

# L'Habitat Dense Individuel

Compromis entre demande  
sociale et politiques publiques ?



petite jardin services  
logement maisons HDI espace nombre  
individuel urbains logements individuelle  
ménagés limite proximité maison densification foncier  
plus implantation prix taille modèle habitat  
demande tissus terrain quête

**La croissance du parc de logement, par extension sur le foncier agricole pour une partie substantielle, s'inscrit dans une tendance générale depuis plusieurs décennies.**

**Il est nécessaire aujourd'hui de privilégier la production d'un habitat compact, c'est-à-dire se satisfaisant de parcelles de taille moins importante.**

## **L**es caractéristiques de la demande en logement

**La demande des ménages en logement est déterminée par quatre critères principaux :**

- la quête de nature,
- la quête d'habitat individuel,
- les préoccupations collectives liées à des formes d'habitat plus denses et localisées au plus proche des services,
- la performance thermique.

C'est un défi de concilier ces différentes aspirations.

### **Des souhaits de moins en moins accessibles**

La **quête de nature** peut trouver plusieurs réponses : le jardin privatif, les espaces verts publics, l'accès au paysage. Pour accéder à la nature, les habitants opèrent des arbitrages notamment sur :

- la proximité aux lieux qu'ils fréquentent (école, travail, services) et à leur réseau social,
- le prix des biens.

Mais la réponse des constructeurs sous forme d'habitat individuel pur avec un grand jardin se paie à un prix de plus en plus fort. La concurrence livrée par les fonctions urbaines (l'habitat, l'économie, les infrastructures) sur le foncier urbanisable exerce une pression à la hausse sur le prix des terrains et pousse à l'éloignement des ménages.

Or selon une étude de l'ADIL du Loiret, « Le logement idéal vu par les consultants »<sup>1</sup> réalisée en 2012, pour obtenir la maison idéale, « Le premier critère sur lequel les ménages sont prêts à faire des concessions est la taille du terrain ».

1 **ADIL45**, 2012, « Le logement idéal vu par les consultants de l'espace-info-énergie du Loiret, page 5

La **quête d'habitat individuel** semble ancrée dans une trajectoire historique. Avant l'engouement pour le pavillon, lié à l'équipement des ménages en automobile, l'habitat était en majorité individuel.

En 2010, avec 72 % de maisons individuelles dans le parc total, la région Centre se classait au 4<sup>ème</sup> rang des régions métropolitaines (en 1999, elle tenait le 7<sup>ème</sup> rang).

Avec l'augmentation du prix de l'énergie fossile, la question de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements devient prégnante sur les territoires. Par ailleurs, le vieillissement de la population s'accompagne d'une demande de proximité. L'attraction des **zones urbaines équipées de services** (transport en commun, scolarité, commerces) valorise les logements et les quartiers qui en bénéficient.

Enfin, depuis l'émergence du souci environnemental et de la vulnérabilité énergétique liée à l'habitat, la **performance thermique** est venue s'ajouter aux aspirations individuelles. Une conception bioclimatique des logements favorisée par la compacité (maisons blotties), répond à cette exigence.

La différence de consommation pour le gaz et l'électricité entre une maison avec « 4 façades est de 20 % supérieure à celle d'une maison avec 2 façades exposées »<sup>2</sup>. Les tissus urbains traditionnels se sont constitués avec des maisons bâties en **continuité des précédentes**. Mais ce **recours au blottissement s'est raréfié**.

## **D**es politiques publiques en faveur de la densification

De 2004 à 2008, « 7 % des terres françaises ont été artificialisées en région Centre alors que celle-ci ne représente que 3 % de l'accroissement de population »<sup>3</sup>. Pour contenir ce phénomène, les politiques d'urbanisme favorisent la densification :

- **préserver les terres agricoles** : la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 vise un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace agricole d'ici 2020,

2 **CGDD**, Mars 2010, « Coûts et avantages des différentes formes urbaines », page 24

3 **DREAL Centre**, Janvier 2012, « Point de vue de l'État sur la consommation de l'espace en région Centre », page 2

- **construire des logements** : le nombre communément admis pour rattraper le retard de construction est de 500 000 logements/an. (Démarche « Objectif 500 000 »). La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 met en place des outils pour encourager simultanément la production de logement et la densification des tissus existants,

- **réduire les besoins de déplacement** : la loi ALUR veut « favoriser le renouveau des villes et des villages à l'intérieur de leur périmètre actuel plutôt que sur des extensions urbaines coûteuses en espace et en énergie »<sup>4</sup>.

## L'habitat dense individuel : le chaînon manquant ?

L'habitat dense individuel (HDI) est une maison individuelle bâtie sur un terrain **relativement** de petite taille. Il n'a pas de parties communes et il peut développer une surface habitable importante. Les tissus urbains dans lesquels ce modèle est majoritaire développent une densité supérieure à une vingtaine de logements à l'hectare.

Ce type d'habitat constitue une alternative à la fois au logement collectif et au pavillon. Dans les siècles passés, le modèle de la maison dotée d'un jardin à l'arrière, entourée de murs, s'est largement diffusé dans les villes.

Les particuliers (Tours), les berrichonnes (Châteauroux), les échoppes (Bordeaux), les mancelles (Le Mans), les nantaises, les toulousaines ou les maisons de bourg en sont l'illustration.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, les maisons en bande sont apparues pour loger les familles ouvrières à proximité de leur lieu de travail. Des lotissements denses et urbains sont nés et sont devenus un produit standard des lotisseurs privés jusque dans les années 50.

Cette forme d'habitat pâtit parfois d'une image négative alors que, comme le montre ce qui suit, il ouvre de nombreuses possibilités aux ménages, répondant à une grande part de leurs préoccupations tout en contribuant aux objectifs collectifs visant à la densification des tissus urbains.

4 **Étude d'impact**, juin 2013, « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové », Titre IV, section 4, « transformer les POS en PLU »

## Vérité et faux-amis pour l'habitat dense individuel

**L'HDI est adapté aux familles avec enfants**

**Vrai** L'habitat dense individuel n'est pas l'apanage des petits ménages même s'il est un produit qui les intéresse, notamment dans le cadre de la primo-accession.

Les tissus urbains abritent une grande diversité d'habitat dense individuel.

Ils combinent toute taille de maison et toute taille de terrain. La proximité des services, en particulier des écoles, les rend attractifs pour les familles.

Mais la taille des ménages diminue régulièrement, avec, en 2010, une composition de 3 personnes par ménage en 1968 à 2,2 en région Centre.

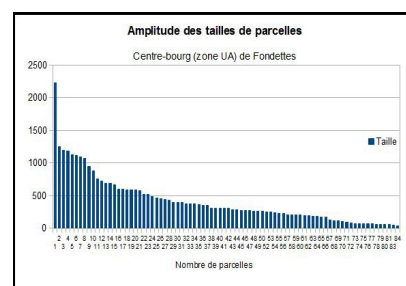
En conséquence, **le modèle du couple avec enfants ne domine plus la demande en logement**. Leur part a chuté de 33 % en 1999 à 27 % en 2010.

La demande devrait majoritairement émaner des **ménages de petite taille** (une ou deux personnes) **qui représentent les deux tiers de la population mais qui ne trouvent pas aisément de réponse** dans l'offre individuelle actuelle. L'habitat dense individuel est aussi adapté aux ménages de petite taille.

**Dans l'urbanisme compact où l'HDI est fortement représenté, il n'y a que des petits terrains**

**Faux** Dans un centre-bourg (zone UA du PLU) comme celui de **Fondettes** en Indre-et-Loire, dont la typologie est répandue dans la région, 77 % des unités foncières sont occupées par une maison individuelle (source MAJIC 2011).

Or, la taille moyenne de ces unités s'établit autour de 400 m<sup>2</sup>. Les maisons du centre de la commune sont implantées sur des terrains allant de 40 m<sup>2</sup>



Source : MAJIC (périmètre : 84 maisons de la zone UA)



à 2230 m<sup>2</sup> selon une progressivité régulière.

Tous les tissus urbains denses où l'HDI est un modèle dominant semblent posséder ces caractéristiques (*analyse de 14 000 parcelles dans 70 communes de la région*).

L'HDI, implanté généralement sur une ou plusieurs limites séparatives, en retrait ou en limite de la voie publique, s'adapte à toute taille de terrain. Ce type d'implantation favorise une optimisation du jardin privatif.

### On ne peut pas avoir d'intimité avec l'HDI

**Faux** Une maison accolée ne présentant qu'une face sur la rue, masque le jardin situé à l'arrière.

Dans les villes ou les centre-bourgs, les ensembles urbains constitués d'HDI forment des îlots (leurs côtés n'excèdent pas 100 à 150 mètres) dont le cœur abrite des jardins privatifs invisibles depuis l'espace public.



Issoudun (36)



Source : Géoportail.fr

Les séparations entre propriétés (murs, clôtures, haies), la végétation à maturité et les dépendances garantissent aussi l'intimité des jardins privatifs entre occupants.

### On peut éviter la monotonie avec l'HDI

**Vrai** Cinq caractères peuvent dessiner l'HDI :

- **l'implantation en limite séparative** : sur la limite ou en retrait sur un ou deux côtés. L'implantation en limite est majoritaire.

- **l'implantation sur la voie publique** : l'implantation sur la voie est également majoritaire ; en cas de retrait, celui-ci peut être partiel ou total mais un mur de clôture assure généralement la continuité bâtie.

- **la hauteur** : elle est généralement admise à un maximum de neuf mètres soit l'équivalent d'une

maison avec un rez-de-chaussée (RDC), un étage et des combles. Les pavillons ont rarement trois niveaux. On trouve l'HDI avec des hauteurs très diverses (simple RDC jusqu'à plus de trois niveaux en milieu urbain). Il cohabite ainsi très bien avec du petit collectif.

- **la largeur** : les maisons de petite largeur sont répandues et souvent implantées sur des parcelles dites en lanière.

- **l'orientation du faîtage** : il peut être déterminé par le bio-climatisme, parallèle ou perpendiculaire à la rue.

**Le recours à ces différents caractères évite la monotonie** rencontrée sur nombre d'opérations contemporaines.

Le travail sur la volumétrie (gabarit du rez-de-chaussée, pente de toit, etc.) et sur les matériaux (revêtement de la façade, encadrement des baies, linteaux et appuis, etc.) permet aussi de varier les plaisirs et éviter la répétition.



### Il n'y a pas de place pour la voiture dans l'urbanisme avec HDI

**Faux** Il est vrai que la pression continue sur les prix de l'immobilier neuf (foncier, énergie, matériaux, normes) a conduit le garage à n'être souvent, aujourd'hui, que le seul rangement volumineux de la maison individuelle. Il est « un supplétif aux pièces manquantes, aux pièces « fantômes » de la maison actuelle (grenier, cave...) ».

Avec l'HDI, **le stationnement sur la parcelle reste possible en aérien** même si la ville dense apporte des contraintes (intégration, nombre de places).

Si la question des rangements est renvoyée aux concepteurs de logement, celle du stationnement

5 Pascale Légué, CAUE 17, 2008, Habiter la maison individuelle, p. 21.

est renvoyée partiellement au propriétaire de l'espace public à qui le coût est transféré. Les solutions existent avec **les espaces publics dédiés** :

- **parking classique** : foncier réversible.
- **mutualisation** : parking public utilisé le jour par les usagers d'un équipement ou les salariés d'une activité économique et la nuit par les occupants de logements voisins.
- **stationnement en bande** : optimisé si le nombre de garages est réduit.

La **réduction des besoins** de déplacement et la **réduction du parc automobile** restent les pistes à explorer, les plus prometteuses :

- la mixité urbaine associée à la densité est rappelée dans les lois-urbanisme successives et dans la ville durable.
- le co-voiturage, la voiture partagée, les déplacements doux, les transports en commun connaissent un développement certain.

**Retrouvez cette publication sur le site internet de la DREAL, rubrique « Aménagement et planification »**

**Direction régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement  
CENTRE**

5, avenue Buffon - BP 6407  
45064 Orléans - cedex 02

Téléphone : 02 36 17 41 41  
Télécopie : 02 36 17 41 01

[www.centre.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr)



n°ISBN: 978-2-11-139193-2  
Date de parution : octobre 2014