

## INTERVIEW

# "Il n'y a pas que la maison individuelle"

Propos recueillis par Eric Leysens | 22/04/2011 | 17:13 | [Territoire](#)



Partager cet article



© Jean-Louis Zimmermann / Flickr  
Lotissement à Moulins en Auvergne

**Le désir de maison individuelle des Français, souvent écologiquement incohérent, traduit une quête d'intimité et de qualité d'usage, que l'habitat intermédiaire peut tout aussi bien satisfaire. C'est ce qu'explique Esra Tat, chargé du développement de la société de promotion immobilière et de maîtrise d'œuvre Terra Cités.**

### SUR LE MÊME SUJET

"L'écoquartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos"

Concevoir un écoquartier : l'exemple d'Augustenborg

[CRÉER UNE ALERTE SUR CE SUJET](#)

### Que vous demandent les particuliers avec qui vous travaillez ?

Une large majorité veut acquérir une maison écologique, mais leur projet manque trop souvent, du point de vue environnemental, de cohérence globale. La publicité qui est faite actuellement sur les soi-disant nouvelles maisons innovantes n'aide pas. Elle focalise le problème sur l'aspect technique, alors qu'il se situe sur les formes urbaines. Construire très basse consommation, on sait le faire. Il faut maintenant réfléchir à : où, comment et pour qui ? Sachant que le besoin annuel de 500 000 nouveaux logements n'est pas conciliable avec l'étalement urbain.

### A qui la faute ?

Il ne faut pas faire l'erreur de jeter la pierre aux particuliers. Le véritable enjeu se situe en amont, au niveau des politiques territoriales et des choix d'aménagement. J'entends régulièrement les futurs propriétaires d'un pavillon de lotissement-dortoir dire qu'ils n'ont pas trouvé autre chose sur le marché. Le souhait, partagé par plus de 80% des français, d'acquérir une maison traduit avant tout leur quête d'intimité et la recherche de qualité d'usage. La forme que peut revêtir ces inspirations légitimes ne correspond pas nécessairement à une maison standardisée de 170m<sup>2</sup>. D'autant plus que la taille des ménages diminue.

### Que proposez-vous ?

On oppose à la maison individuelle le logement collectif, comme si rien n'existait entre deux. La réflexion doit aujourd'hui se focaliser sur l'habitat intermédiaire, mitoyen avec portes d'accès différenciées pour chaque occupant et une disposition intelligente des logements, permettant à chacun de bénéficier d'intimité.

Nous comptons également beaucoup sur l'intensification des villes. En encourageant les propriétaires à vendre leur maison et leur terrain séparément (lorsqu'ils disposent d'un grand jardin), on offre la possibilité d'accoler à la maison existante un nouveau bâtiment et ainsi de loger plus de personnes sur le même espace. Nous expérimentons actuellement cette approche auprès de propriétaires de la région Rhône-Alpes.

### Vous pensez qu'il faut abandonner les lotissements et ne plus faire que des écoquartiers ?

Un écoquartier met 5 ans à sortir de terre. Pendant ce temps-là, les lotissements-dortoirs poussent. Il ne s'agit pas de tout refaire et de supprimer le métier typiquement français de lotisseur. Mais il faut aménager autrement, ne plus aligner des maisons le long d'un axe principal. Par exemple, nous travaillons à Longvic (en bordure de Dijon) sur une parcelle mise à disposition grâce au 1% logement. L'urbaniste l'avait découpée de façon à disposer de manière alignée 10 maisons individuelles, orientées est-ouest, avec beaucoup de vis-à-vis et sans intimité pour l'occupant. La copie a été revue avec l'architecte et nous avons finalement réussi à disposer les logements sur trois bandes (3-4-3) orientées nord-sud.

### Quelle critique feriez-vous à l'émergence des écoquartiers ?

Obsédés par les kWh consommés, on attire des familles dans des quartiers où les bâtiments sont basse consommation, mais construits en omettant de regarder que l'énergie grise des bâtiments va représenter des décennies de chauffage et que les familles devront faire chaque jour 30 km en voiture pour aller travailler.

Par exemple, faire du passif avec du polystyrène et des parpaings n'a pas, d'un point de vue environnemental, grand sens. A ce sujet, sur certains projets d'écoquartiers, nous nous opposons à des matériaux qui remettraient en cause la cohérence écologique globale du projet.