendre et quand je suis obligé de la laisser, il faut que je me dépêche, ou il faut toujours que je la prenne avec moi. Je n'aime pas trop la laisser seule. Ça, c'est un peu le problème d'avoir le salon et la salle-à-manger séparés. C'est embêtant quand on fait quelque chose en bas, qu'elle veut regarder la télé en haut, j'aime bien quand même avoir un œil sur elle. »

Cette dernière observation vaut également pour le positionnement des toilettes au rez-de-chaussée de l'habitation. Pour Madame B., cette disposition « reste vraiment gênante », non pas tant parce qu'il est au rez-de-chaussée, mais parce qu'il se trouve éloigné du deuxième étage : « Ça aurait été mieux qu'il soit à côté des chambres, ou au moins au premier étage. Encore une fois, moi, ça ne me dérange pas, c'est surtout pour la petite ». L'apprentissage de la propreté suppose en effet de nombreux allers et retours entre rez-de-chaussée et dernier niveau : « Elle commence à devenir plus autonome, à s'amuser dans les escaliers, c'est moins compliqué qu'il y a deux mois » nuance toutefois l'intéressée.

L'optimisation appliquée à l'habitat individuel rappelle ici qu'elle ne peut être considérée comme le simple résultat d'une conception réfléchie, conception qui, on le sait, ne pourra jamais pleinement tenir compte de l'ensemble des usages possibles. Au contraire, elle doit être entendue comme un processus en cours, que maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage initient et soutiennent par leurs choix, et que l'habitant parachève suivant ses us et coutumes. L'habitat individuel dit « optimisé » ne peut ainsi qualifier un produit immobilier libre de tout occupant, il est la symbiose d'une réflexion technique adaptée aux impératifs d'économie d'espace et de développement durable, et d'une appropriation humaine toujours en cours.

Nous l'avons dit, la présence de rangements est déterminante dans la réception que font les individus de leur habitation, particulièrement lorsque celle-ci se prétend « optimisée ». Dans cet exemple, nous ne pouvons qu'en regretter leur absence, et surtout la difficulté d'en ajouter par le mobilier. Si la plus grande chambre dispose d'un espace pour l'apport d'un meuble de rangement, la hauteur sous plafond se trouve être inférieure à deux mètres, soit une hauteur contraignante compte tenu des dimensions standardisées des armoires et dressings industrialisés, dont la hauteur dépasse généralement cette dimension. Si la sous-face de l'escalier paraît être un coin tout trouvé pour l'aménagement de rangements, il convient d'être bricoleur ou, tout au moins, d'être outillé pour y ajouter quelques étagères, les contraintes dimensionnelles ne permettant pas l'apport d'un meuble spécifique. Madame B. nous dit :

> « C'était compliqué, mais j'ai enfin trouvé un meuble à la bonne taille pour ma chambre, pour que ça passe sous le toit. Même s'il y a malgré tout de l'espace, certains endroits ne sont pas faciles à meubler. […] Pour l'espace sous l'escalier, j'attends de voir avec mon père. Il est bricoleur, il m'a dit qu'on mettrait des petites étagères, rien de compliqué. »

La souplesse des pavillons périurbains participe de leur attractivité. Leur extrême standardisation s'accorde avec la production de masse, là où l'*habitat individuel optimisé* s'apparente davantage au sur-mesure. Ce faisant, il convient d'être particulièrement vigilant à ce que le caractère optimisé de la production bâtie réponde aux principes et modèles d'optimisation précédemment exposés, qui opèrent telle une garantie de l'habitabilité de ce type d'opération, tel un garde-fou face à la tentation de réduire ou de contraindre davantage l'espace. Le risque inhérent à la production d'espaces inhabitables ou trop petits, n'est, rappelons-le, jamais très loin (*cf.* Chapitre 5). La vraie leçon à tirer de cette expérimentation réside sans doute en cela : bien que la réduction des surfaces soit à l'origine même de notre thèse sur l'optimisation des espaces d'habitation, celle-ci ne pourra se faire au détriment de leur habitabilité et de leur capacité à accueillir un ensemble d'usages difficiles à anticiper.

8.3.3. Les limites de l'*habitat individuel optimisé* dans le parc social. Des évolutions et des adaptations nécessaires.

Cette expérimentation nous permet en tout et pour tout de tirer quelques enseignements sur le potentiel et, surtout, les limites qu'impose ce type de logement en centre-ville, dans le cadre du logement social. Nous les avons distingués en trois points : le foncier, que nous avons déjà abordé dans le chapitre précédent et sur lequel nous ne reviendrons pas ici, l'économie du projet et l'intervention du politique.

L'une des raisons motivant les habitants du pavillonnaire et les promoteurs à préférer la périphérie au centre-ville est sans doute la cherté du foncier. La fiscalité aidant, cet investissement est lourd pour quiconque souhaiterait construire sa maison en centre-ville. Le difficile équilibre économique que nous observons dans le cadre de notre expérimentation s'explique en partie par cette charge foncière. Malgré la cession du terrain à l'euro symbolique par la Ville de Châlons, celle-ci s'élève à 17 000 euros dès lors que sont pris en compte la taxe d'aménagement, la redevance archéologique, l'intervention du géomètre et les raccordements à effectuer aux réseaux urbains. Cette charge foncière grève un budget déjà contraint par le seuil des loyers conventionnés. Mais ces contraintes ne suffisent pas à expliquer ce surcoût. Nous pensons notamment au caractère unitaire de l'opération : plus le nombre de maisons construites sera important, moins le coût unitaire sera élevé. Nous pourrions y ajouter le surcoût lié aux aménagements intérieurs spécifiques à l'optimisation des espaces, si tant est qu'ils aient été existants. Enfin, nous n'oublions pas le coût de la maîtrise d'œuvre, nécessairement plus élevé en raison du temps de réflexion plus long qu'implique ce type de projet. À l'heure actuelle, l'*habitat individuel optimisé* semble peu viable d'un point de vue économique dans le cadre du logement social, sauf à en repenser les modes de financement, actuellement inadéquats (Rousseaux Perin, 2018).

Entre la cession d'une parcelle du domaine public à l'euro symbolique et les aides financières transverses apportées, l'engagement politique est une condition de la réussite de notre expérimentation. Mais si ce dernier apporte une réponse aux problèmes posés par le cadre expérimental, son concours pourrait s'avérer tout aussi déterminant dans la multiplication de ce type d'opérations. D'un point de vue économique tout d'abord, nous avons vu combien les incitations fiscales et les aides financières instaurées dans le cadre de la rénovation énergétique ont démocratisé l'amélioration thermique du parc ancien. Cette stratégie étatique a par ailleurs été décisive au travers des politiques favorisant l'accession à la propriété (Bonvalet et Bringé, 2013). Aussi, nous comprenons combien le levier économique pourrait s'avérer décisif dans le développement d'habitations individuelles optimisées de centre-ville. Mais ces aides forfaitaires et exonérations d'impôts ne peuvent suffire à encourager la construction de ces maisons. L'interventionnisme des pouvoirs publics doit aussi s'exprimer au travers du cadre normatif. À titre d'exemple, nous sommes tenus d'appliquer, dans notre cadre expérimental, la norme d'accessibilité aux PMR. Ainsi, comme nous l'avons déjà évoqué, nous retrouvons au rez-de-chaussée un WC accessible, et une réserve prévue dans le plancher pour l'installation éventuelle d'un élévateur. Au premier étage, la salle de bain est également accessible, et l'espace en mezzanine est adaptable en chambre. Cela étant, au regard de la typologie atypique que propose ce type d'habitation, la législation PMR en vigueur reste-t-elle pertinente ? Si l'application de cette norme génère un surcoût, elle impose surtout une évidente restriction dans l'optimisation des volumes

habitables. D'un point de vue réglementaire enfin, nous avons pu être confrontés au caractère restrictif des documents d'urbanisme au-delà du cadre propre à l'expérimentation. L'emprise limitée des maisons individuelles optimisées prête à penser qu'une certaine souplesse rendant possible leur transgression serait souhaitable afin de rendre leur développement viable à plus long terme (Rousseaux Perin, 2018).

Suivant les évolutions des cadres économique et législatif, l'*habitat individuel optimisé* de centre-ville pourrait devenir une alternative à une demande que le marché actuel ne satisfait que partiellement : leur optimisation faciliterait l'accès à la propriété individuelle en ville ; leurs habitants pourraient atteindre facilement les services et commerces de proximité déjà présents dans les centres-villes et profiter quotidiennement des aménités urbaines sans recours systématique à la voiture ; la présence d'un jardin et d'une place de stationnement répondrait à une attente largement exprimée par les Français. Par leur faible emprise, les maisons individuelles optimisées réduiraient l'artificialisation des sols et, par leur situation centrale, contribueraient à contenir le phénomène d'étalement urbain. Toutes ces qualités pourraient ainsi laisser penser qu'un engagement politique facilitant le développement de ce type de maisons en centre-ville serait soutenable, au regard des situations urbaines précédemment énoncées des villes moyennes. Il pourrait s'agir de la mise en place de politiques incitatives d'accompagnement à la densification à destination de la maîtrise d'ouvrage privée — nous pensons ici à la micro-promotion privée —, pouvant se présenter sous la forme d'incitations fiscales, par exemple. Si la taxe d'habitation était prise en compte jusqu'ici dans les choix résidentiels, elle n'est plus aujourd'hui un frein à l'habitat de centre-ville. Reste la taxe foncière qui devrait, quant à elle, persister.

Conclusion à la troisième partie

Par la corrélation des analyses architecturales et urbaines, nous avons ouvert un champ de recherche jusqu'ici peu exploré. C'est pourquoi de nombreuses questions restent en suspens à l'issue de notre méthode expérimentale. Néanmoins, cette présente partie nous permet de tirer certains enseignements complémentaires concernant l'*habitat individuel optimisé*. D'abord, cette typologie à rebours des représentations majoritairement attachées à la maison individuelle peut répondre à la forte demande de petites habitations, prenant dans les représentations la forme de T3 en individuel avec jardin dans un périmètre de centre-ville ; cette offre s'avère aujourd'hui sous-développée. Ensuite, l'appareil de production doit s'adapter de sorte à rendre l'offre concurrentielle vis-à-vis du pavillonnaire périurbain : il convient sur ce point d'adapter l'*habitat individuel optimisé* à la capacité des ménages à financer le rêve de la maison avec jardin ; cette adaptation peut passer par le levier foncier. Enfin, l'*habitat individuel optimisé*, bien que présenté jusqu'à présent comme le résultat d'une conception attentive aux différents points de vigilance abordés, n'en reste pas moins le résultat à un instant t d'un processus toujours en cours, dont l'appropriation habitante rend parfaitement compte.

Par ailleurs, l'étude urbaine concentrée sur Châlons a mis en évidence un potentiel foncier important, que l'on devine similaire dans d'autres villes moyennes françaises ; c'est le cas de Chaumont, Saint-Dizier, Verdun, Rethel, Charleville-Mézières, ou encore Sedan. Considérer ce potentiel à l'aune de l'*habitat individuel optimisé* a permis de restituer une

analyse quantitative évaluant les évolutions démographiques que pourrait engager un travail de densification douce de la ville-centre, auquel l'expérimentation échelle 1 a donné toute sa consistance. Si l'habitat pavillonnaire est décrié depuis de nombreuses années, il pourrait prendre une toute autre forme, davantage en accord avec les enjeux de la « ville durable » tout en continuant de répondre aux aspirations des Français. L'*habitat individuel optimisé* constitue ainsi une première piste de recherche, valorisant davantage la qualité des espaces que la quantité des surfaces.

« Les idées ne reçoivent pas tout d'un coup leur application intégrale ; elles font leur chemin peu à peu et ce n'est qu'en les soumettant à l'examen et à la discussion qu'on ouvre la voie pour l'avenir. »

— Jean-Baptiste André Godin (1884)

Conclusion : Optimiser l'habitat individuel pour une densification douce et durable des villes moyennes.

Durant ces huit années de recherche doctorale, nous avons développé un ensemble méthodologique conséquent, en vue de répondre à la problématique suivante : *La petite maison individuelle de centre-ville peut-elle permettre de concilier l'aspiration des Français pour le pavillon avec jardin, avec les grands impératifs posés par l'idée paradigmatique de « ville durable » ?* À l'issue de notre première partie consacrée aux contours théoriques de cette problématique, nous nous proposions d'étudier l'hypothèse selon laquelle l'habitat individuel de taille réduite, situé en territoire urbain, pouvait permettre de répondre aux aspirations des Français pour la maison avec jardin, tout en étant adapté à la densification douce des villes moyennes.

Dans ce manuscrit, nous nous sommes résolument situé à la croisée de la sociologie et de l'architecture ; notre formation initiale n'est pas étrangère à ce dessein. Nous avons en effet étudié les représentations et les pratiques des individus en matière d'espace d'habitation, examiné leurs comportements et réactions face à l'hypothèse d'une densification des villes moyennes avec des maisons individuelles de plus petites dimensions, et interrogé les pratiques architecturales et urbanistiques pour la conception de tels espaces. De même, nous avons souhaité produire des outils pour penser l'habitat et la ville de demain, en considérant tout à la fois l'aspiration des Français pour la maison individuelle, à proximité des aménités

urbaines, et le double impératif désormais étudié par les pouvoirs publics de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

Suivant une démarche progressive à mi-chemin entre une sociologie explicative et une sociologie compréhensive, notre méthode rend pleinement compte de ces intentions. Dans un premier temps, nous avons mené une enquête quantitative par questionnaire auprès de 870 habitants d'une unité urbaine de moins de 100 000 habitants au sein de la région Grand-Est, ainsi qu'une enquête qualitative par entretiens semi-directifs, en allant à la rencontre de 15 habitants de cet échantillon, favorables ou non à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville. Dans un deuxième temps, nous avons produit une base de données analytique de *kyosho jutaku*, et avons réalisé un séjour d'étude de plusieurs mois au Japon, pour comprendre d'abord le contexte dans lequel ont émergé ces petites maisons urbaines particulièrement intéressantes pour notre recherche, pour identifier ensuite les logiques inhérentes à leurs modalités de conception, et pour caractériser enfin leurs attributs quantitatifs et qualitatifs. Il s'agissait par ce travail de définir précisément ce qui peut expliquer et qualifier un processus d'optimisation. Dans un troisième temps, nous avons mené une deuxième enquête par entretiens semi-directifs, auprès de sept acteurs de l'aménagement urbain et quatre opérateurs de l'habitat. Nous souhaitions interroger le cadre opérationnel de cette densification envisagée à l'échelle des villes moyennes. Suivant ces mêmes intentions, nous avons procédé dans un quatrième et dernier temps à un repérage méthodique du foncier potentiellement disponible pour une densification par de petites maisons individuelles, dans le quartier centre de la ville de Châlons-en-Champagne. Cette monographie urbaine s'est vue compléter par la construction d'un prototype sur une parcelle de 107 m², située à cinq minutes à pied du cœur marchand de la cité champenoise, afin de confronter nos hypothèses de recherche au terrain.

Des petites maisons à l'habitat individuel optimisé

Cet ensemble méthodologique nous a permis de tirer divers enseignements, que nous nous proposons à travers cette conclusion de restituer et de confronter à nos apports théoriques. Surtout, ces différentes enquêtes nous ont amené à opérer une transition sémantique déterminante entre une « petite maison de centre-ville » et la notion d'« habitat individuel optimisé ». À la suite, nous restituerons les ressorts de ce cheminement intellectuel, qui constitue le principal enseignement de ce travail, puisqu'il ne s'agit pas tant de réduire les surfaces habitables des maisons individuelles pour densifier les centres-villes dans une optique de sobriété foncière, que d'en optimiser leurs usages, surfaces et conceptions afin de les rendre socialement acceptables par la population habitante.

Préférer l'optimisation à la réduction des surfaces

Dans notre quatrième chapitre, nous avons restitué les principaux résultats de notre enquête sur l'habitat menée par questionnaire et par entretiens. L'analyse de ce matériau empirique nous a conduit à distinguer deux profils-type dans notre population : l'un défavorable à l'idée de vivre dans une petite maison en centre-ville, et l'autre favorable à cette même idée. Ces deux populations s'accordent à qualifier un logement comme étant « petit » en deçà d'une moyenne de 80 m² habitables, tous types et tous ménages confondus. Plus précisément, pour chacune des situations familiales considérées, un « petit logement » sera d'une surface habitable inférieure à 20 m² environ par rapport à la surface actuelle occupée par les habitants interrogés. Cet attribut éveille collectivement un imaginaire négatif, un « petit logement » étant assimilé par notre échantillon représentatif à un espace contraint et limité, où il n'est pas possible de s'isoler d'autrui. En conséquence, seuls 25,7 % de notre population pourraient envisager d'habiter un « petit logement », alors que cette éventualité apparaît peu envisageable pour 42,7 % des individus, et même pas du tout envisageable pour 31,5 % d'entre eux. L'idée d'habiter un « petit logement » rencontre donc une faible adhésion.

Mais le second profil-type se distingue assez nettement du premier dès lors qu'est introduite l'idée d'une « petite maison en centre-ville », marquant l'importance de la situation et de la typologie du logement dans l'acceptation d'une réduction des surfaces habitables. Cette perspective apparaît tel un compromis satisfaisant, pour une proximité vis-à-vis des aménités urbaines. Les choix et préférences résidentiels des individus expliquent en partie cette distinction : notre population défavorable habite plutôt une maison de plus de 100 m² et préfère la campagne, tandis que notre population favorable habite plus souvent un appartement de moins de 80 m² et préfère la ville.

Suivant une logique de maintien en ville des individus, la petite maison de centre-ville s'adresse plutôt à des citadins. En effet, l'habitat individuel petit ne semble pas voué à faire revenir les habitants du pavillonnaire dans les périmètres centraux, mais à capter les habitants du centre-ville, primo-accédants, ayant pour projet de gagner le périurbain pour accéder à la maison individuelle avec jardin. Il s'inscrit en cela dans un parcours résidentiel ascendant classique, puisqu'il est par ailleurs privilégié par les jeunes couples : notre population défavorable décrit des individus âgés tantôt de moins de 25 ans ou de plus de 40 ans, étudiant ou retraité avec plus de deux enfants ; notre population favorable décrit quant à elle des individus âgés de 25 à 39 ans, en couple, avec un ou deux enfants résidant au domicile.

En outre, nos deux populations se représentent différemment la « petite maison de centre-ville » : les « défavorables » décrivent cette typologie comme un appartement amélioré, alors que les « favorables » estiment qu'il s'agit là d'un habitat idéal. De fait, la première population paraît strictement ancrée dans la banlieue et la périphérie plus ou moins éloignée des villes, s'accommodant d'une certaine distance vis-à-vis des centralités urbaines : elle ne remet pas ou peu en question ses choix et préférences résidentiels résolument orientés vers le pavillonnaire périurbain, et juge plutôt incompatible son mode de vie à un environnement plus urbain, par ailleurs synonyme de vie en appartement. En opposition, la seconde population est tantôt ouverte à l'évasion périurbaine, tantôt solidement ancrée dans un mode de vie urbain, la petite maison de centre-ville devenant alors un moyen de gagner en autonomie et en confort. Pour elle, le caractère « petit » n'est en rien péjoratif, assimilant volontiers ce qualificatif à une échelle agréable et adaptée. Cette binarité est confortée par une difficulté durant nos traitements statistiques à identifier une population intermédiaire, c'est-à-dire partagée entre le souhait de se maintenir en ville, et celui de gagner la campagne.

Les entretiens semi-directifs ont révélé par une analyse thématique du discours un usage récurrent du terme « optimisé » pour désigner les espaces d'une petite maison de centre-ville, les interviewés préférant le principe d'optimisation à celui de réduction des surfaces. Pour les « favorables », l'acceptabilité et la désirabilité d'un petit logement dépend davantage de facteurs qualitatifs découlant de ce processus : un petit logement paraîtra moins « petit » à mesure que son équipement, ses agencements, ses options et son offre urbaine seront fournis et astucieusement pensés. Plus qu'une surface réduite, la petite maison de centre-ville évoque des espaces bien conçus, équipés d'éléments modulables capables de maximiser les usages dans le temps : elle est un *habitat individuel optimisé*.

L'*habitat individuel optimisé* reprend les codes de la maison individuelle installée au milieu de son terrain : il possède un jardin, et une place de stationnement ou un garage fermé. Mais il est surtout l'association des avantages de la vie en maison et en appartement, et atténue ou se défait des inconvénients propres à ces deux types : proximité avec les aménités urbaines, moins d'entretien, petit jardin, intimité préservée, intrusion civilisée, libre appropriation, etc. En revanche, pour le moment et dans le cas précis des villes moyennes, l'*habitat individuel optimisé* n'est pas la traduction spatiale d'une disposition des habitants à la mise en commun de certains espaces de la maison avec le voisinage : au contraire, la non-mitoyenneté est rigoureusement associée à sa définition, nuançant ainsi les conclusions de l'enquête menée par l'Institut Kantar Public que nous évoquions en introduction, qui révélait notamment la disposition des Français à partager des espaces avec leurs voisins pour concilier leur désir de maison, leur souhait exprimé de renouer avec les aménités urbaines et l'impératif commun de sobriété foncière (Marin, 2023).

Définir l'habitat individuel optimisé

En tout et pour tout, ce champ lexical émergent nous permet d'identifier une nouvelle typologie de maison de ville. Pour les individus interrogés, l'*habitat individuel optimisé* permet une mixité et une adaptabilité des usages, de disposer de nombreux rangements et d'aménagements spécifiques, d'avoir un coin à soi, et de pouvoir s'isoler des autres. L'optimisation soutient ainsi un changement de paradigme, privilégiant plus volontiers la qualité à la quantité. Elle suppose dans le prolongement une pensée de la « juste mesure ». Suivant une approche méthodologique progressive, elle nous a permis d'introduire, à travers notre cinquième chapitre, quelques réflexions menées par des philosophes et économistes portant sur la tempérance, la simplicité volontaire, la sobriété, ou encore le minimalisme. Les travaux du Mouvement moderne sur l'espace minimum vital par habitant, et l'analyse socio-historique de l'évolution du confort ont mis au jour une prééminence du gain de temps sur le gain de place, ainsi qu'un certain idéal de mobilité, fer de lance du minimalisme. L'étude complémentaire du mouvement des *Tiny houses* illustre parfaitement ces dernières observations, en même temps qu'elle met en lumière les limites du nomadisme et les risques inhérents à une sur-optimisation appliquée à l'habitat. Entre saturation et immuabilité des espaces, la notion d'« espace critique » rend compte d'un seuil où le volume habitable ne permet plus de garantir 1°/ un logement digne, décent et confortable tel que défini par la loi, 2°/ le libre mouvement du corps dans l'espace habité et 3°/ une surface minimum vitale assurant à chacun un espace de repli dévolu à l'intimité personnelle ou relationnelle.

L'optimisation de l'habitat s'opère entre cette notion d'espace critique et un espace suffisamment spacieux ou « dans la moyenne » pour ne nécessiter aucune réflexion complexe sur sa configuration. Elle se manifeste à travers des aménagements spécifiques, et plus particulièrement le mobilier. L'optimisation passe également par une architecture adaptée aux situations contraignantes rencontrées en centre-ville — emprise foncière, prospects, vis-à-vis, ensoleillement, etc. — et, par une relation symbiotique au corps, à ses dimensions et ses mouvements dans l'espace. Pour cela, ce processus apporte une attention singulière aux sens physiologiques. La revue des *kyosho jutaku* (*cf.* Chapitre 6) rend compte de l'importance de cette dimension kinesthésique, en même temps qu'elle permet d'identifier 35 modèles d'optimisation de l'espace, témoignant tout à la fois d'un minimalisme d'ingénierie mettant en œuvre des dispositifs susceptibles de maximiser les usages et d'augmenter l'impression d'espace sans agrandir les surfaces, que d'une capacité à composer avec le « dejà-là » des centres-villes. Dans le cas de l'*habitat individuel optimisé*, les usages possibles priment sur les surfaces ; la qualité de l'aménagement et le « pouvoir faire » de l'habitant en détermine son acceptabilité sociale.

Si l'inspiration japonaise nous oblige à faire preuve de discernement, elle présente en même temps certaines correspondances avec les aspirations françaises pour les aménités urbaines et la situation de l'habitat individuel sur le marché du logement. L'étude quantitative des *kyosho jutaku* révèle même des similitudes entre les dimensions des maisons japonaises et les appartements du parc français, notamment sur la surface habitable moyenne des logements. Ces observations ont en tous les cas confirmé l'impasse sémantique pressentie autour de la notion de « petit », et la pertinence d'une approche plus qualitative des espaces d'habitation, soutenant ainsi le recours au principe d'optimisation.

À l'issue de notre deuxième partie, l'*habitat individuel optimisé* apparaît telle une nouvelle typologie bâtie conciliant densité et maison avec jardin, désir d'urbanité et de nature, impératifs de la « ville durable » et aspiration pour l'habitat individuel ; une nouvelle typologie bâtie qui, sur le papier, promet d'articuler les intérêts individuels à un dessein collectif. Il est un compromis à l'étalement urbain pavillonnaire, qui répond à et satisfait la demande de certains habitants des villes moyennes recherchant davantage d'autonomie, d'indépendance et de liberté, sans s'éloigner des centralités. En revanche, il est plus rarement le moyen d'un retour en ville et le terreau d'une mise en commun de certains espaces de l'habitation : ces solutions paraissent en cela plus adaptées aux grandes métropoles où le partage de quelques espaces permet de faire de substantielles économies au regard de la cherté du foncier et de l'immobilier (*cf.* Chapitre 5) ; elles paraissent également plus adaptées aux opérations d'habitat participatif, pour lesquelles la dimension collective est intrinsèque à leur développement. En outre, l'*habitat individuel optimisé* ne semble pas non plus assimilable à la maison en bande, ou à des formes d'habitation individuelle plus denses privilégiant la mitoyenneté : l'*habitat individuel optimisé* est, dans la mesure du possible, un pavillon séparé des constructions voisines. Il s'inscrit néanmoins dans un périmètre urbain contraignant, qui dispense *de facto* d'un recours à l'archétype pavillonnaire suranné.

(Se) Représenter l'habitat individuel optimisé

Les acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat reconnaissent dans notre septième chapitre l'aspiration des Français pour la maison individuelle avec jardin, en même temps qu'ils constatent un regain d'intérêt pour les centralités urbaines. Pour les élus des villes moyennes, il s'agit précisément d'éviter que les jeunes ménages quittent les périmètres centraux au profit de leurs périphéries, motivant en conséquence le développement d'une offre immobilière adaptée à leurs attentes. Pour les opérateurs de l'habitat, il existe par exemple, au sein des villes moyennes, une demande substantielle de maisons tant en locatif qu'en accession de type 3 avec jardin, particulièrement en centre-ville où cette typologie est

très nettement sous-représentée. Ces observations sont corroborées par l'adhésion de notre population favorable à la typologie de la petite maison de centre-ville.

En même temps, cette dernière typologie souffre d'un défaut de représentations : dans l'imaginaire collectif, la maison individuelle correspond *a minima* à un habitat de type 4 — un séjour et trois chambres — en périphérie des villes, précisément parce que le marché produit très peu de plus petites maisons individuelles, qui plus est dans un contexte de centre-ville. Face à la rareté de l'offre, d'aucuns reconnaissent une forme de résignation de la part des jeunes ménages habitant dans les périmètres centraux, incapables de se représenter d'autres typologies individuelles qu'un pavillonnaire périurbain sur lequel ces derniers se reportent, à défaut de mieux.

En ville, le prix des terrains est autrement rédhibitoire pour les accédants à la propriété. Acteurs de l'aménagement et opérateurs de l'habitat admettent que l'appareil de production devrait être plus en mesure de proposer des typologies capables de concurrencer l'habitat pavillonnaire périurbain. Sur ce point, le foncier semble pouvoir servir de « jauge d'ajustement », la réduction de la taille des parcelles étant un compromis acceptable pour s'installer en maison individuelle, dans un contexte de sobriété foncière et de recherche de proximité vis-à-vis des aménités urbaines. Au-delà d'une réduction de la taille des terrains, des dispositifs existants pourraient être mobilisées et adaptés pour faciliter l'installation des primo-accédants en centre-ville, comme le bail emphytéotique ou le foncier solidaire.

Mais la réduction de la taille des parcelles implique nécessairement de s'intéresser — encore une fois — aux représentations qui entretiennent la prévalence de l'habitat pavillonnaire sur d'autres typologies de logement individuel plus denses. Il s'agit là de déconstruire les représentations favorables à l'habitat périurbain, de sorte à pouvoir plus facilement imaginer — et envisager — un habitat individuel à même de s'immiscer dans les interstices, les délaissés et les dents creuses des centres-villes. Cet enseignement est à mettre dans la perspective de ce qu'appellent de leurs vœux les acteurs rencontrés (Hélène Monetti et Pierre Frionnet représentant le bailleur social Nov'Habitat ; Dominique Vatel, expert en valeur immobilière et directeur d'une agence immobilière ; Eddy Zedryscralz, constructeur de maisons ; Constance Carpentier, architecte des bâtiments de France ; Sylvestre Delcambre, architecte-urbaniste de l'État ; Emmanuel Fleury, architecte de la ville de Charleville-Mézières ; Didier Herbillon, maire de la ville de Sedan ; Anne-Marie Legras, adjointe à l'urbanisme à la mairie d'Épernay ; Frédéric Roussel, adjoint à l'urbanisme à la mairie de Chaumont ; et Xavier Vittori, directeur de l'urbanisme et de Troyes Champagne Métropole) : donner envie de venir et de rester en ville, en proposant des typologies de logement adaptées aux aspirations, et financièrement abordables pour le plus grand nombre.

Pratiquer l'habitat individuel optimisé

Dans la pratique, notre travail monographique sur la ville de Châlons-en-Champagne, tel qu'exposé dans notre huitième chapitre, a tenté de mettre en évidence le foncier potentiellement mobilisable à court, moyen ou long terme dans le périmètre de l'hyper-centre, pour une densification par l'*habitat individuel optimisé*. Ce recensement, qui évalue à près de 30 % les parcelles présentant un potentiel de densification, confirme nos intuitions et laisse présager des possibilités plus nombreuses dans les premiers faubourgs. Reste que d'un point de vue opérationnel, ces parcelles sont pour la plupart sous le joug de la propriété privée, et c'est peut-être la principale limite à cette expertise. De vraies politiques d'incitation à la division foncière ou de revalorisation du foncier vacant par l'intermédiaire d'une politique fiscale contraignante et d'une sensibilisation à la démarche *Bimby* devraient selon toute vraisemblance être entreprises dans la perspective de leur mobilisation.

Issues du domaine public, quelques parcelles constituent aujourd'hui des délaissés intéressants permettant d'illustrer par l'exemple cette hypothèse de densification des centres-villes. C'est notamment le cas d'un terrain d'une centaine de mètres carrés situé à la croisée du boulevard Léon Blum et de la rue du rempart à Châlons-en-Champagne, que nous avons retenu pour une expérimentation ayant abouti à la construction échelle 1 d'une première habitation individuelle optimisée. Notre huitième chapitre présente les tenants et aboutissants de cette opération menée en partenariat avec un bailleur local, ainsi que les vertus et les limites de cette typologie appliquée au logement social. Nos entretiens avec la première locataire ont confirmé l'intérêt de développer cette typologie, en même temps qu'ils ont révélé une occupation « heureuse » des espaces. Le cadre opérationnel a néanmoins mis en évidence un certain nombre de limites telles qu'exposées à la suite, parmi lesquelles le foncier, l'économie du projet et l'intervention du politique.

En dépit d'une acquisition de la parcelle pour un euro symbolique, la charge foncière incombant au bailleur demeure élevée en raison de coûts imputables aux périmètres denses. Cette situation urbaine comporte par ailleurs le risque de sols artificialisés par le passé, et donc de sous-sols instables : l'échelle réduite de l'opération entraine alors un surcoût important en matière de fondations, au regard de l'enveloppe modeste des travaux ; un surcoût qui peut s'avérer dissuasif. En effet, le conventionnement du logement social contraint l'opérateur à des investissements limités. Pour ces mêmes raisons, les aménagements intérieurs pourtant souhaitables dans le cadre d'une optimisation des espaces, se sont avérés succincts dans le cadre de cette expérimentation. Actuellement, un promoteur social ne peut répercuter le coût d'aménagements spécifiques sur le prix de ses loyers : seule la surface et le nombre de pièces comptent, exceptés quelques éléments qualitatifs à la marge. Le quantitatif prime encore sur le qualitatif.

Si une économie d'échelle est exclue par la nature expérimentale de notre projet, le surcoût dû au caractère unitaire de l'opération pourrait être sans doute minimisé par la densification douce, pensée et coordonnée, d'un périmètre élargi. Densifier plusieurs petites parcelles par la construction simultanée d'habitations individuelles optimisées rentabiliserait davantage la main d'œuvre nécessaire à leur édification, et rendrait compte d'un processus global de recomposition du tissu bâti dont la classe politique semble d'ailleurs devoir se saisir. Son engagement s'avère en effet une des conditions de la réussite de notre expérimentation, et son concours pourrait être tout aussi déterminant, à plus large échelle, pour la multiplication de ce type d'opérations : le cadre normatif doit être adapté aux conditions de l'optimisation ; les modalités de financement du logement social doivent davantage valoriser la dimension qualitative des opérations de logement ; les décisions en matière d'urbanisme doivent vraisemblablement laisser place à plus de jurisprudence, de sorte à traiter des situations complexes mais néanmoins judicieuses. À l'heure actuelle cependant, l'*habitat individuel optimisé* développé dans le cadre du logement social apparaît peu viable, sauf à diversifier les sources de financement des organismes H.L.M.

L'*habitat individuel optimisé* à l'épreuve de nos apports théoriques

Ces différents enseignements sont à replacer dans la perspective des apports théoriques que nous avons exposé dans la première partie de notre manuscrit. Nous avons en effet démontré le rôle qu'ont joué les politiques publiques dans la construction socio-culturelle de l'aspiration des Français pour la maison individuelle, à un moment où les crises du logement et le contexte des Trente Glorieuses, teinté d'un important antagonisme individuel/collectif, ont conduit les décideurs à orienter leurs stratégies d'aides à la construction en direction du pavillonnaire périurbain. Aujourd'hui encore, les Français continuent à accéder au rêve de la maison avec jardin à travers cette forme architecturale et paysagère, que d'aucuns s'accordent néanmoins à qualifier d'insoutenable au regard de ses nombreux effets sur l'environnement, de la désillusion et du désenchantement qu'entraine également chez certains accédants leur éloignement des périmètres urbains.

L'habitat individuel optimisé à l'articulation des pratiques habitantes et des enjeux de densification posés par la « ville durable »

À l'aune des préoccupations sociales et sociétales, ces mêmes politiques pourraient occuper une place décisive dans la déconstruction du modèle pavillonnaire, au profit de formes urbaines plus denses. Il ne s'agit pas nécessairement de privilégier l'habitat collectif réputé plus compact que la maison et son jardin attenant, mais de considérer cette aspiration commune à plus de 80 % des Français pour en interroger ses traductions architecturales et

urbaines. À l'heure où les récentes évolutions législatives fixent le cap d'une *zéro artificialisation nette* (ZAN) des sols pour 2050, il semble que cet horizon puisse faire consensus durant les prochaines décennies, compte tenu d'une reconnaissance de la part des acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat d'une offre de petites maisons de ville inexistante et pourtant prisée en cœur de ville.

Pour engager la densification que suppose cette injonction à limiter les effets socio-environnementaux de l'étalement urbain, et le développement d'une offre nouvelle en centre-ville, il paraît déterminant de rendre ce processus socialement acceptable, et même collectivement désirable. Nous l'avons vu cependant, la densification des villes pose un certain nombre de questions, qu'elles soient politiques, foncières, économiques ou patrimoniales, et n'a en ce point rien d'une évidence (*cf.* Chapitre 2). Cette densification pose autrement la question de l'« échelle humaine » et de la juste taille des villes, à l'heure où une majorité de Français rejettent les grandes métropoles et cherchent à se rapprocher des aménités, sans être prêts pour autant à sacrifier leur désir d'individualité.

L'*habitat individuel optimisé* apporte à ces quelques constats des pistes de réflexion intéressantes dans le sens où, par ses dimensions réduites et sa capacité à se glisser dans les interstices et les dents creuses, il suppose l'idée d'une densification des villes par petites touches, à même d'engager une mutation progressive des délaissés urbains sans dénaturer l'existant. Cette échelle de densification semble particulièrement adaptée au cas des villes moyennes qui présentent, parfois en dépit de leur situation de décroissance, un besoin de compacification et d'intensification urbaines : dans ces cités, les immeubles collectifs sont majoritaires dans des centralités en proie à un double phénomène de désertification et de paupérisation, alors même que la forte demande de maisons individuelles nourrit un développement du périurbain, vecteur d'un éparpillement difficile à juguler. Ici plus qu'ailleurs, la densification des tissus urbains doit être mesurée, puisque portant le risque d'une saturation d'un marché déjà détendu.

En associant le jardin à son volume bâti, l'*habitat individuel optimisé* refuse la pleine imperméabilisation des micro-parcelles de centre-ville. Dans la perspective d'un urbanisme endogène, il valorise la densification douce en privilégiant l'incrémentalisme et le cas par cas pour replacer les habitants à proximité des aménités urbaines, tout en respectant leur aspiration pour la maison avec jardin. Nous en revenons à la parole habitante chère au sociologue Henri Raymond. En cela, cette notion interroge les formes urbaines, s'inscrivant plus volontiers dans la lignée des réflexions portant sur l'échelle parcellaire que celles lui préférant l'échelle de l'îlot. Sans négliger la question du vivre ensemble, l'*habitat individuel optimisé* considère l'individualité sous le prisme de la citadinité. Il repose autrement la question des mobilités, mettant en avant les mobilités douces et la marche à pied à l'image de

la « ville de la pantoufle » prônée par l'architecte et urbaniste Philippe Madec. À l'instar du courant de pensée nord-américain du *New Urbanism*, l'*habitat individuel optimisé* contribue finalement aux réflexions contemporaines portant sur un modèle d'urbanisme capable de renouveler la conception du lotissement résidentiel et, plus largement, de la maison individuelle.

À l'opposé des critiques reprochant à l'initiative *Bimby* de convoquer des réflexes consuméristes et spéculatifs propres à l'individualisme que l'on attache souvent aux ensembles pavillonnaires périurbains, la dimension collective est intrinsèque à l'*habitat individuel optimisé*, en ce qu'il est un projet d'architecture autant que d'urbanisme : il s'agit 1°/ de concilier les intérêts particuliers au développement de l'attractivité des villes par l'habitat (*cf. infra*), 2°/ de renouveler l'image des villes en déshérence par des micro-architectures résidentielles ponctuant les centres anciens par leur esthétique contemporaine, 3°/ de reconstituer un tissu bâti morcelé, et 4°/ de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en périphérie des villes à des fins de préservation du bien commun que sont les territoires naturels. Si le développement d'espaces partagés (buanderie, atelier de bricolage, chambre d'amis…) entre plusieurs habitations de ce type paraît pour le moment peu probable dans le cadre des villes moyennes, la multiplication de ces petites maisons résulte en définitive d'une pensée globale de l'évolution des centres-villes et de leurs pourtours à plus ou moins long terme.

Par ailleurs, le développement de l'*habitat individuel optimisé* dans les périmètres de centre-ville permettrait vraisemblablement de diversifier une offre en logement qui tend à se spécialiser à travers la construction quasi exclusive d'ensembles collectifs, la division de grandes maisons de ville en plusieurs logements, et la difficulté des promoteurs à projeter d'autres typologies moins conventionnelles. Cela semble d'autant plus vrai qu'est fait le constat parallèle d'une vacance affectant en premier lieu les appartements. Par sa faculté à investir les recoins de la ville, l'*habitat individuel optimisé* renouvelle aussi les dimensions de l'altérité, en prenant bien souvent la taille d'un appartement, sans les inconvénients directs d'un habiter caractéristique des immeubles de collectifs.

Plus spécifiquement, l'*habitat individuel optimisé* replace les pratiques habitantes au centre de la pensée architecturale et urbaine. La proximité des commerces et services, les usages et la fonctionnalité des espaces dictent ses modalités de conception. À travers cette notion nous l'avons dit, la qualité est préférée à la quantité, justifiant le glissement sémantique opéré entre la « réduction » et l'« optimisation » des espaces : avoir moins de surface habitable ne semble pas être une fatalité ni une fin en soi, dès lors que le « pouvoir-faire » et les mouvements de l'habitant dans l'espace ne se trouvent pas contraints par la configuration de l'habitation. À l'heure où différentes enquêtes insistent sur l'aspiration des

Français à plus de surface, oubliant souvent de préciser qu'il s'agit surtout de personnes résidant en appartement (*cf. infra*), l'*habitat individuel optimisé* rappelle qu'il est plutôt question, pour les habitants, de retrouver une saine liberté de faire et d'appropriation, que la maison avec jardin permet davantage que l'appartement. D'ailleurs, la figure du jardin rappelle que sa taille peut être réduite au minimum, du moment qu'il est possible d'y trouver un lieu propice au barbecue du dimanche. *In fine*, l'habitant re-devient ici le mètre étalon de la conception architecturale domestique.

De fait, les normes et conventions établies dans la partition des espaces peuvent être utilement interrogées dans l'*habitat individuel optimisé*, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de penser l'espace au service des pratiques habitantes. Les classiques partitions jour-nuit peuvent céder leur place à une conception en coins aux fonctions indéterminées, de même qu'elles peuvent faire la part belle à la modularité et à l'adaptabilité, à l'heure où les temps sociaux sont de plus en plus désynchronisés. Sans déconsidérer le désir d'individualité et le besoin pour les individus de trouver, au sein leur habitation, un endroit propice à la solitude, à l'écart du monde et de *son* monde, l'optimisation de l'espace semble être ici un prétexte pour interroger le fonctionnalisme et la stricte partition des espaces.

Ces considérations s'inscrivent dans un mouvement plus large de critiques et de remise en question de la « société bureaucratique de consommation dirigée » dénoncée en 1968 par Henri Lefebvre dans *La vie quotidienne et le monde moderne*, publication qui prolonge sa *Critique de la vie quotidienne* parue en 1947, dans laquelle il réfute l'idée que le consommateur pourrait satisfaire ses besoins par la consommation. Les différents courants de pensée prônant la décroissance, la sobriété volontaire, la frugalité heureuse, ou encore un mode de vie minimaliste, s'ils sont marginaux, poursuivent cette critique et renvoient d'une certaine façon aux nombreuses manifestations populaires s'indignant de l'inaction politique face au changement climatique. Les discours portant sur l'autolimitation et la juste mesure paraissent aujourd'hui d'autant plus déterminants qu'ils trouvent un écho singulier à la situation pandémique que le monde a traversé dès le début des années 2020, qui pointe fondamentalement du doigt la relation de l'homme à son environnement habité.

L'habitat individuel optimisé à l'heure de la Covid-19

Aussi, notre conclusion doit être remise ici dans la perspective des effets de la pandémie mondiale de la Covid-19 sur les préférences résidentielles des Français. Les premiers porteurs du coronavirus SARS-CoV-2 sont détectés dans l'Hexagone au tout début de l'année 2020. Nous commencions alors la rédaction de ce manuscrit. La maladie se propage très rapidement, au point d'amener les autorités à restreindre la libre circulation des personnes dès la mi-mars. En l'espace de quelques jours seulement, les individus et familles

sont contraints de s'organiser à la hâte pour s'isoler, sans imaginer qu'il s'agira d'un confinement long ; au commencement, ce n'est que l'histoire de quelques jours. Très vite pourtant, l'évolution de la mortalité dans des hôpitaux dépassés par la situation sanitaire prête à penser que chacun devra s'accommoder encore quelques temps des conditions de cette forme de réclusion inédite. Au 11 mai 2020, le premier confinement est progressivement levé, d'autres suivront : ils seront peut-être moins contraignants que le premier en date, mais ne seront pas sans effet sur la vie des individus.

L'expérience du confinement a bouleversé les modèles culturels qui caractérisent la manière d'habiter chez soi : « Si habiter au quotidien consiste à résoudre un ensemble de problèmes, augmenter de manière contrainte le temps passé chez soi accroît les situations inédites de cohabitations, les possibilités de conflits et les nécessités d'ajustement », expliquent avec clairvoyance les sociologues Yankel Fijalkow et Nadine Roudil (2020). Publiée en juin 2020, une enquête de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL) pointe des logements inadaptés à cette situation ; ces derniers sont alors occupés 24 heures sur 24 par tous les habitants d'un même foyer. Si l'étude insiste sur le manque de surface, la lecture de cette conclusion force néanmoins à davantage de discernement, l'échantillon consulté étant pour près de la moitié résidents de la région Île-de-France là où, précisément, la surface disponible par habitant est factuellement moins importante que sur l'ensemble du territoire : le ressenti du confinement se fait aussi plus pénible dans des logements dont la surface est inférieure à 50 m² (IDHEAL, 2020).

Considérant la portée nationale de l'étude, métropoles, villes moyennes et petites villes comprises, l'enquête révèle surtout une difficulté à adapter les espaces aux différents usages imposés par la situation de confinement. De par leur configuration et leur fonctionnalité attachée, les espaces d'habitation permettent rarement de s'isoler des autres pour télé-travailler dans le calme ou, plus largement, pour gagner un coin exclusivement à soi où retrouver un peu d'intimité. Chacun doit ainsi y aller de ses solutions bricolées pour acquérir un semblant d'indépendance par rapport au reste du groupe familial. De fait, l'immuabilité des pièces apparaît peu appropriées aux besoins contemporains.

À ce moment plus qu'à aucun autre, les espaces extérieurs attenant aux logements ont montré toute leur utilité, devenant l'ultime soupape vis-à-vis du désordre intérieur. Dans les logements qui en étaient dépourvus, ces « pièces en plus » ont brillé par leur absence. *De facto*, il n'est pas étonnant de constater que la période a été plus facile à vivre pour les individus habitant une maison avec jardin que pour les locataires ou propriétaires d'un appartement sans espace extérieur. Concernant la typologie plus particulièrement, la maison peut motiver ce ressenti par l'environnement social et bâti qui lui est couramment associé : le voisinage est en effet plus bruyant en appartement qu'en pavillon. C'est d'autant plus vrai

pour les classes populaires, la crise sanitaire devenant un révélateur des inégalités socio-spatiales : cris d'enfants et bruits de bricolage sont alors exacerbés par une occupation continue des logements (Lambert et Bugeja, 2020).

Ces inégalités valent également pour l'environnement urbain attenant au logement : les classes les moins défavorisées résident plus souvent au sein de tissus urbains peu denses, ce qui participe vraisemblablement à rendre plus facile l'expérience du confinement (IDHEAL, 2020). Ce fait nous rappelle que l'habiter transcende les frontières physiques du logement ; il nous invite, à l'instar de nos conclusions, à penser des échelles plus humaines, et à revenir à des densités plus raisonnables jouant de la complémentarité avec la nature. À un moment où la forte densité de population est précisément facteur de propagation du coronavirus, le confinement fait rejaillir l'idée déjà ancienne mais néanmoins actualisée d'une dédensification des villes (Dupuy, 2020). Il n'est alors pas étonnant de constater un retour en grâce des villes moyennes, que d'aucuns appellent à « régénérer » ou « réinvestir » à une heure où les projections des urbains vers le rural ne constituent pas une tendance dominante (Chédotal, 2020 ; Chermann, 2021 ; Bléhaut et *al.*, 2022). À rebours de l'image de la ruée des Parisiens vers les campagnes, l'exode urbain post-Covid tant annoncé par les médias n'a pas eu lieu, prouvant encore une fois l'importance pour les Français de résider dans ou à proximité immédiate des aménités urbaines (Renson Miquel, 2023). Dans ce contexte, l'*habitat individuel optimisé* pourrait être une typologie intéressante à développer.

Rendre plus attractives les villes moyennes par l'habitat

À la question « est-il pertinent de densifier les villes moyennes par des formes d'habitation collectives, alors même que l'offre pavillonnaire périurbaine explique en partie le report des populations de la ville-centre sur la périphérie ? », nous répondons qu'il ne s'agit pas ici d'opposer la typologie individuelle à des typologies plus collectives, mais de les mettre dans un même contexte de densité, et d'évaluer la pertinence de chacune d'entre elles suivant les situations rencontrées. À la question « est-il possible de concilier idéal de maison individuelle, sobriété foncière et centralité ? », nous répondons par l'affirmative, en nuançant toutefois que l'appareil de production du logement est aujourd'hui inadapté à des formes d'habitat individuel plus denses et comprises dans un contexte de centre-ville. À la question « les opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement urbain sont-ils prêts à considérer cette trajectoire opérationnelle et à faire évoluer les typologies existantes ? », nous sommes réservé : si les acteurs rencontrés ont conscience de la demande des Français pour des typologies individuelles plus petites mais mieux situées, ils n'apportent pas de réelles pistes de réflexion susceptibles de faire évoluer à court ou moyen terme le cadre opérationnel. À la question « les Français envisagent-ils d'un bon œil la maison de ville qui ne ressemblera pas,

selon toute vraisemblance, à l'image du pavillon au milieu de sa parcelle largement partagée dans les représentations collectives ? », nous répondons : pas tous ! Nous l'avons dit, la typologie de maison de ville telle que présentée et problématisée lors de notre enquête sur l'habitat divise notre population de référence. En particulier, la « petite » maison de ville entraine l'adhésion des individus les plus urbains.

Bien que nous nous soyons rapidement confronté aux limites sémantiques de cette forme d'interrogation, questionner les petits espaces d'habitation a permis de s'intéresser à une socio-anthropologie de l'habiter, et de mettre en évidence ce qui comptait vraiment pour la maison de demain : localisation, accessibilité, adaptabilité, individualité et intimité. Cela nous a permis également de rendre compte d'une priorisation opérée par les individus sur l'équipement de la maison, au détriment de la surface habitable. Et puis, l'étude des *kyosho jutaku* a autrement mis en exergue les inspirations fécondes que nous pourrions tirer des modes de conception de ces petites maisons urbaines. L'intégration par les Japonais de la contiguïté des espaces urbains, leur capacité à composer avec le moindre mètre carré et la considération des intérêts individuels et desseins collectifs nous rappellent que l'adaptation préside finalement la pensée de leurs espaces urbains et d'habitation.

En outre, l'*habitat individuel optimisé* démontre qu'il peut être tout aussi intéressant de travailler l'attractivité des villes moyennes à travers son offre résidentielle qu'à travers son offre commerciale. Il semble en effet peu probable que l'une puisse opérer sans l'autre : les commerces de centre-ville ont besoin d'attirer de nouveaux chalands, les nouveaux habitants ne pourront se satisfaire d'une habitation en cœur de ville sans ses services et commerces traditionnellement associés. Au-delà, il ne s'agit nullement de considérer cette typologie comme une réponse univoque au délaissement des centralités et à la problématique de décroissance que rencontrent la plupart de ces cités intermédiaires, mais de rendre compte ici de l'absence d'une typologie demandée, et que l'*habitat individuel optimisé* pourrait satisfaire selon toute vraisemblance. Il ne s'agit pas non plus de penser que cette typologie pourra convenir au plus grand nombre : il est peu probable en effet que les personnes âgées s'orientent vers ces maisons, plutôt construites en hauteur. En même temps, notre propos nous oblige à souligner l'intérêt certain pour cette typologie dont témoignent les jeunes couples inscrits dans un processus d'amélioration de leur cadre de vie et soucieux de ne pas s'éloigner des centralités. Sur ce point, la démographie des villes moyennes appuie la pertinence de notre réflexion, les familles partant à la conquête du périurbain tandis que les centres-villes s'appauvrissent et vieillissent.

Dans ce manuscrit, nous avons ainsi pu théoriser une typologie nouvelle d'*habitat individuel optimisé* de centre-ville, susceptible de faire renouer les habitants au « droit à la ville » cher à Henri Lefebvre et tenant compte de leurs exigences en matière d'intimité et de

lien social, tout en proposant un ensemble d'éléments d'aide à la conception. À notre problématique générale qui se demandait si *la petite maison individuelle de centre-ville pouvait permettre de concilier l'aspiration des Français pour le pavillon avec jardin, avec les grands impératifs posés par l'idée paradigmatique de « ville durable »*, et à notre hypothèse principale qui plaçait les villes moyennes comme cadre de la densification des villes par l'habitat individuel, nous répondons que l'*habitat individuel optimisé* tel que conceptualisé dans notre manuscrit peut permettre de concilier l'aspiration des Français pour le pavillon avec jardin et les aménités urbaines, avec les grands impératifs posés par l'idée paradigmatique de « ville durable », comprise dans le contexte des villes moyennes. Il s'inscrit en outre dans trois des quatre figures de la « ville durable » telles que décrites par le sociologue Philippe Hamman (2014), à savoir : « la "ville recyclable", suivant une inspiration économique, c'est-à-dire en mesure de se renouveler sans nécessiter des investissements croissants et sans induire de troubles dans ce processus ; la "ville compacte", face à l'expansion et à l'éclatement des aires urbaines (et donc la consommation de l'espace) ; la "ville mixte", pour répondre aux travers des ségrégations socio-spatiales ».

L'optimisation de l'habitat individuel doit être encore théorisée, exemplifiée, éprouvée et expérimentée de longues années. Elle doit être appropriée par une nouvelle génération de chercheurs, architectes et urbanistes, sensibles à la transversalité des compétences et des connaissances devant être mobilisées à cet effet. En ce point, notre recherche n'est pas dénuée de limites dont il convient ici de rendre compte. Il nous est difficile, par exemple, d'affirmer *stricto sensu* la réplicabilité de notre démarche sur le territoire national, compte tenu de l'inscription forte de nos différentes enquêtes sur le territoire du Grand-Est, et plus particulièrement sur la ville de Châlons-en-Champagne. Il nous est également difficile d'estimer le véritable potentiel foncier des centres-villes, les projections spéculatives de notre monographie ne s'établissant qu'à partir de moyennes et médianes que l'on pourrait, du reste, abondamment discuter. De plus, notre expérimentation échelle 1 a démontré les limites propres au caractère opérationnel de l'*habitat individuel optimisé* et, finalement, la difficulté à optimiser l'espace de façon tout à fait qualitative. Peut-on à ce titre qualifier la maison châlonnaise d'*habitation individuelle optimisée* ?

Si l'optimisation de l'habitat individuel souffre aujourd'hui d'un patent défaut de représentations, elle suit en même temps les orientations stratégiques récentes qu'opèrent certains bureaux d'études ou *start-up* travaillant sur la densification des villes. Entre le début de notre recherche doctorale en 2015 et la rédaction de ce propos conclusif à l'été 2023, le cadre législatif a connu quelques évolutions. Le changement le plus notable est sans nul doute l'adoption en juillet 2023 de la proposition de loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus

locaux. L'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) porté par la loi *Climat et résilience* de 2021, trouve désormais des moyens d'application concrets sur le territoire. Il envoie également un signal fort aux marchés fonciers, qui s'inquiètent d'une raréfaction de l'offre. Le « marché de renouvellement » pressenti par nos interlocuteurs pourrait bien se concrétiser ces prochaines années, obligeant dès à présent les décideurs à une utilisation parcimonieuse du foncier vacant. Cette perspective conforte l'hypothèse que nous formulions il y a huit ans, relative à la nécessaire sobriété foncière du marché de l'habitat individuel. À l'œuvre durant la dernière décennie, de nouveaux acteurs ont investi à ces fins les sphères de l'aménagement et de l'urbanisme opérationnel, en portant une ambition claire : démocratiser la densification douce. C'est le cas de Iudo, Villes Vivantes ou Citévo.

Premièrement, Iudo concentre ses réflexions sur le tissu pavillonnaire francilien en s'interrogeant : « Alors que les villes n'ont jamais été aussi étalées et que les quartiers pavillonnaires représentent la majorité des espaces urbanisés, et si la ville durable consistait avant tout à réhabiliter, optimiser et développer ce qui existe déjà ? ». Bureau d'études, Iudo est à l'initiative d'une application mise au point pour estimer, entre autres, le potentiel de densification d'une parcelle : cette dernière décode les règles d'urbanisme en les rendant accessibles au plus grand nombre, et décrit les périmètres d'implantation possibles pour une nouvelle construction (*cf.* illustration 209, p.170a). Agence d'architecture, Iudo est à l'initiative d'un laboratoire de la densification douce, à travers leur opération menée aux Lilas, petite commune de Seine-Saint-Denis, où ils réaménagent des maisons avec jardin pour en faire de petits ensembles d'habitation, en conservant l'espace vert (Cazi, 2023). Deuxièmement, Villes Vivantes propose aux collectivités territoriales et municipalités des opérations de développement et de renouvellement urbain en filière courte, par la valorisation et l'accompagnement de la micro-promotion. Elle est à l'origine de « quatre innovations *deep tech* pour un urbanisme qui change la donne » portant les noms de *Bimby* (« produire chaque année 200 000 maisons sans étalement urbain, harmonieusement intégrées dans leur environnement et connectées aux infrastructures existantes »), *Bamba* (« déployer chaque année une offre neuve de 100 000 maisons abordables et sur mesure, bien situées au coeur des agglomérations et des métropoles »), *Bunti* (« reconfigurer chaque année 300 000 logements avec un effet de levier de dix euros d'investissement privé pour un euro d'investissement public ») et *Bramble* (« élever chaque année 100 000 logements collectifs en densification haute, élégante et reconnue comme belle par la majorité des habitants »)[203]. À Clermont-Ferrand, la *start-up* accompagne le projet *Bamba* de lotissement sur-mesure de La Grande Plaine, éco-quartier situé à dix minutes à vélo du Vieux Montferrand : y sont proposées par exemple des maisons de type 3 de 85 m², prenant place sur un terrain de moins de 300 m²

[203] Voir : *Villes vivantes* [en ligne]. Disponible sur : https://www.vivantes.fr/ (consulté le 15 juillet 2023).

(*cf.* illustration 210, p.170a). Enfin, troisièmement, Citévo concentre ses actions sur une mobilisation du foncier en zone dense pour une densification des tissus existants. Entre analyse du parcellaire pour y trouver de nouvelles opportunités de valorisation, et coordination des intervenants sur les projets de nouveaux logements pour s'assurer de leur aboutissement, l'équipe aujourd'hui constituée d'une cinquantaine de collaborateurs s'emploie à démontrer qu'il est encore possible de construire de nouveaux logements en milieu urbain, sans étalement urbain et artificialisation des sols.

Ces initiatives figurent un champ de recherche qui s'inscrit dans le prolongement de nos travaux : il serait en ce point tout à fait opportun de s'intéresser aux ménages accompagnés par ces bureaux d'études, de sorte à mieux comprendre leurs aspirations, représentations et pratiques en matière d'habitat, ou leur motivation à céder une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement. C'est une première ouverture que nous proposons ici à nos recherches. De même, il serait tout à fait opportun de renouveler notre enquête sur l'habitat en actualisant son champ lexical. Interroger plus spécifiquement la population sur une « optimisation » et non sur une « réduction » des espaces d'habitation apporterait peut-être davantage de discernement sur cette question. Enrichir cette enquête en orientant notre questionnement sur la perception visuelle de l'*habitat individuel optimisé* complèterait ensuite notre étude des représentations sous le prisme de la sociologie visuelle telle que nous l'avons amorcé dans le cadre de nos entretiens semi-directifs. Enfin, un recensement systématique des dimensions du mobilier courant, à la manière du Neufert[204], et des pratiques lui étant associées permettrait d'approfondir notre approche de l'optimisation et de la juste mesure : à l'heure du télétravail, quelles sont les dimensions idéales d'un bureau ? Quel environnement de travail satisfait le plus les attentes des habitants ? Quel recul doit-on prévoir entre un canapé et une télévision, au regard de la diagonale toujours plus grande des écrans ? Quelle est la hauteur sous-plafond minimale pour un coin couchage ? ; mais aussi, quelles sont les dimensions les plus courantes d'une table à manger dans les grandes enseignes d'ameublement ? Quelles sont les solutions de rangement les plus populaires et les plus à même d'être disposés dans un *habitat individuel optimisé* ? sont autant de questions qui mériteraient d'être aujourd'hui réunies dans un travail de recherche portant sur l'optimisation des espaces habitables, dans le but de mieux comprendre les usages quotidiens, et de mieux adapter l'architecture aux pratiques contemporaines.

---

[204] Rédigé par l'architecte allemand Ernst Neufert durant la première moitié du XX^{e} siècle, ce manuel autrement appelé *Les éléments des projets de construction* est répandu auprès des étudiants en architecture, parce qu'il regroupe en un seul volume une grande variété de dimensions courantes appliquées à la construction et l'agencement de l'espace. Richement illustré de plans, coupes et schémas, il renseigne autant sur les mensurations d'un bovin pour la conception d'une étable, que sur l'angle d'inclinaison que les gradins d'un stade de football doivent respecter pour assurer une vue optimale à tous les spectateurs.

Et puis, bien entendu, de nombreuses villes autres que Châlons-en-Champagne pourraient être l'objet d'études monographiques et opérationnelles comme Charleville-Mézières, Sedan ou Verdun pour le Nord-est, ou encore Nevers et Châteauroux pour le centre de la France. Leur situation de décroissance et l'attractivité de leurs périmètres périurbains sont en ce point comparables à la cité champenoise. Également, l'étude de villes moyennes à l'échelle internationale serait une occasion propice à l'évaluation de la réplicabilité de nos méthode et hypothèse. Dans tous les cas, il n'existe à notre connaissance aucune enquête semblable à celle que nous avons ici engagée, hormis peut-être le travail de Jonathan Tate mené sur La Nouvelle-Orléans (*cf.* Chapitre 7).

Toutes ces pistes mettent bien en évidence les enjeux disciplinaires que posent nos thématiques de recherche, sur le plan de la sociologie, de l'anthropologie, de l'architecture et de l'urbanisme. Nos travaux démontrent *de facto* tout l'intérêt de développer une sociologie de l'habitat centrée sur la production et la réception des espaces habités, considérant la parole habitante et les systèmes de représentation, mais aussi les jeux d'acteurs, dans une perspective de développement de cadres opérationnels adaptés aux transformations socio-anthropologiques de l'habiter. Dans cette perspective, nos travaux appellent également à mieux considérer la relation de l'homme à son milieu, sous le prisme de transformations sociétales contemporaines qui supposent une évolution des modes de conception et d'usage des logements et des espaces bâtis : il s'agit là d'interroger notre rapport aux lieux suivant les dimensions culturelles individuelle ou collective de la question. Enfin, nos travaux appellent à une étude des aspects politiques et idéologiques de l'urbanisation, enjoignant les sciences sociales à se saisir des outils méthodologiques favorisant une approche multiscalaire des thématiques afférentes à la densification des territoires urbains. De cette façon, il est permis de penser que le champ de recherche ouvert au terme de cette thèse trouvera le cadre heuristique approprié à son développement.

Entre un logement optimisé et habitable, et un logement étriqué et inhabitable, il n'y a souvent qu'un pas. Réduire la taille des parcelles et réduire l'emprise foncière des maisons sans une réflexion sur les intériorités, sur les possibles offerts par la maison, sur l'accessibilité et la disponibilité des aménités urbaines, sur les aspirations et la réception qu'en feront leurs habitants, risquera à plus ou moins long terme de rappeler les jours sombres d'une densité devenue inhabitable et indésirable. À charge aux opérateurs de l'habitat et acteurs de l'aménagement de se saisir des enjeux de la densification douce des villes moyennes, et de tenir compte des aspirations de leurs futurs habitants.

Bibliographie générale

— **A** —

Acte du colloque d'Amiens (2013). *Périurbains.* Lyon : Éditions Lieux Dits.

AFP (2013). « Mal-logement. Quand les marchands de sommeil investissent les cités pavillonnaires ». *Localtis* [en ligne] Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/quand-les-marchands-de-sommeil-investissent-les-cites-pavillonnaires/ (consulté le 1er juin 2021).

——— (2020). « Dans son pavillon, 12 appartements insalubres : un "marchand de sommeil" en procès ». *Le Point* [en ligne] Disponible sur : https://www.lepoint.fr/societe/dans-son-pavillon-12-appartements-insalubres-un-marchand-de-sommeil-en-proces-26-05-2020-2377068_23.php/ (consulté le 1er juin 2021).

——— (2020). « Il avait divisé son pavillon en 11 appartements, la prison pour le marchand de sommeil ». *Capital* [en ligne] Disponible sur : https://www.capital.fr/economie-politique/il-avait-divise-son-pavillon-en-11-appartement-la-prison-pour-le-marchand-de-sommeil-1371130/ (consulté le 1er juin 2021).

Albertini Jean-Benoît (dir.) et Boutet Annabelle (2017). « Villes moyennes en France : vulnérabilités, potentiels et configurations territoriales ». *CGET* [en ligne]. Disponible sur : http://www.cget.gouv.fr/sites/cget.gouv.fr/files/atoms/files/en-bref-45-cget-12-2017_0.pdf/ (consulté le 1er mai 2018).

Alexander Samuel et Ussher Simon (2012). « The voluntary simplicity movement : A multi-national survey analysis in theoretical context ». *Journal of Consumer Culture,* vol. 12, n°1, pp.66-86.

Algava Élisabeth et Blanpain Nathalie (2021). « 68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée ». *Insee Première.* Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893969/ (consulté le 22 juin 2023).

Allen Barbara, Bonetti Michel et Werlen Jean (2010). *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire.* Union sociale pour l'Habitat et PUCA.

Allez Alain et Coutrot Bernard (2009). « Considérations sur les densités urbaines ; et Poitiers ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine,* vol. 2, pp.329-343.

AMC (2007). « La densité paradoxale ». *AMC*, n°168 (février 2007). Disponible sur : https://www.lemoniteur.fr/articles/la-densite-paradoxale-1044479/ (consulté le 15 mars 2018).

Andapita Vela (2019). « In Jakarta, "kampungs" coexist with skyscrapers ». *TheJakartaPost* [en ligne]. Disponible sur : https://www.thejakartapost.com/news/2019/03/19/in-jakarta-kampungs-coexist-with-skyscrapers.html/ (consulté le 25 juin 2023).

Anson April (2014). « "The World is my Backyard" : Romanticization, Thoreauvian Rhetoric, and Constructive Confrontation in the Tiny house Movement ». *Research in Urban Sociology,* n°14 (novembre 2014), pp.289-313.

Aragau Claire (2018). « Urbanisme endogène ». *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisme-endogene/ (consulté le 16 mai 2022).

Ariès Paul (2005). *Décroissance ou barbarie.* Villeurbanne : Golias Éditions.

——— (2018). « Décroissance : "Nous voulons seulement passer d'une jouissance d'avoir, à une jouissance d'être" ». *LeMonde.fr* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/planete/article/2018/12/13/decroissance-nous-voulons-seulement-passer-d-une-jouissance-d-avoir-a-une-jouissance-d-etre_5397014_3244.html/ (consulté le 13 décembre 2018).

ARNOLD Céline et BOUSSARD Jocelyn (2017). « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 ». *Insee Références,* Dossier. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586022?sommaire=2586377/ (consulté le 7 juin 2022).

ARTE TRACKS (2020). « Les minimalistes de l'extrême : Marie Kondo et Joachim Klöchner ». *Tracks.* ARTE France. Disponible sur : https://www.youtube.com/watch?v=jp9O78S4N9U/ (consulté le 23 mars 2021).

ASCHER François (2008). ***Les nouveaux principes de l'urbanisme***. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube. [1ère éd. 2001].

——— (2003). ***Modernité : la nouvelle carte du temps***. Paris : Éditions de l'Aube.

——— (2008). ***Les nouveaux compromis urbains. Lexique de la ville plurielle***. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

ATHA (2016). « Our Mission ». *American Tiny house Association* [en ligne]. Disponible sur : http://americantinyhouseassociation.org/our-mission/ (consulté le 1er juin 2022).

ATTARD Jean-Philippe (2013). « Un logement foncièrement solidaire : le modèle des community land trusts ». *Mouvements,* vol. 2, n°74, pp.143-153.

AVELINE Natacha (1995). ***La bulle foncière au Japon***. Paris : Éditions de l'ADEF.

——— (1995). « Peut-on encore devenir propriétaire au Japon ? ». *Urbanisme,* n°283, pp.84-85.

——— (2003). « L'expérience particulière du Japon en matière de renouvellement urbain. IEJUC. Journée d'études sur le renouvellement urbain ». *Droit et Ville,* n°55, pp.59-69.

——— (2006). « Tôkyô, métropole japonaise en mouvement perpétuel ». *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/typespace/urb1/MetropScient3.htm/ (consulté le 24 mars 2017).

——— (2008). ***Immobilier. L'Asie, la Bulle et la mondialisation***. Paris : CNRS Éditions.

AZAROVA Katerina (2001). « La "question du logement", l'appartement communautaire et la privatisation de l'habitat à Moscou ». *Revue d'études comparatives Est-Ouest,* vol. 32, n°4, pp.185-216.

— B —

BACHELARD Gaston (1978). *La poétique de l'espace*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Quadrige). [1ère éd. 1957]

BADOVICI Jean (1930). « Le moment architectural en U.R.S.S. ». *L'Architecture vivante,* Automne-Hiver, p.7.

BALLET Bertrand (2021). « L'occupation du sol entre 1982 et 2018 ». *Les Dossiers Agreste,* n°3 (avril 2021).

BARBAT Louis (1979). *Histoire de la Ville de Châlons-sur-Marne, de ses monuments depuis son origine jusqu'en 1855*. Roanne : Horvath.

BARROUX Rémi (2017). « La population mondiale atteindra 9,8 milliards d'habitants en 2050 ». *LeMonde.fr* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/planete/article/2017/06/22/la-population-mondiale-atteindra-9-8-milliards-d-habitants-en-2050-selon-l-onu_5149088_3244.html/ (consulté le 15 décembre 2017).

BAUDRILLARD Jean (1996). *La société de consommation*. Paris : Folio (coll. Essais). [1ère éd. 1970].

BAUER Gérard et ROUX Jean-Michel (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Paris : Seuil.

BAUER Gérard (2005). « Vers des lotissements denses ». *In* TAPIE Guy (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, pp.165-169.

BÉAL Vincent (2014). « Trendsetting cities : les modèles à l'heure des politiques urbaines néolibérales ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://metropolitiques.eu/Trendsetting-cities-les-modeles-a-l-heure-des-politiques-urbaines-neoliberales.html/ (consulté le 7 juin 2022).

BEAUCIRE Francis et DESJARDINS Xavier (2015). « Densité. Compacité, intensité ». *citego.org* [en ligne]. Disponible sur : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-125_fr. html/ (consulté le 16 mai 2022).

BEAUREGARD Robert A. (1993). *Voices of Decline. The Postwar Fate of US Cities*. Hoboken : Wiley-Blackwell.

BECK Roger D. (2002). *Some Turtles Have Nice Shells : A Picture Book of Handbuilt Housetrucks and Housebuses*. Eugene : Pine Hill Graphics.

BECKER Howard Saul et MERLLIÉ-YOUNG Christine (trad.) (2009). *Comment parler de la société. Artistes, écrivains, chercheurs et représentations sociales*. Paris : La Découverte (coll. Grands Repères Guides)

BEHAR Daniel et ESTÈBE Philippe (2014). « Les villes moyennes, espaces en voie de disparition ? ». *Libération* [en ligne]. Disponible sur : https://www.liberation.fr/france/2014/03/12/les-villes-moyennes-espaces-en-voie-de-disparition_986611/ (consulté le 7 décembre 2018).

BELLEGARDE Lou et BOUDON Fabienne (2015). « Qualité architecturale, urbaine et paysagère dans le contexte de la densification ». *La Pierre d'Angle,* n°66, pp.28-29.

BELLI-RIZ Pierre (2005). « La mesure de la maison individuelle ». *In* TAPIE Guy (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, pp.139-149.

BENDIMÉRAD Sabri (2010). *Habitat pluriel. Densité, urbanité, intimité*. Paris : PUCA.

——— (2015). « Formes et figures de la densification et de la densité ». *La Pierre d'Angle,* n°66, pp.20-23.

BENJAMIN Walter (2000). *Paris, capitale du XIXe siècle*. Paris : Cerf (coll. Passages). [1ère éd. 1989].

BENNETT JR. Frank G. (1986). « Legal protection of solar access under Japanese law ». *Pacific Basin Law Journal,* vol. 5, n°107, pp.107-131.

BERNARD Kevin et SPIRE Alexis (2019). « Les déterminants sociaux du sentiment d'injustice fiscale ». *Revue de l'OFCE,* vol. 1, n°161, pp.19-48.

BERNÈGE Paulette (1935). « L'équipement rationnel de l'habitation ». *Le Décor d'Aujourd'hui.*

BERNT Matthias, HAASE Annegret, GROßMANN Katrin, COCKS Matthew, COUCH Chris, CORTESE Caterina et KRZYSZTOFIK Robert (2013). « How does(n't) Urban Shrinkage get onto the Agenda ? Experiences from Leipzig, Liverpool, Genoa and Bytom ». *International Journal of Urban and Regional Research,* vol. 38, n°5 (décembre 2013), pp.1749-1766.

BERQUE Augustin, BONNIN Philippe et GHORRA-GOBIN Cynthia (2006). *La ville insoutenable : les trois sources du mythe ville-campagne.* Paris : Belin.

Berque Augustin, Couteau Pauline et Kuroda Akinobu (2011). *Fûdo, le milieu humain.* Paris : CNRS Éditions.

Berque Augustin (2012). « La case de l'oncle TOM ». *In* Nussaume Yann, Perysinaki Aliki-Myrto et Sery Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), pp.15-23.

——— (2014). « *En* ». *In* Bonnin Philippe, Shigemi Inaga et Masatsugu Nishida (2014). *Vocabulaire de la spatialité japonaise.* Paris : CNRS Éditions, pp.117-119.

——— (2014). « *Fūdo* ». *In* Bonnin Philippe, Shigemi Inaga et Masatsugu Nishida (2014). *Vocabulaire de la spatialité japonaise.* Paris : CNRS Éditions, pp.127-129.

Berrissoul Walid (2010). « La maison Borloo ? "Un gouffre" ». *Europe 1* [en ligne]. Disponible sur : https://www.europe1.fr/societe/La-maison-Borloo-Un-gouffre-295958/ (consulté le 7 juin 2022).

Berroir Sandrine, Fol Sylvie, Quéva Christophe et Santamaria Frédéric (2019). « Villes moyennes et dévitalisation des centres : les politiques publiques face aux enjeux d'égalité territoriale ». *Belgeo* [en ligne]. Disponible sur : https://journals.openedition.org/belgeo/33736/ (consulté le 7 juin 2022).

Bertemes Marion (2017). « Le centre de Châlons, il est ici ». *L'Union* (10 janvier 2017), p.12.

Berthet-Bondet Isabelle (2013). *20 maisons nippones : un art d'habiter les petits espaces.* Marseille : Parenthèses.

Bertrand Michel Jean (1974). *Géographie de l'administration : l'impact du pouvoir exécutif dans les capitales nationales.* Génin : Éditions MT.

Besse Jean-Marc (2013). *Habiter : un monde à mon image.* Paris : Flammarion.

Beulin Xavier (2013). « Protégeons les terres agricoles ! ». *Constructif* [en ligne], n°35 (juin 2013). Disponible sur : http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/protegeons-les-terres-agricoles.html?item_id=3337/ (consulté le 26 février 2017).

Beurthey Rolande et Costes Laurence (2018). « Habitat participatif, habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? ». *L'Homme et la Société,* vol. 208, n°3, pp.269-293.

Bigot Régis, Aldeghi Isa et Hoibian Sandra (2014). « Les attentes de la population en matière de politique du logement ». Résultats de l'étude réalisée par le CREDOC pour le Ministère du logement et de l'égalité des territoires. Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie (CRÉDOC).

Bihouix Philippe, Jeantet Sophie et De Selva Clémence (2022). *La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?.* Paris : Actes Sud (coll. Domaine du possible).

Bittner Regins, Fishman Robert, Haslam Dave et Kil Wolfgang (2006). *Shrinking Cities : International Research.* Ostfildern : Hatje Cantz.

Blanchet Alain, Gotman Anne et De Singly François (2015). *L'entretien.* Paris : Armand Colin (coll. 128 : Sociologie). [1ère éd. 2007].

Bléhaut Marianne, Coulondre Alexandre et Juillard Claire (2022). « Un exode urbain post-covid ? Analyse des projections géographiques des Français à partir des données du site d'annonces immobilières *leboncoin* ». Rapport pour le POPSU et le Réseau Rural Français, septembre 2022.

Bolusset Armelle et Rafraf Christophe (2019). « Sept salariés sur dix vont travailler en voiture ». *Insee Focus,* n°143 (février 2019).

Bonfils Nelson (2018). « Des maisons dans les cités ? L'habitat individuel dense dans les quartiers en rénovation urbaine ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : http://www.metropolitiques.eu/Des-maisons-dans-les-cites-L-habitat-individuel-dense-dans-les-quartiers-en.html/ (consulté le 22 février 2018).

Bonnet Frédéric (2013). « Pour une compréhension dynamique de la ville éparpillée ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.43-44.

Bonnin Philippe et De Villanova Roselyne (1999). *D'une maison à l'autre : parcours et mobilités résidentielles.* Grane : Créaphis.

Bonnin Philippe, Shigemi Inaga et Masatsugu Nishida (2014). *Vocabulaire de la spatialité japonaise.* Paris : CNRS Éditions.

Bonnin Philippe et Pezeu-Massabuau Jacques (2017). *Façons d'habiter au Japon. Maisons, villes et seuils.* Paris : CNRS Éditions.

Bontje Marco (2004). « Facing the challenge of shrinking cities in East Germany : The case of Leipzig ». *Geojournal,* vol. 61, pp.13-21.

Bonvalet Catherine et Gotman Anne (1993). *Le logement, une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels.* Paris : L'Harmattan.

Bonvalet Catherine et Lelièvre Eva (2012). *De la famille à l'entourage : l'enquête biographies et entourage.* Paris : INED.

Bonvalet Catherine et Bringé Arnaud (2013). « Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France ». *Revue européenne des sciences sociales,* vol. 51, n°1, pp.153-177.

Bosvieux Jean (2005). « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents ». *Économie et Statistique,* vol. 381, n°1, pp.41-61.

Bouny Patrick, Van Lu Anh et Perron Romain (2012). « Évolution de l'emploi dans la zone d'emploi de Châlons-en-Champagne. Des effets de la crise marqués malgré un tissu économique à forte composante tertiaire ». *Insee Flash Champagne-Ardenne,* n°155.

Bourdeau-Lepage Lise (2013). « Nature(s) en ville ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/Nature-s-en-ville.html/ (consulté le 21 mars 2018).

——— (2017). *Nature en ville : Désirs et controverses.* Sarrant : La Librairie des Territoires (coll. Liber).

Bourdieu Pierre (1990). « Un signe des temps ». *Actes de la recherche en sciences sociales,* n°81-82, p.25.

——— (2000). *Les structures sociales de l'économie.* Paris : Seuil (coll. Liber).

Bourdin Alain (2013). « Tous urbains ne veut pas dire tous pareils ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.37-40.

Bouteille Arnaud et Castel Jean-Charles (2011). « L'impact de la densité sur les coûts ». *Castel69* [en ligne]. Disponible sur : https://sites.google.com/site/jccastel69/home/qsdqsd/ (consulté le 22 février 2018).

Brault Edgard (2018). « Revitalisation des centres-villes : pour en finir avec la "culture de la périphérie" ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280665370/ (consulté le 29 février 2018).

——— (2018). « Martial Bourquin : il faut “une loi qui privilégie les centres-villes sur les périphéries” ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280692726/ (consulté le 12 mars 2018).

——— (2018). « Plan “Action coeur de ville” : 222 villes retenues ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280846316/ (consulté le 29 mars 2018).

Bréchon Pierre (2009). « L'individualisation progresse, mais pas l'individualisme, par Pierre Bréchon ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/idees/article/2009/04/24/l-individualisation-progresse-mais-pas-l-individualisme-par-pierre-brechon_1185004_3232.html/ (consulté le 7 juin 2022).

Briant Pierrette et Rougerie Catherine (2008). « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages ». *Portrait social*, INSEE.

Brutel Chantal (2021). « Les petites villes et mêmes les petites communes gagnent de la population. Elles ont les moyens de revaloriser et de réhabiliter leur centre-ville ou village (par opposition à la propagation des extensions) ». *Insee Première,* n°1865 (juin 2021).

Bugeja Fanny (2011). « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels : Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) ». *Revue française de sociologie,* vol. 52, n°1, pp.37-69.

Buquet Léon (1956). *L'Optimum de population*. Paris : Presses Universitaires de France.

Burchell Robert W. (2002). *Costs of sprawl - 2000*. Washington D.C. : Transit Cooperative Research Program (TCRP).

— C —

Cailly Laurent (2007). « Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation ». *Annales de géographie,* vol. 2, n°654, pp.169-187.

Cailly Laurent et Dodier Rodolphe (2007). « La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre ». *Norois. Environnement, aménagement, société,* vol. 4, n°205, pp.67-80.

Camagni Roberto, Gibelli Maria Cristina et Rigamonti Paolo (2002). « Forme urbaine et mobilité : Les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise ». *Revue d'économie régionale et urbaine,* n°1, pp.105-140.

Caraes Marie-Laure et Comte Philippe (2008). « Espace domestique des flux ». *In* Fol Jac (2008). *6 ans de Futur de l'habitat.* Paris : Éditions Jean-Michel Place (coll. Recherche PUCA), pp.75-85.

Carlin Timothy Michael (2014). « Tiny homes : Improving carbon footprint and the American lifestyle on a large scale ». *Celebrating Scholarship and Creativity Day*, p.35.

Caron André (2012). « L'évolution du marché de la maison individuelle ». *In* Nussaume Yann, Perysinaki Aliki-Myrto et Sery Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), pp.57-62.

——— (2013). « La maison zéro énergie va rendre obsolète le parc existant ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.26-28.

Caron Jean-François (2013). « La participation des habitants comme pilier d'une politique locale ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.48-49.

Carré Fabien (2017). « Qualitel publie son premier Baromètre sur la qualité de vie dans le logement ». *Batiweb* [en ligne]. Disponible sur : http://www.batiweb.com/actualites/vie-des-societes/qualitel-publie-son-premier-barometre-sur-la-qualite-de-vie-dans-le-logement-05-10-2017-31265.html/ (consulté le 6 octobre 2017).

Carroué Laurent, Boyer Jean-Claude, Gras Jacques, Le Fur Anne et Montagné-Villette Solange (2009). *La France. Les 26 régions.* Paris : Armand Colin.

Cartier Marie, Coutant Isabelle et Masclet Olivier (2008). *La France des « petits-moyens » : enquête sur la banlieue pavillonnaire.* Paris : La Découverte (coll. Textes à l'appui).

Cary Paul et Fol Sylvie (2016). « Du périurbain stigmatisé au périurbain valorisé ? ». *Géographie Économie Société,* vol. 18, n°1, pp.5-13.

Cassar Éric (2017). « Habiter l'infini ». *Arkhenspaces* [en ligne]. Disponible sur : http://www.arkhenspaces.net/fr/habiter-linfini/ (consulté le 3 juin 2021).

Castel Jean-Charles (2005). « Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? ». *CERTU,* 30 septembre 2005.

——— (2007). « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux-tiers des maisons construits en diffus ». *Les Annales de la recherche urbaine,* vol. 102, n°1, pp.88-96.

——— (2013). « La face cachée de l'étalement urbain ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.34-35.

——— (2013). « L'étalement urbain "cause" toujours ». *Castel69* [en ligne]. Disponible sur : https://sites.google.com/site/jccastel69/home/l-etalement-urbain-cause-toujours/ (consulté le 22 février 2018).

——— (2013). « Quel prix de revient des constructions ? ». *Constructif* [en ligne], n°35 (juin 2013). Disponible sur : http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/quel-prix-de-revient-des-constructions.html?item_id=3343/ (consulté le 23 février 2018).

Castel Jean-Charles et Colson Alain (2006). « Les coûts de la ville dense ou étalée ». *Castel69* [en ligne]. Disponible sur : https://sites.google.com/site/jccastel69/home/les-couts-ville-dense-ou-etalee-janv-2006/ (consulté le 22 février 2018).

Castel Jean-Charles et Jardinier Laurent (2011). « La densité au pluriel ». *Castel69* [en ligne]. Disponible sur : https://sites.google.com/site/jccastel69/home/la-densit-au-pluriel/ (consulté le 22 février 2018).

Cauchi-Duval Nicolas et Béal Vincent et Rousseau Max (2016). « La décroissance urbaine en France : des villes sans politique ». *Espace populations sociétés* [en ligne]. Disponible sur : https://journals.openedition.org/eps/6112/ (consulté le 1er juin 2022).

Cavailhès Jean (2005). « Le prix des attributs du logement ». *Économie et Statistique,* n°381-382, pp.91-123.

Cavailhès Jean et Selod Harris (2003). « Ségrégation sociale et périurbanisation ». *INRA - Sciences sociales,* vol. 3, n°1-2, pp.1-4.

Cavailhès Jean et Joly Daniel (2006). *Les paysages périurbains et leur prix.* Besançon : Presses Universitaires de Franche-Comté.

Cazi Émeline (2023). « Les Lilas, laboratoire francilien de la “densification douce” ». *Le Monde* (22 juin 2023).

CCI Alsace (2015). « Chiffres Clés Alsace Champagne-Ardenne Lorraine ». Dossier. Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin.

CERTU et Castel Jean-Charles (2010). « La densité urbaine ». *L'essentiel* [en ligne]. Disponible sur : https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/content/download/14429/92919/file/doc-8_certu-l-essentiel-densite-urbaine.pdf/ (consulté le 14 mai 2022).

Chaloin Caroline (2021). « Marché tendu : les délais de vente sont de plus en plus courts ». *Le Progrès* [en ligne]. Disponible sur : https://www.leprogres.fr/magazine-immobilier/2021/06/12/marche-tendu-les-delais-de-vente-sont-de-plus-en-plus-courts/ (consulté le 7 juin 2022).

Chamboredon Jean-Claude et Lemaire Madeleine (1970). « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue française de sociologie,* vol.11, n°1, pp.3-33.

Charlot-Valdieu Catherine et Outrequin Philippe (2009). « Les villes abusent de l'appellation d'éco-quartier ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/planete/article/2009/03/20/les-villes-abusent-de-l-appellation-d-eco-quartier_1170515_3244.html/ (consulté le 30 novembre 2021).

Charmes Éric (2005). *La vie périurbaine face à la menace des gated communities.* Paris : L'Harmattan.

——— (2007). « Le malthusianisme foncier ». *Études foncières,* n°125, pp.12-16.

——— (2009). « L'explosion périurbaine ». *Études foncières,* n°138 (avril 2009), pp.25-36.

——— (2010). « La densification en débat ». *In* Charmes Éric (dir.), Touati Anastasia, Desjardins Xavier, Nessi Hélène, Léger Jean-Michel et Maïzia Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.20-23.

——— (2011). *La ville émiettée : essai sur la clubbisation de la vie urbaine.* Paris : Presses Universitaires de France.

——— (2013). « L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? ». *Études foncières,* n°162, pp.23-28.

——— (2013). « Les communes périurbaines ne sont pas des banlieues ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.21-23.

——— (2015). « Densifier ou maîtriser les localisations ? ». *La Pierre d'Angle,* n°66, pp.24-25.

——— (2019). *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine.* Paris : Seuil (coll. La République des idées).

——— (2022). « Haro sur le pavillon ? ». *La Vie des Idées* [en ligne]. Disponible sur : https://laviedesidees.fr/Haro-sur-le-pavillon/ (consulté le 7 juillet 2023).

Charmes Éric et Léger Jean-Michel (2009). « Retour sur “La Ville émergente” ». *Flux,* vol. 1, n°75, pp.80-98.

Charmes Éric (dir.), Touati Anastasia, Desjardins Xavier, Nessi Hélène, Léger Jean-Michel et Maïzia Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.20-38.

Chédotal Florence (2020). « Alain Sarfati (architecte urbaniste) : “L'alternative n'est pas de fuir vers la campagne” ». *La Montagne* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lamontagne.fr/

paris-75000/actualites/alain-sarfati-architecte-urbaniste-lalternative-nest-pas-de-fuir-vers-la-campagne_13800094/ (consulté le 23 mars 2021).

Chérel Florence et Odent Lucie (2013). « De nombreux obstacles juridiques ». *Constructif* [en ligne], n°35 (juin 2013). Disponible sur : http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/de-nombreux-obstacles-juridiques.html?item_id=3345/ (consulté le 23 février 2018).

Chermann Élodie (2021). « Calme, coût de la vie, espace… Les villes moyennes tiennent leur revanche ». *Le Monde* (21 février 2021).

——— (2021). « Dans les villes-moyennes, la santé révélatrice des commerces de centre-ville ». *Le Monde* (21 février 2021).

——— (2021). « "Les villes moyennes doivent devenir la strate urbaine prioritaire" ». *Le Monde* (21 février 2021).

Cherrier Helene et Murray Jeff (2002). « Drifting away from excessive consumption : A new social movement based on identity construction ». *NA - Advances in Consumer Research,* vol. 29, pp.245-247.

Chiba Manabu et Hanada Yoshiaki (1999). « Dimensions of the Urban House ». *The Japan Architect,* vol. 34. Tokyo : Shinkenchiky-sha Co., Ltd.

Choay Françoise (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*. Paris : Seuil (coll. Points).

——— (1994). « La mort de la ville et le règne de l'urbain ». *In* Dethier Jean et Guiheux Alain (1994). *La ville : art et architecture en Europe, 1870-1993.* Paris : Centre Georges Pompidou, pp.26-35.

——— (1999). *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Seuil (coll. La Couleur des idées). [1ère éd. 1992].

Chocron Véronique (2023). « L'Insee confirme le désamour des Français pour les grandes métropoles ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/03/17/l-insee-confirme-le-desamour-des-francais-pour-les-grandes-metropoles_6165856_3224.html/ (consulté le 7 juillet 2023).

——— (2023). « Immobilier : le pavillon, un rêve qui prend fin ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/04/05/immobilier-le-pavillon-un-reve-qui-prend-fin_6168304_3234.html/ (consulté le 7 juillet 2023).

Chollet Mona (2016). *Chez soi : une odyssée de l'espace domestique*. Paris : La Découverte (coll. Poche).

Chombart de Lauwe Paul-Henri (1959). *Famille et habitation*. Paris : Éditions du Centre national de la Recherche scientifique.

Citadia (2016). « Châlons-en-Champagne : [Re]Inventer le centre-ville. Projet de renouveau du centre-ville de Châlons-en-Champagne ». Rapport d'étude, janvier 2016.

Clarke Jackie (2005). « L'organisation ménagère comme pédagogie. Paulette Bernège et la formation d'une nouvelle classe moyenne dans les années 1930 et 1940 ». *Travail, genre et sociétés,* vol. 13, n°1, pp.139-157.

Clause Georges et Ravaux Jean-Pierre (1983). *Histoire de Châlons-sur-Marne*. Roanne : Horvath.

Clause Georges, Guilbert Sylvette et Vaïsse Maurice (1987). *La Champagne et ses administrations à travers le temps*. Reims : La Manufacture

Claval Paul (1972). « Edward T. Hall. *La dimension cachée*. Essai. ». *Revue Géographique de l'Est,* vol. 12, n°1 (janvier-mars 1972), pp.144-145.

Clément Céline et Bonvalet Catherine (2005). « Familles recomposées et ancrage résidentiel ». *Espaces et sociétés,* vol. 120-121, n°2, pp.79-97.

Clerc Denis (2018). « Nationaliser le sol, histoire d'un débat ». *L'Économie Politique,* vol. 2, n°78, pp.8-18.

Cluzel Jean-Sébastien et Nishida Masatsugu (2014). « *Kenchiku* ». *In* Bonnin Philippe, Shigemi Inaga et Masatsugu Nishida (2014). *Vocabulaire de la spatialité japonaise*. Paris : CNRS Éditions, pp.247-250.

Collin-Lachaud Isabelle (2014). *Repenser le commerce. Vers une perspective socio-culturelle de la distribution*. Caen : EMS Éditions (coll. Societing).

Colsaet Alice (2019). « Artificialisation des sols : quelles avancées politiques pour quels résultats ? ». *IDDRI,* n°2 (janvier 2019), p.4.

Colsaet Alice, Laurans Yann et Levrel Harold (2018). « What drives land take and urban land expansion ? A systematic review ». *Land Use Policy,* vol. 79 (décembre 2018), pp.339-349.

Comby Joseph (2009). « Le règlement ne fait pas la ville ». *Études foncières,* n°139 (mai-juin 2009).

——— (2009). « Urbanisation interdite ». *Études foncières,* n°139 (mai-juin 2009), pp.6-9.

Ertaud Guillaume et Conord Sylvaine (dir.) (2007). « Arrêt sur images. Photographie et anthropologie. *Ethnologie française*, n°1 (janvier 2007).

Corajoud Michel, Charbonneau Pierre et Mongin Olivier (2013). « Se porter à la périphérie, là où la ville rejoint la campagne ». *Esprit,* vol. 393, n°3 (avril 2013), pp.154-162.

Corbusier (Le) (1921). « Maisons en série ». L'Esprit nouveau, n°13 (décembre 1921).

——— (1931). « Vivre ! (Respirer) ». *Plans*, n°3 (mars 1931).

——— (1931). « L'élément biologique : la cellule de 14 m2 par habitant ». *Plans*, n°9 (novembre 1931), pp.53-55.

——— (1941). *La Charte d'Athènes*. Paris : Points.

——— (1960). « Manuel de l'habitation ». *In* Corbusier (Le) (1995). *Vers une architecture*. Paris, Flammarion (coll. Champs-Architectures), p.96. [1ère éd. 1923].

——— (1963). *Manière de penser l'urbanisme*. Genève : Gonthier.

Corbusier (Le) et Claudius-Petit Eugène (1995). *Vers une architecture*. Paris : Flammarion (coll. Champs Arts). [1ère éd. 1923].

Cordobes Stéphane, Lajarge Romain et Vanier Martin (2012). « Vers des périurbains assumés ». *In* Nussaume Yann, Perysinaki Aliki-Myrto et Sery Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), pp.24-41.

Costes Laurence (2010). « *Le Droit à la ville* de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? ». *Espaces et Sociétés,* vol. 1, n°140-141, pp.177-191.

——— (dir.) (2015). « Habiter. Ou vivre autrement ? ». *Socio-anthropologie,* n°32. Paris : Éditions de la Sorbonne, pp.177-191.

Costil Mathilde, Gittus Sylvie, Pichot Paul et Dahyot Agathe (2017). « Comment le logement pèse sur les budgets en 10 graphiques ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/visuel/2017/09/27/comment-le-logement-pese-sur-les-budgets-en-10-graphiques_5192079_4355770.html/ (consulté le 1er novembre 2018).

Coudène Maud et Levy David (2016). « De plus en plus de personnes travaillent en dehors de leur commune de résidence ». *Insee Première,* n°1605 (juin 2016).

Couvreur Agathe et Lehuédé Franck (2002). « Essai de comparaison de méthodes quantitatives et qualitatives à partir d'un exemple : le passage à l'Euro vécu par les consommateurs ». Cahier de recherche du Crédoc, n°176 (novembre 2002).

Creusat Joël (2018). « Un réseau de villes "moyennes" fortement structurant pour la région ». *Insee Dossier Grand Est,* n°8 (avril 2018).

Cusin François et Damon Julien (2010). « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classements, enjeux et stratégies urbaines ». *Futuribles,* n°367, pp.25-45.

Cusin François, Lefebvre Hugo et Sigaud Thomas (2016). « La Question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques ». *Revue française de sociologie,* vol. 57, n°4, pp.641-679.

— D —

Damon Julien, Stébé Jean-Marc et Marchal Hervé (2016). « Les sociologues et le périurbain : découverte tardive, caractérisations mouvantes, controverses nourries ». *Revue française de sociologie,* vol. 57, n°4, pp.619-639.

Damon Julien (2017). « Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5882/ (consulté le 26 février 2017).

——— (2022). « Villes, villes géantes, villes moyennes ». *Constructif*, vol. 3, n°63, pp.17-24.

——— (2023). « Le gigantisme urbain est-il viable ? ». *Études*, vol. 6, pp.17-28.

Darley Amélie et Touati Anastasia (2013). *La densification pavillonnaire à la loupe. Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*. Paris : IAU Île-de-France.

Dauge Yves (2016). « Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés ». Rapport parlementaire, septembre 2016.

D'Avella Matt (2016). « *Minimalism : A Documentary About the Important Things* ». Film documentaire. Netflix.

——— (2020). « *The Minimalists : Less is now* ». Film documentaire. Netflix.

Davezies Laurent (2008). *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses*. Paris : Seuil.

Davis Mike (2006). *City of Quartz : Los Angeles, capitale du futur*. Paris : La Découverte (coll. Sciences humaines et sociales). [1ère éd. 1990].

De Changy Florence (2009). « Maisons-cages à louer à Hongkong ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/asie-pacifique/article/2009/07/03/maisons-cages-a-louer-a-hongkong_1214720_3216.html/ (consulté le 1er juin 2021).

De Jarcy Xavier et Remy Vincent (2010). « Comment la France est devenue moche ». *Télérama* [en ligne]. Disponible sur : https://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php/ (consulté le 14 août 2023).

Debord Guy (1967). *La société du spectacle*. Paris : Buchet/Chastel.

Debroux Josette (2011). « Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines ». *Espaces et sociétés,* vol.144-145, n°1, p.121-139.

——— (2012). « Accéder à la maison individuelle en zone périurbaine : passé résidentiel, position dans le cycle de vie et sphères d'identification ». *Métropoles* [en ligne]. Disponible sur : http://metropoles.revues.org/4505/ (consulté le 14 février 2017).

Debry Jean-Luc (2012). *Le cauchemar pavillonnaire*. Montreuil : L'Échappée (coll. Pour en finir avec).

Dehan Philippe et Duquesne Martine (2005). « Repenser le territoire de la maison ». *In* Tapie Guy (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, pp.45-67.

Del Aguila Fabrice (2013). « Encadrer le processus de division parcellaire ? ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, p.65.

De Singly François (2016). *Le questionnaire*. Paris : Armand Colin.

Del Valle Cristina (2007). *Mini-micro maison. Maximiser l'espace et préserver l'environnement*. Barcelone : Maomao Publications.

Delance Pauline et Vignolles Benjamin (2017). « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants ». *In* Tavernier Jean-Luc (dir.), Laferrère Anne, Pouliquen Erwan et Rougerie Catherine (2017). « Les conditions de logement en France, édition 2017 ». *Insee Références* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377/ (consulté le 30 mai 2022), pp.55-74.

Delattre Laurence et Napoléone Claude (2011). « Écologiser les documents d'urbanisme pour protéger les terres agricoles et les espaces naturels ». *Le courrier de l'INRA,* n°60, pp.63-72.

Demazière Christophe (2000). « Le développement local dans les villes européennes. La difficile conciliation de l'économique et du spatial ». *Les Annales de la recherche urbaine,* n°86, pp.57-65.

——— (2017). « Le traitement des petites et moyennes villes par les études urbaines ». *Espaces et sociétés,* vol.1-2, n°168-169, pp.17-32.

Department of Economic and Social Affairs (2014). *Population division, world Urbanization Prospects : Revision 2014*. Organisation des Nations Unies.

Desjardins Xavier (2010). « 20 ans après. Que retenir de la courbe de Newman et Kenworthy ? ». *In* Charmes Éric (dir.), Touati Anastasia, Desjardins Xavier, Nessi Hélène, Léger Jean-Michel et Maïzia Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.27-29.

Deville Damien (2017). « Villes petites et moyennes : une conviction environnementale ». *UrbaNews* [en ligne]. Disponible sur : https://www.urbanews.fr/2017/12/18/52736-villes-petites-moyennes-conviction-environnementale/ (consulté le 18 décembre 2017).

Dezès Marie-Geneviève (2001). *La politique pavillonnaire.* Paris : L'Harmattan. [1ère éd. 1966, CRU].

Dias Dominique, Langumier Julien et Demange David (2008). « Mutabilité du périurbain : Le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale ». *Les Annales de la recherche urbaine,* n°104, pp.149-156.

Dion Raymond (1979). « Consommation d'espace de 1968 à 1975 dans le district de l'agglomération de Nancy ». *Hommes et Terres du Nord,* n°2, pp.97-103.

Djellouli Yamna, Emelianoff Cyria, Bennasr Ali et Chevalier Jacques (dir.), (2001). *L'étalement urbain. Un processus incontrôlable ?* Rennes : Presses Universitaires de Rennes.

Dodier Rodolphe (2007). « Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages "périurbains" ? ». *Norois. Environnement, aménagement, société,* vol. 1, n°202, pp.35-46.

Dodier Rodolphe, Cailly Laurent, Gasnier Arnaud et Madoré François (2012). *Habiter les espaces périurbains.* Rennes : Presses Universitaires de Rennes (coll. Espace et territoires).

Donzel André (2013). « Philippe Hamman, *Sociologie urbaine et développement durable* ». *Métropoles* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/metropoles/4824/ (consulté le 14 mai 2022).

Donzelot Jacques (2004). « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit,* n°303 (mars-avril 2004), pp.14-39.

——— (2009). *La ville à trois vitesses et autres essais.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Penser l'espace).

——— (2013). « De la ville industrielle à la ville des flux », *Esprit,* n°393 (avril 2013), pp.144-153.

Donzelot Jacques et Mongin Olivier (2013). « Tous périurbains ! Tous urbains ! », *Esprit,* n°393 (avril 2013), pp.18-22.

Dormois Rémi et Fol Sylvie (2017). « La décroissance urbaine en France : une mise à l'agenda difficile », *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France.html/ (consulté le 7 décembre 2018).

Dreyfus Jacques (1990). *La société du confort. Quel enjeu, quelles illusions ?* Paris : L'Harmattan.

Driant Jean-Claude (2015). *Les politiques du logement en France.* Paris : La Documentation française (coll. Les Études de la Documentation française). [1ère éd. 2009].

Dubois-Taine Geneviève (2002). *La ville émergente.* Paris : PUCA - Ministère de l'Équipement.

Dubois-Taine Geneviève et Chalas Yves (1997). *La ville émergente.* La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

Duby Georges (dir.), Chedeville André, Rossiaud Jacques et Le Goff Jacques (1980). *Histoire de la France urbaine. 2. La ville médiévale des Carolingiens à la Renaissance.* Paris : Seuil.

Dugois Mylène (2016). *Comprendre l'habitant de Tiny house et explorer les liens avec la simplicité volontaire.* Mémoire de master en commerce et management. Université Catholique de Lille, IÉSEG.

Duguet Laurent (2017). « Maison individuelle. Les constructeurs bâtissent un nouveau modèle », *Le Moniteur,* n°5921 (mai 2017), pp.12-16.

Dupuy Gabriel (1995). *Les territoires de l'automobile.* Paris : Economica.

——— (1999). *La dépendance automobile : symptômes, analyses, diagnostic, traitements.* Paris : Economica (coll. Anthropos).

——— (2002). « "Cities and automobile dependence" revisité : les contrariétés de la densité », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine,* n°1 (février 2002), pp.141-156.

——— (2020). « Villes denses, villes vertueuses : un modèle indépassable ? », *The Conversation* [en ligne]. Disponible sur : https://theconversation-com.cdn.ampproject.org/c/s/theconversation.com/amp/villes-denses-villes-vertueuses-un-modele-indepassable-139686/ (consulté le 23 mars 2021).

Durand Damien (2015). « Vacance commerciale : le mal des centres-villes », *Points de vente* [en ligne]. Disponible sur : https://nouveau-europresse-com.bases-doc.univ-lorraine.fr/Document/View?viewEvent=1&docRefId=0&docName=news%C2%B720151123%C2%B7PDV%C2%B70034&docIndex=0/ (consulté le 7 décembre 2018).

Durand Anne-Aël (2018). « 1968-2018 : logement, consommation, études… Comment la France a changé en cinquante ans ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2018/05/21/1968-2018-logement-consommation-etudes-comment-la-france-a-change-en-cinquante-ans_5302144_4355770.html/ (consulté le 21 mai 2018).

Duretz Marlène (2018). « Quand mon appart devient un hall de gare ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/m-perso/article/2018/09/07/quand-mon-appart-devient-un-hall-de-gare_5351747_4497916.html/ (consulté le 26 octobre 2018).

— E —

Eleb Monique et Simon Philippe (2013). *Le logement contemporain : entre confort, désir et normes, 1995-2012.* Bruxelles : Mardaga.

Eleb Monique et Bendimérad Sabri (2018). *Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter.* Bruxelles : Mardaga.

Elgin Duane (1993). *Voluntary simplicity : Toward a way of life that is outwardly simple, inwardly simple.* New-York : Quill.

Ellul Jacques (2012). *Le système technicien.* Paris : Le Cherche-Midi. [1ère éd. 1977].

Ensley Elizabeth E. (1983). « Voluntary simplicity : A segment of concern to marketers ? », *AMA Proceedings,* pp.385-389.

Erdi Gülçin (2021). « *Urban interstices between appropriations and resistances* », *User Experience and Urban Creativity,* vol. 3.

Esaki Yūji et Scoccimaro Rémi (trad.) (2018). « De l'exode rural d'après-guerre à la ruée vers Tokyo », *Ebisu,* n°55, pp.15-24.

Escudié Jean-Noël (2018). « La vacance des logements progresse dans les villes moyennes et petites ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280378913/ (consulté le 15 janvier 2018).

——— (2018). « Le logement en France : 8,4 % de vacance, 56 % de maisons individuelles, 58 % de propriétaires… en moyenne ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250281714632/ (consulté le 4 octobre 2018).

Etzioni Amitai (1998). « Voluntary simplicity: Characterization, select psychological implications, and societal consequences », *Journal of Economic Psychology,* vol. 19, pp.619-643.

European Commission (2012). *Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols.* Luxembourg : Publications Office.

Evin Florence (2017). « Un plan national pour sauver les petites cités historiques ». *LeMonde.fr* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lemonde.fr/architecture/article/2017/03/15/un-plan-national-pour-sauver-les-petites-cites-historiques_5094610_1809550.html/ (consulté le 18 mars 2017).

— **F** —

Faburel Guillaume (2020). *Pour en finir avec les grandes villes. Manifeste pour une société écologique post-urbaine.* Congé-sur-Orne : Le Passager Clandestin (coll. Essais, enquêtes et manifestes).

Faure Damien (2012). « Espaces intercalaires ». Film documentaire. AAA Production.

Fijalkow Yankel et Roudil Nadine (2020). « Le confinement bouscule nos manières d'habiter », *The Conversation* [en ligne]. Disponible sur : https://theconversation.com/le-confinement-bouscule-nos-manieres-dhabiter-135061/ (consulté le 16 juillet 2023).

Fijalkow Ygal, Martin Elsa et Calvignac Cédric (2017). « Le retour des commerces en centre-ville comme stratégie d'aménagement local. Le cas d'Albi ». *Espaces et sociétés,* n°168-169, pp.109-128.

Fischer Gustave-Nicolas (1981). *La psychologie de l'espace.* Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?).

Flamand Jean-Paul (2004). *L'abécédaire de la maison.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Penser l'espace).

Flipo Fabrice (2016). « Développement durable : état des lieux ». *I2D - Information, données et documents,* vol. 53, n°1, pp.30-32.

Floch Jean-Michel et Morel Bernard (2011). « Panorama des villes moyennes ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1380883/ (consulté le 17 novembre 2016).

Florentin Daniel (2008). *Leipzig ou la ville perforée. Une "shrinking city" modèle ?* Mémoire de master 2 en géographie. Université de Paris 1, Panthéon-Sorbonne.

——— (2019). « Les défis de la décroissance urbaine ». *La Revue de l'Institut Véolia* [en ligne]. Disponible sur : https://www.institut.veolia.org/sites/g/files/dvc1121/f/assets/documents/2018/12/01-03_Les_defis_de_la_decroissance_urbaine.pdf/ (consulté le 7 février 2019).

Florentin Daniel, Fol Sylvie et Roth Hélène (2009). « La "Stadtschrumpfung" ou "rétrécissement urbain" en Allemagne : un champ de recherche émergent ». *Cybergeo* [en ligne]. Disponible sur : https://journals.openedition.org/cybergeo/22123/ (consulté le 24 mai 2022).

Florida Richard (2002). *The Rise of the Creative Class.* New-York : Basic Books.

——— (2005). *Cities and the creative class.* New-York : Routledge.

Fol Sylvie et Cunningham-Sabot Emmanuèle (2010). « Déclin urbain et *Shrinking Cities* : une évaluation critique des approches de la décroissance urbaine ». *Annales de géographie,* vol. 4, n°674, pp.359-383.

Fol Sylvie, Miot Yoan et Vignal Cécile (2014). *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques.* Villeneuve d'Ascq : Presses Universitaires du Septentrion.

FOSSE Julien, BELAUNDE Julia, DÉGREMONT Marie et GRÉMILLET Alice (2019). « Objectif "zéro artificialisation nette" : Quels leviers pour protéger les sols ? ». *Strategie.gouv.fr* [en ligne]. Disponible sur : https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf/ (consulté le 4 mars 2020).

FOUCHIER Vincent (1998). *Les densités et le développement durable, le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris : Édition du SGVN, La Documentation française.

——— (2010). « L'intensification urbaine ». *In* CHARMES Éric (dir.), TOUATI Anastasia, DESJARDINS Xavier, NESSI Hélène, LÉGER Jean-Michel et MAÏZIA Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.35-36.

FOURASTIÉ Françoise et FOURASTIÉ Jean (1973). *Histoire du confort*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?).

FOURCAUT Annie (2000). « La question du logement populaire : lotissements pavillonnaires et logement social dans l'Entre-Deux-guerres ». *Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne* [en ligne]. Disponible sur : http://e-cours.univ-paris1.fr/modules/uoh/paris-banlieues/u3/co/2-2.html/ (consulté le 5 septembre 2019).

FRIES Cécile (2017). *Géobiologie, fengshui et démarche environnementale dans l'habitat : pratiques professionnelles et représentations.* Thèse de doctorat. Université de Lorraine.

FUJIMOTO Sou (2008). *Primitive Future*. Tokyo : Inax Publishing (coll. Contemporary Architect's Concept Series).

FUJIWARA Teppei (2017). « *Towards a New Urban House* ». *In* FUJIWARA Teppei et SHINOHARA Masatake (2017). « *Towards a New Urban House* ». *The Japan Architect,* n°106, pp.8-9.

— G —

GAFFIOT Félix (1934). *Dictionnaire Latin Français*. Paris : Hachette.

GALIVEL & ASSOCIÉS (2018). « Vacance résidentielle : aggravation au cours des 15 dernières années dans nombre de villes petites ou moyennes ». Étude. Paris, janvier 2018. Disponible sur : http://www.galivel.com/media/files/conference_fnaim_janv2018_etude_vacance.pdf/ (consulté le 1er novembre 2018).

GASCHET Frédéric et LACOUR Claude (2002). « Métropolisation, centre et centralité ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, n°1 (février 2002), pp.49-72.

GAUTHIER Mario (2009). « Urbanisme et développement durable ». *Environnement Urbain / Urban Environment* [en ligne], vol. 3. Disponible sur : http://journals.openedition.org/eue/892/ (consulté le 1er mai 2019).

GAUZIN-MÜLLER Dominique (2012). « Le Vorarlberg, modèle écologique, économique, social et culturel… malgré une mer de maisons individuelles ? ». *In* NUSSAUME Yann, PERYSINAKI Aliki-Myrto et SERY Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?*. Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), p.183-217.

GEHL Jan (2010). *Cities for People*. Washington D.C. : Island Press.

GERBEAU Delphine (2017). « La difficile reconnaissance du phénomène des villes en décroissance ». *La Gazette des communes* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lagazettedes communes.com/545936/la-difficile-reconnaissance-du-phenomene-des-villes-en-decroissance/ (consulté le 29 janvier 2018).

GHORRA-GOBIN Cynthia (2011). « Le *New Urbanism*, marqueur de fragmentation ? ». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 55, n°154, pp.75-88.

——— (2014). « Le New Urbanism et la soutenabilité ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-ghorragobin.pdf/ (consulté le 21 juin 2018).

——— (2017). « La maison individuelle au prisme de l'historiographie anglo-américaine : un contraste marqué entre le XXe et le XXIe siècle ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5937/ (consulté le 26 février 2017).

GINTRAND Franck (2017). « Lutte contre l'invasion des zones commerciales : 40 ans d'échec ». *Les Échos* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/cercle-174791-zones-commerciales-tant-de-reglementations-pour-un-si-grand-echec-2122037.php#Xtor=AD-6000/ (consulté le 13 octobre 2017).

GIRARDET Herbert (1999). *Creating Sustainable.* Green Books.

GLAIZOL Sylvaine, DEBOAISNE Diane et DEL AGUILA Fabrice (2013). « La mutation des pavillonnaires », *Urbanisme Hors-série,* n°46, p.61.

GODARD Francis, CUTURELLO Paul et PENDARIES Jean-René (1982). *Familles mobilisées : accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages.* Paris : Ministère de l'Urbanisme et du logement, Plan Construction.

GOETZ Benoît (2011). *Théorie des maisons : l'habitation, la surprise.* Lagrasse : Éditions Verdier.

——— (2018). *La Dislocation.* Lagrasse : Éditions Verdier. [1ère éd. 2001].

GOMBERT Guirec (2008). « Le flop des maisons Borloo ». *Le Figaro* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lefigaro.fr/immobilier/2008/01/28/05002-20080128ARTFIG00485-le-flop-des-maisons-borloo-.php/ (consulté le 7 juin 2022).

GOTMAN Anne (2017). « Le pavillon, la famille et l'héritage : itinéraire d'une recherche ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5882/ (consulté le 26 février 2017).

GOTMAN Anne et LAFERRÈRE Anne (1998). « Logement et transmission », *In* SEGAUD Marion, BONVALET Catherine et BRUN Jacques (1998). *Logement et habitat : l'état des savoirs.* Paris : La Découverte.

GOYON Marie et ORTAR Nathalie (2009). « Désir de maison à l'aune du parcours résidentiel : quelle promotion sociale dans le périurbain ? ». *Articulo : Journal of Urban Research* [en ligne]. Disponible sur : http://articulo.revues.org.bases-doc.univ-lorraine.fr/1427/ (consulté le 17 novembre 2016).

GRELLEY Pierre (2014). « Contrepoint - Coup d'œil sur la loi Loucheur ». *Informations sociales,* vol. 184, n°4 (novembre 2014), p.31.

GRÉSILLON Boris (2011). « La culture comme alternative au déclin : mythe ou réalité ? Le cas des villes allemandes rétrécissante ». *Géocarrefour,* vol. 86, n°2, pp.151-160.

GRUET Brice (2006). « À contre-ville : les représentations et pratiques du rapport ville/campagne à l'époque romaine ». *In* BERQUE Augustin, BONNIN Philippe et GHORRA-GOBIN Cynthia (2006). *La ville insoutenable : les trois sources du mythe ville-campagne.* Paris : Belin, pp.35-43.

GUELTON Sonia et NAVARRE Françoise (2010). « Les coûts de l'étalement urbain : urbanisation et comptes publics locaux ». *Flux,* vol. 1, n°79-80, pp.34-53.

Guengant Alain (1995). « Évaluation des coûts de l'urbanisation ». *In* ADEF (1995). *Qui doit payer la ville ?.* Paris : Association des Études Foncières (ADEF), pp.15-25.

Guéranger David et Poupeau François-Mathieu (2009). « Un outil qui résiste à sa réforme. Le COS et sa « carrière » dans le plan local d'urbanisme de Paris ». *Environnement Urbain / Urban Environment* [en ligne], vol. 3. Disponible sur : http://journals.openedition.org/eue/910/ (consulté le 2 mai 2019).

Guerrand Roger-Henri (2010). *Les origines du logement social en France.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Penser l'espace). [1ère éd. 1967].

Guilluy Christophe (2013). *Fractures françaises.* Paris : Flammarion (coll. Champs, Essais). [1ère éd. 2010].

——— (2014). *La France périphérique : Comment on a sacrifié les classes populaires.* Paris : Flammarion.

Guilpain Laureline, Loyer Simon Jean, Rapin Aurore, Schaefer Tiemo et Stablon Jérôme (2014). *S(t)imulation pavillonnaire.* Champs-sur-Marne : École Nationale Supérieure d'Architecture de Marne-La-Vallée.

Guttinger Philippe (2012). « Le grenelle de l'environnement, la maison individuelle et le paysage ». *In* Nussaume Yann, Perysinaki Aliki-Myrto et Sery Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), pp.44-47.

— H —

Haëntjens Jean et Addrn (2009). *Étalement urbain et coût de la mobilité individuelle. Document introductif à l'observatoire mobilités modes de vie.* Saint-Nazaire : ADDRN. Disponible sur : http://www.destinations2030.org/origine/files/mobilite/etudes/mobilite-w.pdf/ (consulté le 8 avril 2019).

Hall Edward T. (1966). *The Hidden Dimension.* New-York : Doubleday.

——— (1971). *La Dimension cachée.* Paris : Seuil (coll. Points).

Halleux Jean-Marie, Lambotte Jean-Marc, Brück Laurent et Beaujean B. (2003). « Production de l'urbanisation et infrastructures de viabilisation. Les coûts de la désurbanisation en Wallonie ». *Ruimte & Planning,* n°3, pp.197-210.

Hamman Philippe (2011). « La "ville durable", de l'incantation à la profession ? ». *Natures Sciences Sociétés,* vol. 19, pp.331-343.

——— (2011). « La "ville durable", comme produit transactionnel ». *Espaces et sociétés,* n°147, pp.25-40.

——— (2012). *Sociologie urbaine et développement durable.* Bruxelles : De Bœck (coll. Ouvertures sociologiques).

——— (2014). « Repenser la ville à l'heure des injonctions au développement durable ». *Questions de communication,* n°25, pp.81-101.

Hamus-Vallée Réjane (2013). *Sociologie de l'image, sociologie par l'image.* Paris : Charles Corlet (coll. Cinémaction).

Hanrot Stéphane (2013). « Une procédure "Bimby encadré" pour articuler projet de la collectivité et projet de densification individuel ». *AMC,* n°226, p.81.

HAROUEL Jean-Louis (1993). *Histoire de l'urbanisme*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?). [1ère éd. 1981].

HARRIS Tracey (2018). *The Tiny house Movement : Challenging Our Consumer Culture*. Lexington : Lexington Books.

HATCHUEL Georges, BIGOT Régis, BOURDON Sylvie, CAPPIGNY Aurore, CROUTTE Patricia, DELAKIAN Isabelle et DUFLOS Catherine (2008). « Quelques opinions et aspirations en matière de logement ». Rapport d'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » (juillet 2008). Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observatoire des Condiftions de vie (CRÉDOC).

HAUMONT Nicole (2001). *Les pavillonnaires*. Paris : L'Harmattan. [1ère éd. 1975, CRU].

HENRIPIN Jacques (1957). « L'optimum de population, par Léon Buquet ». *L'Actualité économique,* vol. 33, n°3, pp.530-531.

HÉRAN Frédéric (2001). « La réduction de la dépendance automobile ». *Cahiers Lillois d'Économie et de Sociologie,* no 37, pp.61-86.

———— (2015). « La ville durable, nouveau modèle urbain ou changement de paradigme ? ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/La-ville-durable-nouveau-modele.html/ (consulté le 2 avril 2019).

HEUILLARD Yves (2010). « Habitat collectif ou maison individuelle ? ». *DDMagazine* [en ligne]. Disponible sur : http://www.ddmagazine.com/1686-Habitat-collectif-ou-maison-individuelle.html/ (consulté le 6 janvier 2017).

HIRAYAMA Yosuke (2004). « The Changing Context of Home Ownership in Japan ». *Hong Kong Housing Authority and Housing Department* [en ligne]. Disponible sur : https://www.housingauthority.gov.hk/hdw/ihc/pdf/hayh.pdf/ (consulté le 11 octobre 2018).

HOURS Véronique, SOUTEYRAT Jérémie, TARDITS Manuel et MAUDUIT Fabien (2014). *L'archipel de la maison : une architecture domestique au Japon*. Poitiers : Le Lézard Noir.

HOUSSEMAND Jean, GRIFFOND-BOITIER Anne, YOUSSOUFI Samy et ANTONI Jean-Philippe (2018). « Caractériser l'offre d'habitat par la demande résidentielle. Éléments pour un renouvellement conceptuel du couple logement/environnement ». *Cybergeo* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/cybergeo/29909/ (consulté le 28 janvier 2019)

HOWARD Ebenezer (1898). *Tomorrow : A Peaceful Path to Social Reform*. London : W. Swan Sonnenschein & Co.

HUBIN Florence (2020). « Halte au rétrécissement des appartements ! ». *Le Parisien*. 28 novembre 2020, sect. Spécial Immo.

HUNEKE Mary E. (2005). « The face of the un-consumer : An empirical examination of the practice of voluntary simplicity in the United States ». *Psychology and Marketing,* vol. 22, n°7, pp.527-550.

HUSSON François, LÊ Sébastien, PAGÈS Jérôme, CAZES Pierre et ROUX Maurice (2016). *Analyse de données avec R*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.

— I —

IAU (2009). « Comment encourager l'intensification urbaine ». *Les carnets pratiques,* août 2009.

IDHEAL (2020). « Aux confins du logement. Une enquête de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement ». *IDHEAL,* juin 2020.

ILLICH Ivan, SISSUNG Maud et DUCHAMP Marc (trad.) (1994). *Dans le miroir du passé : conférences et discours, 1978-1990*. Paris : Descartes & Cie.

INRAP (2019). *Archéologie préventive. Guide pratique de l'aménageur.* Paris : INRAP.

INSEE (2018). « La population augmente, les logements vacants aussi… ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/3570014/ (consulté le 16 août 2023).

——— (2020). « Ménages selon la structure familiale ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381514/ (consulté le 16 août 2023).

——— (2021). « Taux d'effort en logement des ménages selon le statut d'occupation. Données annuelles 2001, 2006, 2013 ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/5228092/ (consulté le 16 août 2023).

——— (2022). « 37,6 millions de logements en France au 1er janvier 2022 ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/6653801/ (consulté le 16 août 2023).

——— (2023). « Logements mis en chantier. Données annuelles de 2000 à 2022 ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606#graphique-figure1/ (consulté le 16 août 2023).

——— (2023). « Tableau de bord de l'économie française ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/40_SOC/43_LOG#:~:text=En 2022, 57,4 %,locataires de leur résidence principale./ (consulté le 16 août 2023).

——— (2023). « Taille des ménages. Données annuelles de 1968 à 2020 ». *Insee* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381486/ (consulté le 16 août 2023).

IPSOS (2008). « Les espaces verts de demain, usages et attentes des Français ». *UNEP,* mars 2008.

——— (2019). « Baromètre des territoires 2019 ». *Villes de France.*

— J —

JABLON Samuel (2014). « Les "Community land trust" ou la propriété commune de la terre ». *In* « La terre est à nous ! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives ». *Passerelle*, n°10 (mars 2014). Disponible sur : https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1347_en.html/ (consulté le 28 mars 2022).

JACOT Martine (2017). « "Habiter l'infini", la promesse d'un nouveau concept de logement ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/les-prix-de-l-innovation/article/2017/04/07/habiter-l-infini-la-promesse-d-un-nouveau-concept-de-logement_5107356_4811683.html/ (consulté le 3 juin 2021).

JACQUOT Alain (2012). « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages ». *Observation et Statistiques,* n°135 (août 2012). Disponible sur : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/LPS 135.pdf/ (consulté le 16 août 2023).

JAILLET Marie-Christine (1982). *Les pavillonneurs. La production de la maison individuelle dans la région toulousaine.* Toulouse : Éditions du CNRS.

——— (2004). « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes ». *Esprit,* n°303, pp.40-62.

——— (2013). « Peut-on encore vivre en ville ? L'exemple de Toulouse ». *Esprit,* n°393 (avril 2013), pp.68-82.

Jaxel-Truer Pierre (2019). « À Châlons-en-Champagne, après le départ de l'armée et le redécoupage régional, tout un avenir à réécrire ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/politique/article/2019/02/11/quand-chalons-en-champagne-a-perdu-ses-militaires-et-sa-fierte_5421863_823448.html (consulté le 6 juin 2022).

Jérôme Béatrice (2017). « "Les communes françaises devraient compter 5 000 habitants minimum" ». *Le Monde* (16 mars 2017).

Jourdan Silvère (2008). « Richard Florida, Cities and the creative class ». *Méditerranée,* n°111, pp.138-139.

Juillard Étienne (1961). « L'urbanisation des campagnes en Europe occidentale ». *Études rurales,* n°1, pp.18-33.

Julien Olivier (2016). « Tokyo, cataclysmes et renaissances ». Film documentaire. CC&C - Mediawan, ARTE France. Disponible sur : https://www.film-documentaire.fr/4DACTION/w_fiche_film/50607_0/ (consulté le 28 juin 2018).

— K —

Kamoun Patrick (2011). *Hygiène et morale : la naissance des habitations à bon marché*. Paris : L'Union sociale pour l'habitat.

Kaufmann Vincent (2000). *Mobilité quotidienne et dynamiques urbaines: La question du report modal*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes (PPUR).

——— (2008). *Les paradoxes de la mobilité. Bouger, s'enraciner*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes (PPUR).

Kaufmann Vincent, Ravalet Emmanuel et Dupuit Élodie (dir.) (2015). *Motilité et mobilité : mode d'emploi*. Neuchâtel : Alphil Éditions (coll. Espaces, mobilités et sociétés).

Kempf Hervé (2017). « Les décideurs locaux continuent à promouvoir l'artificialisation des sols ». *Reporterre, le quotidien de l'écologie* [en ligne]. Disponible sur : https://reporterre.net/Les-decideurs-locaux-continuent-a-promouvoir-l-artificialisation-des-sols?utm_content=buffer885c6&utm_medium=social&utm_source=facebook.com&utm_campaign=buffer/ (consulté le 20 mars 2017).

Keynes John M. (1936). *The General Theory of Employment, Interest, and Money*. Cambridge : Cambridge Universityu Press.

Kitayama Koh, Tsukamoto Yoshiharu et Nishizawa Ryue (2010). *Tokyo Metabolizing : Koh Kitayama, Yoshiharu Tsukamoto, Ryue Nishizawa*. Tokyo : Toto.

Kondo Marie (2011). *La Magie du rangement*. Paris : First Éditions.

——— (2019). « Tidying Up with Marie Kondo ». Série documentaire. Netflix.

Kühn Christian (2005). « Trois immeubles d'habitation, Vienne Autriche : Artec Architeckten ». *L'architecture d'Aujourd'hui,* n°358 (mai-juin 2005), pp.76-83.

— L —

L'Heuillet Hélène (2016). *Du voisinage. Réflexions sur la coexistence humaine*. Paris : Albin Michel (coll. Sciences humaines).

Labrunye Raphaël, Ragueneau Élise et Lescure Raphaël (2018). « Ville de Châlons-en-Champagne. Site patrimonial remarquable. Transformation de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ». Diagnostic du patrimoine paysager, urbain et architectural, janvier 2018.

Lainé Frédéric et Delisle Jean-Pierre (1998). « Les transferts d'établissements contribuent au desserrement urbain ». *Économie et Statistique,* n°311, pp.91-106.

Lajudie Benoît et Hossie Gaëlle (2014). « Réforme régionale : un enjeu pour la croissance ? ». Note d'analyse, France Stratégie. Disponible sur : https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/na-fs-territoires-ok_2.pdf/ (consulté le 7 juin 2022).

Lajugie Joseph (1974). *Les villes moyennes*. Paris : Éditions Cujas.

Lambert Anne (2015). *« Tous propriétaires ! » : l'envers du décor pavillonnaire*. Paris : Seuil (coll. Liber).

Lambert Anne et Bugeja Fanny (2020). « Logement : comment la crise sanitaire amplifie les inégalités », *The Conversation* [en ligne]. Disponible sur : https://theconversation.com/logement-comment-la-crise-sanitaire-amplifie-les-inegalites-135762/ (consulté le 7 avril 2021).

Lamothe Jérémy (2018). « Ils sont devenus "décroissants" ; quatre citoyens témoignent ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/climat/article/2018/12/13/ils-sont-devenus-decroissants-quatre-francais-temoignent_5396712_1652612.html/ (consulté le 27 mars 2020).

Landry Adolphe (1945). *Traité de démographie*. Paris : Payot.

——— (1949). « Utilité et bien-être ». *Revue d'Économie Politique,* vol. 59, n°3, pp.257-273.

——— (1982). *La révolution démographique. Études et essais sur les problèmes de la population*. Paris : INED - Presses Universitaires de France. [1ère éd. 1934].

Lang Robert E. (2000). « Did Neighborhood Life-Cycle Theory Cause Urban Decline ? ». *Housing Policy Debate,* vol.11, n°1, pp.1-6.

Languillon Raphaël (2017). « La Bulle spéculative des années 1985-1991 au Japon, à l'origine des formes urbaines actuelles ? ». *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/japon/corpus-documentaires/bulle-speculative/ (consulté le 9 juillet 2018).

Laplaige Isabelle, Melot Romain et Delattre Laurence (2014). « Les facteurs réglementaires de l'étalement urbain ». *La Revue Foncière,* n°1 (octobre 2014), pp.20-23.

La Rocca Fabio (2007). « Introduction à la sociologie visuelle ». *Sociétés.*, vol. 1, n°95, pp.33-40.

Latouche Serge (2019). *La décroissance*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?).

Le Bars Stéphanie (2019). « Aux USA, l'engouement pour les "Tiny houses" ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/idees/article/2019/08/09/aux-usa-l-engouement-pour-les-tiny-houses_5497911_3232.html/ (consulté le 9 août 2019).

Le Breton Éric (2008). *Domicile-travail : les salariés à bout de souffle*. Paris : Les Carnets de l'Info.

——— (2017). « L'espace social des mobilités périurbaines ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5917/ (consulté le 26 février 2017).

Ledrut Raymond (1973). *Les images de la ville*. Paris : Anthropos (coll. Société et urbanisme).

Le Goff Olivier (1994). *L'invention du confort : naissance d'une forme sociale*. Lyon : Presses Universitaires de Lyon.

Le Jeannic Thomas (1997). « Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes ». *Économie et Statistique,* n°307, pp.21-41.

Le Rouzic Vincent (2017). « Community land trust (organisme de foncier solidaire) ». In Cornu M, Orsi F et Rochfeld J (2017). *Dictionnaire des biens communs*. Paris : Presses Universitaires de France, pp.263-266.

——— (2019). *Essais sur la post-propriété. Les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*. Thèse de doctorat en urbanisme. Université Paris 1, Panthéon-Sorbonne.

Lefebvre Henri (1947). *Critique de la vie quotidienne T.1 : Introduction.* Paris : Grasset.

——— (1968). *La vie quotidienne dans le monde moderne.* Paris : Gallimard.

——— (1969). « De la science à la stratégie urbaine ». *Utopie,* n°2, pp.57-86.

——— (1970). *La révolution urbaine.* Paris : Gallimard.

——— (1985). « Entretien avec Henri Lefebvre : de l'urbain à la ville ». *Techniques et architecture,* n°359, pp.112-113.

——— (1989). « Quand la ville se perd dans la métamorphose planétaire ». *Le Monde diplomatique,* Dossier « Le temps des ruptures ».

——— (2000). *La production de l'espace.* Paris : Economica. [1ère éd. 1974]

——— (2000). *Espace et politique. Le droit à la ville II.* Paris : Anthropos.

——— (2009). *Le Droit à la ville*. Paris : Economica (coll. Anthropos). [1ère éd. 1968].

Lefebvre Mégane (2013). *Densités et formes urbaines. Vers une meilleure qualité de vie*. Mémoire de master en sciences de l'immobilier. Université Paris Ouest Nanterre-La Défense. Disponible sur : http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_ Laureat_Megane Lefebvre.pdf/ (consulté le 23 février 2018).

Lefèvre Mathias (2004). « La décroissance soutenable - Bioéconomie, écologie et simplicité ». *Natures Sciences Sociétés,* vol. 12, n°1, pp.102-105.

Léger Jean-Michel (2010). « Densification des lotissements. Les pavillons font de la résistance ». *Études foncières*, n°145 (mai-juin 2010), pp.33-35.

——— (2010). « Architecture et usages de demain, une question d'aujourd'hui ». *Habitat et Société*, n°57 (mars 2010). Disponible sur : http://jeanmichelleger.free.fr/choses-ecrites/pdf/architecture_et_usage_de_demain.pdf/ (consulté le 7 juin 2022).

——— (2012). « Les villes moyennes en perdition ? ». *Population et Avenir*, n°706, pp.4-8.

——— (2017). « Pavillon, maison de ville, maison en bande, gated community : quatre figures de l'individualité habitée ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5896/ (consulté le 26 février 2017).

——— (2019). « L'avenir du pavillonnaire ne se fera pas sans ses (vrais) habitants ». *Métropoles* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/L-avenir-du-pavillonnaire-ne-se-fera-pas-sans-ses-vrais-habitants.html/ (consulté le 18 octobre 2019).

Legué Pascale (2006). « La maison individuelle, un idéal de vie ? ». *Informations sociales,* n°130, pp.28-36.

Legué Pascale, Paquot Thierry et Pinson Daniel (2014). « La culture de la maison ne va pas de soi ». *L'Architecture d'Aujourd'hui,* n°403, pp.36-43.

LEJEUNE Christophe (2014). *Manuel d'analyse qualitative. Analyser sans compter ni classer*. Louvain-la-Neuve : De Bœck Supérieur (coll. Méthodes en sciences humaines).

LENORMAND Anne (2019). « "Zéro artificialisation nette" : des pistes pour mieux protéger les sols ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/zero-artificialisation-nette-des-pistes-pour-mieux-proteger-les-sols/ (consulté le 19 août 2019).

LEONARD-BARTON Dorothy et ROGERS Everett M. (1980). « Voluntary simplicity ». *NA-Advances in Consumer Research,* vol. 7, pp.28-34.

LERUDE Olivier (2015). « La densification sera de qualité ou ne sera pas ». *La Pierre d'Angle,* n°66, pp.18-19.

LESTOUX David (2016). « Les leviers de l'attractivité ». *In Séminaire sur les Cœurs de ville*, Paris.

LEUSSIER Héloïse (2022). « Le rêve français de la "maison avec jardin" détruit les terres agricoles », *Reporterre* [en ligne]. Disponible sur : https://reporterre.net/Le-reve-francais-de-la-maison-avec-jardin-detruit-les-terres-agricoles/ (consulté le 7 juillet 2023).

LÉVY Vincent G. (2017). « Le bail réel solidaire : une petite révolution du droit de propriété à mettre en perspective ». *Gazette du Palais,* vol. 137, n°5, pp.3065-3068.

LÉVY Jacques et FORRAY Jean-Baptiste (2019). « Jacques Lévy : "L'abandon des territoires périurbains est une légende" ». *La Gazette des Communes* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lagazettedescommunes.com/603895/jacques-levy-labandon-des-territoires-periurbains-est-une-legende/ (consulté le 8 février 2019).

LIBESKIND Jérôme (2018). « L'étalement urbain, une hérésie ». *Les Échos* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/cercle-179675-letalement-urbain-un-lourd-heritage-pour-les-generations-futures-2156546.php#Xtor=AD-6000/ (consulté le 26 février 2018).

LIQUET Valérie (2017). « Deux décrets mettent en place le bail réel solidaire et les organismes de foncier solidaire ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer/?pagename=Territoires/Articles/Articles &cid=1250279141052&nl=1/ (consulté le 15 mai 2017).

———— (2017). « Les 50 mesures de l'avant-projet de loi Logement-ELAN ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280258747/ (consulté le 22 décembre 2017).

LITZLER Jean-Bernard (2017). « Voici à quoi ressemble le logement idéal des Français ». *LocLe Figaro* [en ligne]. Disponible sur : http://immobilier.lefigaro.fr/article/voici-a-quoi-ressemble-le-logement-ideal-des-francais_a3ff8754-e95e-11e6-b71d-891f4c05b256/ (consulté le 15 janvier 2018).

LOGAN John R. et MOLOTCH Harvey L. (1987). *Urban fortunes : the political economy of place*. Berkeley : University of California Press.

LOOS Adolf (1979). « La suppression des meubles - 1924 ». *In* LOOS Adolf (1979). *Paroles dans le vide, malgré tout.* Paris : Champs libre. pp.283-285.

LUCAN Jacques (2012). *Où va la ville aujourd'hui ? : Formes urbaines et mixités*. Paris : Éditions de la Villette (coll. Études & Perspectives de l'ENSAVT de Marne-la-Vallée).

LURÇAT André (1930). « À propos du congrès de Francfort ». *Art et Décoration* (janvier-juin 1930), Tome LVII, p. VII-VIII.

LUSSAULT Michel (2009). *De la lutte des classes à la lutte des places*. Paris : Grasset (coll. Mondes vécus).

——— (2013). « L'urbain s'étale ! ». *Esprit,* vol. 393, n°3 (avril 2013), p.68.

LUSSAULT Michel et LÉVY Jacques (2013). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Paris : Belin. [1ère éd. 2003].

LÜTKE-DALDRUP Engelbert (2000). « Die "Neue Gründerzeit" : veränderte Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien in der Stadtentwicklung ». *Raumplanung Dortmund*, n°91, p.164-167.

——— (2003). « Die perforierte Stadt — neue Räumen im Leipziger Osten ». *Information zur Raumentwicklung*, Cahier 1/2 (février 2003), p.55-67.

— M —

MADEC Philippe (2008). « Le bio-îlot et la ville de la pantoufle ». *Ecologik*, n°5 (novembre 2008).

——— (2012). « La parcelle : un projet politique ». *In* NUSSAUME Yann, PERYSINAKI Aliki-Myrto et SERY Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?*. Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), pp.65-101.

MADRY Pascal (2013). « Vacance commerciale, cote d'alerte ». *Études foncières,* n°164 (juillet-août 2013), pp.12-17.

MAGNAGHI Alberto (2014). *La biorégion urbaine. Petit traité sur le territoire bien commun*. Paris : Eterotopia.

——— (2017). *La conscience du lieu*. Paris : Eterotopia (coll. Rhizome).

MAGRI Susanna (2008). « Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970 ». *L'année sociologique,* vol. 58, n°1, pp.171-202.

MALIGORNE Clémentine (2017). « La ville dense et connectée est loin de faire rêver les Français ». *LeFigaro.fr* [en ligne]. Disponible sur : http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2017/11/25/20002-20171125ARTFIG00006-la-ville-dense-et-connectee-est-loin-de-faire-rever-les-francais.php/ (consulté le 12 décembre 2017).

MANGIN David (2004). *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : Éditions de la Villette.

MARCHAL Hervé (2014). *Un sociologue au volant.* Paris : Éditions Téraèdre.

MARCHAL Hervé et STÉBÉ Jean-Marc (2008). *La ville : territoires, logiques, défis.* Paris : Ellipses (coll. Transversale Débats).

——— (2012). *Les lieux des banlieues*. Paris : Le Cavalier Bleu.

——— (2013). « Repenser la centralité. L'exemple d'une ville moyenne française ». *Sociologie et sociétés,* vol. 45, n°2, pp.111-128.

——— (2014). *La sociologie urbaine*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?). [1ère éd. 2007].

——— (2014). *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?).

——— (2015). « La multiplication des centralités à l'heure de la périurbanisation ». *L'année sociologique,* vol. 65, n°1, pp.247-278.

——— (2018). *La France périurbaine*. Paris : Presses Universitaires de France.

——— (2019). « Les gentrifieurs à l'assaut du périurbain ». *EspacesTemps.net* [en ligne]. Disponible sur : https://www.espacestemps.net/articles/les-gentrifieurs-a-lassaut-du-periurbain/ (consulté le 19 juin 2019).

——— (2023). *Le pavillon, une passion française*. Paris : Presses Universitaires de France.

Marès Emmanuel (2014). « *Shakkei* ». *In* Bonnin Philippe, Shigemi Inaga et Masatsugu Nishida (2014). *Vocabulaire de la spatialité japonaise.* Paris : CNRS Éditions, pp.407-409.

Maresca Sylvain et Meyer Michaël (2013). *Précis de photographie à l'usage des sociologues.* Rennes : Presses Universitaires de Rennes (coll. Didact Sociologie).

Marie Jean-Baptiste (dir.) (2022). « Exode urbain : un mythe, des réalités. Présentation des résultats ». *Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires* [en ligne]. Disponible sur : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_EXODEURBAIN.pdf/ (consulté le 15 août 2023).

Marié Michel (1990). « Jacques Dreyfus. La société du confort. Quel enjeu, quelles illusions ? ». *Les Annales de la recherche urbaine,* n°48, pp.121-122.

Marin Olivier (2023). « Comment concilier idéal de maison individuelle et sobriété foncière ? », *France Inter* [en ligne]. Disponible sur : https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/l-urbanisme-demain/l-urbanisme-demain-du-dimanche-19-fevrier-2023-4490384/ (consulté le 7 juillet 2023).

Mariolle Béatrice et Delaville Damien (2014). « La "densification douce" en France : une première quantification ». *Le Quatre Pages du PUCA* [en ligne], n°16 (mai 2014). Disponible sur : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-densification-douce-en-france-une-premiere-a42.html/ (consulté le 13 avril 2018).

Marten-Pérolin Marion (2022). « Pour vivre dans une maison, les Français sont prêts à sacrifier un peu de terrain ». *BFM Immo* [en ligne]. Disponible sur : https://www.bfmtv.com/immobilier/neuf/pour-vivre-dans-une-maison-les-francais-sont-prets-a-sacrifier-un-peu-de-terrain_AV-20220217 0299.html/ (consulté le 7 juillet 2023).

Martin Elsa et Stébé Jean-Marc (2021). « Mesure et démesure des villes de T. Paquot, Paris, CNRS Éditions, 2020 ». *Espaces populations sociétés* [en ligne]. Disponible sur : https://journals.openedition.org/eps/12180/ (consulté le 21 mai 2022).

Mary-Portas France-Line et Bertrand Philippe (2017). « Des villes moyennes marquées par leur diversité fonctionnelle et leur insertion dans un réseau métropolitain ». *Insee Analyses Auvergne-Rhônes-Alpes* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2840610#documentation/ (consulté le 21 mai 2022).

Mathonnet Philippe (1995). « L'exiguïté comme espace ». *Le Journal de Genève et la Gazette de Lausanne* (avril 1995).

Maumi Catherine (2008). *Usonia ou le mythe de la ville-nature américaine*. Paris : Éditions de La Villette.

——— (2015). *Broadacre City, la nouvelle frontière*. Paris : Éditions de La Villette.

——— (2017). « L'utopie du middle landscape américain ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5926/ (consulté le 26 février 2017).

Maurin Éric (2004). *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*. Paris : Seuil (coll. La République des idées).

MELOT Romain (2016). « Réglementer la ville périurbaine : choix politiques locaux et registres de justification ». *Revue française de sociologie,* vol. 57, n°4, pp.711-734.

MERCIER Clémentine (2016). « Lifting. Le Transpalette, jeux de mues ». *Libération* [en ligne]. Disponible sur : https://www.liberation.fr/arts/2016/10/23/le-transpalette-jeux-de-mues_1523805/ (consulté le 9 août 2021).

——— (2018). « Roubaix. La mairie met en vente des maisons à 1 € ». *Ouest-France* [en ligne]. Disponible sur : https://www.ouest-france.fr/hauts-de-france/roubaix-59100/roubaix-la-mairie-met-en-vente-des-maisons-1-eu-5632850/ (consulté le 9 août 2021).

MERLIN Pierre (2009). *L'exode urbain : de la ville à la campagne*. Paris : La Documentation française (coll. Les Études de la Documentation française).

——— (2013). *L'Urbanisme*. Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?).

MERLIN Pierre et CHOAY Françoise (2010). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : Presses Universitaires de France. [1ère éd. 1988].

MESSU Michel (1992). « L'analyse des relations par opposition ». *Cahier de recherche du CRÉDOC,* n°31 (avril 1992).

MIALET Frédéric (2006). *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*. Paris : PUCA (coll. Recherches).

——— (2013). « Peut-on ajuster le "rêve pavillonnaire" au développement durable ? ». *AMC,* n°226, pp.72-73.

MICHEL Michel (1977). « Ville moyenne, ville-moyen ». *Annales de géographie,* vol. 86, n°478, pp.641-685.

MICHEL-GUILLOU Élisabeth et RAYMOND Adeline (2011). « Développement durable… Question de sens ! ». *Développement durable et territoires* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/developpementdurable/9094/ (consulté le 14 mai 2022).

MICHELIN Nicolas (2013). « La densité vertueuse ». *Constructif* [en ligne], n°35 (juin 2013). Disponible sur : http://www.constructif.fr/bibliotheque/2013-6/la-densite-vertueuse.html?item_id=3340/ (consulté le 20 avril 2017).

MIET David (2012). « L'architecture du projet de recherche BIMBY ». *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine,* n°26-27, pp.219-224.

——— (2012). « Densifier l'habitat pavillonnaire sans étalement urbain ». *Le Courrier des maires et des élus locaux* [en ligne]. Disponible sur : http://nouveau.europresse.com/Link/NANCY2/news · 20160913 · CCM · 33263170/ (consulté le 20 avril 2017).

MIET David et LE FOLL Benoît (2010). « Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants, projet ANR-BIMBY ». *Bimby.fr* [en ligne]. Disponible sur : http://bimby.fr/content/faire-émerger-ville-durable-tissus-pavillonnaires-existants/ (consulté le 10 mars 2013).

MIOT Yoan (2016). « Le rôle du facteur démographique dans les processus de décroissance urbaine ». *Espace populations sociétés* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/eps/6192/ (consulté le 1er juin 2022).

MOLOTCH Harvey L. (1976). *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*. Santa-Barbara : University of California.

MONGIN Olivier (2005). *La condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*. Paris : Seuil (coll. La Couleur des idées).

——— (2013). *La ville des flux : l'envers et l'endroit de la mondialisation urbaine*. Paris : Fayard.

Monod Jacques (1974). *Transformation d'un pays. Pour une géographie de la liberté*. Paris : Fayard.

Monteux A., Mier J.-M., Combaluzier P. et Bequet A.-C. (2019). « Minimalistes ». 20H Week-end. France 2, France Télévisions. Disponible sur : http://www.youtube.com/watch?v=QoAcHKUxo-8/ (consulté le 1er juin 2022).

Morel Hélène et Morel Thomas (2018). « Le foncier solidaire : vers une nouvelle forme de propriété ». *Alternatives Economiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.alternatives-economiques.fr/foncier-solidaire-vers-une-nouvelle-forme-de-propriete/00082920/ (consulté le 5 décembre 2018).

Morel-Brochet Annabelle (2014). « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? ». *Norois. Environnement, aménagement, société,* vol. 2, n°231, pp.93-108.

Morvan Serge (2018). « Rapport 2018 : Les mobilités résidentielles en France - tendances et impacts territoriaux ». *Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET)* [en ligne]. Disponible sur : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-04/ot_rapport_2018.pdf/ (consulté le 7 juin 2022).

Moulinié Claire et Adam Muriel (2005). « Appréhender la densité ». *Note rapide sur l'occupation du sol (IAURIF)* [en ligne], n°382 (juin 2005). Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/apprehender-la-densite-1/.

Mutter Amelia (2013). *Growing Tiny houses : Motivations and Opportunities for Expansion Through Niche Markets*. Mémoire de master en économie environnementale et industrielle. Université de Lund.

— N —

Namias Olivier et Nussaume Yann (2011). « La maison japonaise : entre chaos et pureté ». *D'Architectures* [en ligne]. Disponible sur : http://www.darchitectures.com/la-maison-japonaise-entre-chaos-et-purete-a748.html/ (consulté le 3 janvier 2018).

Nearing Helen et Nearing Scott (1971). *Living the good life : How to live sanely and simply in a troubled world.* Berlin : Schocken Books Inc. [1ère éd. 1954].

Nelson Anitra (2018). *Small is Necessary : Shared Living on a Shared Planet.* Londres : Pluto Press.

Nessi Hélène (2010). « Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports. La ville dense en question ». *In* Charmes Éric (dir.), Touati Anastasia, Desjardins Xavier, Nessi Hélène, Léger Jean-Michel et Maïzia Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.30-32.

Nguyen Mai Thi (2009). « Why do communities mobilize against growth : growth pressures, community status, metropolitan hierarchy, or strategic inter-action ? ». *Journal of Urban Affairs,* vol. 31, n°1, pp.25-43.

Norberg-Schulz Christian (1997). *L'Art du lieu. Architecture et paysage, permanence et mutations.* Paris : Éditions du Moniteur (coll. Architextes).

NOUVEL Jean (2017). « Pour sauver les banlieues, il faut contenir l'expansion urbaine ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/idees/article/2017/03/27/jean-nouvel-le-futur-president-devra-prendre-deux-decisions-vitales-pour-la-mutation-des-banlieues_5101162_3232.html/ (consulté le 30 mars 2017).

NOVARINA Gilles (2013). « Quel projet pour la ville diffuse, polycentrisme ou isotropie ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.24-25.

NUSSAUME Yann, PERYSINAKI Aliki-Myrto et SERY Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches).

— O —

OBERTI Marco et PRETECEILLE Edmond (2016). *La ségrégation urbaine.* Paris : La Découverte (coll. Repères). [1ère éd. 1986].

ODDOUX Anaïs (2015). *Les acteurs locaux face aux défis de la décroissance urbaine. Saint-Dizier ou le tiraillement entre idéal et principe de réalité.* Mémoire de master 2 en géographie. Université de Paris 1, Panthéon-Sorbonne.

OFFNER Jean-Marc (2020). « Coronavirus, et après ? Pour de nouveaux compromis urbains ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://metropolitiques.eu/Coronavirus-et-apres-Pour-de-nouveaux-compromis-urbains.html/ (consulté le 19 juin 2020).

OLIVIER Delphine (2013). *La densité et ses perceptions. Modalités de calcul de la densité.* Rennes : DREAL Bretagne. Disponible sur : http://www.bretagne. developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14_09_05_Rapport_sur_les_perceptions_et_les_modalites_de_calcul_de_la_densite_cle2c9252-2.pdf/ (consulté le 23 février 2018).

ORFEUIL Jean-Pierre (1994). *Je suis l'automobile.* La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube (coll. Monde en cours).

——— (2008). *Une approche laïque de la mobilité.* Paris : Descartes & Cie.

ORTAR Nathalie (2008). « Entre ville et campagne, le difficile équilibre des périurbaines lointaines ». *Métropoles* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/metropoles/1642/ (consulté le 13 mai 2022).

OSWALT Philipp (2006). *Shrinking Cities, vol. 1. International Research.* New-York : Hatje Cantz.

— P —

PADIS Marc-Olivier (2019). « Habiter dans 20 ans ». *Terra Nova* [en ligne]. Disponible sur : http://tnova.fr/rapports/habiter-dans-20-ans/ (consulté le 13 février 2019).

PALMADE Jacqueline (1981). *Systèmes symboliques et idéologiques de l'habiter.* Thèse de doctorat en sociologie. Paris.

PANERAI Philippe, CASTEX Jean et DEPAULE Jean-Charles (1997). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre.* Marseille : Parenthèses (coll. Eupalinos).

PAQUOT Thierry (2016). *Terre urbaine. Cinq défis pour le devenir de la planète.* Paris : La Découverte.

——— (2020). *Mesure et démesure des villes.* Paris : CNRS Éditions.

——— (2020). *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter.* Saint-Mandé : Éditions Terre urbaine (coll. L'Esprit des Villes).

——— (2021). *Écologie des territoires. Transition et biorégions.* Saint-Mandé : Éditions Terre urbaine (coll. La Fabrique de territoires).

Parise Fanny (2018). « La "dé-consommation", nouvelle forme de distinction sociale ? », *The Conversation* [en ligne]. Disponible sur : https://theconversation.com/la-de-consommation-nouvelle-forme-de-distinction-sociale-89711/ (consulté le 23 juin 2023).

Pearce Joseph (2010). *Small is toujours beautiful. Une économie à l'échelle de la famille.* Paris : Éditions de l'Homme nouveau.

Peck Jamie (2012). « Austerity urbanism : American cities under extreme economy ». *City,* vol. 16, n°6, pp.626-655.

Peck Jamie et Tickell Adam (2002). « Neoliberalizing space ». *Antipode,* vol. 34, n°3 (décembre 2002), pp.180-404.

Peissik Martine (1980). « Le logement en U.R.S.S. : secteur public et secteur privé ». *Revue d'études comparatives Est-Ouest,* vol. 11, n°1, pp.75-104.

Perec Georges (2000). *Espèces d'espaces. Nouvelle édition, revue et corrigée.* Paris : Éditions Galilée (coll. L'espace critique). [1ère éd. 1974].

Peregalli Roberto (2012). *Les lieux et la poussière.* Paris : Arléa.

Pétonnet Colette (1982). « L'observation flottante. L'exemple d'un cimetière parisien ». *L'Homme,* vol. 22, n°4, pp.37-47.

Petit Clémence, Lehrmann Justine et Best Alice (2017). « Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante ». *Recherche sociale,* vol. 224, n°4, pp.5-134.

Pezeu-Massabuau Jacques (1966). « Problèmes géographiques de la maison japonaise ». *Annales de géographie,* vol. 75, n°409, pp.286-299.

——— (1993). *La maison : espace réglé, espace rêvé.* Montpellier : Reclus (coll. Géographies).

——— (2014). *Trente-six manières d'être chez soi. Un art de vivre universel et menacé.* Paris : L'Harmattan.

Pinçon-Charlot Monique (1996). « Olivier Le Goff - L'invention du confort. Naissance d'une forme sociale ». *Revue française de sociologie*, vol. 37, n°1, pp.136-137.

Pinçon-Charlot Monique et Pinçon Michel (2007). *Les ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces.* Paris : Seuil.

Pinson Daniel (2012). « Du mésusage de l'habitation au réapprentissage de l'habiter ». *Revue du M.A.U.S.S. permanente* [en ligne]. Disponible sur : http://www.journaldumauss.net/?Du-mesusage-de-l-habitation-au/ (consulté le 12 avril 2018).

——— (2017). « Le pavillon n'est pas la maison ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://journals.openedition.org/sociologies/5891/ (consulté le 26 février 2017).

Pinson Daniel, Thomann Sandra et Lévy Jacques (2002). *La maison en ses territoires : de la villa à la ville diffuse.* Paris : L'Harmattan (coll. Villes et entreprises).

Pinson Daniel, Thomann Sandra et Luxembourg Nicolas (2006). « La ville si près et si loin : du rêve pavillonnaire à la réalité ». *Informations sociales,* n°130, pp.80-89.

Pisani Francis (2016). « Pourquoi les villes sont-elles plus importantes que jamais ? ». *Groupe Caisse des Dépôts* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepots.fr/pourquoi-les-villes-sont-elles-plus-importantes-que-jamais/ (consulté le 22 juin 2018).

——— (2017). « Jusqu'où va la ville ? ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2017/11/16/jusqu-ou-va-la-ville_5215710_4811534.html/ (consulté le 31 octobre 2018).

Pisani Francis et Cassar Éric (2018). « "L'absence de limite empêche de faire ville", estime l'architecte Eric Cassar ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/citynnovation/article/2018/10/22/l-absence-de-limite-empeche-de-faire-ville_5372912_4811669.html/ (consulté le 22 octobre 2018).

Pollock Naomi (2015). *Jutaku : Japanese Houses*. Londres : Phaidon Press.

Prunet Pascal (2017). « La loge du jardinier de la villa Savoye, 1930-1931. Restauration : 2012-2015 ». *In* Mengin Christine et Fondation Le Corbusier (2017). *Le Corbusier. L'œuvre à l'épreuve de sa restauration.* Paris : Éditions de la Villette, pp.248-265.

PUCA (2005). « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité. Appel d'offres de recherche ». Plan Urbanisme Construction Architecture.

Puron Sophie (2011). « La consommation d'espace ». Rapport technique, Observatoire du foncier de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2011). « La production de logements neufs ». Rapport technique, Observatoire de l'habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2011). « Les revenus fiscaux des ménages entre 2001 et 2009 dans l'Agglomération et le Pays de Châlons ». Rapport technique, Observatoire de la Cohésion sociale de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2013). « Les mobilités professionnelles dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne ». Rapport technique, Observatoire des Mobilités de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2013). « Les mobilités scolaires ». Rapport technique, Observatoire des Mobilités de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2013). « Mobilité résidentielle des ménages de Cités en Champagne ». Rapport technique, Observatoire de l'Habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2015). « Le marché du foncier résidentiel entre 2000 et 2012 ». Rapport technique, Observatoire de l'Habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

——— (2015). « Le marché des maisons anciennes entre 2000 et 2012 ». Rapport technique, Observatoire de l'Habitat de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Agglomération et du Pays de Châlons (AUDC).

— R —

Rabhi Pierre (2010). *Vers la sobriété heureuse*. Paris : Actes Sud (coll. Babel).

RAGON Michel (1986). *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes. 1. Idéologies et pionniers, 1800-1910*. Paris : Seuil (coll. Points).

RAGOT Gilles (2014). « Le Cabanon de Le Corbusier ». *Lecorbusier.org* [en ligne]. Disponible sur : https://www.sites-le-corbusier.org/fr/cabanon-de-le-corbusier/ (consulté le 23 mars 2021).

RAPPORT BRUNTLAND (1987). « Our Common Future. Report of the World Commission on Environment and Development ». *Office fédéral du développement territorial ARE* [en ligne]. Disponible sur : https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/nachhaltige_entwicklung/dokumente/bericht/our_common_futurebrundtlandreport1987.pdf.download.pdf/notre_avenir_a_tousrapportbrundtland1987.pdf/ (consulté le 14 mai 2022).

RAVENEL Loïc, BULÉON Pascal et FOURQUET Jérôme (2003). « Vote et gradient d'urbanité : les nouveaux territoires des élections présidentielles de 2002 ». *Espace, populations, sociétés,* vol. 21, n°3, pp.469-482.

RAYMOND Henri (dir.), DEZÈS Marie-Geneviève, HAUMONT Nicole, HAUMONT Antoine et LEFEBVRE Henri (2001). *L'habitat pavillonnaire*. Paris : L'Harmattan (coll. Habitat et sociétés). [1ère éd. 1966, CRU].

RAZEMON Olivier (2016). *Comment la France a tué ses villes.* Paris : Rue de l'Échiquier.

——— (2016). « Centres-villes à vendre ». *Le Monde* (11 janvier 2016), p.6.

RAZEMON Olivier, COSTIL Mathilde et GITTUS Sylvie (2019). « Les centres des villes moyennes en France asphyxiés par les centres commerciaux des périphéries ». *Le Monde* (23 mars 2019).

REBEIHI Ali et PAQUOT Thierry (2020). Que veut dire habiter un lieu ? Grand bien vous fasse ! : France Inter. 48 minutes. Disponible sur : https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/grand-bien-vous-fasse/que-veut-dire-habiter-un-lieu-8211190/ (consulté le 23 mars 2021).

RÉMY Vincent (2012). « La grande illusion — Dossier : Loin des villes, un rêve qui tourne mal ». *Télérama*, n°3268 (23 mars 2019), pp.18-25.

RENARD Thomas (2016). « Le mythe de la cabane ou l'origine primitive de l'architecture ». *303 Arts, Recherches, Créations,* n°141 (mai 2016), pp.14-19.

RENARD Vincent (2011). « Quelques interrogations sur les politiques publiques de développement durable ». *Regards croisés sur l'économie,* vol. 1, n°9, p.175.

RENSON MIQUEL Julie (2023). « Mobilités : "L'exode urbain post-Covid est un mythe" ». *Libération* [en ligne]. Disponible sur : https://www.liberation.fr/lifestyle/mobilites-lexode-urbain-post-covid-est-un-mythe-20230323_2VELHVNMXZAK3KISMAXDVWVJJQ/ (consulté le 16 juillet 2023).

REY-LEFEBVRE Isabelle (2007). « La "maison à 100 000 euros" promue par Jean-Louis Borloo n'a pas vu le jour ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2007/11/15/la-maison-a-100-000-euros-promue-par-jean-louis-borloo-n-a-pas-vu-le-jour_978780_3234.html/ (consulté le 7 juin 2022).

——— (2021). « La maison individuelle avec jardin, modèle de logement au centre d'une "bataille culturelle" ». *Le Monde* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lemonde.fr/idees/article/2021/10/26/logement-le-modele-pavillonnaire-au-centre-d-une-bataille-culturelle_6099884_3232.html/ (consulté le 28 octobre 2021).

RICHIE Donald (1999). *Tokyo, A View of the City*. London : Reaktion Books.

RIGOLLOT Sandrine et JACQUEMOT Benoît (2008). « Le SCOT de Châlons-en-Champagne. Un territoire de contrastes ». *Insee Flash Champagne-Ardenne,* n°86.

ROBIN Émilien (2013). « L'imposture BIMBY ». *Criticat,* n°12, pp.83-103.

ROGERS Richard (2000). *Des villes pour une petite planète*. Paris : Le Moniteur.

ROLAND Émilie (2016). *Châlons-en-Champagne : un cas classique de décroissance ? Les stratégies face à la décroissance dans une ville administrative*. Mémoire de master 2 en géographie. Université de Paris 1, Panthéon-Sorbonne.

ROLLOT Mathias (2018). *Les territoires du vivant. Un manifeste biorégionaliste*. Paris : François Bourin.

ROLLOT Mathias et SCHAFFNER Marin (2021). *Qu'est-ce qu'une biorégion ?*. Marseille : Wildproject.

ROLNIK Raquel (2017). « Apartamentos de 10 m² : mínimo necessário ou lucro máximo ? ». *Blog da Raquel Rolnik* [en ligne]. Disponible sur : https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/08/21/apartamentos-de-10-m²-minimo-necessario-ou-lucro-maximo/ (consulté le 31 mai 2021).

RONCAYOLO Marcel (1997). *La ville et ses territoires.* Paris : Gallimard (coll. Folio Essais).

ROTH Hélène (2011). « Les "villes rétrécissantes" en Allemagne ». *Geocarrefour,* vol. 86, n°2, pp.75-80.

ROUGÉ Lionel (2005). « Les "captif" du périurbain. Voyage chez les ménages modestes installés en lointaine périphérie ». *In* CAPRON G. et GUÉTAT H. (2005). *Liens et lieux de la mobilité*. Paris : Belin, pp.129-144.

——— (2009). « L'installation périurbaine entre risque de captivité et opportunités d'autonomisation ». *Articulo : Journal of Urban Research* [en ligne]. Disponible sur : http://articulo.revues.org/1440/ (consulté le 27 janvier 2016).

ROUSSEAUX PERIN Romain (2015). *Et pourquoi pas petit ? Pour une réinsertion de l'habitat individuel en milieu urbain*. Mémoire de fin d'études. École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy.

——— (2018). « La maison et la ville soutenable : l'optimisation des espaces pour une densification des villes moyennes française ». *Urbanités* [en ligne]. Disponible sur : http://www.revue-urbanites.fr/chronique-rousseaux-perin/. (consulté le 7 juin 2022).

ROUSSET Michel (2013). « Dépecer ou rapiécer les quartiers pavillonnaires ? ». *Urbanisme Hors-série.* n°46, p.62.

ROUX Jean-Michel (2006). *Des villes sans politique : étalement urbain, crise sociale et projets*. Nantes : Gulf Stream (coll. Génération urbaine).

——— (2013). « Pour en finir avec le périurbain ». *Esprit,* vol. 393, n°3, pp.109-120.

RUDOLPH Mathilde (2015). *Mobilités sélectives et déclin démographique des villes françaises : analyse des flux migratoires à l'échelle des aires urbaines entre 1990 et 2011*. Mémoire de master 2 en démographie. Université de Strasbourg. Disponible sur : http://alterpo.hypotheses.org/114/ (consulté le 24 mai 2022).

——— (2017). « Ceux qui partent, ceux qui restent. Les mobilités résidentielles dans les villes en décroissance ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : https://www.metropolitiques.eu/Ceux-qui-partent-ceux-qui-restent.html/ (consulté le 28 février 2019).

Rudmin Floyd W. et Kilbourne William E. (1996). « The meaning and morality of voluntary simplicity : history and hypotheses on deliberately denied materialism ». *Consumption and Marketing : Macro Dimensions.* pp.166-215.

— **S** —

Sagaire Mathilde (2013). « Hong Kong, la vie en cage ». *Slate* [en ligne]. Disponible sur : http://www.slate.fr/grand-format/hong-kong-vie-cage-71835/ (consulté le 1er juin 2021).

Saint-Jours Yvan, Thiery Bruno et Robert Célia (2016). *Tiny house. Le nid qui voyage.* Massat : Éditions YpyPyp.

Sainteny Guillaume (2018). « La fiscalité peut-elle contribuer à limiter l'artificialisation des sols ? ». *Annales des Mines - Responsabilité et environnement,* vol. 91, n°3, pp.41-45.

Sale Kirkpatrick (1980). *Human Scale.* Penguin Adult HC/TR.

Sale Kirkpatrick (2020). *L'art d'habiter la terre. La vision biorégionale.* Marseille : Wildproject.

Salignon Bernard (2010). *Qu'est-ce qu'habiter ?* Paris : Éditions de la Villette (coll. Penser l'espace).

Sallez Alain et Coutrot Bernard (2009). « Considérations sur les densités urbaines ; et Poitiers ». *Revue d'Économie Régionale et Urbaine,* vol. 2, pp.329-343.

Santamaria Frédéric (1998). *Les villes moyennes française : entre hiérarchie et réseaux (étude comparée avec l'Espagne et le Royaume-Uni).* Thèse de doctorat de nouveau régime de géographie et aménagement. Université de Pau et Pays de l'Adour.

——— (2000). « La notion de "ville moyenne" en France, en Espagne et au Royaume-Uni ». *Annales de géographie,* vol. 109, n°613, pp.227-239.

——— (2012). « Les villes moyennes françaises et leur rôle en matière d'aménagement du territoire : vers de nouvelles perspectives ? ». *Norois. Environnement, aménagement, société,* n°223, pp.13-30.

Sasaki Fumio (2017). *Goodbye, Things : On Minimalist Living.* Londres : Penguin Books.

——— (2017). *L'essentiel et rien d'autre : la voie du minimalisme pour retrouver sa liberté d'être.* Paris : Guy Trédaniel.

Satius Tomas (2020). « Les logements précaires et minuscules de Hong Kong dénoncés dans ces photos ». *Konbini Arts* [en ligne]. Disponible sur : https://arts.konbini.com/photo/les-logements-precaires-et-minuscules-des-habitants-dhong-kong-denonces-dans-ces-photos/?fbclid=IwAR2lc94sKu_vs_IFs-Td0UTUD8xLN712xpxxpPb2vt0Hs5y7zcX55jJzR2E/ (consulté le 1er juin 2021).

Sauvy Alfred (1952). *Théorie générale de la population.* Paris : Presses Universitaires de France.

Savignat Olivier (2010). « Loi Grenelle II. Les nouveaux outils de densification et de limitation de la consommation d'espaces ». *Blog Avocats* [en ligne]. Disponible sur : https://blogavocat.fr/space/olivier.savignat/content/loi-grenelle-ii---les-nouveaux-outils-de-densification-et-de-limitation-de-la-consommation-d-espaces_06a848f8-06dd-4c9c-aa83-2e504b8ccb70/ (consulté le 28 juin 2018).

Schaffner Marin, Rollot Mathias et Guerroué François (2021). *Les veines de la Terre. Une anthologie des bassins-versants.* Marseille : Wildproject.

Schleifer Simone (2005). *Small Houses.* Köln : Evergreen.

SCHUMACHER Ernst F. (1978). *Small is beautiful : une société à la mesure de l'homme.* Paris : Seuil. [1ère éd. 1973].

SEMMOUD Nora (2003). « L'habiter périurbain : choix ou modèle dominant ? ». *Revue de Géographie alpine,* vol. 4, n°91, pp.55-64.

SERFATY-GARZON Perla (2003). *Chez soi : les territoires de l'intimité.* Paris : Armand Colin.

SEYMOUR John (1977). *Bring Me My Bow.* Winnipeg : Turnstone Press.

SHAFER Jay (2009). *The small house book.* Sonoma : Tumbleweed Tiny house Company.

SHAW Deirdre et NEWHOLM Terry (2002). « Voluntary Simplicity and the Ethics of Consumption ». *Psychology and Marketing,* vol. 19, n°2, pp.167-185.

SISTEL Anne (2005). « Maison individuelle et formes urbaines ». *In* TAPIE Guy (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité.* La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, pp.170-196.

SORIOT Annie (2002). « Optimum de production et optimum de population : l'analyse démographique d'Adolphe Landry ». *Revue d'Histoire des Sciences Humaines,* vol. 2, n°7, pp.157-179.

SOULIER Nicolas (2012). *Reconquérir les rues : exemples à travers le monde et pistes d'actions. Pour des villes où l'on aimerait habiter.* Paris : Ulmer.

SOUTEYRAT Jérémie et VENDREDI-AUZANNEAU Christine (2012). « Tokyo, maisons contemporaines ». *L'Architecture d'Aujourd'hui,* n°392, pp.137-143.

SOUTEYRAT Jérémie (2014). *Tokyo no ie.* Poitiers : Le Lézard noir.

STÉBÉ Jean-Marc (2007). *Risques et enjeux de l'interaction sociale.* Paris : Lavoisier (coll. Sciences du risque et du danger).

——— (2010). *La crise des banlieues.* Paris : Presses Universitaires de France (coll. Que sais-je ?). [1ère éd. 1999].

——— (2011). *Qu'est-ce qu'une utopie ?* Paris : Vrin.

STÉBÉ Jean-Marc et MARCHAL Hervé (2009). *Traité sur la ville.* Paris : Presses Universitaires de France.

——— (2010). *Sociologie urbaine.* Paris : Armand Colin (coll. Sociologie). [1ère éd. 2007].

——— (2017). « Où en est le pavillonnaire ? Introduction du dossier ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5880/ (consulté le 26 février 2017).

——— (2017). « Le désenchantement pavillonnaire ». *SociologieS* [en ligne]. Disponible sur : http://sociologies.revues.org/5957/ (consulté le 26 février 2017).

——— (2017). « Le pré-urbain : un territoire refuge aux confins du périurbain éloigné ». *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : http://www.metropolitiques.eu/Le-pre-urbain-un-territoire-refuge-aux-confins-du-periurbain-eloigne.html/ (consulté le 30 octobre 2017).

SUSANKA Sarah (1998). *The not so big house : A blueprint for the way we really live.* Newtown : Taunton Press Inc.

SZEFTEL Eve (2021). « Et si le modèle du pavillon avec jardin était vraiment une impasse ? ». *Libération* [en ligne]. Disponible sur : https://www.liberation.fr/societe/logement/et-si-le-modele-du-pavillon-avec-jardin-etait-vraiment-une-impasse-20211018_ULDFKYEL5ZDERC5RL5ITQGK4EI/ (consulté le 7 juillet 2023).

— **T** —

Taffin Claude (1987). « L'accession à tout prix ». *Économie et Statistique,* n°1, pp.5-15.

Talik Lola (2020). « Le minimalisme, ce nouveau mode de vie qui a changé leur quotidien ». *L'Express* [en ligne]. Disponible sur : https://www.lexpress.fr/styles/psycho/le-minimalisme-ce-nouveau-mode-de-vie-qui-a-change-leur-quotidien_2119967.html/ (consulté le 27 avril 2021).

Tanizaki Junichirō et Sieffert René (trad.) (2011). *Éloge de l'ombre*. Lagrasse : Éditions Verdier. [1ère éd. 1933].

Tapie Guy (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube.

——— (2012). « Figures sociologiques et spatiales de l'habitat individuel contemporain ». *In* Nussaume Yann, Perysinaki Aliki-Myrto et Sery Johanna (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?*. Paris : Éditions de la Villette (coll. Études et Recherches), p.49.

Tardits Manuel (2011). *Tôkyô : Portraits & Fictions*. Blou : Le Gac Press.

Tavernier Jean-Luc (dir.), Laferrère Anne, Pouliquen Erwan et Rougerie Catherine (2017). « Les conditions de logement en France, édition 2017 ». *Insee Références* [en ligne]. Disponible sur : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377/ (consulté le 30 mai 2022).

Teige Karel et Dluhosch Eric (2002). *The Minimum Dwelling*. Cambridge : MIT Press US. [1ère éd. 1932].

Tendeiro Iliette (2007). *L'Habitat minimum chez Le Corbusier et Ch. Perriand : la cellule biologique de 14 m²*. Mémoire de master 2 en architecture. École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville. Disponible sur : https://www.archires.archi.fr/fr/node/922038/ (consulté le 23 mars 2021).

Tendil Michel (2017). « 600 centres anciens à revitaliser ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250278493736/ (consulté le 21 décembre 2017).

——— (2017). « Ces villes qui décident un moratoire sur les grandes surfaces ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279436080/ (consulté le 6 juillet 2017).

——— (2017). « Jacques Mézard lance son plan "Action cœur de ville" ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280278999/ (consulté le 18 décembre 2017).

——— (2017). « Trente villes moyennes "particulièrement fragiles" ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280289392/ (consulté le 21 décembre 2017).

——— (2017). « Urbanisation, accaparement : le grignotage des terres reprend de plus belle ». *CDC - Au service des territoires* [en ligne]. Disponible sur : http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer/?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279218938&nl=1/ (consulté le 2 juin 2017).

——— (2018). « Artificialisation des sols : laisse pas béton ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/artificialisation-des-sols-laisse-pas-beton/ (consulté le 5 décembre 2018).

——— (2018). « Jacques Mézard : le plan Action cœur de ville cible “un panel de 200 à 250 villes” ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280409505/ (consulté le 23 février 2018).

——— (2018). « Ludovic Jolivet : “Nous avons besoin de retrouver une mixité sociale en centre-ville” ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/ludovic-jolivet-nous-avons-besoin-de-retrouver-une-mixite-sociale-en-centre-ville/ (consulté le 5 décembre 2018).

——— (2019). « La dévitalisation des villes moyennes : un phénomène occidental ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/la-devitalisation-des-villes-moyennes-un-phenomene-occidental/ (consulté le 19 août 2019).

——— (2021). « Jean Castex annonce la prolongation d'Action Cœur de ville jusqu'en 2026 ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.banquedesterritoires.fr/jean-castex-annonce-la-prolongation-daction-coeur-de-ville-jusquen-2026/ (consulté le 10 août 2021).

The Economist (2012). « Hong Kong's best ». *The Economist* [en ligne]. Disponible sur : https://www.economist.com/gulliver/2012/07/03/hong-kongs-best/ (consulté le 1er juin 2021).

Thibaud Jean-Paul (2004). « Une approche pragmatique des ambiances urbaines ». In Amphoux Pascal, Chelkoff Grégoire et Thibaud Jean-Paul (2004). *Ambiances en Débats.* Grenoble : Éditions À la Croisée, p.145-158.

Thoreau Henry D. (1854). *Walden ; or, Life in the Woods.* Boston : Ticknor and Fields.

Tiberghien Gilles A. (2001). *Nature, art, paysage.* Arles et Versailles : Actes Sud et École Nationale Supérieure du Paysage.

TNS Sofres (2007). « Les Français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat ». *Observatoire de la ville,* 30 janvier 2007.

Toinard Stéphane (1996). « La ville moyenne : mythe ou réalité ? ». *Norois. Environnement, aménagement, société,* n°171, pp.537-543.

Touati Anastasia (2010). « Histoire des discours politiques sur les densité ». *In* Charmes Éric (dir.), Touati Anastasia, Desjardins Xavier, Nessi Hélène, Léger Jean-Michel et Maïzia Mindjid (2010). « Effet de mode ou solution durable ? : La densification en débat ». *Études foncières,* n°145, pp.24-26.

——— (2015). « Coûts et rentabilité de la densification ». *Citego* [en ligne]. Disponible sur : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-61_fr.html/ (consulté le 22 février 2018).

Townsend Alastair (2013). « *Understanding Japanese building law* ». *AlaTown* [en ligne]. Disponible sur : http://www.alatown.com/japanese-building-law/ (consulté le 19 janvier 2018).

Tribillon Jean-François (2017). *Le droit nuit gravement à l'urbanisme.* Paris : Éditions de la Villette (coll. Penser l'espace).

Tsukamoto Yoshiharu (2002). *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres. Volume 2.* Tokyo : World Photo Press.

— U —

Unwin Raymond (2012). *L'étude pratique des plans de villes.* Gollion : Infolio (coll. Archigraphy). [1ère éd. 1923].

— **V** —

Vacher Hélène, Pierron Lucile, Leheup Vianney, Maurer Pierre, Labruyère Sébastien, Tedjini-Baïliche Wydad, Loegler Thibaud, Thilleul Karine et Marseille Gilles (2015). « Habitat & Expérimentation ». *Cahiers du LHAC,* n°2.

Van Campenhoudt Luc, Marquet Jacques et Quivy Raymond (2017). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Paris : Dunod. [1ère éd. 1988].

Vander Gucht Daniel (2017). *Ce que regarder veut dire. Pour une sociologie visuelle*. Bruxelles : Les Impressions nouvelles (coll. Réflexions faites).

Vanier Martin (2000). « Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique ». *Revue de géographie alpine,* vol. 1, n°88, pp.105-113.

——— (2013). « Que faire avec les étalés ? ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.41-42.

Véron Jacques (1992). « La Théorie générale de la population est-elle toujours une théorie générale de la population ? ». *Population,* vol. 6, pp.1411-1424.

Vidard Matthieu et, Jeantet Sophie (2023). *La ville stationnaire : un modèle de ville pour lutter contre l'étalement urbain*. La Terre au Carré : France Inter. 55 minutes. Disponible sur : https://www.radiofrance.fr/franceinter/podcasts/la-terre-au-carre/la-terre-au-carre-du-mardi-03-janvier-2023-9891609/ (consulté le 7 juillet 2023).

Vigneron Rémy (2018). « BIMBY ». *Géoconfluences* [en ligne]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bimby/ (consulté le 5 janvier 2019).

Ville de Châlons-en-Champagne (2016). « Recensement des friches en centre-ville ». Rapport technique, Ville de Châlons-en-Champagne — Direction de l'Urbanisme.

Vilmin Thierry (2013). « Il est plus facile d'étaler que d'aménager ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.29-30.

Vincendon Sibylle (2015). « Logement : au fur et sur-mesure ». *Libération* [en ligne]. Disponible sur : http://www.liberation.fr/france/2015/12/27/logement-au-fur-et-sur-mesure_1423133/ (consulté le 4 janvier 2016).

Violeau Jean-Louis (2013). « Les utopies de la dispersion urbaine ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.13-16.

— **W** —

Walker Lester R. (1987). *Tiny, Tiny houses : Or how to get away from it all*. New-York : Overlook Books.

Warnant Achille (2020). ***Les villes moyennes sont de retour***. Paris : Fondation Jean Jaurès Éditions.

Wiel Marc (2005). *Ville et mobilité : un couple infernal ?* La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube (coll. Monde en cours).

——— (2010). *Étalement urbain et mobilité*. Paris : La Documentation française.

Wolff Manuel, Fol Sylvie, Roth Hélène et Cunningham-Sabot Emmanuèle (2013). « Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France ». *Cybergeo* [en ligne]. Disponible sur : https://journals.openedition.org/cybergeo/26136?lang=es#tocto2n1/ (consulté le 24 mai 2022).

— **Z** —

ZAPALSKI Émilie (2017). « Revitalisation des villes moyennes : une expérimentation sur vingt territoires ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250278976270/ (consulté le 28 juin 2017).

——— (2017). « Centre-ville : les Français attirés par les commerces de proximité et les marchés ». *Localtis* [en ligne]. Disponible sur : http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250279388033/ (consulté le 21 décembre 2017).

ZIEGLER Volker (2013). « En Allemagne, l'organisation urbaine est plus structurée ». *Urbanisme Hors-série,* n°46, pp.31-33.

Table des matières

Avant-propos....5

Remerciements....7

Introduction générale 11

Des densités....16
Maison et centralité : deux aspirations inconciliables ?....19
Problématique de la recherche....21
L'inspiration japonaise....21
Problématique et hypothèse principale....22
Petit vs. Optimisé : une démarche progressive....24
Cadre de la recherche....25
Les origines du sujet et l'ancrage disciplinaire....25
Le contexte de la recherche....28
L'intérêt et la portée scientifique de la thèse....30
Plan de la thèse....31

Partie I **33**
Les pratiques habitantes face aux impératifs posés par la « ville durable ». Fondements théoriques et problématique.

Introduction à la première partie....33

Chapitre 1. **35**
La maison individuelle et la ville étalée

1.1. Des premiers refus du gigantisme urbain à la ville globale....36
1.1.1. Avant la ville industrielle....36
1.1.2. Industrialisation et habitation : un nouvel ordre social....39
Des crises menaçantes pour l'ordre social....39
Un logement ouvrier salvateur....41
1.1.3. Pavillon et urbanisation : vers un nouvel ordre spatial....44
La réponse anglo-saxonne aux errements de l'urbanisation....44
Le chaos des banlieues françaises face à la poussée pavillonnaire....45
La contre-idéologie pavillonnaire des Modernes....47
1.2. L'avènement pavillonnaire en France....51
1.2.1. La Reconstruction et la politique des grands ensembles....52
1.2.2. Le pavillonnaire, des études fondatrices....55
Une appropriation de l'espace....56
Une socialisation de l'espace....58
1.2.3. Le « HLM à plat », les nouvelles dimensions de l'habiter....60

1.3. Périurbain(s), une réalité protéiforme de l'étalement 64
1.3.1. Une caractérisation de « l'être périurbain » 65
1.3.2. L'étalement urbain pavillonnaire, des conséquences multiscalaires, un « arsenal juridique » 69
Limiter l'étalement par l'urbanisme réglementaire 71
L'étalement urbain « court » toujours 74
1.3.3. « Faire la ville périurbaine sur la ville périurbaine » 76

Chapitre 2. 81
La « ville durable » ou la densification en question

2.1. De la densité à l'intensité : notions, problématiques et débats 83
2.1.1. Des notions 84
La densité, une notion relative 84
La compacité, une notion complémentaire 86
L'intensité, une notion contemporaine 86
2.1.2. Des problématiques 88
La question politique 88
La question foncière 91
La question économique 93
La question des formes urbaines 96
La question patrimoniale 97
La question de l'altérité 100
La question des mobilités 101
2.1.3. Des débats 103
Des limites urbaines 103
De la polycentralité 109
2.2. Les Français, la ville et la densité 111
Le Droit à la ville 112
Un archétype de la ville idéale 114
Vers une densité désirable 116
2.3. Les villes moyennes, villes durables de demain ? 118
2.3.1. Définir les villes moyennes 119
Une notion floue 119
De l'âge d'or au déclin 122
La crise des villes moyennes 123
2.3.2. Reconnaître la décroissance urbaine 125
Shrinking cities, ou les « villes rétrécissantes » 126
En France, une lente prise de conscience 128
Un changement de paradigme 130
2.3.3. Le « resserrement urbain » 131
Action Cœur de Ville 132
Une densification en question 133

Chapitre 3. **135**
La maison face aux enjeux de la « ville durable »

3.1. Le logement en France 137
3.1.1. Individuel et collectif : un parc qui s'équilibre sans s'harmoniser 138
3.1.2. Des ménages plus petits pour des logements plus grands 140
Un glissement sémantique autour de la notion de confort....143
3.1.3. Le logement toujours plus cher, plus loin et plus inégalitaire 144
3.2. La maison, « en son temps » 151
3.2.1. Une évolution rapide des modes de vie 153
TIC, domotique et internalisation....153
Rythmes de vie et archipel résidentiel....155
Du partage des espaces aux nouvelles intimités 157
3.2.2. Péril en la demeure : l'habiter menacé ? 160
Le sens du lieu 162
Retour à la territorialité 166
Retour sur la maison vernaculaire 168
3.2.3. La maison individuelle, un idéal soutenable ? 171
Maison rêvée, maison idéale ?....171
Mobilisation de l'habitant par l'appropriation....172
Une confrontation à des enjeux qui souligne les limites du modèle actuel 173
3.3. Demain, la maison urbaine 174
3.3.1. L'archaïsme pavillonnaire 176
Interroger l'archaïsme pavillonnaire 177
Redéfinir l'individualité....178
3.3.2. L'habitat individuel dense 180
3.3.3. La petite maison de ville 183

Conclusion à la première partie....187

Partie II **191**
De la petite maison de ville à l'habitat individuel optimisé.

Introduction à la deuxième partie 191

Chapitre 4. **193**
Une enquête pour approcher les pratiques et représentations attachées aux petits espaces d'habitation

4.1. Une méthodologie d'enquête pour une sociologie explicative et compréhensive 194
4.1.1. L'enquête quantitative par questionnaire 194
La construction et la distribution du questionnaire 195
Représentativité et redressement 196
Modalités d'analyse des résultats 197
4.1.2. Une enquête qualitative par entretiens semi-directifs 199
La constitution du corpus « Habitants » 199
Notre rapport au terrain 201
Les profils constitutifs de notre corpus « Habitants » 202
L'analyse des résultats 203
4.1.3. Des études complémentaires 205
Deux corpus pour des entretiens semi-directifs complémentaires 205
Deux expériences opérationnelles 206
Une base de données 207
4.2. Appréhender la petite maison de centre-ville par une sociologie explicative des préférences résidentielles 207
4.2.1. Analyse univariée des résultats de notre enquête quantitative 208
Individus et foyers 208
Logement actuel et mobilité quotidienne 210
Évaluation des surfaces habitables 212
Préférences individuelles et habitation idéale 214
Habiter un petit logement ou une petite maison en centre-ville 216
4.2.2. Analyse bivariée des résultats de notre enquête quantitative 217
Des marqueurs sociaux qui expliquent les choix résidentiels 218
Des marqueurs sociaux qui orientent les préférences résidentielles 223
Typologies de logement et surfaces habitables 230
Le « petit » en question 235
4.2.3. Identification et définition de deux profils-type 241
4.3. (Re)définir la petite maison de centre-ville par une sociologie compréhensive des pratiques et des représentations 243
Quelques précisions relatives à notre corpus « Habitants » 244
4.3.1. De la « grosse campagne » à la « petite ville » 244
Vivre à la campagne 245
Vivre en ville 248
Mobilité et choix résidentiels 252
4.3.2. De l'appartement à la maison : être bien chez soi 256
Vivre en appartement 256
Vivre en maison 259
4.3.3. Petit ou grand : l'importance du « pouvoir faire » 262
Petit et grand 262
Petite maison en centre-ville 265
4.3.4. Optimisation et aspirations 269

4.3.5. Trois exemples de petites maisons de centre-ville....272

Chapitre 5. **279**

Entre petit espace et minimalisme, une notion intermédiaire : l'optimisation

5.1. Une société à la mesure de l'Homme 281
5.1.1. De l'idolâtrie du gigantisme… 283
5.1.2. … À une théorie de la décroissance....287
5.1.3. La notion de confort en question....292
5.1.4. Les réflexions du Mouvement moderne sur l'habitat minimum....296
5.1.5. L'essentiel, et rien d'autre : le minimalisme au XXI^e siècle 301
5.2. La simplicité volontaire des *Tiny houses* 304
5.2.1. Les origines du *« Tiny house movement »* 305
5.2.2. Les *Tiny houses* en France 306
5.2.3. Connaître les habitants des *Tiny houses* 308
Une première caractérisation des habitants de Tiny houses 310
« On a vécu plusieurs mois le mètre à la main » 312
« Il n'y aura pas plus de place, donc tu t'organises » 313
« C'est le fait d'avoir qui crée le besoin » 315
5.3. Face à la contrainte, s'accommoder des petits espaces 317
5.3.1. L'espace critique....319
5.3.2. Du minimalisme d'ingénierie... 324
5.3.3. … À la notion d'optimisation....327
5.4. L'habitat individuel optimisé comme paradigme de l'échelle humaine et de la ville durable » 331
5.4.1. Périmètre de l'optimisation 331
5.4.2. Définir l'habitat individuel optimisé....335

Chapitre 6. **339**

Base de données analytique : les enseignements apportés par les *kyosho jutaku* à l'optimisation

6.1. Une méthodologie pour définir les attributs des *kyosho jutaku* 342
6.1.1. Éco.mod, un portail au service de la conception écologique....343
6.1.2. Les sources d'informations mobilisées 345
6.1.3. Les « attributs » des *kyosho jutaku* 346
6.1.4. Les « modèles d'optimisation » et « cibles d'intention » 347
6.2. Une approche quantitative et qualitative des *kyosho jutaku* 348
6.2.1. Les petites maisons urbaines japonaises en quelques chiffres 349

L'implantation de la maison *349*
La surface et les habitants *351*
Les espaces extérieurs *353*
En résumé *355*
6.2.2. 35 modèles pour définir l'optimisation 356
De l'extérieur à l'intérieur *357*
De gauche à droite *368*
De bas en haut *373*
De tous les espaces *378*
6.2.3. Quatre cibles d'intention à l'optimisation 384
Cible n°1 : une optimisation de l'espace construit *384*
Cible n°2 : une optimisation de l'espace perçu *386*
Cible n°3 : une optimisation de l'espace vécu *387*
Cible n°4 : une optimisation de l'espace intime *389*
6.3. Deux études de cas de *kyosho jutaku* témoignant d'une intention à l'optimisation 391
6.3.1. *Nogizaka House*, Tatsuo Iwaoka, Tōkyō, 2011 391
6.3.2. *Love House*, Takeshi Hosaka, Yokohama, 2005 394

Conclusion à la deuxième partie *398*

Partie III **403**
L'habitat individuel optimisé et la réalité opérationnelle dans les villes moyennes.

Introduction à la troisième partie *403*

Chapitre 7. **405**
Enquête qualitative auprès des acteurs de l'aménagement urbain et opérateurs de l'habitat

7.1. Deux corpus pour approcher la réalité opérationnelle de l'habitat individuel optimisé 407
7.2. Interroger la « philosophie territoriale » des villes moyennes 408
7.2.1. Les carences de l'ingénierie urbaine 409
Maîtriser l'étalement *409*
Stratégies d'aménagement et de planification *414*
Densifier, dé-densifier *418*
7.2.2. Marchés détendus et viabilité des opérations 426
Faible tension du marché *427*
Rentabilité et standardisation *432*
L'offre… *435*

7.2.3. Aspirations, représentations et réalité 437
… et la demande 438
Représentations et réalités 441
Une centralité plus accessible 443
7.2.4. Des petites maisons individuelles urbaines 445
Définitions 446
Ce que cela suppose… 449
Pragmatisme 452
7.2.5. Des petites maisons opportunes, mais qui souffrent d'un déficit de représentations 456
7.3. Les maisons françaises remarquées 462
7.3.1. *Passage Buhan,* Fabre et De Marien Architectes, Bordeaux, 2009 462
7.3.2. *Boulogne Maison 1,* NP2F, Boulogne-Billancourt, 2010 464
7.4. Des perspectives internationales 465
7.4.1. *Dengshikou Hutong Residence,* B.L.U.E. Architecture Studio, Pékin, 2016 466
7.4.2. *Starter Home* n°1,* OJT Jonathan Tate, New Orleans, 2015 468

Chapitre 8. 471
Expérimenter l'habitat individuel optimisé à Châlons-en-Champagne

8.1. Châlons-en-Champagne, une ville moyenne à intensifier 473
8.1.1. Châlons-en-Champagne : de sa naissance à sa moyennisation 474
Châlons, marchande 474
Châlons, administrative 475
Châlons, militaire 476
Châlons, industrielle 477
Châlons, moyennisée 478
8.1.2. Châlons-en-Champagne face à sa décroissance 479
Démographie et périurbanisation 479
Une ville suspendue aux décisions étatiques 482
La spirale de la décroissance 484
Vacance, friches et perforation urbaine 485
8.1.3. Les stratégies de lutte contre la décroissance 488
1975 - 2014 : l'enracinement silencieux de la décroissance 488
Depuis 2014 : reconnaître et accepter la décroissance 490
8.2. Une monographie urbaine pour évaluer le potentiel foncier 493
8.2.1. Pourquoi une monographie urbaine ? 493
Une méthodologie à l'épreuve du terrain 496
8.2.2. Les résultats de notre monographie urbaine : de nombreuses situations propices à la densification par l'habitat individuel optimisé 498
Des chiffres qui révèlent un potentiel foncier important 498

Des images qui révèlent une richesse de situations 502
8.2.3. Les limites de notre méthode monographique 504
8.3. Une mise à l'épreuve de l'habitat individuel optimisé dans le cadre du logement social 505
8.3.1. De l'idée au projet d'expérimenter l'optimisation appliquée à l'habitat individuel de centre-ville 507
Le projet lauréat de l'appel d'offres 508
Les évolutions du projet lauréat 509
Les difficultés rencontrées 513
La mise en location 515
8.3.2. Une enquête qualitative auprès de la première locataire 516
À l'emménagement : la maison inattendue 517
Deux mois plus tard : une optimisation toujours en cours 528
8.3.3. Les limites de l'habitat individuel optimisé dans le parc social. Des évolutions et des adaptations nécessaires. 531

Conclusion à la troisième partie 534

Conclusion : Optimiser l'habitat individuel pour une densification douce et durable des villes moyennes 537

Des petites maisons à l'habitat individuel optimisé 540
Préférer l'optimisation à la réduction des surfaces 541
Définir l'habitat individuel optimisé 543
(Se) Représenter l'habitat individuel optimisé 544
Pratiquer l'habitat individuel optimisé 546
L'habitat individuel optimisé à l'épreuve de nos apports théoriques 547
L'habitat individuel optimisé à l'articulation des pratiques habitantes et des enjeux de densification posés par la « ville durable » 547
L'habitat individuel optimisé à l'heure de la Covid-19 550
Rendre plus attractives les villes moyennes par l'habitat 552

Bibliographie générale 559

Table des matières 601

Résumé de la thèse : En France, la maison individuelle comporte des enjeux culturels forts. Depuis les années 1950, les différentes enquêtes montrent que plus de 80 % des familles françaises souhaitent vivre en maison individuelle. Or aujourd'hui, l'habitat individuel est considéré comme une des causes majeures de l'étalement urbain. Consommateur d'espace, le pavillon ne cesse d'investir des espaces naturels, fragilisant ainsi l'équilibre de nos paysages. Parallèlement, la population attachée à ce modèle de l'habitat individuel souhaite retrouver des aménités aujourd'hui perdues, et retisser des liens avec les villes dont elle s'éloigne. Seulement, la centralité est devenue un luxe : plus nos maisons sont proches du centre-ville, plus elles sont chères. Par ailleurs, le foncier disponible se raréfie autour de la centralité. Ainsi, la maison de banlieue devient au fil des années et des décennies la maison périurbaine éloignée.

Nos manières d'habiter et d'occuper les espaces changent. Pourtant, l'habitat reste relativement statique dans ses conceptions et dans les réponses qu'il apporte aux nouveaux modes de vie. Si la maison ne cesse de croitre dans ses surfaces, elle abrite de moins en moins d'individus. À l'aube des nouvelles préoccupations environnementales, économiques, sociales et sociétales, la maison individuelle peut-elle être un modèle soutenable pour la ville durable ? Comment faire renouer les habitants au « droit à la ville » cher à Henri Lefebvre, tout en tenant compte de leurs aspirations ?

Nous proposons ici d'aller à l'encontre des idées reçues, en avançant comme principe que la maison individuelle peut être un modèle soutenable pour la ville durable. En considérant une réduction significative des surfaces habitables de la maison individuelle, il est possible d'envisager sa réinsertion dans les interstices laissés libres dans la ville. Il semble exister de nombreuses parcelles constructibles au coeur même des villes, des terrains sur lesquels nous ne pouvons imaginer des logements collectifs du fait de leur exiguïté, de leur forme contraignante. Autant d'espaces qui pourraient accueillir des petites maisons, permettant ainsi d'abriter des habitants renouant à la fois avec le désir de la propriété individuelle, et celui d'habiter en ville.

Mots-clés : petit, optimisation, centralité, maison, urbain, espace.

Title : The social and environmental stakes of an optimisation of housing spaces. Some considerations on living in individual houses in the central areas of medium-sized towns. The example of the Châlons-en-Champagne conurbation.

Abstract of the thesis : In France, the single-family home has strong cultural implications. Since the 1950s, surveys have shown that over 80 % of French families want to live in a detached house. Yet today, single-family housing is seen as one of the major causes of urban sprawl. Consumers of space, detached houses are constantly taking over natural areas, undermining the balance of our landscapes. At the same time, people who are attached to this model of individual housing want to rediscover the amenities that have now been lost, and re-establish links with the towns from which they are moving away. But centrality has become a luxury : the closer our homes are to the town centre, the more expensive they are. What's more, the land available around the town centre is becoming increasingly scarce. So, over the years and decades, the suburban house has become the remote suburban house.

Our ways of living and occupying space are changing. Yet housing remains relatively static in its design and in the responses it provides to new lifestyles. While the surface area of houses continues to grow, fewer and fewer people are living in them. At the dawn of new environmental, economic, social and societal concerns, can the detached house be a sustainable model for the sustainable city ? How can we reconnect residents with the "right to the city" cherished by Henri Lefebvre, while taking account of their aspirations ?

In this thesis, we propose to go against received wisdom, by putting forward the principle that the single-family home can be a sustainable model for the sustainable city. By considering a significant reduction in the habitable surface area of the detached house, it is possible to envisage its reintegration into the interstices left free in the city. There seem to be many building plots in the very heart of towns, land on which we cannot imagine collective housing because of its small size and restrictive shape. These are all areas that could be used for small houses, providing a home for people who want both individual ownership and the opportunity to live in the city.

Keywords : tiny, optimization, centrality, house, urban, space.