

UNIVERSITE FRANCOIS-RABELAIS-TOURS

**Perception et pratiques
des nouvelles formes urbaines :**

Etude de cas sur deux quartiers d'habitat mixte

ETIENNE Sylvain

Mémoire de MASTER 2^{ème} année « Villes & Territoires »
Magistère d'Aménagement 3^{ème} année

Direction du mémoire : Jeanine MARCHAND-SAVARIT

Juin 2007

Remerciements

Ce travail n'aurait pu être mené à bien sans l'aide et les encouragements de Mme Jeannine MARCHAND-SAVARIT, enseignante au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'université de Tours.

La recherche d'informations et de documents sur mes terrains d'étude, a été facilité par l'aide et la rencontre de plusieurs personnes :

- M. OTTO-BRUC, du service urbanisme et de aménagement de la commune de la Chaussée Saint-Victor
- Mme GOURAULT, maire de la commune de la Chaussée Saint-Victor
- Mme THIBAULT, du service urbanisme et environnement, patrimoine, personnel et tourisme de la commune de Veretz
- Mr THALINEAU, maire de la commune de Veretz

Je tiens à remercier tous les habitants des quartiers étudiés pour leur accueil et le temps qu'ils ont bien voulu me consacrer lors des entretiens.

Je tiens également à remercier particulièrement les personnes qui, de près ou de loin, m'ont apporté leur soutien, mes camarades de magistère 3 et ma famille.

Sommaire

Remerciements	0
Sommaire	2
Introduction	4
Partie I : Mise en contexte de la problématique	7
A. Rappels historiques	8
1)- La production de logements en France depuis les années 1950	8
2)- La relation ville-environnement, une vision qui a évolué	9
3)- Un souci croissant de mixité sociale	10
B. Contexte actuel	13
1)- La densité pour lutter contre l'étalement urbain	13
2)- La diversité et la qualité de l'habitat pour apporter la mixité sociale.....	18
3)- Les français et leurs représentations du logement	19
4)- L'évolution des modes de vies.....	23
C. Conclusion et intérêt de la recherche	25
Partie II : Problématique et éléments méthodologiques	26
A. Formulation et explication de la problématique	27
1)- Questionnement d'origine : comment sont vécus ces quartiers par leurs habitants ?	27
2)- Questionnements spécifiques : intimité et convivialité ?.....	28
3)- Finalité de la recherche	29
B. Le cadre théorique de cette étude.....	30
1)- La relation homme- environnement	30
2)- Une approche relevant de la psychologie environnementale.....	31
C. Méthode d'observation.....	33
1)- Deux études de cas	33
2)- Partie 1 : une observation des quartiers suivant ma vision d'aménageur pour formuler des hypothèses	34
3)- Partie 2 : Des entretiens pour connaître la vision des habitants et vérifier mes hypothèses	34

4)- Limites de cette méthode.....	35
5)- Précisions et considérations inhérentes au protocole d'étude	36
D. Présentation des terrains d'études	38
1)- Présentation du site d'étude n°1 (Commune de La Chaussée Saint-Victor).....	38
2)- Présentation du site d'étude n°2 (Commune de Veretz)	41
E. Similitudes de ces quartiers et analyse	44
1)- Similitudes de ces quartiers	44
2)- Analyse de ces quartiers et hypothèses associées	46
Partie III : Analyse des résultats obtenus	48
A. Démarche d'observation et présentation de la population enquêtée	49
1)- Publics interrogés et thèmes sélectionnés	49
2)- Localisation des personnes interrogées sur les deux quartiers.....	50
3)- Représentativité de l'échantillon étudié	51
B. Résultats des entretiens	52
1)- Une intimité compromise par la proximité des logements et les vis-à-vis	52
2)- Une convivialité des espaces publics limitée aux parents de jeunes enfants	60
3)- Des hypothèses vérifiées mais à nuancer	65
Conclusion.....	66
Table des illustrations	69
Bibliographie	71
Table des matières.....	73
Annexes	78

Introduction

A l'heure actuelle, le développement durable est devenu une priorité dans le cadre du développement de notre société ; face aux dégradations de certains espaces naturels, à l'épuisement des ressources énergétiques et à l'émergence de problèmes mondiaux (réchauffement climatique), le développement durable apparaît comme la solution qui nous permettra de préserver notre planète.

Mais mettre en œuvre ce développement implique de rompre avec les pratiques passées qui ont conduit aux problèmes cités précédemment, et ce notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire. Ainsi nous sommes entrés dans une nouvelle ère qui vise à concilier l'extension urbaine caractéristique des sociétés contemporaines industrialisées et une protection / préservation de l'environnement naturel.

L'aménagement du territoire, l'urbanisme voient donc de nouvelles pratiques et de nouvelles théories émerger. Ainsi, dans le domaine des transports, après l'ère du « tout-automobile » la volonté de développer les transports en commun « propres » va grandissante dans de nombreuses agglomérations qui réinstallent des lignes de tramway¹. De la même manière dans le domaine de la production énergétique, on assiste à la croissance des sources d'énergies renouvelables.

Ces nouvelles pratiques se manifestent aussi dans un domaine qui nous intéresse tout particulièrement et qui est celui de l'habitat, du logement. En effet, actuellement se développent de nouvelles formes d'habitat (petit collectif, individuel groupé, habitat intermédiaire...) qui sont conçues de manière à prendre moins d'espace que l'habitat individuel classique qui s'est étendu de manière chaotique ces trente dernières années. Ces nouvelles formes d'habitat ont entraîné la création de nouvelles formes urbaines, types de quartiers dont les quartiers que nous appellerons « d'habitat mixte » qui regroupent des types d'habitats différents.

Mon mémoire portera donc sur ces nouveaux quartiers, qui font l'objet d'une attention particulière de la part des urbanistes et des aménageurs. Ils ont pour objectif de proposer des formes urbaines alternatives aux grands ensembles et aux quartiers pavillonnaires, intégrant les qualités de chacun de ces espaces en évitant leurs défauts.

Ainsi, ces quartiers d'habitat mixte, plus denses que des quartiers pavillonnaires classiques sont vendus par les promoteurs comme offrant des logements garantissant l'intimité du foyer malgré la densité tout en proposant également des espaces publics conçus pour favoriser la pratique de différentes formes de sociabilité.

¹ Exemple : Bordeaux, Strasbourg, Paris, Marseille...

Au cours de mes recherches, j'ai constaté que si un certain nombre d'écrits concernant ces quartiers portent sur les questions de densité et de mixité sociale à l'origine de leur création ; très peu d'écrits sont consacrés à la vision qu'en ont les habitants.

Je me suis alors intéressé à ce sujet, ce qui m'a amené à formuler la problématique suivante : « Comment sont vécues, perçues et pratiquées ces nouvelles formes d'habitat et ces nouvelles formes urbaines ? ».

Et plus précisément : Comment ces quartiers arrivent-ils à fournir des formes de logements répondant aux besoins d'intimité des habitants ? Et proposent-ils des espaces publics considérés comme conviviaux par ceux-ci ?

Pour répondre à ces deux questions, j'ai choisi de mener une étude de terrain en sélectionnant deux quartiers similaires et représentatifs de ceux qui sont construits aujourd'hui. Dans ce choix a été aussi pris en compte le facteur de la distance ; les deux quartiers sélectionnés sont situés à proximité de Tours et Blois, mes deux lieux de résidence principaux. Le premier quartier est localisé à Veretz (Indre-et-Loire) et le second à La Chaussée Saint-Victor (Loir-et-Cher).

Suite à mes premières observations in situ de ces quartiers avec mon regard d'aménageur, j'ai formulé deux hypothèses :

- la proximité physique et visuelle due à la densité des logements nuit à l'intimité des habitants contrairement à ce qui est affiché comme qualité de ces logements
- en revanche, l'agencement, le mobilier urbain et le traitement de qualité des espaces publics incitent à la convivialité

Je suis donc allé à la rencontre des habitants de ces quartiers pour réaliser des entretiens afin de confirmer ou infirmer mes hypothèses...

Dans une première partie, nous examinerons le contexte de lutte contre l'étalement urbain, de promotion de la mixité sociale et d'évolution des types d'habitat dans lequel se sont créés les quartiers d'habitat mixte.

Puis dans un second temps nous reviendrons plus en détail sur la problématique, la méthode d'investigation élaborée ainsi que les choix et l'analyse de mes terrains d'étude.

Enfin, dans une troisième partie, je livrerai les résultats et les conclusions que j'ai pu retirer de mes entretiens avec les habitants de ces quartiers.

Partie I :
Mise en contexte de la
problématique

A. Rappels historiques

1)- La production de logements en France depuis les années 1950

a) Le parc de logements après-guerre

A la fin de la seconde guerre mondiale, le parc de logements Français est très endommagé ; on compte environ 14 millions de logements pour une population de 40,5 millions d'habitants¹. A cette époque, la France possédait le parc HLM de plus mauvaise qualité d'Europe² ; en effet, très peu de logements possédaient les trois éléments de confort indispensables selon l'INSEE à l'heure actuelle (W.C. intérieurs, chauffage, douche).

De plus, cette période était caractérisée par une forte croissance démographique due à une forte natalité, à laquelle se rajoutera l'effet dans les années 50 de l'exode rural qui conduiront l'Etat à intensifier l'effort de construction afin de suppléer au manque de logements dans les villes.

b) La construction des grands ensembles

C'est à partir des années 50 que va débiter la production massive de logements sociaux ; en 1953 l'état lance le Plan Courant qui vise à la fabrication de 240 000 logements par an où il s'engage à prêter de l'argent à très faible taux aux organismes HLM par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts et Consignation et où il crée le 1% patronal.

La création de ces quartiers HLM se fait durant une période où les théories fonctionnalistes, modernistes sont prédominantes en aménagement-urbanisme. Ces opérations de construction seront donc faites à partir de plans-masses qui permettent une production à grande échelle et à faible coût. En 1958, les ZUP³ seront créés afin de faciliter cette production de logements. Il ne faut pas oublier qu'à cette époque, ces logements qui possédaient les éléments de confort cités précédemment étaient plébiscités par une grande majorité de la population.

Cependant, à partir des années 70, ces quartiers ont commencé à être vivement critiqués (pour diverses raisons : situation isolée de la ville, manque d'équipements, mauvaise qualité des constructions...) tout comme les théories dont ils étaient issus. Les dernières opérations de ZUP se sont donc achevées vers la fin des années 70.

¹ 24,5 millions de logements pour 60 millions d'habitants en 2002 – source INSEE

² Cours E. Thomas : « habitat et urbanisme » - Mag 1

³ Zone à Urbaniser en Priorité

c) Le développement de l'accession à la propriété

Parallèlement à la critique de ces quartiers se développe un engouement pour un autre type de logement : la maison individuelle. L'état se lance alors dans une politique favorisant l'accession à la propriété ; c'est pourquoi en 1970 sont lancés les primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier de France qui se transformeront en 1972 en prêts immobiliers conventionnés et qui ont pour objectif de permettre aux ménages ayant un minimum de ressources de sortir du parc HLM et d'acquérir leur maison individuelle, de devenir propriétaires.

Cette politique d'encouragement de l'accession à la propriété des ménages va se poursuivre avec la création en 1977 des Prêts Accession à la Propriété qui s'adressent à des ménages plus modestes que les prêts précédents ; suite à un relâchement vers le milieu des années 80, cette politique reprend au milieu des années 1990 avec la création des Prêts à Taux Zéro.

Ainsi, les maisons individuelles ou pavillons ont envahi la France à tel point que l'on parle aujourd'hui de « marée pavillonnaire » pour qualifier les énormes étendues que ce type d'habitat a colonisé.

2)- La relation ville-environnement, une vision qui a évolué

La prise en compte de l'environnement dans la discipline de l'aménagement-urbanisme n'est pas une préoccupation spécialement récente ; cependant, suivant les époques, cette prise en compte a été influencée par des théories qui ont évolué et a été intégrée avec plus ou moins de réussite dans les théories et les projets d'urbanisme.

a) L'origine de l'écologie urbaine

A la fin du 19^{ème}, début du 20^{ème} s'est développée la discipline de la géographie urbaine, discipline qui s'était inspirée des travaux menés par Vidal de La Blache. Les géographes urbains plaçaient l'étude transdisciplinaire du milieu au centre de leur théorie qui était appelée le possibilisme. Cette théorie pourrait être qualifiée d'interactionniste (car il s'agissait principalement d'étudier les relations homme-milieu) et de constructiviste (car l'analyse portait principalement sur les multiples résultats de cette interaction). Dans cette conception de l'aménagement, tout comme la société humaine, le milieu était considéré comme vivant, actif ; ce qui amènera d'ailleurs Vidal de la Blache à employer de manière régulière le terme relativement récent à l'époque « d'écologie ».

Cependant, la géographie urbaine qui voulait participer à la formation de la discipline urbanistique à l'époque en gestation, fut exclue des institutions incontournables participant à la création de cette discipline au profit des historiens de l'urbanisme¹. Ce faisant, la

¹ D'après BERDOULAY.V, SOUBEYRAN.O, « L'écologie urbaine et l'urbanisme, aux fondements des enjeux actuels », éditions La Découverte, Paris, 2002, 268 p

préoccupation du milieu, de l'environnement fût occultée pour un certain temps de l'urbanisme, préparant ainsi la venue des théories modernistes qui virent leur avènement après la première guerre mondiale et dont Le Corbusier fût un éminent représentant.

b) Les années 50-70 : la pollution inhérente à la ville

Ainsi, pendant une quarantaine d'année, la préoccupation environnementale semble disparaître du champ urbanistique. C'est dans les années 60, que l'intérêt pour la relation ville-environnement va réapparaître, ceci mènera à la création du ministère de l'environnement en France en 1971. A cette époque la préoccupation de l'environnement est externalisée de la ville qui est considérée comme indissociable de la pollution (c'est à cette époque que l'on crée les parcs nationaux, que l'on protège la nature en préservant les espaces vierges de toute urbanisation).

c) De l'écologie urbaine au développement durable

Puis progressivement, on va intégrer le fait que la gestion de la ville peut présenter une dimension environnementale ; un nouveau mouvement, l'écologie urbaine va ainsi apparaître. Néanmoins, ce mouvement qui voulait acquérir une certaine reconnaissance avec notamment le manifeste de l'écologie urbaine paru en 1984¹ ne réussit jamais à percer car on lui attribuait des références à l'époque décriées (école de Chicago) et qu'il était perçu comme trop théorique.

Les avancées scientifiques et le phénomène de mondialisation vont amener à la prise de conscience de problèmes globaux tels que le réchauffement climatique. Ainsi, la conférence de Rio de Janeiro en 1992 va consacrer le terme de développement durable : développement qui a pour but de concilier les intérêts environnementaux, sociaux et économiques. Cette notion se répand assez vite dans la profession urbanistique. Attaché au développement durable apparaît alors le concept de ville durable qui est plus pragmatique et opérationnel que l'écologie urbaine et rencontre un vif succès qui ne s'est pas démenti jusqu'à aujourd'hui. En France, la ville durable est définie de cette manière : c'est une ville qui offre à ses habitants des conditions politiques, sociales, culturelles équitables et satisfaisantes tout en répondant à un principe de sécurité biologique des conditions de vie et qui préserve les ressources naturelles sans compromettre les besoins des générations futures.

3)- Un souci croissant de mixité sociale

La notion de mixité sociale est une notion qui est apparue dans les années 1980 qui est toujours d'actualité aujourd'hui et qui désigne le mélange de couches, de catégories sociales

¹ « manifeste pour l'écologie urbaine », Mirenovitch et Garnier

différentes dans un espace donné. Mais avant d'aller plus loin, revenons sur l'apparition de ce terme et sur le contexte dans lequel il a émergé.

a) L'origine de la ségrégation actuelle

La période de la révolution industrielle a marqué la mise en place progressive d'une nouvelle forme de ségrégation¹ dans l'espace urbain qui était alors fondée à la fois sur les activités de chacun, le rapport topographique et l'appartenance à des catégories sociales. Ainsi, lors de la pleine période industrielle, on pouvait distinguer les quartiers industriels aussi dit ouvriers (et qui accueillaient ce type de population) et les quartiers résidentiels qui étaient appelés quartiers bourgeois. Il va de soi que la réalité que recouvre cette classification n'était pas aussi tranchée ; par exemple, dans les quartiers bourgeois, il y avait « les beaux quartiers » très bourgeois et les quartiers de classes moyennes.

b) La ségrégation des grands ensembles

Puis comme nous l'avons expliqué précédemment, dans un contexte de manque de logements dû à un afflux important de population vers les villes, les grands ensembles vont apparaître vers le milieu des années 50. Au départ, ces zones n'avaient pas de vocation sociale précise ; elles étaient surtout destinées à offrir un cadre de vie plus sain et plus confortable à une grande partie de la population.

Cependant, dans les années 1970, certaines critiques apparaissent notamment concernant la situation de ces quartiers qui sont généralement assez excentrés et à l'écart de la ville et de ses équipements ; les critiques portent aussi sur les logements en eux-mêmes qui présentent généralement une mauvaise isolation sonore. Ainsi, en 1973 paraît la circulaire Guichard qui interdit la construction de grands ensembles alors que toutes les opérations ne sont pas encore achevées. Il faut également préciser qu'à cette époque les ménages les plus solvables ont tendance à partir grâce aux dispositifs d'incitation à l'accession à la propriété notamment à partir de 1977² ; ceci élimine la diversité sociale des habitants de ces quartiers qui concentrent alors les populations en difficulté. Au final, ces opérations semblent « repousser vers l'extérieur des populations qu'on ne veut pas et qu'on ne peut pas intégrer dans la vie urbaine »³.

c) La mixité sociale, outil contre la ségrégation

Au début des années 80, les politiques de réhabilitation lancées par l'Etat ont pour but de changer l'image de ces quartiers mais n'opèrent que sur les façades et les espaces publics : elles n'entraînent pas de changements de la situation sociale et économique. C'est à la fin des années 80 que la mixité sociale devient un enjeu politique fort ; ainsi le décret du 19 mars

¹ Il faut toutefois préciser que la ségrégation de l'espace a existé de tout temps

² voir partie rappels historiques

³ M. Roncayolo, « cahier de l'IAURIF », n°29, avril 2003

1986 fait référence à « la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier » et donne au préfet « la charge d'établir le règlement départemental précisant les conditions d'applications des critères de priorité pour l'attribution de logements sociaux ».

Ce décret qui a pour objectif de diversifier la composition sociale des quartiers va être suivie par la loi Besson (1990) qui va encore renforcer l'encadrement de l'attribution de logements sociaux. Cette loi sera suivie de la loi d'orientation sur la ville (1991) qui énonce que les collectivités territoriales, l'Etat et les établissements publics doivent assurer à tous les habitants des villes « des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation ». Cette politique doit permettre « d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence de ses diverses catégories sociales ». Ce texte va ainsi imposer l'intégration de la mixité sociale (même si elle n'est pas nommée ainsi) dans les outils que sont les plans d'occupation des sols, les programmes locaux d'habitat ...

Puis viendront d'autres lois et décrets qui permettront par exemple de dépasser les coefficients d'occupation des sols pour la construction de logements sociaux, qui autoriseront à titre dérogatoire de « déplaçonner » les ressources pour les personnes souhaitant accéder au parc HLM. C'est en 1996, que la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville emploie le terme exact de mixité sociale en précisant que le but de la politique de la ville est la diversité de l'habitat et la mixité sociale. Cette volonté d'instaurer la mixité sociale est réaffirmée par la loi SRU (2000) qui impose 20% de logements sociaux dans chaque commune de plus de 3000 habitants¹.

Et dernièrement, en 2003, est approuvée la loi d'orientation et de programmation pour la ville (aussi appelée loi Borloo) qui a pour but d'éliminer les ghettos en démolissant 200 000 logements qui seront reconstruits dans les cinq années suivantes et en en réhabilitant 200 000.

Cette loi qui dirige donc l'effort de l'Etat sur la restructuration urbanistique des quartiers est la dernière d'une longue série qui avait pour but de mener de concert la requalification physique des lieux et la lutte contre les handicaps et les exclusions dont souffrent les populations qui y vivent.

¹ Partie rédigée d'après M.Laclavetine, mémoire de recherche mag3 2005, la mise en œuvre du principe de mixité sociale

B. Contexte actuel

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, le 20^{ème} siècle a été marqué par un changement des visions, des théories et de la législation de l'urbanisme qui font qu'actuellement, les objectifs prioritaires de l'action urbanistique (qui sont apparus en même temps et qui sont liés) en matière d'habitat sont de mettre en œuvre le développement durable et la mixité sociale ; ceci impose donc de rompre avec nos modes de pensées et manières d'agir passées. Nous allons donc maintenant aborder l'angle, la perspective sous laquelle ces enjeux sont abordés aujourd'hui ; puis nous verrons quelles sont les tendances à l'œuvre dans la société qui influent actuellement sur le domaine du logement, de l'habitat.

1)- La densité pour lutter contre l'étalement urbain

a) La lutte contre l'étalement urbain pour préserver les ressources naturelles

Une des dimensions du développement durable est la préservation des ressources, ce qui impose de lutter contre l'étalement urbain. L'étalement urbain est le fait que la ville s'étende constamment (et ce partout sur la planète) consommant ainsi de plus en plus d'espace. Ceci a des conséquences environnementales car de nombreuses zones naturelles, rurales (mitage) disparaissent. De plus les villes étant plus grandes, la pollution (de l'eau, de l'air) engendrée est grandement accrue (à cause du développement de la mobilité automobile par exemple). Cette extension a aussi des conséquences économiques : développer des réseaux (de transport, d'électricité, d'eau...) dans une ville qui « s'étale » coûte de plus en plus cher.

Toutes ces raisons qui sont ici résumées très simplement et succinctement, conduisent donc au fait qu'à l'heure actuelle la limitation de l'extension des villes est un des fondements de l'action aménagiste, urbanistique qui est inscrit dans les textes législatifs.

b) Les moyens législatifs mis en œuvre

Ainsi, la loi Solidarité et renouvellement urbain impose aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU) des collectivités d'assurer « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable » et de mettre en œuvre « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine

bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »¹.

c) De nouvelles formes d'habitat plus denses pour construire « la ville durable »

La réponse à cet étalement urbain est donc de construire « la ville durable » qui est une ville dense, consommant peu d'espace. Ceci implique donc en terme d'habitat d'éviter la construction de grandes zones pavillonnaires qui consomment beaucoup d'espace en périphérie des villes et déstructurent la trame urbaine pour se tourner vers une nouvelle politique visant à limiter l'extension des zones à urbaniser (tout en les localisant en continuité des espaces déjà construits). Ce qui passe par la promotion de nouvelles formes bâties permettant de loger plus de gens dans le même espace que les maisons individuelles.

C'est dans ce contexte que se développent depuis quelques années de nouvelles formes d'habitat plus denses ; ces nouvelles formes sont l'individuel groupé, le petit collectif et l'habitat intermédiaire (qui sont illustrées et définies ci-après à l'aide de photographies²) :

Les pavillons individuels groupés sont des constructions destinées à accueillir un seul ménage qui sont accolées, elles sont généralement associées à un jardin privatif de taille modeste (sur des parcelles de 300 à 400 m²).



Photos 1 et 2 : photos illustratives de logements individuels groupés

L'habitat intermédiaire est un immeuble destiné à accueillir plusieurs ménages et qui fournit une entrée individuelle à chaque logement³ (qui sont superposés verticalement) ; il peut être accompagné d'un espace commun clos (balcon, jardin) destiné à ses habitants.

¹ légifrance.gouv.fr

² Photos prises sur les quartiers des Perriers (Chambray les Tours-37), la Guérinière (Veretz-37), la Croix Calteau (La Chaussée St-Victor-41)

³ Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui, M.Eleb et A.M Châtelet, éditions de l'Epure, Paris, 1997



Photos 3 et 4 : photos illustratives d'habitat intermédiaire

Le petit collectif est une construction avec une seule entrée et destinée à accueillir plusieurs ménages ne dépassant pas une certaine hauteur (généralement 4 ou 5 étages) :



Photos 5 et 6 : photos illustratives d'immeubles de type petit collectif

d) Un exemple : la redécouverte de l'habitat intermédiaire¹

Comme je viens de l'expliquer, l'essor actuel de nouvelles formes d'habitat, notamment l'habitat intermédiaire est en partie dû aux incitations législatives portant sur la préservation et l'économie d'espace. Mais bien que l'habitat intermédiaire présente un caractère innovant, des explorations avaient déjà été menées dans les années 1970.

• Les explorations menées durant les années 70

Pour la première fois, en 1974, la direction de la construction proposait une définition en trois critères du logement intermédiaire. Ces trois critères étaient une superposition verticale d'appartements (d'une hauteur maximale de trois étages), un accès individualisé et une surface de terrasse ou de jardin privatif égale au quart de celle de l'appartement.

Durant les années 70-80, ce sont surtout les bailleurs sociaux qui ont tenté des expériences dans ce domaine, les promoteurs privés préférant développer l'habitat

¹ partie rédigée d'après « le renouveau de l'habitat intermédiaire », F.Mialet, édition CERTU/PUCA, Cachan, 2006

pavillonnaire qui était plus demandé et plus rentable. Les logements intermédiaires construits répondaient alors à la logique de la maison individuelle superposée déclinée sous plusieurs formes : formes en gradins avec jeux de vides sur pleins (entre rez-de-chaussée et premier étage) ou forme en fer à cheval (assimilable à de l'individuel groupé). Ces formes réalisées principalement en ville nouvelle ne sont plus vraiment d'actualité bien que leur concept soit revisité dans certaines réalisations récentes.

Ces opérations réalisées il y a une trentaine d'années ont connu des vieillissements variés. Aujourd'hui, si une partie de cette production a bien vieilli (notamment celle proposée en accession à la propriété) ; une autre subit un déficit d'image. Ce déficit d'image est dû à deux raisons principales : la première est l'emplacement de certaines opérations situées sur des terrains résiduels (ce qui entraînait souvent une perte d'intimité des espaces privatifs extérieurs et un manque d'intégration architecturale dans le tissu environnant) ; la seconde est que les publics accueillis dans ces logements ont été remplacés par d'autres ne souhaitant pas y vivre et ayant des revenus inférieurs, ces nouveaux publics n'ont pas réussi à entretenir leurs logements qui se sont progressivement dégradés.

Ceci explique pourquoi les productions de ces années ont parfois une image dévalorisée pour certains professionnels et certains élus. Ce déficit d'image peut également expliquer en partie pourquoi durant les années 80 et le début des années 90, ces formes ont en quelque sorte disparu du secteur de la construction.

Cette disparition est aussi due à quelques blocages d'ordres techniques et réglementaires que nous allons aborder maintenant.

• *Les facteurs de blocages*

Le premier et principal problème soulevé à l'époque qui a entraîné la disparition pour un temps de l'habitat intermédiaire était un problème d'ordre financier.

Les promoteurs privés ont peu développé ce type d'habitat car il n'était pas standardisé dans les modes de construction contrairement aux logements collectifs et individuels qui présentaient des coûts de construction nettement inférieurs. De plus, l'habitat intermédiaire qui faisait appel à des techniques de construction lourdes (voile béton...) n'était jamais construit dans des opérations de grande envergure (contrairement aux logements individuels ou collectifs) ; et les logements produits se vendaient à un prix inférieur à des logements similaires en maison individuelle. Il ne permettait donc pas de dégager des profits assez importants pour susciter l'intérêt des promoteurs privés.

Quant au secteur de la construction publique (bailleurs sociaux), il a décidé de stopper l'exploration de la construction d'habitat intermédiaire car les aides financières proposées étaient inférieures à celles octroyées pour des logements individuels et des logements collectifs.

Le second obstacle auquel s'est heurté la production d'habitat intermédiaire était d'ordre réglementaire. Dans de nombreuses communes de banlieues d'agglomération afin de conserver une image de ruralité recherchée par les habitants, les documents d'urbanisme (P.O.S : plan d'occupation des sols) comprenaient des prescriptions restrictives, notamment en matière de voirie (nombre de places de parkings par logement) et/ou de C.O.S (coefficients d'occupations des sols) ce qui pénalisait l'émergence de formes d'habitat innovantes au profit de la maison individuelle et des quartiers pavillonnaires. De plus, la modification des P.O.S qui pouvait régler ces problèmes demandait certains moyens financiers qui n'entraient pas dans les priorités budgétaires des communes ayant une capacité financière limitée.

Le troisième et dernier point de blocage auquel a dû faire face l'habitat intermédiaire était d'ordre sociologique. Le marché de l'habitat intermédiaire n'était pas aussi important qu'aujourd'hui. Comme nous le verrons, la demande actuelle des citoyens se porte majoritairement vers la maison individuelle ; ce phénomène était encore plus accentué à l'époque où l'état incitait par divers dispositifs de prêts à taux réduits l'accession à la propriété dans ce type de logements.

Tous les freins exposés ici et qui étaient à l'œuvre durant les années 1970-1980 sont levés ; les réglementations imposent maintenant une certaine densité et une nouvelle demande émerge en terme de logement.

• **Potentialités actuelles**

Les potentialités et les opportunités de développement de l'habitat intermédiaire n'ont jamais été aussi grandes qu'aujourd'hui. Mais dans quelles mesures et pour quels usages ce type d'habitat est envisagé dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire ?

D'après les spécialistes, ce type de construction de densité intermédiaire entre grands immeubles collectifs et maisons individuelles est parfaitement adapté pour urbaniser les communes rurales ou périurbaines situées dans les zones d'influence d'agglomérations.

L'habitat intermédiaire peut apporter un peu de densité dans ces communes en évitant le tout pavillonnaire ; y créant des centralités sans défigurer le paysage grâce à ses dimensions relativement réduites. Ainsi, dans les Z.A.C. il est de plus en plus courant de panacher la composition de quartier en y mêlant logements individuels pur et groupés avec de l'habitat intermédiaire.

A l'inverse, il peut également servir à apporter un peu de respiration dans des opérations de logements collectifs ; il est donc souvent utilisé dans les projets de rénovation des grands ensembles afin de les « dédensifier ».

Du point de vue social, l'habitat intermédiaire semble particulièrement adapté à deux catégories de populations : les personnes âgées et les jeunes ménages.

Pour les personnes âgées, ce type de construction présente plusieurs avantages, il présente une hauteur limitée (peu d'escalier à monter) et une surface relativement limitée à entretenir (à l'extérieur et l'intérieur) qui évite une charge d'entretien débordante tout en offrant la possibilité d'avoir un jardin.

Il permet aux jeunes ménages de rester à proximité des centres comprenant des commerces et les écoles, tout en proposant des espaces extérieurs qui permettent aux enfants d'avoir un espace de jeux.

L'habitat intermédiaire présente donc un intérêt pour les communes car il leur offre la possibilité de conserver ces populations qui ont plutôt tendance à se retrouver en milieu urbain ; ce qui évite l'uniformisation de la population que peuvent connaître certaines de ces communes.

2)- La diversité et la qualité de l'habitat pour apporter la mixité sociale

a) Les moyens législatifs pour assurer la mixité sociale

Comme nous l'avons vu, la mixité sociale est devenue un enjeu fort des politiques de la ville en réaction à la ségrégation dont souffraient certains quartiers (grands ensembles), elle s'inscrit donc logiquement aujourd'hui dans la législation française et notamment dans la loi SRU : «la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux »¹.

La mise en œuvre de la mixité sociale par l'intervention sur l'espace urbain est régie par deux principes fondamentaux.

b) Le principe de diversité des fonctions et des types d'habitat

Le premier principe est la diversité dans les quartiers : diversité des fonctions (économiques, culturelles...) ainsi que la diversité des types d'habitat (diversité de formes et de financements (20% de logements sociaux)). Cette diversité doit permettre de satisfaire les attentes spécifiques de populations multiples en terme de logements tout en leur permettant d'accéder de manière équitable aux services, à l'emploi afin d'éviter tout risque de ségrégation spatiale.

¹ Légifrance.gouv.fr

c) La qualité des logements et des espaces publics pour éviter les « zones repoussoirs »

Le second principe de mise en œuvre de la mixité sociale, est la qualité de l'habitat ; en effet pour éviter les critiques adressées aux logements et immeubles des grands ensembles (architecture médiocre, mauvaise étanchéité sonore, espaces publics peu soignés...), la priorité est d'offrir des logements de bonne qualité dans un cadre agréable à vivre afin qu'il n'y ait plus de « zones repoussoirs ».

Ainsi, on peut noter depuis quelques années la mise en place de nombreux labels (Qualitel, HQE ...) attestant qu'un logement répond à certaines normes, critères de qualités techniques. De la même manière, l'attention portée à l'esthétique dans les nouvelles opérations immobilières s'est nettement accrue ; ceci se traduit par une architecture plus recherchée qu'auparavant des logements (au niveau des matériaux utilisés, des formes, de l'agencement intérieur...) et un traitement paysager des espaces publics (verdissement, réflexion sur les cheminements piétonniers...)¹.



Photos 7 et 8 : photos illustratives d'espaces publics récents et soignés

3)- Les français et leurs représentations du logement

Aujourd'hui la maison individuelle (le pavillon) est la forme de logement la plus répandue en France (56,8% des logements en 1999)², mais aussi la plus plébiscitée par les Français (en 1999, 80% des Français souhaitent vivre dans une maison individuelle)³. Ce goût pour la maison individuelle a été encouragé et peu être en partie instillé par l'Etat depuis les années 1970⁴ ; nous allons maintenant expliciter les motifs de cet engouement.

¹ photos prises sur les quartier de la Guérinière(Veretz-37), la Croix Calteau(La Chaussée St-Victor-41)

² Source : www.INSEE.fr

³ Source : le Moniteur n°5010, 1999

⁴ voir partie Rappels historiques

a) La représentation de la maison individuelle : un espace de vie garantissant sécurité et intimité

Autour de la maison individuelle gravitent différentes idées, représentations qui sont en quelque sorte imprimées dans l'opinion publique, la psyché collective.

• La maison individuelle : de l'espace avant tout

La maison individuelle est en partie associée à l'idée d'espace, de proximité de la nature ; cette idée provient du fait que nombre de pavillons ont été construits dans des zones en périphérie de grandes villes qui conservaient (et conservent parfois encore) un caractère rural marqué par la présence d'espaces naturels et d'espaces verts. Dans ces zones, le foncier était relativement peu cher ce qui rendait l'acquisition de terrain de plus de 1000 m² accessible à un certain nombre de ménages qui disposaient ainsi d'un grand jardin.

• Un logement associé à l'idée de propriété et de sécurité

La maison individuelle est également associée à la notion de propriété ; en effet, en France 80% des occupants de maisons individuelles sont des propriétaires alors que 75% des occupants de logements collectifs sont des locataires. Cet attrait de la propriété s'explique par le fait qu'être propriétaire, c'est être vraiment chez soi ; ce qui est plus sécurisant qu'être locataire où l'on peut être obligé de quitter son logement à tout moment. De plus, le statut de propriétaire est en quelque sorte assimilé à une certaine réussite sociale. Il est cependant intéressant de noter que dans certains pays, (Allemagne, Pays-Bas par exemple) ce goût pour la propriété n'est pas aussi prononcé qu'en France (et dans les autres pays latins) ; peut être est-ce dû au fait que ces pays ont depuis longtemps une tradition locative et qu'ils ont su privilégier d'autres formes que le pavillon individuel classique.

De plus, dans nos sociétés individualistes contemporaines où l'individu est libéré du poids du contrôle communautaire propre aux sociétés traditionnelles, l'acte d'« habiter » recouvre différentes notions qui favorisent là aussi le goût pour la maison individuelle.

• Un logement adaptable tout au long du cycle de vie

Ainsi, habiter c'est en quelque sorte se forger une identité ; en effet, comme le souligne J.P. Lacaze « ce que l'on achète, ce que l'on loue, ce n'est pas seulement un logement, c'est d'abord une image de soi vivant dans ce logement, y éprouvant des émotions, y jouant des rôles vis-à-vis de sa famille, de ses voisins, de ses amis ». Le logement a donc une valeur symbolique importante dans la vie d'un individu, il produit des images significatives qui expriment à la fois une idée de soi dans la société et un projet personnel.

De plus, le logement est la scène où se déroule une histoire personnelle ; d'après J.P. Lacaze « un nouveau logement c'est un couple qui se forme, la décision de mettre en route un enfant, un changement de métier où d'emploi, la préparation de la retraite ; c'est aussi la séparation plus ou moins douloureuse d'avec ses parents, ses enfants, son conjoint. Il faudrait

tout le talent d'un grand romancier pour faire ressentir la charge affective qui pèse sur de telles décisions, qu'elles soient subies où voulues »¹. Dans cette optique, la maison individuelle est ressentie comme une entité plus adaptable, transformable qu'un logement collectif et est mieux à même d'accompagner un couple, une famille tout au long de sa vie ; une chambre d'enfant pourra par exemple se transformer en chambre d'amis quand les enfants auront quittés la maison, un garage pourra se transformer en atelier...

• ***La maison individuelle : la garantie d'intimité***

Une seconde dimension importante de la notion d'habiter est la protection, la préservation de l'intimité. Aujourd'hui, le logement est en quelque sorte perçu comme une île isolée de la société qui permet de se construire une identité à l'écart des mutations incessantes du monde environnant. Ainsi, le logement est vécu comme une sphère d'intimité où l'individu peut laisser libre cours à ses envies sans être jugé. Dans cette situation, l'attrait que représente la maison individuelle et son jardin qui l'entoure est aisément compréhensible ; elle permet à chaque habitant d'effectuer diverses activités de son choix dans un espace bien délimité (par une clôture, une haie...) du reste de la société.

Après avoir explicité les principaux facteurs qui déterminent ce goût pour la maison individuelle, abordons les représentations qu'ont les gens sur les logements collectifs.

b) La représentation du logement collectif : un logement adapté à certaines populations mais qui est stigmatisé

• ***Le logement collectif : une image de promiscuité***

Le logement collectif a une image ternie car pour un certain nombre de personnes, il est associé aux grands ensembles construits après-guerre. En effet, dans ces grands ensembles, l'immeuble est ressenti comme « un empilement de boîtes » appelées appartements. La mauvaise isolation phonique des appartements crée une promiscuité très gênante pour les habitants qui entendent et sont entendus constamment par leur voisins.

• ***L'immeuble associé à un cadre de vie dégradé***

La dégradation des espaces communs des immeubles (dévalorisant l'image de son logement et donc de soi) qui étaient caractéristiques des HLM sont restées imprimées dans la représentation collective de l'immeuble.

De la même manière, le traitement trop fonctionnaliste et impersonnel des espaces publics ainsi que les manifestations qui allaient de pair : dégradation, insécurité ont aussi contribué à dévaloriser l'image de l'habitat collectif ; cependant, beaucoup de ces quartiers

¹ LACAZE Jean-Paul, Les Français et leur logement, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris, 1989

font aujourd'hui l'objet de réhabilitation (dans le cadre des GPV « grands projets de ville » par exemple) avec une rénovation des immeubles et des logements en eux-mêmes ainsi qu'un gros travail réalisé sur les espaces publics et les espaces communs.

• *Un type de logement stigmatisé*

Les grands ensembles étaient très souvent à l'écart des noyaux urbains anciens et donc des commerces, des services ; ils étaient en quelque sorte exclus de la vie de la ville.

Il faut aussi signaler que l'appartement est un logement moins prestigieux que la maison individuelle ; on peut remarquer que le passage d'une maison individuelle à un logement collectif est très souvent considéré comme une trajectoire sociale descendante ; ce qui n'est pas forcément toujours le cas.

Ces deux facteurs véhiculent donc une image de stigmatisation associée au logement collectif.

• *Néanmoins, un logement recherché par certaines populations*

Néanmoins, bien que l'image du logement collectif soit plutôt négative ; il n'est pas dénigré par l'ensemble de la population (notamment celui présent dans les centres-villes) et semble plus adapté à certains types de publics.

Ainsi, les logements collectifs présents dans les centres de nombreuses villes sont très recherchés par certains types de population ; les personnes âgées préféreront habiter un appartement (qui demande moins d'entretien qu'une maison) situé à proximité des services, commerces que proposent les centres-villes (ce qui implique moins de déplacements). Ceci se traduit aujourd'hui par un phénomène de gentrification des centres-villes.

De la même manière, les jeunes, les étudiants privilégieront un appartement en centre-ville car le prix du loyer est nettement inférieur à celui d'une maison et qu'il est plus proche de l'animation, la vie nocturne qui caractérise ces zones urbaines.¹

L'appartement est donc un logement beaucoup moins valorisé et valorisant que la maison individuelle car il semble moins adapté aux valeurs individualistes de nos sociétés contemporaines que cette dernière. Cependant, il serait injuste de dire que son image est totalement négative ; en effet, il est plutôt recherché notamment dans les centres-villes. En fait, ce qui expliquerait ce désintérêt pour le logement collectif serait sans doute l'idéalisation excessive de la maison individuelle qui n'est peut être plus tout à fait en phase avec nos modes de vies actuels, ce que nous allons voir maintenant.

¹ Partie rédigée d'après Mémoire de recherche, Mag 3, GILLE Guillaume, « La qualité de l'habitat collectif : une alternative à l'étalement urbain », 2005-2006, 129 p

4)- L'évolution des modes de vies

Comme nous l'avons vu, la maison individuelle est le logement le plus recherché. Cependant, certaines évolutions à l'œuvre dans notre société font que la demande en logements est en train de se diversifier créant ainsi des marchés pour d'autres formes que la maison individuelle.

a) De plus en plus de petits ménages

• Des personnes seules et une décohabitation en augmentation

Une tendance importante à l'heure actuelle est la montée de l'isolement ; ainsi en 1999, 7,4 millions¹ de personnes vivaient seules en France métropolitaine (soit une multiplication par 2,6 en quarante ans des ménages d'une seule personne) ce qui représentait à l'époque 12,6% de la population française. De telles évolutions accroissent la demande en logements notamment petits et moyens. Mais il est important de remarquer qu'une personne vivant « seule » dans un logement n'est pas une personne vivant sans compagnie ; par exemple, un parent divorcé qui accueille son (ou ses) enfants aura besoin d'un logement d'une taille supérieure à ce que laisse supposer son statut.

• Des personnes âgées de plus en plus nombreuses

Une autre tendance à l'œuvre est le vieillissement de la population, en 1999, les personnes de plus de 60 ans représentaient 21,3% de la population contre 17% en 1960. Contrairement aux idées reçues, très peu d'entre elles résident dans des établissements spécialisés ; avec l'amélioration des soins médicaux, le développement des aides à domicile, les personnes âgées ont tendance à conserver leur logement de plus en plus longtemps (dont elles sont pour la grande majorité propriétaires). Ceci implique donc qu'elles aient de nouvelles attentes en terme de logement, ainsi la majorité d'entre elles souhaitent se rapprocher des centres villes (pour des raisons explicitées dans le chapitre précédent), tout en ayant assez de place pour accueillir leur enfants et petits enfants.

b) Une mobilité croissante

De nos jours, la logique économique veut que dans de nombreuses entreprises, les employés soient de plus en plus mobiles. Ainsi, acheter une maison n'est pas forcément le choix le plus judicieux pour un salarié mobile qui aura peut-être tout intérêt à rester dans le secteur locatif ; ce qui lui permettra plus facilement de déménager.

¹ www.INSEE.fr

c) Une demande qui tend vers d'autres formes que la maison individuelle et le logement collectif classiques

Le fait que les gens aient un parcours de vie de moins en moins prévisible (éclatement de certaines familles, nécessité économique de mobilité, ...) et le vieillissement de la population induisent une moindre attractivité pour la maison individuelle et la propriété pour favoriser d'autres types de logements. Néanmoins, le logement collectif a une image négative pour une grande partie de la population.

Une nouvelle demande pour d'autres formes que le logement collectif et la maison individuelle classique est donc en train d'apparaître. Ainsi, les promoteurs privés et publics essayent d'offrir des formes hybrides entre ces deux types de logements. Ces nouvelles formes que nous avons déjà abordé sont le petit collectif, l'habitat intermédiaire et l'individuel groupé ; elles sont plus denses qu'une maison individuelle classique mais sont vendues comme présentant les mêmes qualités et notamment la préservation de l'intimité.

C. Conclusion et intérêt de la recherche

Comme nous l'avons vu, ces dernières années se sont développées de nouvelles formes de logements (intermédiaire, petit collectif, individuel groupé). Nouveaux logements qui se sont répandus dans le cadre de la création de nouvelles formes urbaines répondant à de nouveaux besoins : les quartiers d'habitat mixte. La création de ces quartiers intègre les impératifs de densité afin de permettre la réduction de l'étalement urbain, et ceux de diversité de l'habitat (formes et financements) et de qualité des aménagements pour lutter contre la ségrégation spatiale.

Ainsi, ces nouvelles formes urbaines font l'objet d'une attention particulière de la part des architectes, des aménageurs ; attention qui porte le plus souvent sur les thématiques de l'économie d'espace et/ou celle de la mixité sociale.

Cependant, j'ai pu noter au cours de mes lectures que très peu d'écrits étaient consacrés à la vision, l'opinion que les habitants de ces nouveaux quartiers avaient sur leur lieu de vie ; ce qui peut probablement s'expliquer par le caractère récent du développement de ce type d'opérations.

Dans un contexte où l'attente principale de la population française en terme de logement se porte vers l'accession à la propriété et la maison individuelle et où le logement collectif n'est pas spécialement valorisé et recherché par la population.

Ces nouvelles formes urbaines et nouveaux types de logements proposés par les architectes, aménageurs sont censés apporter à la population une alternative au choix entre individuel et collectif, grands ensembles et zones pavillonnaires ; ils sont en quelque sorte des formes hybrides qui tente de mélanger les qualités de chacun de ces logements, formes urbaines en évitant les défauts.

Elles sont donc vendues par les promoteurs au travers de brochures promotionnelles comme permettant la conciliation entre le désir d'intimité et l'obligation de densité dans les constructions tout en offrant un cadre de vie agréable favorisant les rencontres, la convivialité¹.

Mais ces quartiers sont proposés par les urbanistes à la population le plus souvent sans concertation préalable avec celle-ci ; il est donc intéressant de se questionner sur la façon dont les gens vivants dans ces nouveaux types de quartiers perçoivent, ressentent ceux-ci. Cela permettrait de savoir si ces quartiers arrivent à répondre aux aspirations de leurs habitants ; et de mesurer les décalages éventuels entre arguments de vente et réalité vécue par les habitants.

¹ Voir partie annexe 1

Partie II :
Problématique et
éléments méthodologiques

A. Formulation et explication de la problématique

1)- Questionnement d'origine : comment sont vécus ces quartiers par leurs habitants ?

a) Formulation de la problématique

Mon sujet de recherche pourrait donc être formulé de la manière suivante :
« Comment sont perçus, vécus et pratiqués ces nouveaux types d'habitat et nouvelles formes de quartiers par leurs occupants ? »

b) Précisions sur les concepts et notions utilisés

Explicitons maintenant les termes de ce sujet :

• La perception

La perception est « la représentation d'un objet, construite par la conscience à partir de sensations »¹, « elle résulte de l'interaction entre des stimulus de l'environnement et la compréhension, l'interprétation qu'en fait l'individu »².

La perception est donc une image individuelle (car elle dépend de la culture, de l'expérience, des capacités sensorielles... de l'individu) qu'a un individu d'un objet et qui n'est pas forcément construite de manière consciente.

Ainsi, chaque personne a une perception de son habitat, de son espace privé et de l'espace public l'entourant qui lui est propre ; néanmoins il est possible de faire ressortir des similitudes, faire émerger des grandes tendances de perception communes à certains groupes présentant des caractéristiques particulières (sociales, religieuses, idéologiques, nationales...).

De plus, comme nous l'avons évoqué précédemment la perception n'est pas forcément une image consciente mais elle se traduit néanmoins dans des discours, des comportements, des pratiques qui permettent de l'identifier.

• Vivre un espace, se l'approprier

Qu'est-ce que vivre un espace signifie ? Vivre un espace au sens où je l'entends c'est y habiter, le connaître et surtout se l'approprier. S'approprier un espace c'est y apposer sa marque (par des objets par exemple), y avoir des habitudes ; en quelque sorte c'est se rendre un espace agréable et confortable à vivre. De la même manière que pour la perception dont elle dépend, l'appropriation des espaces est et se traduit de façons différentes suivant les individus.

¹ dictionnaire Hachette

² La perception de l'espace urbain- A.S.Bailly, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1977

• *Les pratiques spatiales*

La pratique d'un espace est la traduction de l'appropriation et de la perception d'un espace par le biais de comportements spatialisés. Ainsi, les pratiques d'un individu dépendent de sa perception et de son degré d'appropriation de l'espace donné ; elles permettent de qualifier la perception et l'appropriation d'un espace par un individu.

Il faut cependant préciser que les concepts de perception, d'appropriation et de pratiques sont entremêlés. Ainsi, si la perception et l'appropriation influencent les pratiques, l'inverse est également vrai.

• *Le quartier*

Par nouveaux types d'habitats et nouvelles formes de quartiers, j'entends les quartiers d'habitat mixte dont nous avons parlé précédemment et les nouvelles formes d'habitat présentées (individuel groupé, petit collectif, habitat intermédiaire)¹. Il me semble important d'insister ici sur le terme de quartier afin de préciser mon utilisation de celui-ci et le sens que je lui donne. Le terme de quartier tel que je le définis est un ensemble urbain composé, organisé d'après un certain concept urbanistique.

Ainsi, souvent un quartier dans le contexte où je l'entends aura été construit d'un seul tenant au cours d'une seule opération ; de ce fait il formera une entité présentant des caractéristiques homogènes d'un point de vue architectural, esthétique et paysager.

2)- Questionnements spécifiques : intimité et convivialité ?

La question d'origine très vaste m'a amené à me focaliser sur deux aspects plus précis.

Comme nous l'avons expliqué précédemment, ces quartiers qui se développent actuellement sont vendus comme :

- Offrant des logements permettant aux habitants d'assouvir leur besoin d'intimité malgré la densité des constructions
- Proposant des espaces publics de qualité permettant d'aérer les espaces bâtis et d'offrir des lieux de détente et de loisirs aux habitants ; espaces verts qui se veulent conviviaux et aptes à favoriser les rencontres

Ainsi dans un premier temps j'aimerais particulièrement savoir comment est perçu, ressenti le logement et sa proximité immédiate (offrent-ils assez d'intimité aux habitants ?) ; et comprendre comment cela influe sur les pratiques, l'appropriation du logement et de ses abords immédiats.

Dans un second temps je concentrerai mon attention sur la perception des espaces publics dans ces quartiers. Sont-ils perçus comme agréables ? Comment sont-ils pratiqués par les habitants et permettent-ils une certaine convivialité ?

¹ voir partie « la densité pour lutter contre l'étalement urbain »

3)- Finalité de la recherche

Le but de cette recherche serait donc de dégager la perception qu'on les habitants de ces quartiers de leur environnement immédiat (leur logement et sa proximité) ainsi que la perception qu'ils ont des espaces publics dans ces quartiers et de comprendre de quelle manière cela influence leurs pratiques quotidiennes de leur logement et de leur quartier.

Ceci me permettrait de savoir si ces quartiers arrivent à répondre à l'idéal d'offrir des logements offrant une certaine intimité et des espaces publics agréables permettant les rencontres.

B. Le cadre théorique de cette étude

Afin de répondre aux questionnements suscités par la mise en place, la construction de ma problématique ; il m'a paru nécessaire d'aller chercher des références méthodologiques, des cadres conceptuels pour fonder ma méthode, mon protocole d'étude sur des bases solides et reconnues apportant une certaine légitimité à ce travail.

1)- La relation homme- environnement

Comme le laisse supposer ma problématique, mon travail s'inscrit dans l'étude des relations homme-environnement ; environnement étant ici entendu au sens de « ce qui entoure, enveloppe, engloutit » comme le disait Ittelson en 1973¹, sans considération pour un aspect relatif à la nature, la végétation...

Dans cette acception du terme environnement, celui-ci n'est pas dissociable de la présence humaine, qu'elle soit active ou passive. En effet, l'environnement avec l'ensemble des éléments naturels ou artificiels qu'il comprend constitue le cadre de vie de l'individu ; l'individu est un acteur qui perçoit, ressent, se représente et se projette dans « son » environnement.

Mais cet environnement est loin d'être un simple décor constitué d'éléments matériels, force est de constater qu'un individu partage celui-ci avec d'autres et de ce fait entretient des relations avec ceux-ci. Ainsi, l'environnement est un lieu où se produisent des interactions d'ordre physique mais aussi social. Et ces interactions d'ordre social ont autant d'importance et d'influence dans les perceptions, les émotions, les représentations, les comportements de l'individu que les interactions d'ordre physique.

Cette optique implique donc que pour étudier les relations de l'homme avec son environnement, il est nécessaire de caractériser celui-ci à la fois par ses aspects physiques et ses aspects sociaux.

Il est aussi important de ne pas négliger le fait que les relations de l'homme à son environnement s'inscrivent dans une dimension culturelle et une dimension temporelle.

En effet, l'environnement n'est pas neutre, on peut dire qu'il est culturellement marqué. Notre vision de la société humaine s'exprime de la façon dont nous façonnons notre espace bâti et inversement notre espace bâti nous signifie qui nous sommes, ce que nous devons faire. Ainsi, chaque culture a des représentations différentes des notions de privacité, de qualité de l'aménagement, d'exigence d'équipement, de préférence en logement...

¹ Environnement and cognition-W.H.Ittelson, Seminar Press, 1973

Dans cette optique, un environnement de proximité qui satisfait les besoins culturels d'une certaine population sera facilement appropriable par celui-ci ; dans le cas contraire, les populations y vivant auront tendance à refaçonner celui-ci afin de le rendre conforme à leurs exigences ou à le fuir.

La seconde dimension faisant partie intégrante de la relation individu-environnement est la dimension temporelle. En effet, la perception qu'un individu peut avoir d'un environnement ne peut être dissociée de son vécu et de ses projets. Ainsi, certains phénomènes tels que l'appropriation ou l'attachement à un espace se développent selon une dimension temporelle.

Mais la dimension temporelle ne s'exerce pas uniquement sur l'individu, elle s'exerce aussi sur le lieu ; celui-ci peut-être interprété présentement en partie grâce à son passé et à un futur possible qui nous laisse entrevoir des potentialités d'évolutions.

Mais comment étudier cette relation de l'individu à son environnement, quels concepts afficher afin d'essayer de rendre compte, d'interpréter cette relation on ne peut plus complexe qui possède de multiples facettes ?¹

2)- Une approche relevant de la psychologie environnementale

Une des sciences étudiant la relation homme-environnement et qui me semble la plus adaptée à ce travail de recherche est la psychologie environnementale qui est apparue dans les années 1970. Mais qu'est ce qui fait la singularité de cette discipline ? La psychologie environnementale ne se borne pas à l'étude de variables environnementales, elle porte un regard particulier sur l'individu.

Contrairement à l'écologie humaine qui porte un regard sur l'environnement en tant que système, où chaque composante a un poids équivalent, la psychologie environnementale met l'individu et sa relation à l'environnement au centre de ses analyses. En effet, elle part du principe que c'est à travers l'environnement dans lesquels ils ont lieu que les comportements acquièrent une signification ; ainsi dans tout examen de la relation individu-environnement porte aussi bien sur l'individu que sur l'environnement en lui-même. Cette relation ne peut donc être mise en évidence qu'*in situ* ; de ce fait cette science fonctionne selon une logique inductive, les théories étant généralement générées par des faits constatés sur le terrain. La psychologie environnementale ajoute une dimension importante à la psychologie en rendant intelligibles des différences de comportements ou de perceptions dues à des variables contextuelles, différences qui ne peuvent être expliquées qu'en référence aux contingences environnementales.

¹ Partie rédigée d'après G.MOSER et K.WEISS, « Espaces de vie, aspects de la relation homme-environnement » éd. Armand Colin, Paris, 2003, 367p

On pourrait donc définir la psychologie environnementale de la façon suivante : « la psychologie environnementale est l'étude des interrelations entre l'individu et son environnement physique et social dans ses dimensions spatiales et temporelles ». Son objectif est donc d'identifier les processus qui régulent cette relation en mettant en évidence les perceptions, attitudes, évaluations environnementales d'une part et les comportements et conduites environnementales qui les accompagnent d'autre part. Et malgré le fait que les recherches débutent aussi bien de l'individu que de certains aspects physiques ou sociaux de l'environnement, elle amènent souvent au-delà de la mise en évidence des conséquences de ces aspects sur une explication interrelationnelle dans la mesure où les facteurs physiques et sociaux sont inextricablement liés dans leurs effets sur la perception et le comportement de l'individu.

Cette façon d'aborder le sujet me semble tout à fait adaptée au travail que je veux mener car elle reflète et permet d'exprimer d'une manière qui me paraît satisfaisante la complexité de la relation individu-environnement. C'est donc avec cette approche que j'ai décidé de mener ce travail de recherche.¹

¹ Partie rédigée d'après G.MOSER et K.WEISS, « Espaces de vie, aspects de la relation homme-environnement » éd. Armand Colin, Paris, 2003, 367p

C. Méthode d'observation

Après avoir exposé la problématique, la finalité de la recherche et le cadre théorique de cette étude ; abordons maintenant la méthode d'observation que j'ai choisie pour répondre à mes questionnements.

1)- Deux études de cas

a) Pourquoi deux études de cas ?

Tout d'abord, il me semble important de préciser que ce travail prendra la forme d'une étude de cas qui portera sur deux quartiers présentant des similitudes (pour m'assurer que les conclusions que je pourrai tirer de mon travail ne soient pas valables pour un unique quartier mais transposables à d'autres possédant les mêmes similitudes) car comme nous l'avons expliqué, ce n'est que par l'étude de cas concrets, par du travail de terrain que peuvent être mis en évidence les relations de l'homme à son environnement.

b) Des quartiers représentatifs...

Pour le choix de ces deux quartiers, mon attention s'est portée sur le fait qu'ils soient représentatifs des types de quartiers qui se sont développés ces dernières années.

J'ai donc décidé de me focaliser sur des quartiers construits après les années 2000 (année de la loi S.R.U) et qui ne sont pas expérimentaux ou présentent un caractère spécialement innovant mais au contraire des solutions assez standardisées. Ces quartiers construits dans le cadre d'une procédure de Z.A.C. (idéale pour mêler logements sociaux et logements privés) présentent une forte part d'habitat individuel (groupé ou plus classique mais avec des parcelles de tailles réduites).

J'ai décidé d'étudier des quartiers situés plutôt en milieu périurbain ou semi-rural (à proximité d'agglomérations) car c'est dans des communes de ce type que le potentiel de développement de ces quartiers est jugé le plus important.

c) ...situés à proximité de mes lieux de résidences principaux

Dans une optique de faisabilité pratique de cette étude, mon choix s'est également porté sur des quartiers qui sont situés à proximité de Tours et de Blois (mes lieux de résidences principaux) car cela m'a permis de pouvoir passer un temps conséquent sur mes terrains d'étude ; ce qui a rendu l'obtention des documents nécessaires à mon travail ainsi que les rencontres avec les habitants plus aisées.

2)- Partie 1 : une observation des quartiers suivant ma vision d'aménageur pour formuler des hypothèses

La première partie de mon étude a donc consisté à sélectionner deux quartiers d'habitat mixte et les analyser avec ma vision d'aménageur afin d'émettre des hypothèses¹ précises sur leur capacité à offrir des logements permettant une certaine intimité ; ainsi que sur le traitement des espaces publics (notamment les places et espaces verts) afin de savoir si il peuvent faciliter les rencontres, inciter à la convivialité.

3)- Partie 2 : Des entretiens pour connaître la vision des habitants et vérifier mes hypothèses

a) Pourquoi des entretiens ?

La seconde partie de mon étude a consisté à m'entretenir avec des habitants de ces quartiers pour pouvoir confirmer ou infirmer les hypothèses que j'ai émis suite à l'analyse de ces quartiers.

J'ai choisi de mener cette enquête par des entretiens car comme je l'ai expliqué précédemment, mon but n'est pas de faire une analyse chiffrée ou statistique sur les opinions, les sentiments des habitants de ces quartiers ce qui rejette d'emblée la procédure de questionnaire.

Les entretiens peu directifs sont à mon sens beaucoup plus aptes à faire s'exprimer les personnes interviewées sur leur vie, leurs sentiments, leurs perceptions, leurs habitudes en appréhendant mieux toute la complexité de ces différents éléments interreliés. De plus, le fait que ces entretiens se déroulent au domicile des interviewés permet à ceux-ci de révéler plus facilement des aspects personnels de leur vie dans un climat de confiance. Cela leur permet également d'exprimer au mieux leur perception de leur logement et de son environnement immédiat ainsi que de leur quartier car ils y sont présents au moment de l'interview.

b) 1^{ère} phase : des entretiens peu directifs servant à construire une grille d'entretiens

Pour réaliser ces interviews, j'ai décidé de débiter d'abord avec un petit échantillon d'habitants en réalisant des entretiens peu directifs avec des thèmes généraux pour savoir ce qu'ils pensent de leur environnement immédiat et de leur quartier en général (le fréquentent-ils ou pas ?, pourquoi ?, qu'est-ce qu'il y apprécie ?...).

Cette phase a eu pour objectif de m'aider à comprendre comment les habitants abordent les questions qui retiennent mon attention. Elle m'a permis de dégager différents thèmes² qui ont constitué l'ossature de mes entretiens plus directifs.

¹ hypothèses énoncées en introduction et après dans la partie analyse des quartiers

² thèmes énoncées après dans la partie démarche d'observation et population enquêtée

c) 2^{nde} phase : des entretiens plus directifs et plus ciblés accompagnés d'une carte mentale

Puis dans une seconde phase je me suis focalisé sur les thèmes retenus lors de ma première phase d'entretiens qui sont en relation directe avec mes hypothèses.

• **1^{ère} partie : entretien sur la perception de l'environnement immédiat**

La première partie des thèmes abordés concerne la perception de leur environnement immédiat (logement et abords immédiats) et l'influence que cela a sur leurs habitudes.

• **2^{ème} partie : entretien sur la perception du quartier et réalisation d'une carte mentale**

La seconde partie porte sur la vision de leurs quartiers, sa fréquentation et leur point de vue sur les espaces publics. Cette seconde partie est accompagnée de la réalisation d'une carte mentale.

La réalisation de carte mentale, méthode inaugurée par Kevin Lynch (et qui a fait ses preuves) a pour but de connaître la représentation personnelle qu'ont les individus de leurs quartiers. Les cartes mentales permettent ainsi grâce à leurs organisations selon différents marqueurs (limites, voies, quartiers, nœuds ou points de repère) de connaître la perception, les pratiques et comportement des individus dans l'espace dessiné¹. La réalisation de cette carte mentale avait pour moi surtout le but de confronter le discours tenu sur les espaces publics durant l'entretien et l'image qu'en avait l'habitant interviewé afin de voir si ces deux éléments étaient cohérents entre eux.

4)- Limites de cette méthode

a) Des conclusions applicables uniquement aux quartiers présentant les mêmes caractéristiques

Concernant la première phase du protocole d'étude, le fait de choisir deux quartiers similaires permet d'assurer une certaine universalité des résultats produits par ma méthode; mais cette universalité s'applique uniquement aux quartiers présentant les mêmes caractéristiques. En effet, devant la diversité de formes que peuvent présenter les quartiers d'habitat mixte, on ne peut pas affirmer que mes conclusions peuvent s'appliquer à tous les quartiers d'habitat mixte.

¹ La perception de l'espace urbain- A.S.Bailly, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1977

b) L'aptitude des habitants à s'exprimer

Pour la seconde phase du protocole d'étude, la limite peut tenir à la capacité qu'à l'individu à exprimer ce qu'il ressent, ce qu'il vit. Certains entretiens réalisés du fait du manque de précisions, d'explications des habitants sont beaucoup moins intéressants que d'autres.

Il en va de même pour la carte mentale, la production réalisée par un individu dépend tout d'abord de sa capacité à dessiner ce qu'il veut représenter. Et pour l'interprétation de cette carte mentale, il est important que l'individu explique ce qu'il dessine et la raison pour laquelle il dessine tel ou tel élément ; sur ce point aussi nous retombons donc sur la capacité de l'individu à s'exprimer.

5)- Précisions et considérations inhérentes au protocole d'étude

a) Les documents à obtenir pour réaliser une analyse des quartiers choisis

Comme je l'ai dit, ma première partie de mon étude consiste à sélectionner deux quartiers et à en faire l'analyse suite à la visite et à l'observation de plusieurs quartiers. Cette première partie a nécessité bien sûr l'obtention de plan et l'examen des dossiers de création de ces quartiers ainsi que des entretiens avec les urbanistes des communes concernées.

Une fois ces documents récupérés cela m'a permis de comprendre pourquoi ces quartiers avaient été créés et d'en faire une analyse suivant les thématiques que je voulais aborder c'est-à-dire la capacité des logements à offrir de l'intimité et la qualité des espaces communs.

b) Les qualités d'un bon enquêteur et le matériel nécessaire pour analyser les discours

En ce qui concerne la deuxième partie, c'est-à-dire l'enquête par entretiens ; elle a nécessité que je me familiarise avec les processus d'enquête. En effet, l'entretien d'enquête n'est pas un bavardage entre amis où une discussion de palier avec ses voisins pas plus que ce n'est un échange d'arguments pour convaincre ou un interrogatoire policier.

Tout d'abord, ce que j'ai retiré de mes lectures sur les entretiens est que les qualités d'un bon enquêteur étaient le sens des relations humaines (contact facile, oser aborder les gens dans la rue, ne pas être gêné de poser certaines questions...) ainsi que de la réceptivité, l'écoute et une certaine discrétion, neutralité lors de la conduite d'entretiens. J'ai en partie choisi la technique d'enquête par entretiens car je pense posséder ces qualités, ce qui en faisait donc une technique à ma portée.

Lors de la première phase d'entretiens exploratoire, je prenais des notes afin de pouvoir dégager les thèmes en relation directe avec ma problématique qui me servirait à mener la seconde phase d'entretiens.

Pour la seconde phase d'entretiens, je me suis muni d'un dictaphone afin de pouvoir retranscrire fidèlement la totalité du discours des gens et éviter la partialité de la prise de notes.

D. Présentation des terrains d'études

1)- Présentation du site d'étude n°1 (Commune de La Chaussée Saint-Victor)

a) Situation de la commune

La commune où se situe le terrain d'étude n°1 (la Z.A.C de la Croix Calteau) est la commune de La Chaussée Saint-Victor. Elle est située dans le département du Loir-et-Cher en périphérie immédiate de la ville de Blois, sur la rive Nord de la Loire. C'est donc une commune périurbaine de première couronne d'une petite agglomération



Carte n°1 : Le Loir-et-Cher en France

Source : www.wikipedia.fr



Carte n°2 : La commune de la Chaussée Saint-Victor en Loir-et-Cher

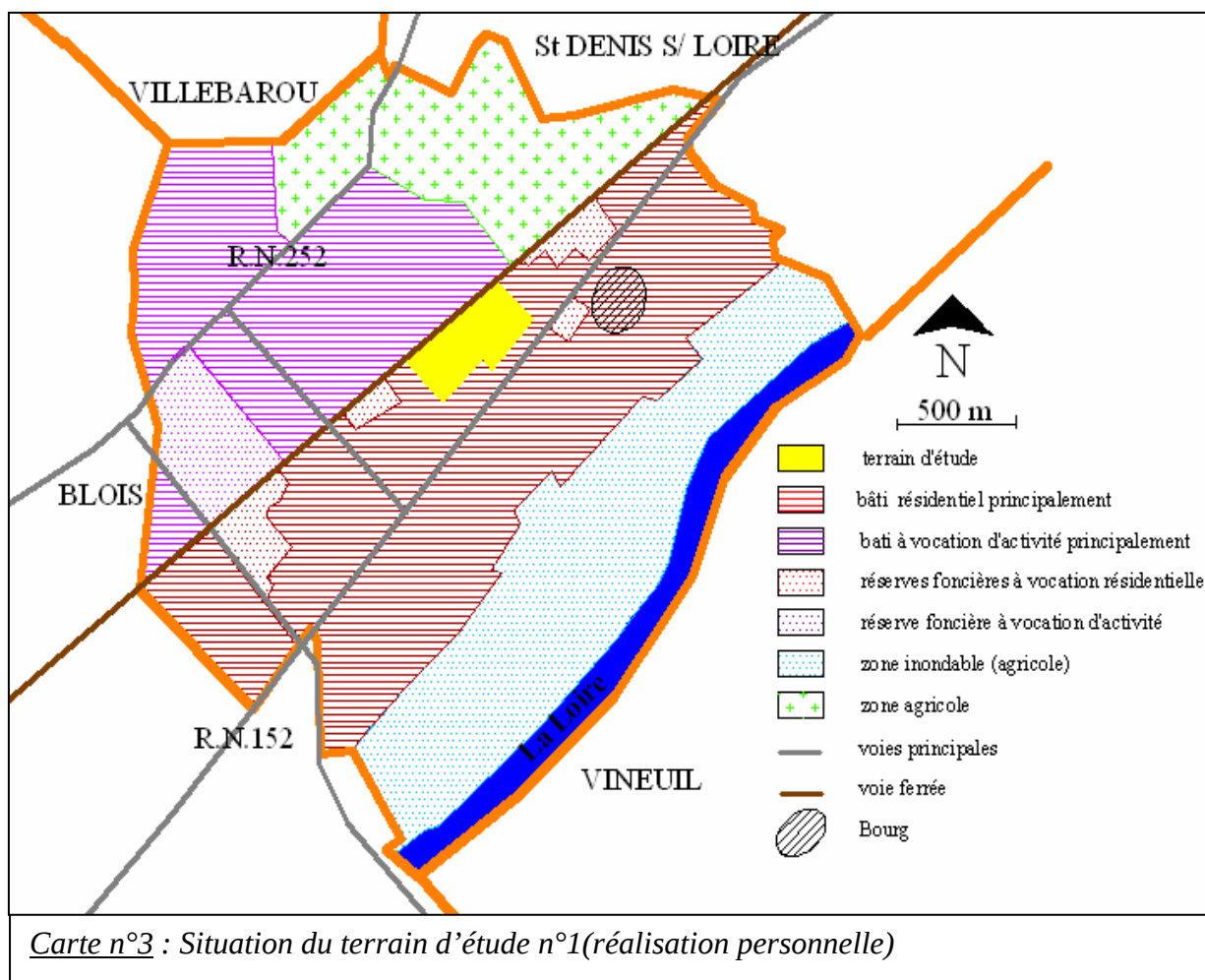
Source : PLU La Chaussée Saint-Victor

b) Caractéristiques principales de la commune

Cette commune fait partie de la CAB (Communauté d'Agglomération de Blois) qui comprend 23 communes et abrite environ 80 000 habitants. Elle est reliée à Blois par la RN 152 (Paris-Orléans-Blois) qui est une route à forte circulation. L'urbanisation s'est organisée sur le plateau autour de cet axe structurant qui traverse toute la commune, il est bordé de commerces (concessionnaires, restaurants...) et est en quelque sorte la vitrine commerciale de la ville.

La Chaussée Saint-Victor est une commune de 663 ha qui hébergeait 4069 habitants lors du dernier recensement. Sa population n'a cessé d'augmenter depuis la seconde guerre mondiale suite au développement constant de la ville de Blois.

Elle présente aujourd'hui un caractère périurbain très marqué par la présence de nombreuses zones pavillonnaires. Ses potentialités en terme d'urbanisation sont de plus en plus limitées du fait que toute la vallée de La Loire est située en zone inondable et est de ce fait non constructible. C'est dans ce contexte ici résumé succinctement qu'a émergé le quartier qui constitue mon terrain d'étude.



c) Situation et vocation du terrain d'étude n°1

Mon quartier d'étude est sorti de terre durant la période 2000-2004, sur des friches agricoles enserrés entre une voie ferrée, une route de desserte communale et deux quartiers existants. Ce terrain d'une superficie de 12 hectares situé à proximité du bourg regroupant les commerces et les services courants offrait donc une possibilité de développement résidentiel très intéressante pour la commune en lui permettant de structurer l'urbanisation au Nord de la RN 152.

Lors de la création de la Z.A.C de La Croix-Calteau, l'objectif affiché par la commune était de diversifier son offre de logements qui comptait très peu de locatif social et de logements collectifs afin de permettre l'accueil de nouvelles populations (jeunes ménages principalement) qui n'avaient pas les moyens de s'installer tout en répondant aux obligations imposées par la loi S.R.U. Cet accueil de nouvelles populations devait également permettre d'apporter un effectif supplémentaire à l'école primaire située en bordure du site d'étude ainsi qu'aux commerces du centre bourg.

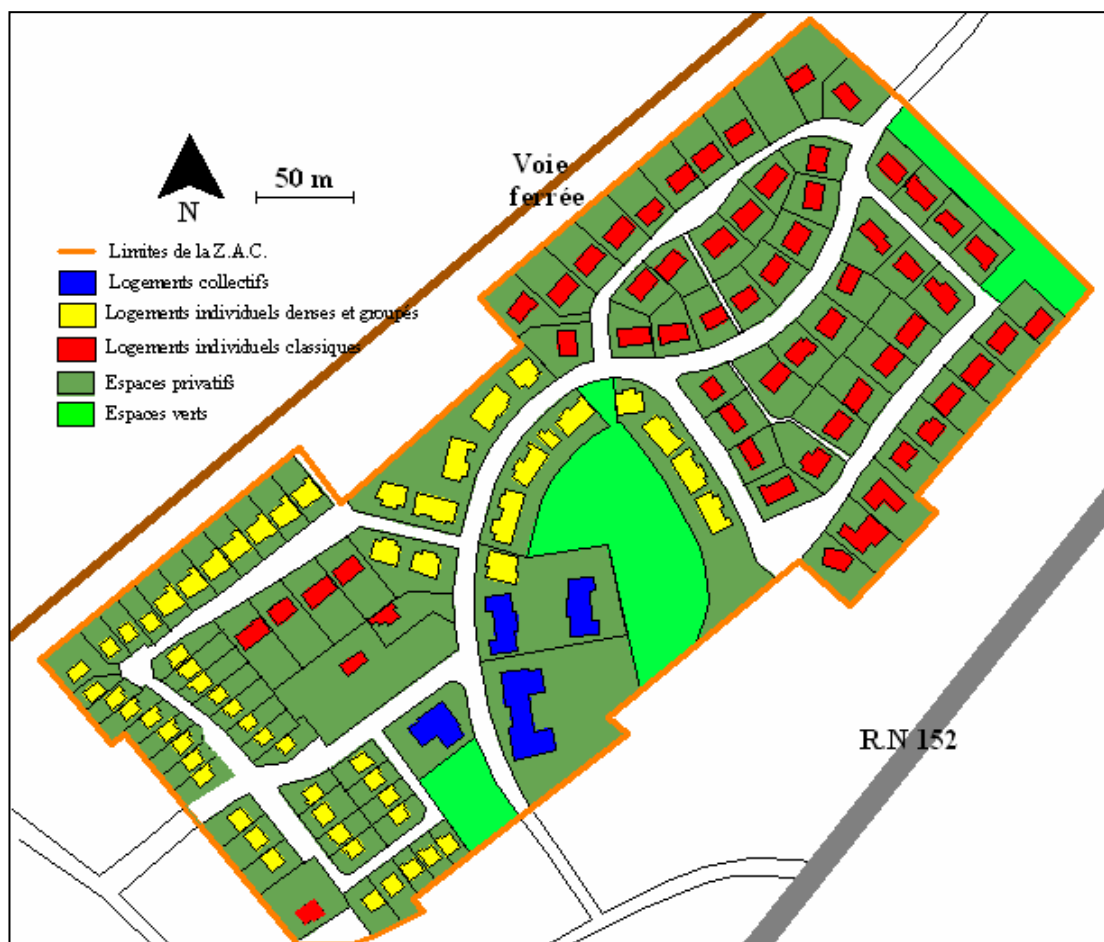
Ainsi, l'opération retenue et approuvée pour la création de ce quartier fut celle de Nexity-Foncier Conseil car elle proposait une diversité des logements aussi bien en terme de formes architecturales que de financements.

Elle se décomposait de la manière suivante :

- 58 terrains à bâtir par des particuliers (logements individuels classiques)
- 43 maisons individuelles groupées réalisées par divers constructeurs (logements locatifs principalement)
- 45 appartements (T2 et T3 en locatifs privés)
- 67 logements sociaux réalisés sous la forme de logements individuels groupés et de petits collectifs.

Soit 213 logements pour un peu plus de 12ha (environ 18 logements à l'hectare)

d) Plan du site d'étude n°1



Carte n°4 : Plan du terrain d'étude n°1 (réalisation personnelle)

2)- Présentation du site d'étude n°2 (Commune de Veretz)

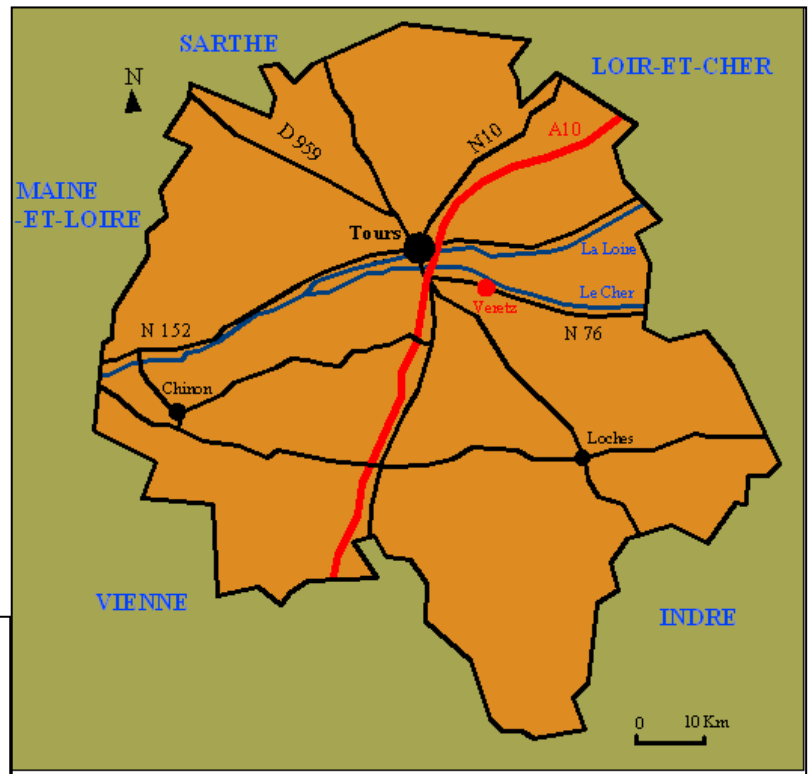
a) Situation de la commune

La commune où est située le terrain d'étude n°2 (Z.A.C des Prés de la Guérinière) est la commune de Veretz. Elle est située dans le département de l'Indre-et-Loire à 12km de la ville de Tours. Elle pourrait donc être qualifiée de commune semi-rurale (car elle présente encore un caractère agricole marqué) en troisième couronne d'une agglomération moyenne.



Carte n°5 : L'Indre-et-Loire en France

Source : www.wikipedia.fr



*Carte n°6 : La commune de Veretz en Indre-et-Loire
(Réalisation personnelle)*

b) Caractéristiques principales de la commune

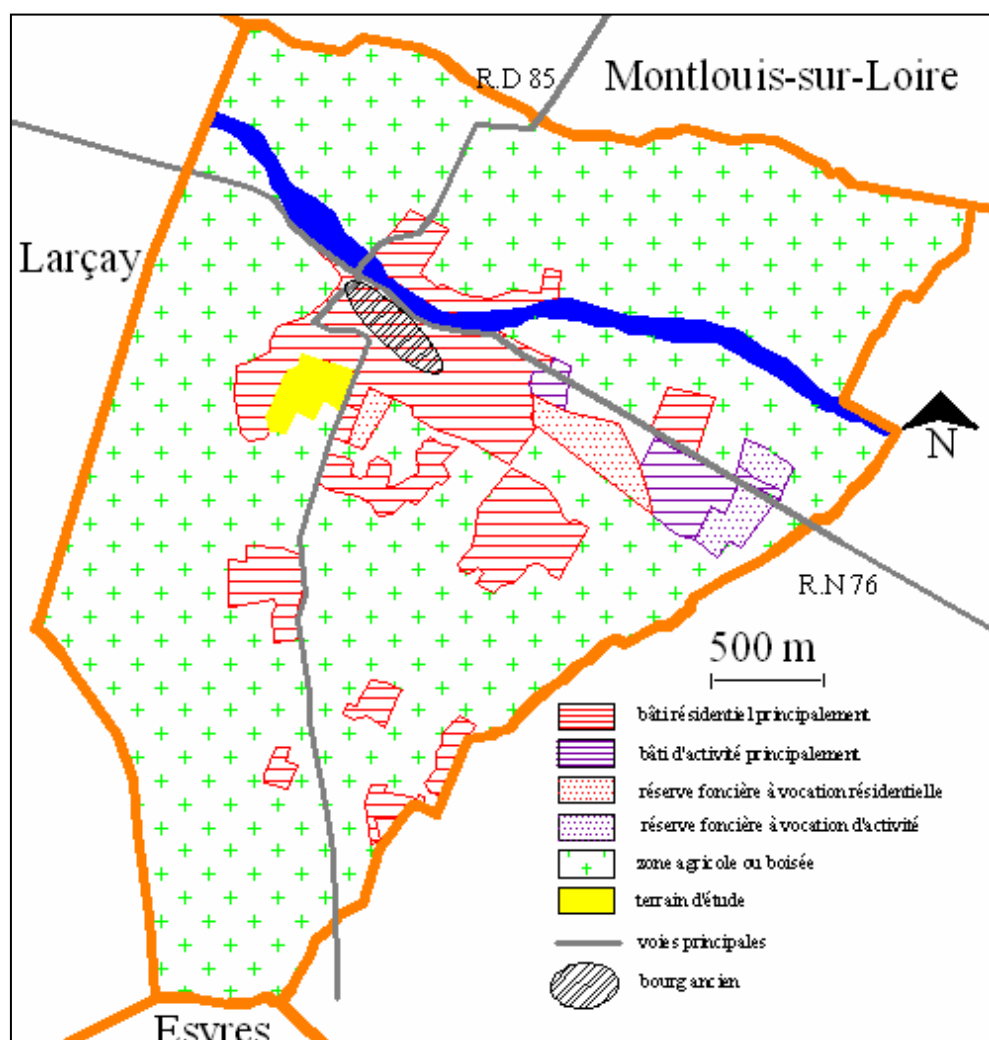
La commune de Veretz fait partie de la CCET (Communauté de Communes de l'Est Tourangeau) qui comprend 5 communes et abrite environ 22 000 habitants. Elle est reliée à Tours par la R.N.76 (Tours-Bourges) qui est une route à assez forte circulation. L'urbanisation s'est organisée sur le coteau autour de cet axe structurant, le centre bourg et ses commerces sont donc situés au bord de cette route.

La commune de Veretz est une commune de 1385ha qui hébergeait 3020 habitants en 1999. Sa population n'a cessé d'augmenter depuis 1975 grâce à un flux migratoire positif du fait du développement de l'agglomération Tourangelle et de ses activités.

Bien que depuis les années 1990 son urbanisation se développe beaucoup (et de manière un peu anarchique), elle présente encore un caractère rural assez marqué (nombreuses zones agricoles), c'est donc une commune que l'on pourrait qualifier de semi-rurale. C'est dans ce contexte ici résumé succinctement qu'a émergé le quartier qui constitue mon terrain d'étude.

c) Situation et vocation du terrain d'étude n°2

Ce second terrain d'étude a été construit entre l'année 2000 et l'année 2005 sur des terrains en friches situés proximité de zones pavillonnaires et du centre ancien. Ce terrain d'environ 8 ha permettait ainsi à la commune de poursuivre son accroissement démographique sans pour autant générer un fort étalement urbain.



*Carte n°7 : Situation du terrain d'étude n°2
(Réalisation personnelle)*

Comme pour le terrain d'étude n°1, la volonté de la commune lors de la création de cette Z.A.C. était de diversifier son offre de logement en proposant des logements collectifs et des logements locatifs afin de permettre l'accueil de jeunes couples avec ou sans enfants, tout en favorisant une certaine densité. Ceci avait également pour but de redynamiser la commune en apportant des effectifs supplémentaire à l'école située à proximité et aux commerces du centre bourg.

L'opération retenue et approuvée pour la création de ce quartier fut celle de la S.E.T (Société d'Équipement de Touraine) car elle proposait une diversité des logements aussi bien en terme de formes architecturales que de financements. Elle se décomposait de la manière suivante :

- 66 terrains à bâtir par des particuliers (logements individuels classiques)
 - 27 logements en individuels groupés réalisés par divers promoteurs (locatifs principalement)
 - 63 logements sociaux dont (25 en individuels groupés et 38 en habitat intermédiaire) réalisés par plusieurs bailleurs sociaux
- Soit 156 logements sur 8 ha (environ 19 logements à l'hectare)

Plan du site d'étude n°2



E. Similitudes de ces quartiers et analyse

1)- Similitudes de ces quartiers

a) Des quartiers construits dans un même but

Ils ont tous les deux été construits dans des optiques similaires, c'est-à-dire permettre l'accueil des jeunes ménages avec ou sans enfants en offrant une variété de type de logements (aussi bien au niveau des financements qu'architecturalement) sur les communes concernées tout en permettant de structurer l'urbanisation préexistante composées de zones d'habitat pavillonnaire. De la même manière ils présentent des situations comparables : ils sont situés dans des communes recevant un fort afflux de population dû à l'attractivité des agglomérations proches ; et au niveau communal ils se trouvent à proximité du centre bourg en périphérie immédiate d'une école.

b) Une composition urbaine similaire

Au niveau de la composition d'ensemble, ces deux quartiers sont organisés suivant le même principe un noyau composé de logement dense (habitat intermédiaire dans un cas, petit collectif dans l'autre) accompagné d'espaces publics (espaces verts et/ou place) autour duquel s'organise différentes zones regroupant soit des pavillons classiques bâtis par des particuliers, soit des maisons individuelles groupées construites par des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux et qui sont destinées majoritairement à la location.

c) Des types de logements semblables

Concernant l'architecture des bâtiments, on pourrait qualifier celle-ci de soignée : ne présentant ni originalité particulière, ni extravagance mais présentant tout de même un aspect esthétiquement agréable.

Les maisons individuelles groupées sont toutes construites sur le même modèle : un espace donnant sur la rue à usage fonctionnel composé d'un espace verdoyant et d'une place de parking et du côté opposé un petit jardin. Elles sont construites sur des parcelles de 200 à 300 m². Leurs architectures sont semblables bien qu'elles varient d'un constructeur à l'autre.

Les maisons individuelles classiques bâties par leurs propriétaires présentent quelques différences les unes des autres mais présentent un aspect assez homogène et se situent sur des parcelles de taille modeste comprises entre 500 et 600 m².

Pour ce qui est des bâtiments centraux (petits collectifs et habitat intermédiaire), ils sont un peu plus travaillés au niveau architectural et s'intègrent assez bien aux espaces environnants. Les logements en rez-de-chaussée bénéficient d'un petit jardin ou d'une fenêtre donnant accès à une pelouse; pour ce qui est des logements situés aux étages, ils sont la plupart du temps munis d'un petit balcon.

Cette homogénéité dans les constructions et cette impression de cohérence de l'ensemble peuvent s'expliquer par un règlement de Z.A.C. assez strict sur les prescriptions architecturales (en terme d'alignement, de hauteur, de teintes et matériaux à utiliser pour les façades et les toitures...).

d) Des espaces publics travaillés

Au niveau des espaces publics, le traitement paysager est assez soigné (espace verdoyant avec plantations) ; de la même manière les cheminements piétonniers ont été réfléchis de façon à ce que les gens puissent circuler dans le quartier en empruntant les espaces paysagés assez aisément. Le mobilier urbain (bancs, aires de jeux) est lui aussi de qualité)

e) Des quartiers vendus comme permettant l'intimité dans le logement et la convivialité des espaces publics

Ces quartiers ont été présentés avec les mêmes arguments de vente : c'est-à-dire offrant des logements permettant une certaine intimité et des espaces publics favorisant les rencontres, la convivialité.

Voici des extraits¹ de la brochure du quartier des Prés de la Guérinière qui illustrent ces arguments de vente :

- Extrait n°1 : « Ici, il est facile de cultiver le bien être et la tranquillité : le cadre bucolique de la campagne tourangelle a été spécialement préservé pour cela. L'architecture variée des maisons et des logements collectifs, l'harmonie du bâti dans cet environnement naturel contribuent à faire régner une impression de quiétude. Vous pourrez bientôt le confirmer en vous installant dans votre jardin, en discutant sur les placettes ou en flânant sur la promenade centrale »

Derrière cette idée de bien être et de tranquillité, de quiétude est sous-jacente l'idée d'intimité qui doit s'exprimer dans le logement, dont on peut profiter en s'installant dans son jardin.

- Extrait n°2 : « Pour pratiquer une activité culturelle, vous avez le choix ! La campagne environnante constitue un formidable terrain de jeux et le complexe sportif est au bout du chemin. Vous n'aurez aucun problème à trouver des partenaires : le quartier, ses jardins et ses chemins inspirent naturellement beaucoup de convivialité »

L'idée de convivialité des espaces publics est elle exprimée en toute transparence.

¹ Photos illustratives dans la partie annexe 1

2)- Analyse de ces quartiers et hypothèses associées

a) Capacité à offrir des logements préservant l'intimité

Concernant la préservation de l'intimité, ce qui m'a tout d'abord frappé dans ces quartiers est l'ouverture des espaces. En effet, les maisons individuelles (groupées ou classiques) sont la plupart du temps séparées par une simple clôture grillagée qui ne bloque pas la vision des logements alentour (il est important de noter que le règlement de ces Z.A.C. est très restrictif en ce qui concerne les clôtures en terme de hauteur et de types de clôtures à utiliser)¹. Pour ce qui est des logements collectifs ou intermédiaire, ils sont généralement situés en bordure immédiate des rues où des espaces verts publics qui eux n'ont plus n'offrent pas de barrière visuelle.

Ceci crée des vis-à-vis qui alliés à la proximité des logements du fait de la densité et de la taille réduite des parcelles vont selon moi à l'encontre de la préservation de l'intimité des logements.

Ma première hypothèse est donc la suivante : cette proximité à la fois physique et visuelle des logements alentour nuit à l'intimité des habitants contrairement à ce qui est affiché comme qualité de ces logements



Photos 9 et 10 : Photos illustratives prises sur la Z.A.C de la Croix Calteau : à gauche photo prise depuis la rue dans un secteur de maisons individuelles classiques, à droite photo prise depuis un balcon d'immeuble collectif



¹ Extraits illustratifs du règlement dans la partie annexe 2

b) Capacité des espaces publics à être conviviaux

Pour ce qui est des espaces publics, comme je l'ai dit précédemment ils ont fait l'objet d'un traitement paysager soigné (aspect verdoyant, plantations d'arbres...) et de mobilier originaux (ponts au dessus de bassin par exemple). De la même manière, une attention particulière a été portée aux cheminements piétonniers qui sont constitués de graviers blancs et permettent de parcourir les espaces verts en toute sécurité.

Il faut aussi noter que ces espaces publics sont agrémentés de bancs et de jeux pour enfants ce qui incite à la détente et peut favoriser les rencontres.

Ainsi, ces espaces publics peuvent objectivement être qualifiés d'agréables et ils présentent en effet un aspect attrayant et des équipements de qualité qui incitent à la détente ou au repos.

Ma seconde hypothèse est donc la suivante : l'agencement, le mobilier urbain, le traitement de qualité de ces espaces publics peut en effet inciter à la convivialité



Photos 13 et 14 : Photos illustratives prises sur le quartier des Prés de la Guérinière, à gauche la coulée verte en prolongement de la place centrale et à droite la place centrale du quartier (place des droits de l'homme).



Photos 15 et 16 : Photos illustratives prises sur le quartier de la Croix Calteau, à l'espace vert central et à droite l'espace vert de moindre envergure situé au sud-ouest.

Partie III :
Analyse des résultats obtenus

A. Démarche d'observation et présentation de la population enquêtée

1)- Publics interrogés et thèmes sélectionnés

a) La première phase d'entretiens : les thèmes à retenir pour la seconde phase

Au cours de cette étude, 8 entretiens préliminaires (d'environ 1 heure) ont été réalisés afin de confirmer ou d'infirmer mes hypothèses. Ils m'ont permis de dégager la manière dont les gens abordaient mes questions et les thèmes à sélectionner pour la deuxième phase d'entretiens. Les premiers thèmes sélectionnés portent sur les points positifs et négatifs de l'environnement immédiat, les vis-à-vis, la relation avec les voisins, le besoin d'être chez soi ; les seconds thèmes portent sur les points positifs et négatifs des espaces publics, la fréquentation de ces espaces, les raisons de cette fréquentation et la possibilité d'y faire des rencontres. Ces thèmes s'avérant pertinents, je les ai repris tels quels.

Quartiers \ Enquêtés	Nombre	Couple avec enfants	Couple sans enfants	Personne seule	Personne seule avec enfants	moins de 25ans	25-45 ans	plus de 45 ans	propriétaire	locataire
Veretz	4	2	1	1	0	0	3	1	0	4
La Chaussée-St-Victor	4	3	0	1	0	0	3	1	0	4

Tableau n°1 : population enquêtée lors des entretiens préliminaires sur les deux quartiers

b) La seconde phase d'entretiens : des données sur des profils variés

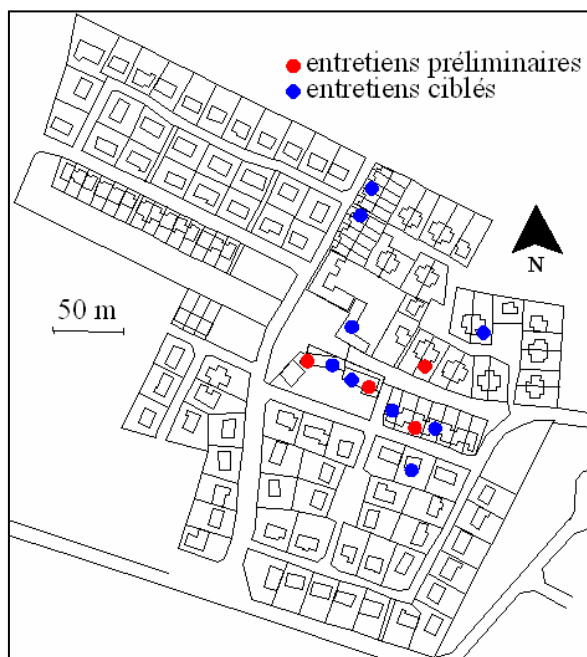
Puis par la suite, j'ai réalisé 22 entretiens plus directifs, sur les thèmes cités afin d'approfondir mon analyse. La plupart de ces entretiens duraient entre 25 minutes et 40. Comme pour les entretiens préliminaires, la majorité des entretiens ont été réalisés auprès de personnes locataires ayant entre 25 et 40 ans qui vivaient en couple avec enfants ; ceci s'explique par le fait que c'est pour accueillir majoritairement ce type de public (jeunes ménages) que ces quartiers ont été créés. J'ai également recueilli mais en moindre quantité des données sur d'autres profils de personnes. Ainsi, bien que l'on ne puisse être sûr que l'échantillon d'habitants ayant servi à réaliser ces entretiens est représentatif de la population de ces quartiers (il n'y a aucune donnée à ce sujet) ; ils m'ont néanmoins permis de recueillir les témoignages de profils variés qui ont exprimé des points de vue divers sur leur quartier.

Quartier \ Enquêtés	Nombre	Couple avec enfants	Couple sans enfants	Personne seule	Personne seule avec enfants	moins de 25ans	25-45 ans	plus de 45 ans	propriétaire	locataire
Veretz	9	7	1	0	1	0	8	1	3	6
La Chaussée-St-Victor	12	8	3	1	0	3	6	3	3	9

Tableau n°2 : population enquêtée lors des entretiens de la seconde phase sur les deux quartiers

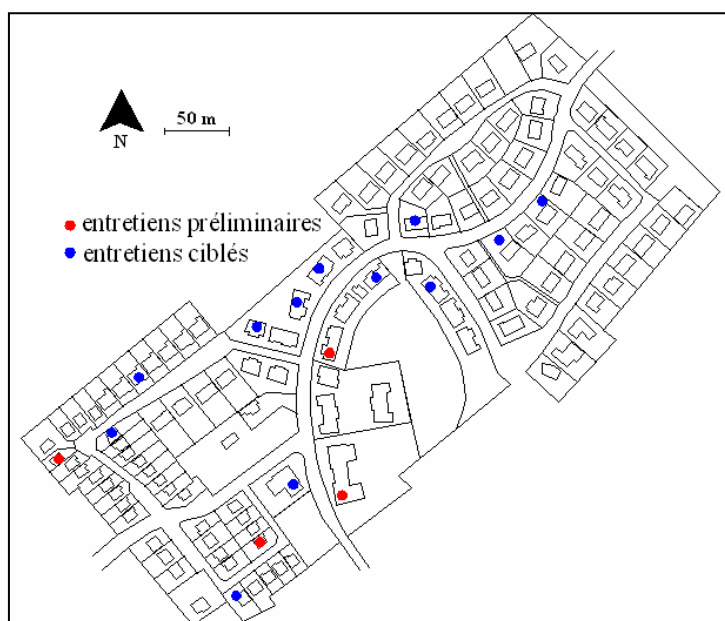
2)- Localisation des personnes interrogées sur les deux quartiers

12 entretiens ont donc été réalisés sur le quartier des Prés de la Guérinière et 16 sur le quartier de la Croix-Calteau.¹



Carte n°9 : Localisation des répondants sur le quartier des Prés de la Guérinière (réalisation personnelle)

Les personnes interrogées sur le quartier des Prés de la Guérinière l'ont été plutôt sur la partie centrale et Nord-Est du quartier. Bien qu'ils ne soient pas répartis sur l'ensemble du quartier, les personnes interrogées habitent tous les types de logements présents sur le quartier (surtout individuel groupé et habitat intermédiaire) et dans ses différentes zones (franges et centres).



Carte n°10 : Localisation des répondants sur le quartier de la Croix-Calteau (réalisation personnelle)

¹ Exemples de compte-rendus en annexe 3

Les habitants interrogés sur le quartier de la Croix-Calteau se répartissent sur l'ensemble du quartier ; les personnes interrogées habitent dans tout les types de logements (surtout individuel groupé et individuel classique) situés sur les franges ou au centre du quartier.

3)- Représentativité de l'échantillon étudié

Les personnes interrogées appartiennent donc à un public varié (en terme de localisation et de type de ménage) qui offre une bonne représentativité des différents types d'habitants dans nos deux quartiers.

B. Résultats des entretiens

Afin d'illustrer de la meilleure façon possible mes résultats, ceux-ci seront accompagnés de phrases ou d'extraits de discours représentatifs de l'idée développée¹. Dans un premier temps nous aborderons les résultats liés à la première partie du questionnaire et donc la première hypothèse. Dans un second temps, nous traiterons ceux de la deuxième partie qui concernaient la seconde hypothèse.

1)- Une intimité compromise par la proximité des logements et les vis-à-vis

a) Une promiscuité qui nuit à l'intimité et qui provoque un sentiment de gêne omniprésent

- ***Une impression d'être observé et écouté qui nuit à l'intimité, la notion d'être « chez soi »...***

Au cours des entretiens réalisés, il est ressorti que les vis-à-vis et la proximité des logements donnent à la plupart des habitants l'impression d'être observés ou écoutés ; et ce quel que soit le type de logement habité. Cette sensation d'être observé est également associée à l'impression que la vie des voisins s'impose à eux. Ces impressions sont surtout présente dans les espaces extérieurs privatifs (balcons et jardins) car ils sont plus difficiles à isoler (en raison des règlements contraignants) que l'espace intérieur bien insonorisé où de simples rideaux suffisent à cacher la vue.

Et cette impression d'être observé et/ou écouté entraîne une autre impression : celle de manquer d'intimité, de ne plus vraiment être « chez soi ». Ceci se traduit dans les discours par une phrase qui revient systématiquement sous formes variables: « on est les uns chez les autres ».

Extraits illustratifs

« -**moi** : Est-ce qu'il y a des choses que vous n'aimez pas, qui vous dérangent dans votre environnement immédiat ?

- **Audrey** : Non mais on est trop proche les uns des autres, il y a toujours des bruits, il y a des choses que les gens font et que nous on supporte pas ; ça veut aussi dire qu'on fait des choses qu'ils ne supportent pas. On est trop près quoi, il n'y a plus d'intimité. »

« - **moi** : Eh donc de ce côté-là, par contre, vous avez l'impression qu'il y a un peu trop de vis-à-vis ?

- **Corinne** : Ouais

- **moi** : Ca vous dérange un petit peu ?

- **Corinne** : Ouais, c'est pas le fait de la situation parce que la rue est en sens unique, mais c'est vrai que si les gens squattent un petit peu trop à leur fenêtre de cuisine, moi ça me gêne, j'ai l'impression qu'ils m'épient alors que c'est pas du tout ça. »

¹ Les idées étant plus ou moins entremêlées dans les discours recueillis, certains extraits peuvent regrouper plusieurs idées et se situer à plusieurs endroits. Ils sont donc placés selon mes propres choix.

Extraits illustratifs

« - **moi** : Quels sont les points négatifs, ce que vous n'appréciez pas dans votre environnement immédiat ?
- **Estelle** : Le fait que, mais ça bon on est en locatif donc on peut pas tout avoir, le fait que les maisons sont,...soient un peu tous les uns sur les autres. C'est pas trop gênant au niveau de l'intérieur parce que c'est très bien isolé. Mais par contre dès qu'on est dans les jardins, il y a énormément de vis-à-vis et ça c'est très difficile à vivre. Nous on a six vis-à-vis au niveau des jardins et ça c'est vrai que c'est un gros point négatif ; parce que quand vous êtes sur votre terrasse et que vous voyez ce que mangent les voisins au bout d'un moment, ça vous gonfle. »

• ...ce qui limite la pratique de certaines activités

Ce manque d'intimité produit chez la majorité des personnes interrogées un sentiment de gêne qui limite l'appropriation des espaces extérieurs. Si ce sentiment est fort, les personnes auront tendance à se replier dans l'espace intérieur de leur logement et à ne pas utiliser leur espace extérieur. Si ce sentiment est plus modéré, cela se traduit par une gêne ressentie lorsque certaines activités sont effectuées, parfois il peut arriver que ce sentiment limite les activités effectuées.

Extraits illustratifs

« - **moi** : Et j'aurais aimé savoir ce que vous appréciez et n'appréciez pas dans votre environnement immédiat ?
- **Laurent** : On est à tout touche avec les voisins, donc obligatoirement on se sent pas toujours à l'aise... Parce que bon quand on est à l'extérieur comme là quand il commence à faire beau, on veut tous manger dehors ; bon on entend la conversation des voisins qui ne sont pas forcément non plus euh... je veux dire des choses qu'on veut forcément entendre. Bon là jusqu'à présent ça se passe très bien, mais bon c'est un petit peu le reproche que l'on peut faire ici ; on en met un maximum pour rentabiliser un maximum donc on est à tout touche et y a pas trop d'espace où on peut être relativement tranquille. Là je veux dire si on veut se mettre dans le jardin, n'importe quoi se mettre à se reposer ou quoi que ce soit on est tout de suite en vis-à-vis avec les voisins et c'est ça qu'est gênant »

Extrait d'un entretien avec une personne (quartier de la Croix Calteau) qui me disait ne pas profiter de son jardin du fait du manque d'intimité

« - **moi** : et donc vous m'avez dit que vous évitez de sortir?
- **Maggy** : moi j'évite de sortir, c'est clair, mais bon quand je suis coincée ou que je peux pas faire autrement ; mais je préfère pas, j'aime bien être chez moi et faire ce que je veux mais bon, ça c'est mon caractère »

b) Des caractéristiques qui influencent l'intensité de ce sentiment de gêne

J'ai pu identifier lors des entretiens des facteurs, des caractéristiques qui influent sur le sentiment de gêne des gens. La liste présentée ci-dessous reflète les facteurs que j'ai pu identifier ; il n'est pas exclu qu'il puisse en exister d'autres.

• **La situation du logement dans le quartier**

La première caractéristique identifiée est la situation du logement dans le quartier. Plus le logement est situé vers le centre du quartier, c'est à dire dans et à proximité des logements plus denses (plus hauts) et des espaces de passages, des espaces publics ; plus le sentiment de gêne est grand car les vis-à-vis et les logements en proximité immédiate sont plus nombreux.

A l'inverse, si le logement est situé en bordure de quartier, les vis-à-vis sont moins nombreux et les logements sont situés à proximité de pavillons plus anciens qui sont entourés de haies ; ainsi, la sensation d'isolement est plus grande et la gêne moindre.

Extraits illustratifs

Extraits du discours d'une personne qui a changé de logement dans le quartier les Prés de la Guérinière : Avant elle se situait en individuel groupé à proximité des espaces verts et d'habitat intermédiaire, aujourd'hui elle est située dans le même type de logement mais en bordure du quartier.

« - **moi** : au niveau des vis-à-vis donc ici, vous trouvez que vous avez moins de vis-à-vis qu'avant ?

- **Anne** : à bas là-bas, vous donnez carrément sur les maisons en bois, les HLM là-bas et ils ont collé un terrain de jeu au pied, donc vous passez là-bas vous verrez... Donc ici, il y a la haie derrière, il y a une grande propriété derrière, donc c'est caché avec la haie, donc on est quand même plus libre, euh plus tranquille. »

« - **moi** : et dans votre logement d'avant, vous aviez l'impression d'être chez vous ?

- **Anne** : oh bas là-bas, on pouvait pas du tout se cacher, en plus y a le terrain qu'allait en pente donc on pouvait rien mettre. Enfin, si j'avais commencé à mettre des claustras mais on était en centre, y avait un parking juste en bas. C'était pas du tout, pas du tout tranquille, vraiment pas du tout... Normalement quand on va en maison c'est pour être plus tranquille par rapport à un appartement, quand on a un jardin... »

• **L'histoire résidentielle des habitants**

Un autre facteur que j'ai pu identifié est le passé résidentiel. Une personne qui sort de logements collectifs de mauvaise qualité (notamment les logements HLM situés dans des banlieues) qui sont caractérisés par la promiscuité est beaucoup moins sensible à ce sentiment de gêne décrit précédemment ; comme si elle y était habituée. A l'inverse, un habitant qui sort de logements de meilleure qualité (notamment des maisons individuelles mieux isolées) semble beaucoup plus gêné par les vis-à-vis et les bruits.

Extraits illustratifs

Extrait du discours d'une personne qui vit aujourd'hui sur le quartier des Prés de la Guérinière en habitat intermédiaire à proximité de la place centrale et qui vivait à la ZUP de Joué-lès-Tours auparavant

« - **moi** : qu'est-ce que vous pensez de la vue que vous avez sur les jardins ?

- **Patricia** : bah disons que de l'autre côté on n'y est pas trop, quand on rentre. Et puis on voit les bois pas très loin, c'est vrai que la vue est pas mal. Cela dit moi j'arrive de la ZUP, et la ZUP c'était vraiment des vis-à-vis...

- **moi** : vous étiez plus gênée avant des vis-à-vis que maintenant ?

- **Patricia** : oui mais ça m'a jamais beaucoup gêné, on a été habitué à ça. »

Extraits illustratifs

Extrait du discours d'une personne qui m'expliquait pourquoi ses voisins semblaient moins sensibles que lui au sentiment d'être observé et écouté (quartier de la Croix-Calteau)

« - **Jean** : ici les gens viennent de la ZUP entre guillemets ; la ZUP c'est pas péjoratif quand je le dis moi, j'y ai habité pendant des années, c'est pas le côté péjoratif que je vois. C'est que dans la ZUP on est les uns sur les autres et on est habitué à vivre avec le bruit des autres ; je pense qu'ici le bruit des autres ça les gêne pas... »

Extrait du discours d'une personne (Maggy déjà citée précédemment, qui évite de sortir dans son jardin) qui m'expliquait pourquoi elle était plus gênée dans le logement individuel groupé du quartier de la Croix Calteau que dans le même type de logement où elle vivait avant à Blois

« - **moi** : quelle est la différence avec votre logement d'avant, qu'est-ce qui fait que ça vous dérange plus ici ?
- **Maggy** : là bas c'était de la plus belle construction, là où on était et puis quand on sortait on était chez nous quoi, même si les pavillons étaient collés.
- **moi** : ils étaient collés comme ici ou... ?
- **Maggy** : c'était collé comme ici, mais c'était un coup en avant, un coup en arrière et donc tout le monde était bien chez soi ; on pouvait sortir on voyait pas. Oui, derrière c'était bien caché et puis c'était plus joli, on avait une belle haie, c'était plus joli. On entendait pas et puis là on est les uns chez les autres. »

• *Le type d'activité pratiquée*

Le sentiment de gêne éprouvé dans les espaces extérieurs est également lié directement à l'activité pratiquée dans cet espace. Ainsi, pour des tâches considérées comme peu intime (jardinage, bricolage) ce sentiment de gêne est généralement très faible ou inexistant.

Par contre pour des tâches impliquant l'intimité des gens comme par exemple recevoir des amis, manger ou se reposer ; ce sentiment de gêne est exacerbé. Les gens sensibles à l'impression d'être écouté et observé éviteront donc principalement ces activités.

Extraits illustratifs

Extrait du discours d'une personne que j'avais trouvé en train de peindre quand je me suis présenté pour lui demander si elle souhaitait effectuer un entretien

« - **moi** : parce que ça vous gêne qu'on voit ce que vous faites ?
- **Estelle** : surtout quand on veut être à table par exemple... C'est instinctif chez les gens, quand il y a quelqu'un sur une terrasse, même vous, même moi on regarde
- **moi** : mmh oui, c'est vrai
- **Estelle** : C'est instinctif
- **moi** : Eh donc, ça vous gêne plus quand vous êtes à table, par exemple là pendant que vous faites de la peinture, ça vous dérange ?
- **Estelle** : Non
- **moi** : c'est plus quand vous... ?
- **Estelle** : Voilà, quand on est à table, quand on reçoit du monde »

c) L'importance du respect entre voisins pour le bien vivre ensemble

Comme nous l'avons expliqué précédemment la phrase « on est les uns chez les autres » exprime le fait que la proximité des logements fait que les habitants de ces quartiers savent constamment ce que font leurs voisins ; et accessoirement leurs voisins savent constamment ce qu'ils font. Pour que cette promiscuité sociale ne devienne pas invivable, le respect entre voisins prend une grande importance.

• Des relations de voisinage toujours cordiales, parfois amicales

La plupart des personnes interrogées m'ont déclarées avoir des relations cordiales avec leurs voisins mais sans plus. Cela se traduisait la plupart du temps par la même phrase : « on se dit bonjour, bonsoir et de temps en temps on discute ». Ces relations cordiales semblent être très importante afin que la promiscuité ne devienne pas trop pesante.

Seulement un petit nombre de personnes m'ont dit avoir des relations amicales avec quelques-uns de leurs voisins ; ces relations amicales sont d'ailleurs souvent le fait des enfants qui se fréquentent et incitent les parents à se connaître.

Extraits illustratifs

« - **moi** : Et en terme de relations de voisinage, comment ça se passe ? Quels types de relations vous entretenez ?

- **Véronique** : Nous on s'entend bien avec les voisins du dessous, les personnes qui ont le jardin d'à côté, on s'entend très très bien parce que ça leur arrive qu'ils gardent mes enfants ; et puis nous on leur rend des services. Bon, les voisinages autour, les pavillons on se dit bonjour, bonjour/bonsoir, on discute un peu ; non ça peut aller, on a pas trop de soucis...

« - **moi** : Et en terme de relations de voisinage, comment vous qualifieriez vos relations avec vos voisins ?

- **Audrey** : on a pas de souci, tout le monde est gentil ; heureusement, parce que sinon ça serait la guerre... »

• Ne pas déranger les voisins, une règle du bien vivre ensemble

Une seconde dimension de ce respect entre voisins est de limiter ou d'aménager ses activités afin de ne pas déranger ceux-ci ; toujours dans la même optique de bien vivre ensemble et de ne pas envenimer les relations avec ses voisins.

Extrait illustratif

« - **moi** : et c'est-à-dire vous êtes un peu les uns sur les autres ?

- **Stéphanie** : bah au dessus, à droite, à gauche

- **moi** : et est-ce que ça vous dérange, est-ce que ça vous empêche de faire des choses que vous voudriez faire dans votre jardin ?

- **Stéphanie** : oui

- **moi** : du type, par exemple ?

- **Stéphanie** : bah au niveau du bruit faut être très très vigilant, bah ne serait-ce qu'un barbecue, je veux dire si je le met trop près ça monte chez ma voisine...enfin moi ça me gêne pas, c'est plus pour elle »

d) Une volonté de s'isoler, de clôturer son espace pour être « chez-soi »

• **Un règlement qui va à l'encontre de l'être « chez soi »**

Comme nous l'avions vu précédemment dans la partie « analyse des quartiers », le règlement de Z.A.C. qui s'applique aux clôtures est très contraignant (n'autorisant que les haies vives d'essences locales différenciées et bannissant les murs d'une certaines hauteurs ainsi que les clôtures opaques). Ce règlement est ressenti par la majorité des habitants comme étant trop contraignant et allant à l'encontre du sentiment d'être chez soi.

Extraits illustratifs

« - **Béatrice**: les maisons un peu trop proches les unes des autres, enfin les jardins tout ça... Et en plus les règlements de lotissements ça veut un petit peu interdire, ça empêche les gens d'être un peu chez eux.

- **moi** : et qu'est-ce que ça vous a empêché de faire que vous auriez voulu ?

- **Béatrice**: bah par exemple, théoriquement on a pas le droit de mettre de caches, de brandes, sur un grillage même entre deux maisons les murs peuvent pas être plus haut qu'1,20m. Pourquoi on a pas le droit d'être chez soi ? Ça empêche pas de discuter avec les voisins vous voyez ? Je trouve qu'ils favorisent le fait de voir la maison de l'extérieur, que les gens se voient entre eux, qu'on voit les gens quand on passe à côté des murs. Donc je pense que oui, on interdit aux gens d'être chez eux

- **moi** : et pour vous être chez soi, c'est être isolé ?

- **Béatrice**: bah oui, quand on est dans son jardin... moi j'ai l'impression presque d'être comme dans un jardin public parce que ça nous est réservé mais au niveau de l'exposition aux autres on va avoir les mêmes réserves que dans un jardin public. »

• **Les projets résidentiels des habitants**

Au cours des entretiens, il est ressorti que plus les gens pensent rester longtemps dans leur logement (ce qui est souvent le cas des propriétaires), plus il investissent dans l'isolement de leur terrain et respectent les règlements.

Inversement, dans le cas de personnes qui se projettent à court terme dans leur logement ; soit elles ne s'isolent pas en attendant d'aller vers un logement moins exposé aux autres, soit elles passent outre les règlements et s'isolent avec des types de clôtures interdites (claustras, bambous, panneaux en bois...) qui ne demandent pas de temps pour pousser.

Extraits illustratifs

Extraits de discours de propriétaires ayant planté des haies

« - **moi** : eh euh, je vois aussi que vous avez planté beaucoup de petits arbustes, de petites haies devant chez vous, c'était aussi dans cette optique de vous protéger un peu ou c'était parce que ça faisait joli dans le jardin ?

- **Corinne** : non c'est surtout pour notamment les passants dans la rue, pour être un peu plus chez soi aussi, c'est vrai que maintenant au bout de 6 ans on voit plus du tout les personnes qui passent dans la rue ; donc on est moins tenté à regarder et vice-versa. Je pense que c'est un confort pour tout le monde »

Extraits illustratifs

Extraits de discours de propriétaires ayant planté des haies

« - **Eric** : on a une vue sur tous les vis-à-vis parce que bon comme c'est un lotissement neuf, toutes les haies, toutes les séparations sont pas faites. En plus comme y a du locatif et du propriétaires, les locataires sont pas obligé d'aménager eux leurs cours, de faire des haies »

Extraits de discours de locataires

« - **moi** : et vous m'avez dit que quand vous êtes sur votre terrasse ça vous gênait que tout soit à tout touche avec les voisins, que vous parliez pas trop fort, est-ce que vous avez mis des dispositifs pour vous isoler ?

- **Laurent** : j'ai tout laissé en place parce que c'était provisoire ici, de toute façon je le savais ; je venais là pour un an ici parce qu'on est en train de faire construire. Pour moi c'est du provisoire ici, donc j'avais rien envie de faire »

« - **Bettina** : bah c'est à nous, mais on peut pas en profiter en fait. Je sais pas comment ça s'appelle, les conventions d'habitation...

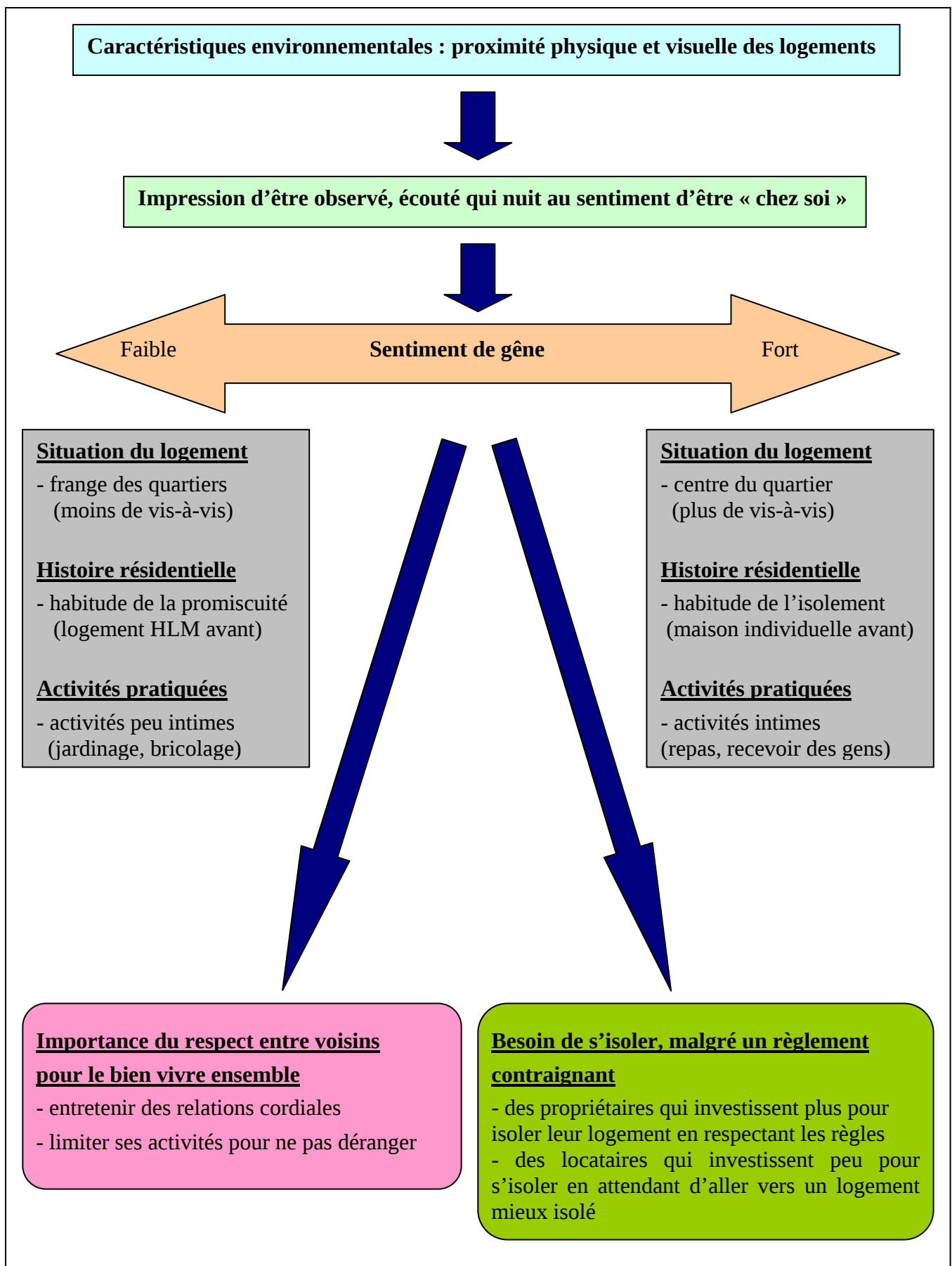
- **moi** : le règlement du lotissement ?

- **Bettina** : le règlement, voilà, le règlement du lotissement. Donc on a pas le droit de mettre de grillage ici, on peut pas mettre plus de deux arbres sur la propriété ; y en a 25 pages, alors je vous assure, c'est un truc de fou quoi !!

- **moi** : d'accord

- **Bettina** : ouais ouais, c'est hallucinant. Les petits machins en bambous et tout ces trucs là, normalement on ne peut pas en mettre ; on en met hein. Comme les cabanes de jardin, les petits trucs comme ça on peut pas en mettre... On peut pas mettre de fil à linge aussi, on a pas le droit »

e) Schéma récapitulatif



2)- Une convivialité des espaces publics limitée aux parents de jeunes enfants

a) Des espaces publics parfaitement adaptés aux enfants...

• Des espaces calmes, sécurisés et esthétiquement agréables...

Au cours des entretiens réalisés, les qualificatifs des espaces publics qui revenaient constamment étaient calmes, sécurisants, jolis, verdoyants, agréables. Le traitement paysager de ces espaces est très apprécié par les habitants de ces quartiers (jolis, verdoyants et agréables) tout comme le fait qu'ils soient parcourus par des chemins piétonniers à l'écart de la circulation automobile (calme, sécurisants).

• ...Qui sont adaptés pour les enfants et leurs parents

La beauté et l'aspect calme et sécurisé des espaces publics alliés à la présence d'aires de jeux pour enfants en bas âge font que ces espaces sont totalement adaptés à l'épanouissement des enfants. Les parents et leurs enfants fréquentent donc régulièrement ces espaces publics et notamment les aires de jeux.

Extraits illustratifs

« - **Sophie** : On va dire qu'au niveau du quartier l'avantage, enfin nous la maison où on est situé l'avantage c'est que l'école c'est pratique parce qu'ils ont fait un petit passage à pied protégé on va dire entre les différentes maisons avec des esplanades de jeux et ça c'est vraiment très agréable »

« - **Estelle** : Le quartier c'est sympathique, il est agréable de se balader ; nous ce qu'on apprécie vraiment c'est qu'il y a un petit terrain de jeux derrière pour les enfants... »

« - **moi** : Est-ce que vous fréquentez la place, les espaces verts ou vous avez tendance à rester chez vous ?

- **Corinne** : Non, je fréquente la coulée verte, la place des droits de l'homme ; oui, parce que je vais aux commerces et le jeu, le petit jeu pour les enfants. C'est pour ça que ça serait bien un petit jeu sur les terrains vagues, de l'autre côté du lotissement

- **moi** : et donc, c'est plus pour accompagner les enfants que vous utilisez ces espaces verts, sinon c'est plus un espace de passage pour aller au commerce ?

- **Corinne** : oui voilà, et puis faire du vélo, c'est agréable depuis qu'ils l'ont refait la coulée verte »

b) ...qui permettent aux parents de se rencontrer

• Des lieux conviviaux pour les parents de jeunes enfants...

Les espaces publics peuvent donc être qualifiés de conviviaux car ils permettent aux parents de jeunes enfants (entre 4 et 10 ans) de se rencontrer ou se retrouver après la sortie des écoles ; de lier connaissance et discuter tout en surveillant les enfants qui jouent.

Extraits illustratifs

Extraits de discours de parents qui fréquentent leur quartier

« - **moi** : Est-ce que vous fréquentez votre quartier ?

- **Estelle** : oui c'est notre quartier, on vit ici à l'intérieur. Alors c'est vrai qu'on connaît pas forcément le nom de nos voisins hormis nos voisins les plus proches ; c'est plutôt les prénoms qui ressortent et puis... les parents de Julie, les parents de...

- **moi** : parce que c'est un peu les enfants... ?

- **Estelle** : oui, on communique beaucoup par les enfants et je trouve que c'est un truc plutôt réussi de ce côté-là. On communique à travers nos enfants et on se retrouve à travers nos enfants, on se retrouve aux aires de jeux, on se retrouve... et c'est comme ça qu'on se connaît. Je veux dire on communique par l'intermédiaire des ballons qui passent d'une clôture d'un jardin à l'autre, les gamins qui sympathisent, qui jouent à travers les clôtures, qui échangent des cartes, qui... Voilà c'est ça le quartier et ça a un côté sympa ; c'est un quartier jeune qui vit à travers les enfants et l'arrivée des enfants et puis on a des tas de nounous dans le quartier donc euhh.... C'est un quartier qui vit à 8h45, à 11h30, ça a un côté très sympa. »

« - **moi** : et est-ce que ces espaces vous les qualifieriez de conviviaux ?

- **Sophie** : oui conviviaux, oui parce que c'est bien aménagé, il y a des bancs donc on peut se retrouver avec plusieurs mamans à la fois et c'est vrai que ça c'est agréable... non non, c'est agréable, c'est vrai que c'est convivial, le quartier est sympa parce qu'il y a beaucoup d'enfants ; bon l'avantage c'est que comme on se retrouve souvent à l'école maternelle on fait un petit bout de chemin ensemble... »

• ... mais peu fréquentés et peu intéressants pour les autres habitants

A l'inverse, les autres types de ménages qui ont des enfants de plus de dix ans ou qui n'ont pas d'enfants ne fréquentent que très peu leur quartier. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'il n'y a pas d'intérêt particulier pour eux à fréquenter les espaces publics ; pour leurs activités ils ont plutôt tendance à sortir du quartier, les espaces publics ne sont alors pour eux qu'un simple espace de passage.

Extraits illustratifs

Extrait de discours d'une personne faisant partie d'un couple de retraités

« - **moi** : J'aurai aimé savoir ce que vous appréciez et n'appréciez pas trop dans votre quartier ?

- **Christian** : Je vous dirai que je me cantonne à ma parcelle, j'ai des bons contacts avec les trois voisins d'en face et puis le reste, sorti de chez moi, sorti du bocal ici ça m'intéresse pas.

- **moi** : Donc vous avez plutôt tendance à rester chez vous ?

- **Christian** : Oui, ou je vais chez ma fille à Vineuil voir mes petits enfants ; je prends mon vélo de temps en temps et je vais m'oxygéner sur les bords de Loire »

Extrait de discours d'un père de famille dont les enfants sont des adolescents

« - **moi** : Et j'aurai aimé savoir si vous fréquentez votre quartier ?

- **Eric** : Ca nous arrive un petit peu mais on va dire que dans le quartier, il y a pas beaucoup d'animation

- **moi** : Et vous allez plutôt où quand vous sortez ?

- **Eric** : Bah comme on travaille c'est soit les courses, ou le marché. On va faire des tours en ville aussi »

• Une analyse confortée par les cartes mentales

Les cartes mentales réalisées par les habitants confortent l'analyse précédente. Les cartes mentales réalisées par les parents de jeunes enfants qui fréquentent leur quartier sont beaucoup plus précises et ressemblante à la réalité que les cartes mentales d'autres habitants qui montrent une vision plus partielle du quartier (se limitant aux quelques rues qui mènent au logement). De plus, sur les cartes faites par les parents de jeunes enfants, deux éléments reviennent constamment : l'école et l'aire de jeux.

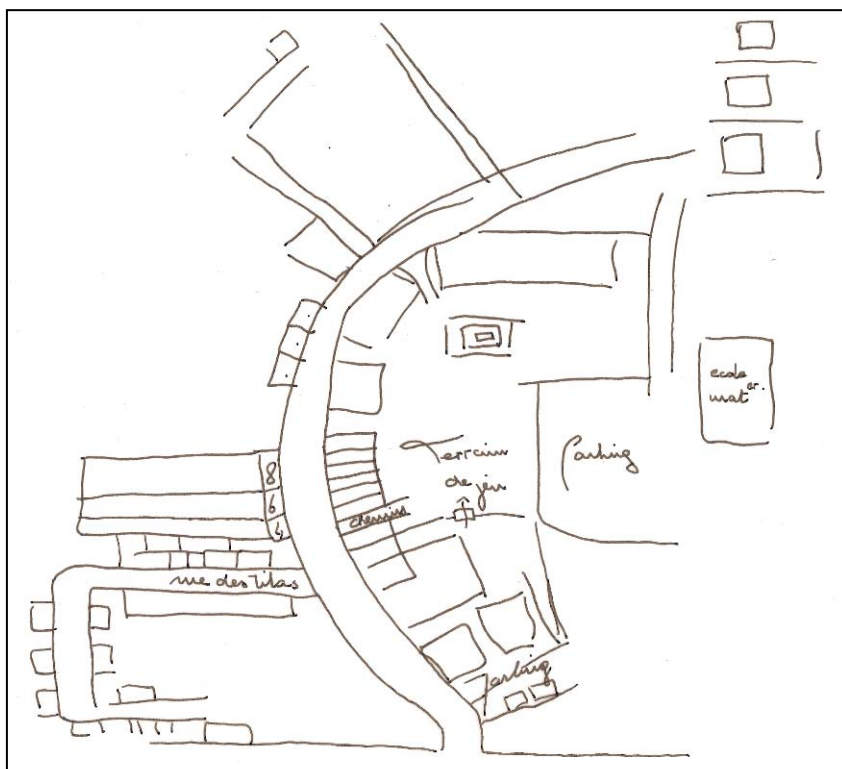


Photo16 : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier de la Croix-Calteau ayant des enfants en bas âge

(Vision globale du quartier agrémentée de nombreux détails)

Photo 17 : Carte mentale réalisée par un habitant du quartier de la Croix-Calteau, parent d'adolescents (Vision partielle du quartier avec peu de détails)

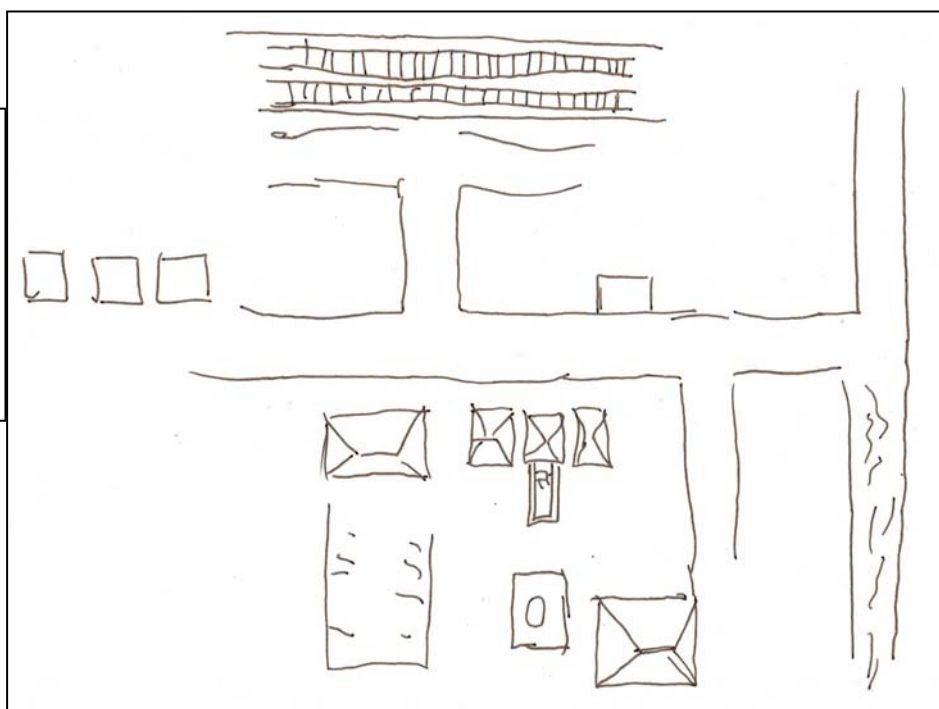


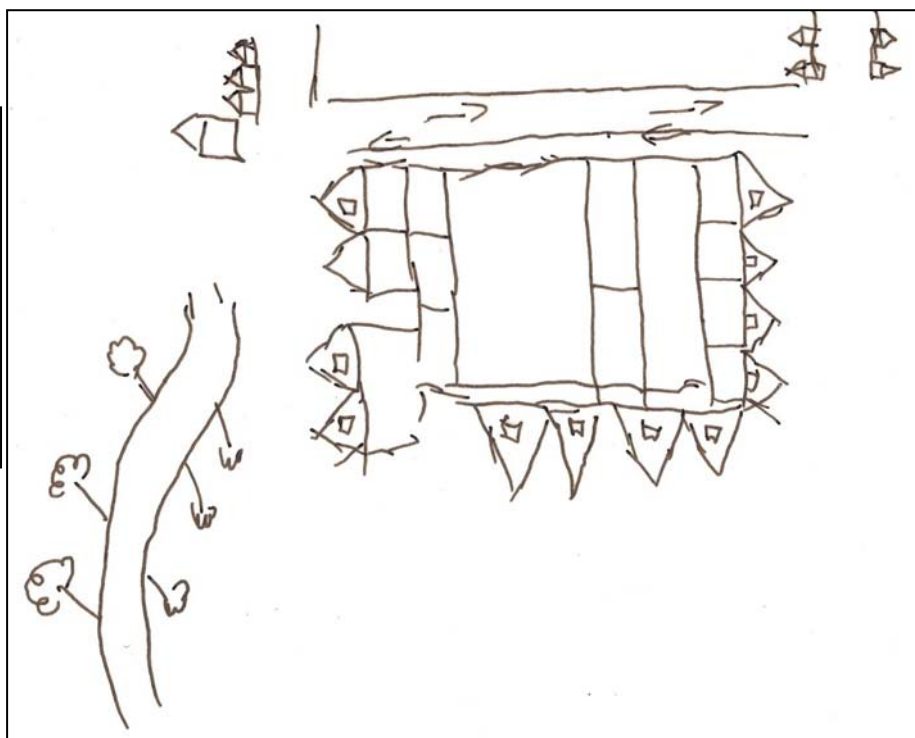


Photo 18 : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier des Prés de la Guérinière ayant des enfants en bas âge

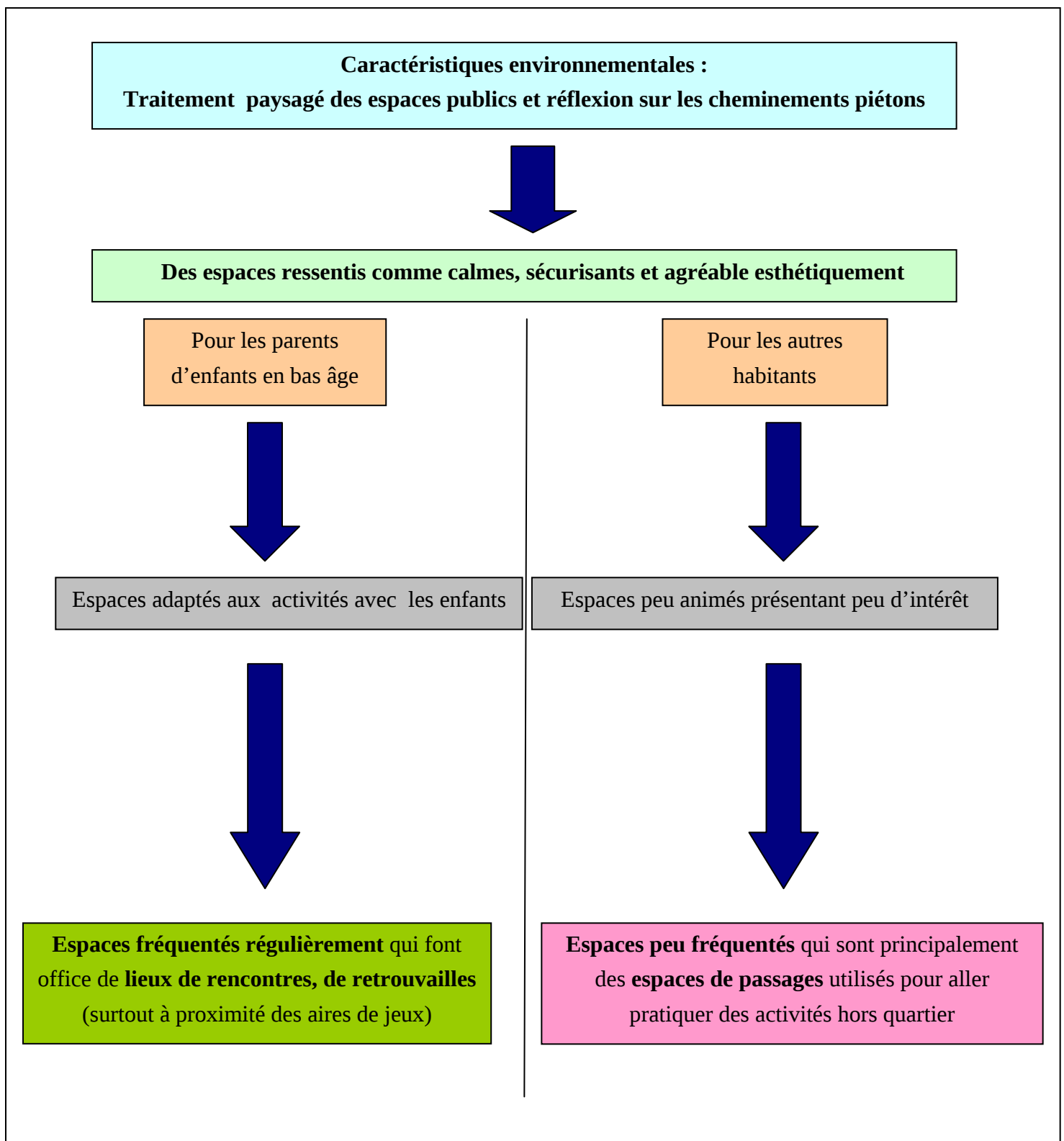
(Vision globale du quartier agrémentée de nombreux détails)

Photo 19 : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier des Prés de la Guérinière sans enfants

(Vision partielle du quartier avec très peu de détails et très peu ressemblante à la réalité)



c) Schéma récapitulatif



3)- Des hypothèses vérifiées mais à nuancer

Pour conclure cet, on peut dire que mes deux hypothèses sont vérifiées partiellement et méritent d'être nuancées :

Hypothèse 1 : La proximité à la fois physique et visuelle des logements alentour nuit à l'intimité des habitants contrairement à ce qui est affiché comme qualité de ces logements

La proximité physique et visuelle des logements nuit en effet à l'intimité et provoque une perte du sentiment « d'être chez soi » ressentie principalement dans les espaces extérieurs (balcons, jardins) beaucoup plus difficiles à isoler que l'espace intérieur du logement. Cette perte du sentiment d'être chez soi provoque une gêne ressentie par tous les habitants quel que soit le logement habité et se caractérise par une phrase revenant constamment : « on est les uns chez les autres ».

Ce sentiment de gêne varie selon différentes caractéristiques qui sont ressorties au cours des entretiens : la situation du logement dans le quartier, le passé résidentiel et le type d'activités pratiqués.

Pour essayer d'atténuer ce sentiment de gêne, deux stratégies sont mises en place. La première est une stratégie de civilité qui consiste à faire son possible pour ne pas déranger ses voisins afin que tout le monde puisse bien vivre ensemble et que la présence des voisins ne devienne pas pesante. La seconde est une stratégie d'aménagement de l'espace habité qui consiste à s'isoler de la vue des autres afin de recréer un « chez soi » en clôturant son espace extérieur.

Hypothèse 2 : L'agencement, le mobilier urbain, le traitement de qualité de ces espaces publics peut en effet inciter à la convivialité

Les équipements, l'aspect paysagé et l'agencement des espaces publics incitent en effet à la qualité relationnelle entre certains habitants.

Les espaces publics sont adaptés aux enfants en bas âge (avec des aires de jeux prévues à leur attention) et jouent le rôle de lieux de rencontres, de retrouvailles pour leurs parents qui les accompagnent.

Pour les autres habitants de ces quartiers n'ayant pas d'enfants ou des enfants plus âgés, bien qu'agréables les espaces publics ne présentent que peu d'intérêt car ils n'offrent pas d'activités adaptées. Ce sont alors des lieux de passage pour aller vers d'autres endroits plus attractifs hors de leur quartier.

Ainsi, dans les quartiers étudiés, l'intimité des espaces extérieurs des logements n'est pas assurée, ce qui est plus ou moins bien vécu par les habitants. Quant aux espaces publics ils permettent une convivialité mais qui reste limitée aux jeunes couples avec enfants ; public majoritairement accueilli dans ces quartiers.

Conclusion

Comme nous l'avons constaté sur les quartiers d'habitat mixte étudiés, les formes d'habitats proposées n'arrivent pas réellement à répondre aux besoins d'intimité des habitants car les espaces sont trop ouverts et les règlements trop restrictifs en ce qui concerne la protection des espaces extérieurs des logements. Quant aux espaces publics, ils sont adaptés aux jeunes ménages avec enfants pour qui ils jouent le rôle de lieu de rencontre ; mais ils ne sont pas adaptés aux autres types de ménage pour qui ce sont des lieux de passage uniquement.

En tant qu'aménageur, je pense donc que des améliorations modestes permettraient de mieux répondre aux aspirations de l'ensemble des habitants. Les maîtres d'œuvres et les maîtres d'ouvrages en ont d'ailleurs pris conscience et de nouveaux aménagements sont en cours de réalisation sur ces quartiers quelques années après leur réalisation.

Ainsi, sur le quartier des Prés de la Guérinière, les bailleurs sociaux vont installer sous peu des panneaux de bois pour isoler visuellement les terrasses (lieu des repas, de réception) des espaces privatifs de leurs logements locatifs. Cela permettra d'améliorer le confort de vie des habitants concernés.

Sur la Z.A.C de la Croix-Calteau, face à la prolifération des clôtures artificielles ; la mairie a décidé de modifier le règlement de Z.A.C en les autorisant (tout en donnant des prescriptions) pour que les habitants (notamment les locataires) puissent satisfaire leur besoin d'isolement sans dénaturer le paysage du quartier. Sur l'espace public central, une nouvelle aire de jeux est en cours de construction ; celle-ci sera destinée aux adolescents, élargissant les activités proposées dans le quartier à un public plus important.

On peut donc penser que les maîtres d'œuvre et d'ouvrage suite à des observations, des évaluations des expériences amélioreront ces types de quartiers pour augmenter le degré de satisfaction des habitants.

Une autre question a été soulevée par certains habitants de ces quartiers: comment vont-ils évoluer dans le temps ?

Comme nous l'avons vu, ces quartiers accueillent de nombreux couples avec enfants qui participent à la vie, à l'ambiance du quartier. Mais quand les enfants auront grandi ou quand les publics accueillis auront changé ; l'ambiance agréable et vivante de ces quartiers sera-t-elle toujours présente ? Au cours des entretiens quelques habitants ont exprimé la crainte que leur quartier devienne à l'avenir un quartier résidentiel trop calme, trop triste une fois que les enfants ne seront plus présents. On peut aussi se demander si ces formes urbaines et les logements qu'elles proposent seront toujours adaptés à un public accueilli différent. Il pourrait donc être intéressant de refaire une étude sur ces quartiers dans quelques années afin de voir de quelle manière la perception qu'ont les gens de leur logement et de leur quartier a évolué.

Il faudrait également s'interroger sur la place de ces quartiers et des logements proposés dans le parcours résidentiel de la population. Lors des entretiens est en effet ressorti le fait que ces logements ne constituaient pas une finalité dans le parcours résidentiel mais une étape intermédiaire vers l'accession à la propriété dans des maisons individuelles dotées de terrains plus grands et mieux isolés. Même les propriétaires de maisons individuelles dans ces quartiers avouaient que leur logement était un premier achat dicté par des contraintes matérielles (budget, localisation) ; mais qu'ils ne comptaient pas y rester toute leur vie.

Ainsi, ces quartiers qui sont à l'heure actuelle considérés comme des quartiers d'avenir, le sont peut-être comme une étape avant d'accéder à des quartiers pavillonnaires plus classiques qui restent toujours l'idéal à atteindre pour une grande partie de la population.

Enfin, on peut s'interroger sur la mixité dans ces opérations ; celles-ci sont en effet conçus pour accueillir prioritairement de jeunes ménages. N'est-ce pas là la création d'un nouveau type de ségrégation basé non pas sur les revenus mais sur le type de ménage ?

Après avoir exposé les différentes questions suscitées par ce mémoire de recherche qui est une première exploration, un préambule à d'autres travaux à venir sur les nouvelles formes urbaines ; je conclurai ce rapport sur une note plus personnelle en disant que cet exercice m'a permis d'élargir mes connaissances sur de nombreux sujets (l'habitat, les techniques d'enquête, la sociologie...) à travers mes lectures.

De plus, les rencontres avec les professionnels et les habitants m'ont permis d'apporter un éclairage nouveau sur mes connaissances en aménagement ; cela m'a permis de prendre pleinement conscience de l'intérêt de l'observation des habitants. Et les techniques d'entretiens apprises lors de la réalisation de ce mémoire de recherche pourront me resservir plus tard dans ma vie professionnelle.

Cet exercice aura donc été très enrichissant ; il m'a également permis de mieux appréhender la complexité du travail de recherche, travail qui nécessite un important raisonnement logique et une grande rigueur.

Table des illustrations

Photos :

<u>Photos 1 et 2</u> : photos illustratives de logements individuels groupés	p 14
<u>Photos 3 et 4</u> : photos illustratives d'habitat intermédiaire	p 15
<u>Photos 5 et 6</u> : photos illustratives d'immeubles de type petit collectif	p 15
<u>Photos 7 et 8</u> : photos illustratives d'espaces publics récents et soignés	p 19
<u>Photos 9 et 10</u> : Photos illustratives de l'hypothèse 1 prises sur la Z.A.C de la Croix Calteau	p 45
<u>Photos 11 et 12</u> : Photos illustratives de l'hypothèse 1 prises sur la Z.A.C des Prés de la Guérinière	p 45
<u>Photos 13 et 14</u> : Photos illustratives de l'hypothèse 2 prises sur la Z.A.C. des Prés de la Guérinière	p 46
<u>Photos 15 et 16</u> : Photos illustratives de l'hypothèse 2 prises sur la Z.A.C de la Croix Calteau	p 46
<u>Photo16</u> : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier de la Croix-Calteau ayant des enfants en bas âge	p 61
<u>Photo 17</u> : Carte mentale réalisée par un habitant du quartier de la Croix-Calteau, parent d'adolescents	p 61
<u>Photo 18</u> : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier des Prés de la Guérinière ayant des enfants en bas âge	p 62
<u>Photo 19</u> : Carte mentale réalisée par une habitante du quartier des Prés de la Guérinière, sans enfants	p 62

Tableaux :

<u>Tableau n°1</u> : population enquêtée lors des entretiens préliminaires sur les deux quartiers	p 48
<u>Tableau n°2</u> : population enquêtée lors des entretiens de la seconde phase sur les deux quartiers	p 48

Cartes :

<u>Carte n°1</u> : Le Loir-et-Cher en France	p 37
<u>Carte n°2</u> : La commune de la Chaussée Saint-Victor en Loir-et-Cher	p 37
<u>Carte n°3</u> : Situation du terrain d'étude n°1	p 38
<u>Carte n°4</u> : Plan du terrain d'étude n°1	p 39
<u>Carte n°5</u> : L'Indre-et-Loire en France	p 40
<u>Carte n°6</u> : La commune de Veretz en Indre-et-Loire	p 40
<u>Carte n°7</u> : Situation du terrain d'étude n°2	p 41
<u>Carte n°8</u> : Plan du site d'étude n°2	p 42
<u>Carte n°9</u> : Localisation des répondants sur le quartier les Prés de la Guérinière	p 49
<u>Carte n°10</u> : Localisation des répondants sur le quartier de la Croix-Calteau	p 49

Bibliographie

Livres :

- BAILLY Antoine, *La perception de l'espace urbain, les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique*, Centre recherche d'urbanisme, Paris 264 p
- RAYMOND H., HAUMONT N., DEZES M-G., HAUMONT A., *L'habitat pavillonnaire*, L'harmattan, 2004, 114p
- DE SINGLY F., *L'enquête et ses méthodes : Le questionnaire*, 2^{ème} édition refondue, Armand Colin, Paris, 2005, 127p.
- DE SABLET Michel, *Des espaces urbains agréables à vivre*, Editions du moniteur, 1988, 255 p
- ELEB.M, CHATELET. A.M., *Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Editions de l'Epure, 1997, 352 p
- BERTHIER.N., *Les techniques d'enquête en sciences sociales* 3^{ème} édition, Armand Colin, 2006, 352 p
- PANERAÏ.P., DEPAULE J.C., DEMORGON.M., *Analyse urbaine*, Editions Parenthèses, 1999, 189 p
- BERDOULAY.V, SOUBEYRAN.O, *L'écologie urbaine et l'urbanisme, aux fondements des enjeux actuels*, éditions La Découverte, Paris, 2002, 268 p
- DRIANT J.C., *Habitat et villes : l'avenir en jeu*, Editions l'Harmattan, 1992, 160 p
- CANCELLIERI A., *Habitat du futur*, La documentation française, Paris, 1992, 352 p
- LACAZE Jean-Paul, *Les Français et leur logement*, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris, 1989
- G.MOSER et K.WEISS, *Espaces de vie, aspects de la relation homme-environnement* éd. Armand Colin, Paris, 2003, 367p

- F.MIALET, *le renouveau de l'habitat intermédiaire*, édition CERTU/PUCA, Cachan, 2006, 391 p

Mémoires de recherches :

- Mémoire de recherche, Mag 3, LACLAVETINE Mia, *La mise en œuvre du principe de mixité sociale*, 2005-2006, p 104

- Mémoire de recherche, Mag 3, THEBAULT Vanessa, *La mise en place de pratiques urbaines durables : Quels rôles pour le rapport affectif à la ville ?*, 2005-2006, 109 p

- Mémoire de recherche, Mag 3, LE BORGNE Joelle, *Evolution du rapport affectif à la ville de l'individu, à travers son parcours de vie*, 2005-2006, 109 p

- Mémoire de recherche, Mag 3, GILLE Guillaume, *La qualité de l'habitat collectif : une alternative à l'étalement urbain*, 2005-2006, 129 p

Brochures :

- Agence d'urbanisme de l'agglomération Marseillaise, *Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise*, 192 p

- Agence d'urbanisme de l'agglomération Toulousaine, *Formes et densités : aire urbaine de Toulouse*, 109 p

Sites Internet :

- www.INSEE.fr

- www.legifrance.gouv.fr

- www.espaces-temps.net

- www.urbamet.fr

- www.ladocumentationfrançaise.fr

Table des matières

Remerciements	0
Sommaire	2
Introduction	4
Partie I : Mise en contexte de la problématique	7
A. Rappels historiques	8
1)- La production de logements en France depuis les années 1950	8
a) Le parc de logements après-guerre	8
b) La construction des grands ensembles	8
c) Le développement de l'accèsion à la propriété.....	9
2)- La relation ville-environnement, une vision qui a évolué	9
a) L'origine de l'écologie urbaine	9
b) Les années 50-70 : la pollution inhérente à la ville	10
c) De l'écologie urbaine au développement durable	10
3)- Un souci croissant de mixité sociale	10
a) L'origine de la ségrégation actuelle	11
b) La ségrégation des grands ensembles	11
c) La mixité sociale, outil contre la ségrégation.....	11
B. Contexte actuel	13
1)- La densité pour lutter contre l'étalement urbain	13
a) La lutte contre l'étalement urbain pour préserver les ressources naturelles	13
b) Les moyens législatifs mis en oeuvre	13
c) De nouvelles formes d'habitat plus denses pour construire « la ville durable »	14
d) Un exemple : la redécouverte de l'habitat intermédiaire	15
• Les explorations menées durant les années 70.....	15
• Les facteurs de blocages.....	16
• Potentialités actuelles	17
2)- La diversité et la qualité de l'habitat pour apporter la mixité sociale.....	18
a) Les moyens législatifs pour assurer la mixité sociale	18
b) Le principe de diversité des fonctions et des types d'habitat.....	18
c) La qualité des logements et des espaces publics pour éviter les « zones repoussoirs »	19

3)- Les français et leurs représentations du logement	19
a) La représentation de la maison individuelle : un espace de vie garantissant sécurité et intimité	20
• La maison individuelle : de l'espace avant tout	20
• Un logement associé à l'idée de propriété et de sécurité	20
• Un logement adaptable tout au long du cycle de vie.....	20
• La maison individuelle : la garantie d'intimité	21
b) La représentation du logement collectif : un logement adapté à certaines populations mais qui est stigmatisé.....	21
• Le logement collectif : une image de promiscuité	21
• L'immeuble associé à un cadre de vie dégradé.....	21
• Un type de logement stigmatisé	22
• Néanmoins, un logement recherché par certaines populations	22
4)- L'évolution des modes de vies.....	23
a) De plus en plus de petits ménages.....	23
• Des personnes seules et une décohabitation en augmentation	23
• Des personnes âgées de plus en plus nombreuses.....	23
b) Une mobilité croissante.....	23
c) Une demande qui tend vers d'autres formes que la maison individuelle et le logement collectif classiques.....	24
C. Conclusion et intérêt de la recherche	25

Partie II : Problématique et éléments méthodologiques26

A. Formulation et explication de la problématique	27
1)- Questionnement d'origine : comment sont vécus ces quartiers par leurs habitants ?	27
a) Formulation de la problématique	27
b) Précisions sur les concepts et notions utilisés.....	27
• La perception.....	27
• Vivre un espace, se l'approprier.....	27
• Les pratiques spatiales.....	28
• Le quartier	28
2)- Questionnements spécifiques : intimité et convivialité ?.....	28
3)- Finalité de la recherche	29
B. Le cadre théorique de cette étude.....	30
1)- La relation homme- environnement	30
2)- Une approche relevant de la psychologie environnementale.....	31

C. Méthode d'observation.....	33
1)- Deux études de cas	33
a) Pourquoi deux études de cas ?	33
b) Des quartiers représentatifs.....	33
c) ...situés à proximité de mes lieux de résidences principaux.....	33
2)- Partie 1 : une observation des quartiers suivant ma vision d'aménageur pour formuler des hypothèses	34
3)- Partie 2 : Des entretiens pour connaître la vision des habitants et vérifier mes hypothèses	34
a) Pourquoi des entretiens ?	34
b) 1 ^{ère} phase : des entretiens peu directifs servant à construire une grille d'entretiens... ..	34
c) 2 ^{nde} phase : des entretiens plus directifs et plus ciblés accompagnés d'une carte mentale	35
• 1 ^{ère} partie : entretien sur la perception de l'environnement immédiat	35
• 2 ^{ème} partie : entretien sur la perception du quartier et réalisation d'une carte mentale	35
4)- Limites de cette méthode.....	35
a) Des conclusions applicables uniquement aux quartiers présentant les mêmes caractéristiques.....	35
b) L'aptitude des habitants à s'exprimer	36
5)- Précisions et considérations inhérentes au protocole d'étude	36
a) Les documents à obtenir pour réaliser une analyse des quartiers choisis	36
b) Les qualités d'un bon enquêteur et le matériel nécessaire pour analyser les discours	36
D. Présentation des terrains d'études.....	38
1)- Présentation du site d'étude n°1 (Commune de La Chaussée Saint-Victor).....	38
a) Situation de la commune	38
b) Caractéristiques principales de la commune	38
c) Situation et vocation du terrain d'étude n°1.....	39
d) Plan du site d'étude n°1	40
2)- Présentation du site d'étude n°2 (Commune de Veretz)	41
a) Situation de la commune	41
b) Caractéristiques principales de la commune	41
c) Situation et vocation du terrain d'étude n°2.....	42
Plan du site d'étude n°2.....	43
E. Similitudes de ces quartiers et analyse.....	44
1)- Similitudes de ces quartiers	44
a) Des quartiers construits dans un même but.....	44
b) Une composition urbaine similaire	44

c) Des types de logements semblables	44
d) Des espaces publics travaillés	45
e) Des quartiers vendus comme permettant l'intimité dans le logement et la convivialité des espaces publics.....	45
2)- Analyse de ces quartiers et hypothèses associées.....	46
a) Capacité à offrir des logements préservant l'intimité	46
b) Capacité des espaces publics à être conviviaux	47

Partie III : Analyse des résultats obtenus48

A. Démarche d'observation et présentation de la population enquêtée	49
1)- Publics interrogés et thèmes sélectionnés	49
a) La première phase d'entretiens : les thèmes à retenir pour la seconde phase	49
b) La seconde phase d'entretiens : des données sur des profils variés.....	49
2)- Localisation des personnes interrogées sur les deux quartiers.....	50
3)- Représentativité de l'échantillon étudié	51
B. Résultats des entretiens	52
1)- Une intimité compromise par la proximité des logements et les vis-à-vis	52
a) Une promiscuité qui nuit à l'intimité et qui provoque un sentiment de gêne omniprésent	52
• Une impression d'être observé et écouté qui nuit à l'intimité, la notion d'être « chez soi »... ..	52
• ...ce qui limite la pratique de certaines activités.....	53
b) Des caractéristiques qui influencent l'intensité de ce sentiment de gêne	53
• La situation du logement dans le quartier	54
• L'histoire résidentielle des habitants.....	54
• Le type d'activité pratiquée.....	55
c) L'importance du respect entre voisins pour le bien vivre ensemble	56
• Des relations de voisinage toujours cordiales, parfois amicales	56
• Ne pas déranger les voisins, une règle du bien vivre ensemble	56
d) Une volonté de s'isoler, de clôturer son espace pour être « chez-soi »	57
• Un règlement qui va à l'encontre de l'être « chez soi »	57
• Les projets résidentiels des habitants	57
e) Schéma récapitulatif.....	59
2)- Une convivialité des espaces publics limitée aux parents de jeunes enfants	60
a) Des espaces publics parfaitement adaptés aux enfants... ..	60
• Des espaces calmes, sécurisés et esthétiquement agréables.....	60
• ...Qui sont adaptés pour les enfants et leurs parents.....	60

b) ...qui permettent aux parents de se rencontrer	60
• Des lieux conviviaux pour les parents de jeunes enfants... ..	60
• ... mais peu fréquentés et peu intéressants pour les autres habitants.....	61
• Une analyse confortée par les cartes mentales	62
c) Schéma récapitulatif.....	64
3)- Des hypothèses vérifiées mais à nuancer	65

Conclusion.....	66
------------------------	-----------

Table des illustrations	69
--------------------------------------	-----------

Bibliographie	71
----------------------------	-----------

Table des matières.....	73
--------------------------------	-----------

Annexes	78
----------------------	-----------

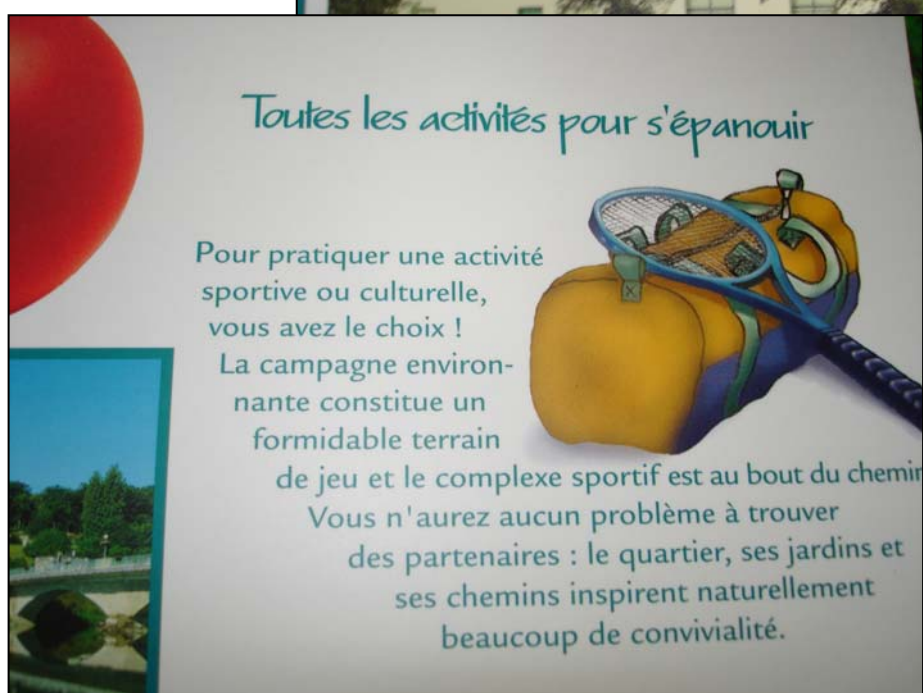
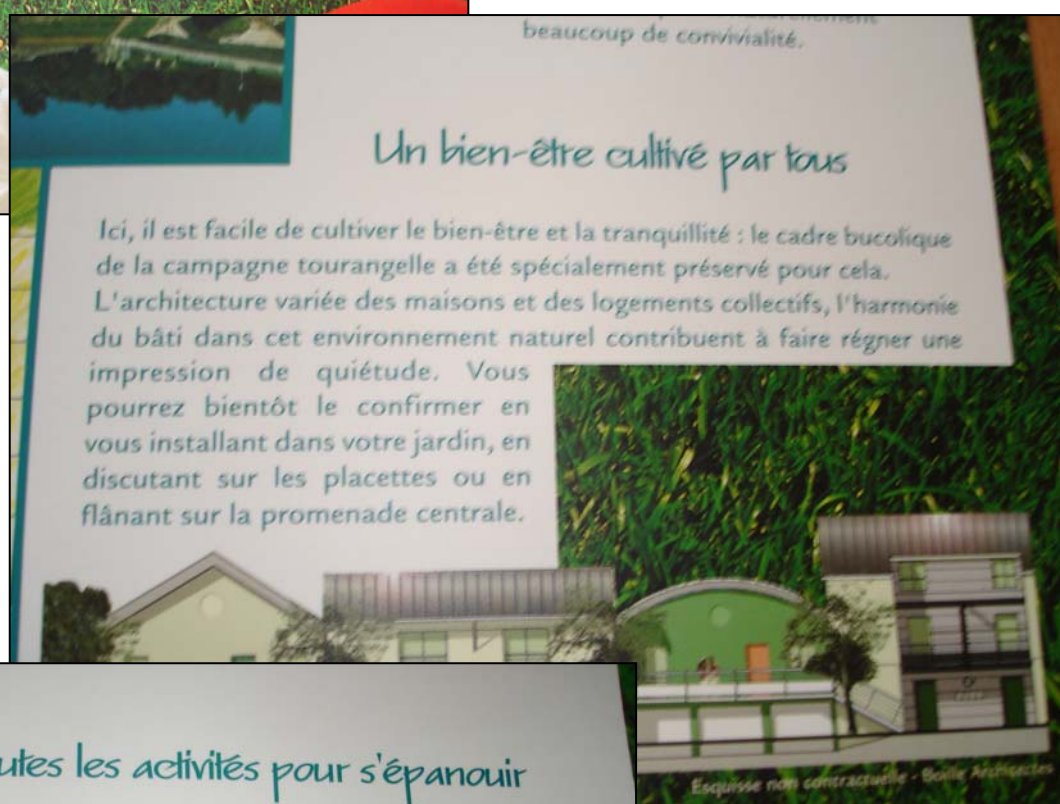
Annexes

Annexe 1 : extraits de brochures de quartiers d'habitat mixte

Annexe 2 : extraits de règlements de la Z.A.C La Croix-Calteau concernant les clôtures

Annexe 3 : exemples de compte-rendu d'entretiens

Annexe 1 : extraits de la brochure promotionnel du quartier les prés de la Guérinière



Annexe 1 : extraits de brochure du quartier Malbosc à Montpellier



Malbosc acte II, pour un cadre de vie d'exception.

La Ville de Montpellier, grâce à la politique d'urbanisation ambitieuse qui est la sienne depuis plus de 30 ans, met tout en œuvre pour offrir aux 4 000 nouveaux habitants, qui sont accueillis chaque année à Montpellier, un cadre et une qualité de vie d'exception.

Afin d'atteindre cet objectif, la Ville de Montpellier conçoit et réalise un programme de construction de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), espaces de vie, de loisirs et d'activités économiques. Le nouveau quartier Malbosc, au Nord Ouest de Montpellier, dont la 2^{ème} tranche s'achève, répond parfaitement à notre volonté.

Comme chacune des 13 ZAC en cours ou programmées, le quartier Malbosc confirme notre engagement en faveur de la mixité sociale : 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements intermédiaires et 1/3 en accession libre, parce que nous voulons que chaque Montpellierain puisse prétendre à un cadre de vie harmonieux et optimisé.

Faire que le quartier Malbosc soit un pôle d'affaires, haut lieu d'activités économiques, facile d'accès, côtoyant l'habitat, les services et commerces de proximité, les équipements de loisirs, les crèches, les écoles... est pour nous un gage de réussite de ce nouveau quartier.

La ZAC Malbosc s'intégrera parfaitement dans son environnement boisé et sera très bientôt, avec ses nombreux espaces verts, ses voiries bordées d'arbres et le parc public de 30 hectares, l'un des poumons verts de la Ville de Montpellier.

Nous sommes certains que chacun prendra plaisir à vivre dans ce nouveau quartier, belle illustration de notre ambition pour le Montpellier de demain !

Le Quartier Malbosc est intimement lié au Parc Malbosc, son prolongement à la fois champêtre et urbain.

Vivre au Quartier Malbosc, c'est bénéficier, en plus des équipements propres au quartier, de la proximité (à moins d'un kilomètre) de nombreux équipements structurants : Maisons Pour Tous, Stade de la Mosson (Mondial 98), médiathèque, théâtre...

L'ensemble du site est organisé autour d'une place centrale, très structurée, qui se situe au croisement de l'urbain et du paysager. Accroche entre le végétal et le minéral, elle a pour vocation d'accueillir les services (station de tramway, commerces, équipement scolaire...) et d'offrir la convivialité d'un lieu particulièrement plaisant, à l'entrée du quartier.

La présence de la nature trouve son expression collective dans le traitement des espaces publics : places, jardins, allées plantées, promenades, mise en valeur du Verdanson, large ouverture sur le parc Malbosc.

A l'échelle plus intime des logements, une attention particulière est portée au traitement des seuils entre le public et le privé, entre le dehors et le dedans, offrant un prolongement des intérieurs et laissant entrer l'air, la lumière et la végétation dans les lieux de vie.

Avec des écritures architecturales variées, ces logements se regroupent en familles de typologies, de la maison individuelle à l'immeuble de logements collectifs. Chacune exprime ce rapport à l'extérieur avec un vocabulaire commun.

Les maisons, individuelles ou jumelées, sont agrémentées de jardins plantés, véritables pièces à ciel ouvert, situés soit sur l'arrière, en coeurs d'îlots verts, soit sur l'avant, en transition entre la rue et les villas. Les clôtures végétales

en limite des parcelles ménagent une traversée en douceur de la rue au jardin. Les maisons regroupées en bande se prolongent en jardinets dont les murs séparatifs sont plantés d'essences grimpantes et denses, liant l'ensemble de manière harmonieuse, tout en garantissant l'intimité.

L'implantation en gradins des logements individuels superposés génère de larges terrasses, ensoleillées ou à l'ombre des pergolas, prolongement extérieur des appartements.

Les immeubles de logements collectifs, enfin, sont traités au moyen des multiples éléments du vocabulaire architectural méditerranéen - balcons profonds, loggias, pergolas et treilles plantées, attiques sur les derniers niveaux.

Ces dispositifs constituent des façades épaisses très ouvertes, amènent la nature dans l'habitat, prolongent les logements au dehors et créent des vues sur l'environnement proche et sur le grand paysage.

Annexe 1 : extraits du dossier de presse du quartier La Grande Ourche à Nantes



La Grande Ourche

Un projet à vocation d'habitat mixte en harmonie avec son environnement

Accompagnant l'arrivée du tramway au cœur des Couëts, les premiers travaux du lotissement communal de la Grande Ourche ont débuté en avril 2005. Avec 330 logements environ, ce nouveau quartier présentera une moyenne de 35 logements à l'hectare. La Grande Ourche respecte les orientations du plan local d'habitat (PLH) défini au niveau de l'agglomération. Dans un contexte où celle-ci ne cesse de s'étendre, il est vital de maîtriser l'étalement urbain et de contenir l'envolée des prix du marché, fruit d'une coïncidence de facteurs, à savoir la forte progression de la démographie nantaise et le manque de logements. Par une politique volontariste de maîtrise foncière engagée de longue date, la Ville de Bouguenais parvient à « tenir » des prix bas d'acquisition de terrains. L'offre de logements y sera diversifiée, notamment en direction des catégories moyennes et de ceux qui recherchent une première accession à la propriété. Cette opération va se réaliser dans un souci de mixité de l'habitat en harmonie avec l'existant et dans l'exigence de fortes considérations environnementales.

Le programme comporte :

- **Entre 320 et 330 logements** (326 à ce jour) soit :

- 75 maisons individuelles groupées.
- 255 logements collectifs, dont environ 78 logements locatifs sociaux (23%).

Le programme comprend aussi un « **domicile services** » de 17 places, réservées aux personnes âgées. Les partenaires en sont la SAMO pour la construction et Mutualité retraite pour la gestion.

Le programme comprend enfin un **foyer logement pour adultes handicapés** de 9 appartements. Les partenaires en sont LAH pour la construction, l'ADMR (association de service à domicile) pour la gestion et l'ACLADI, association locale de parents d'adultes handicapés à l'initiative du projet.

La mixité de l'habitat répond à un souci d'éviter la création de ghettos liés à la typologie de l'habitat et au souhait de favoriser les relations entre voisins d'un même quartier. Imposer dans chaque secteur la diversité d'habitat encourage la mixité sociale et les liens qui en découlent.

- **19 parcelles de jardins familiaux**, réparties en deux ensembles.

Ces parcelles seront une porte ouverte sur la nature, la convivialité et l'extérieur. Les jardinets proposés à la location ne seront en effet pas réservés aux habitants de la Grande Ourche. Les jardins, répartis en deux ensembles, ne seront pas les seules zones vertes du lotissement. Le projet préserve la zone la plus boisée existante. Par ailleurs, une coulée verte sera aménagée de part et d'autre de la ligne de tramway, qui traversera d'est en ouest le lotissement. Des espaces publics intégrant un espace de jeux pour enfants et un parc paysager y seront aménagés. Quant aux circulations douces (piétons et cycles), elles seront encouragées par la création de cheminements sécurisés sur l'ensemble du quartier.

Annexe 2 : extraits de règlements de la Z.A.C La Croix-Calteau concernant les clôtures

En sous-secteur ZB3, la clôture de 1,50 m de hauteur édiflée au sommet du merlon isolant la ZAC de l'emprise ferroviaire devra être maintenue.

Article ZB 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2 - Cependant, il est exigé 2 places de stationnement sur la propriété.

Article ZB 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Un volet paysager avec plantations devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.2 - Habitat individuel :

Les plantations situées en limites des parcelles seront constituées d'arbustes et arbrisseaux d'essences adaptées au sol (plateau argilo-calcaire).

Les haies seront de type bocager avec une variété de volumes et d'essences de type noisetiers, érables champêtres, charmes, charmillles, cornouiller, fusain, hêtres, prunelliers, jasmin d'hiver, sureau, houx, buis, églantier, aubépine, etc. ...

Les clôtures grillagées pourront être végétalisées de manière à gommer la notion de clôture.

Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre pour 150 m. Ils pourront être choisis dans des essences telles que chênes, érables, tilleuls, robiniers, poiriers, pommiers, charmes, etc....

Pour les clôtures sur voie, la proportion de plantes persistantes devra être d'environ 30% de manière à assurer une structure végétale hivernale.

Les haies pourront être constituées exclusivement d'essences indigènes (charme, érable champêtre, hêtre, jasmin d'hiver, troène, houx, buis, églantier, aubépine, cornouiller, fusain...) ou mélangées avec des essences florifères courantes (hibiscus, millepertuis arbustif, buddleia, laurier du Portugal, osamrea, etc. ...).

Les haies uniformes de type laurier palme ou thuya seront un général proscrites, l'objectif étant de produire une image globale de jardin et non une succession de "murs verts".

Dans des cas très spécifiques, en particulier en limite de chemin réservés aux piétons et/ou aux cycles, le choix d'une haie persistante devra faire l'objet d'une présentation du projet à l'aménageur avant réalisation.

13.3 - Habitat individuel groupé : *Tous les terrains en bordure de rue, la plantation de haies de 1 m de hauteur est obligatoire pour les lots de 100 m de largeur ou moins. Pour les lots de plus de 100 m, la plantation de haies de 1 m de hauteur est recommandée.*

Les aires de stationnement privées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les plantations devront s'harmoniser avec les plantations d'alignement des rues.

Les caractéristiques des haies de fond de parcelles, de limites de lots et sur rue seront les mêmes que celles spécifiées au 13.2.

En sous-secteur ZB3 : la clôture au sommet du merlon sera doublée d'une haie vive.

SECTION II **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Article ZB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale autorisée du secteur ZB est fixée à 22 500 m².

Article ZB 15 - Dépassement de SHON

Le dépassement de la SHON maximale autorisée est interdit.

11.2 – Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et être en harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits, notamment les plaques béton pleines ou ajourées.

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'un mètre en pierre, moëllon ou matériau recouvert par un enduit gratté de ton traditionnel doublé ou non d'une haie vive
- un muret de 0,60 m de hauteur surmonté ou non par une grille
- une grille doublée ou non d'une haie vive
- une haie vive constituée d'essences régionales

Les clôtures sur voie ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par :

- un mur plein
- un grillage doublé ou non de végétation
- une haie vive

Les panneaux préfabriqués posés sur une hauteur supérieure à 0,50 m sont interdits.

Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur.

Article ZE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré en-dehors des voies publiques par l'ensemble des parkings aménagés dans le secteur.

Article ZE 13 - Espaces libres et plantations

Les projets de plantations et de traitement des espaces libres devront respecter les intentions paysagères mentionnées au document graphique.

SECTION II POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale du secteur ZE est fixée à :

- en ZE1 : 400 m²
- en ZE2 : 400 m².

Article ZE 15- Dépassement de SHON

Le dépassement de la SHON maximale fixé est interdit.

Annexe 3 : exemples de compte-rendus d'entretiens

Prénom : Jean, Estelle
Age : 38 et 30 ans
Professions de santé
6
Individuel groupé

Aujourd'hui :

- Locataire

Passé

- Locataires appartement (Blois)
- emménagé depuis 1 an

Logement

Points positifs

- Nombre de chambre
- SdB avec douche
- grand jardin

Points négatifs

- petite cuisine, petites chambres

Environnement immédiat

Points négatifs- vis à vis

- arbres pas top

« - E : le fait que mais ça bon on est en locatif donc on peut pas tout avoir, le fait que les maisons sont ,...soient un peu tous les uns sur les autres ; c'est pas trop gênant au niveau de l'intérieur parce que c'est très bien isolé. Mais par contre dès qu'on est dans les jardins, il y a énormément de vis-à-vis et ça c'est très difficile à vivre. Nous on a 6 vis-à-vis au niveau des jardins et ça c'est vrai que c'est un gros point négatif ; parce que quand vous êtes sur votre terrasse et que vous voyez ce que mangent les voisins au bout d'un moment ça vous gonfle.

- J : et comme on mange au self régulièrement à l'hôpital, c'est vrai qu'à la maison on a envie d'être peinarde.

- E : et les voisins qui n'ont pas forcément le même lieu de travail que nous ont le même sentiment.

- J : et l'autre inconvénient c'est le barbecue du voisin qui rentre dans votre fenêtre quand il fait chaud et vous avez de la fumée partout et les odeurs.

- **moi** : et quand vous êtes dans votre jardin, est-ce que ça vous restreint dans vos activités ?

- J : ah oui, nous on sort pas ; les enfants sortent mais nous on sort pas, on sort juste pour arroser les tomates...

- E : nous on a un petit potager, on a des petites fleurs mais c'est vrai que c'est surtout un jardin fait pour les enfants.

- J : alors on a acheté les clôtures d'1,50 m pour plus être vu quoi...

- E : parce que nous avant d'acheter le salon de jardin ; moi j'avais pas envie de voir manger mes voisins

- **moi** : et donc vous avez eu besoin de vous isoler un peu ?

- E : ah oui s'isoler, on a acheté là, on a plus qu'à les poser...

- J : on a besoin de pas être vu, besoin d'être tranquille quoi, d'intimité ; je crois que c'est le manque d'intimité qu'est le plus... non ?

- E : oui par exemple le soir c'est tout bête parce que nous on travaille tard le soir ; nous il nous arrive d'aller arroser dans le fond de notre jardin relativement tard et lorsque y a la pénombre, les gens allument, on voit tout ce qui se passe chez eux. Et donc ils voient tout

ce qui se passe chez nous ; et ça c'est pas forcément évident. Et ça c'est quelque chose dont les gens commencent à souffrir

- **moi** : c'est-à-dire, est-ce que vous pouvez développer ?

- J : le manque d'intimité, parce que quand on voit chez les autres, on sait qu'on voit chez nous et on sait que y a des gens qui regardent ; c'est pour ça qu'on a acheté les clôtures parce qu'on sait que y a des personnes qui regardent. Ca nous pose questions»

Points positifs

- « le quartier c'est sympathique, il est agréable de se balader ; nous ce qu'on apprécie vraiment c'est qu'il y a un petit terrain de jeux derrière pour les enfants... »
- proximité école, champion, bourg, accès autoroute...

Vis-à-vis

- ferment voler quand allaitement, habillent les enfants, se mettre en pyjama
- sentiment d'être observé qu'est pesant
- gens ont tendance à se replier chez eux :
 - « Les hommes font le barbecue dehors, on va arroser nos plantes, on joue avec nos enfants et après clac ! On rentre, on mange à l'intérieur maintenant »

Relations de voisinages

- relations bonjour / bonsoir ; amicales de certains côtés
- « on sélectionne connaissances, mais c'est pas même populations non plus » (9 min)

Vision du quartier

Points positifs :

- sympathique

Fréquentation :

- oui
- (23 min) : espaces publics
- (49 min) : communication par enfants

« - E : oui c'est notre quartier, on vit ici à l'intérieur. Alors c'est vrai qu'on connaît pas forcément le nom de nos voisins hormis nos voisins les plus proches ; c'est plutôt les prénoms qui ressortent et puis... les parents de Julie, les parents de...

- moi : parce que c'est un peu les enfants... ?

- E : oui, on communique beaucoup par les enfants et je trouve que c'est un truc plutôt réussi de ce côté-là. On communique à travers nos enfants et on se retrouve à travers nos enfants, on se retrouve aux aires de jeux, on se retrouve... et c'est comme ça qu'on se connaît. Je veux dire on communique par l'intermédiaire des ballons qui passent d'une clôture d'un jardin à l'autre, les gamins qui sympathisent, qui jouent à travers les clôtures, qui échangent des cartes, qui... Voilà c'est ça le quartier et ça a un côté sympa ; c'est un quartier jeune qui vit à travers les enfants et l'arrivée des enfants et puis on a des tas de nounous dans le quartier donc euuhh.... C'est un quartier qui vit à 8h45, à 11h30, ça a un côté très sympa. »

Impression d'être chez soi

- différence propriétaires / locataires

« - E : il y a eu des parcelles à vendre, donc les gens ont construits les maisons...

- J : y a des murs autour des maisons et je pense moi que ça c'est symbolique, c'est-à-dire qu'ils ont des petits jardins ; aujourd'hui ils ont pas besoin d'un terrain de 2000 ou 3000 m², hormis celui qu'a envie de s'isoler complètement. Nous je veux dire, le jour ou on achète on trouve un terrain de 600 ou 800 m² avec un mur autour c'est nickel ; on peut être dans une résidence. Si il y a pas de murs autour on peut pas être dans une résidence. Et je pense que on le voit bien, les gens ils ont mis une clôture, ils ont mis une palissade, ils se sont isolé ; ils ont besoin de cette intimité les gens. Je pense que ça c'est un truc qu'on retrouve vraiment... alors qu'ici moins, ici les gens viennent de la ZUP entre guillemets ; la ZUP c'est pas péjoratif quand je le dis moi, j'y ai habité pendant des années, c'est pas le côté péjoratif que je vois. C'est que dans la ZUP on est les uns sur les autres et on est habitué à vivre avec le bruit des autres ; je pense qu'ici le bruit des autres ça les gêne pas...

- E : quand on a vécu en HLM pendant 10 ans, 15 ans et qu'on entendait les voisins se causer à table à travers la cloison....

- moi : somme toute, ici on a pas le problème

- E : ah bah ici on a pas le problème, c'est super bien isolé »

- devant c'est chez nous parce qu'on entretient

Prénom : Anne
Age : 37 ans
Assistante maternelle
4
Individuel groupé

Aujourd'hui :

- Locataire

Passé :

- locataire HLM (Veretz) dans la même rue
- emménagé depuis 4 ans dans ce logement

Logement

Points positifs

- Logement assez grand et jardin assez grand (plus qu'avant)
- 200 m de l'école
- Commerces qui comment à s'installer

Points négatifs

- « bah lotissement, c'est vrai qu'on est un peu tous sur les autres on va dire, c'est un peu ça ; encore nous faut pas trop qu'on se plaigne, on est à peu près, on est plus à part par rapport à certains. C'est quand même monté les uns sur les autres ; mais bon, c'est lotissement hein »

Environnement immédiat

Points positifs

- assez verdoyant

Points négatifs

- « à part être tous collés, je vois pas ce que je pourrais dire d'autre...non ça va, malgré qu'on a les maisons en bois et tout ça, on est pas trop embêté à ce niveau là. Ou on était avant par contre, ils ont mis un terrain de jeu, là par contre c'était plus embêtant ; mais où on est là maintenant, on est plus tranquille »

Vis-à-vis

«- Moi : au niveau des vis-à-vis donc ici, vous trouvez que vous avez moins de vis-à-vis qu'avant ?

- R : à bas là-bas, vous donnez carrément sur les maisons en bois, les HLM là-bas et ils ont collé un terrain de jeu au pied, donc vous passez là-bas vous verrez...Donc ici, il y a la haie derrière, il y a une grande propriété derrière, donc c'est caché avec la haie, donc on est quand même plus libre, euh plus tranquille »

« -Moi : Eh qu'est-ce que vous faites dans votre jardin, quelles sont vos activités principales dans votre jardin ?

- R : je joue avec les enfants, on y mange pour des barbecues enfin voilà ce qu'on fait dans un jardin quoi

- Moi : eh vous êtes pas dérangée, justement, la vous avez dit qu'il y avait moins de vis-à-vis et ça vous dérange pas trop de euh... ?

-R : bah si, on a mis des panneaux en bois ; on est plus tranquille pour manger dehors, profiter de notre jardin »

- espace devant sert à rien de spécial, surtout à garer la voiture
 - « - Moi : Est-ce que vous pensez que devant c'est chez vous ou vous avez pas vraiment l'impression ?
 - R : non, non, j'ai pas l'impression que ça fait partie de chez moi
 - moi : d'accord ; et je sais pas, vous mettez pas de décoration, de pots de fleurs ou quoi que ce soit ?
 - R : bah non parce que comme c'est pas renfermé on sait pas ce qui peut...enfin, si moi défois ça m'arrive l'été de mettre des pots de fleurs ; mais comme on est en location on a pas trop le droit de faire grand-chose non plus. Enfin, on s'est permis de faire des choses quand même, les panneaux on a pas demandé, on nous a jamais rien dit mais bon »

Relations de voisinages

- « - moi : eh vous avez un voisin juste là, ou est-ce que vous situez la limite entre chez vous et chez lui ? dans votre jardin c'est un grillage et là devant... ?
 - R : bah, par rapport au voiture pffff, en fait non, on a pas vraiment de limites »
- aime bien être tranquille, pas du genre à faire apéros trop souvent. Relation bonjour/bonsoir plutôt. Beaucoup de logements locatifs : gens changent souvent

Vision du quartier

Points positifs :

- proximité de l'école
- verdoyant et bien entretenu

Points négatifs :

- Manque des commerces, services de base

Fréquentation :

- «- Moi : Est-ce que vous fréquentez la place, les espaces verts ?
 - R : oui, moi je promène beaucoup par là en poussette avec les petits »
- en dehors du travail, faire du vélo avec ses filles

Impression d'être chez soi

- « - Moi : maintenant on va parler de votre impression d'être chez vous, ici vous avez l'impression d'être chez vous et là devant ?
 - R : j'ai l'impression d'être observé, non mais franchement les lotissements c'est ça, je veux dire vous sortez, il y a carrément tout le monde enfin c'est vrai que c'est pas....Dès qu'on fait un truc on a l'impression que tout le monde le sait.
 - Moi : et derrière vous avez l'impression d'être chez vous ?
 - R : d'être plus tranquille, ouais
 - Moi : et dans votre logement d'avant ?

- R : oh bas là-bas, on pouvait pas du tout se cacher, en plus y a le terrain qu'allait en pente donc on pouvait rien mettre. Enfin, si j'avais commencé à mettre des claustras mais on était en centre, y avait un parking juste en bas. C'était pas du tout, pas du tout tranquille, vraiment pas du tout... Normalement quand on va en maison c'est pour être plus tranquille par rapport à un appartement, quand on a un jardin...

- depuis qu'est dans ce nouveau logement, mange plus dehors
- rencontre plutôt les gens à l'école
- discute avec vos gens avec vous