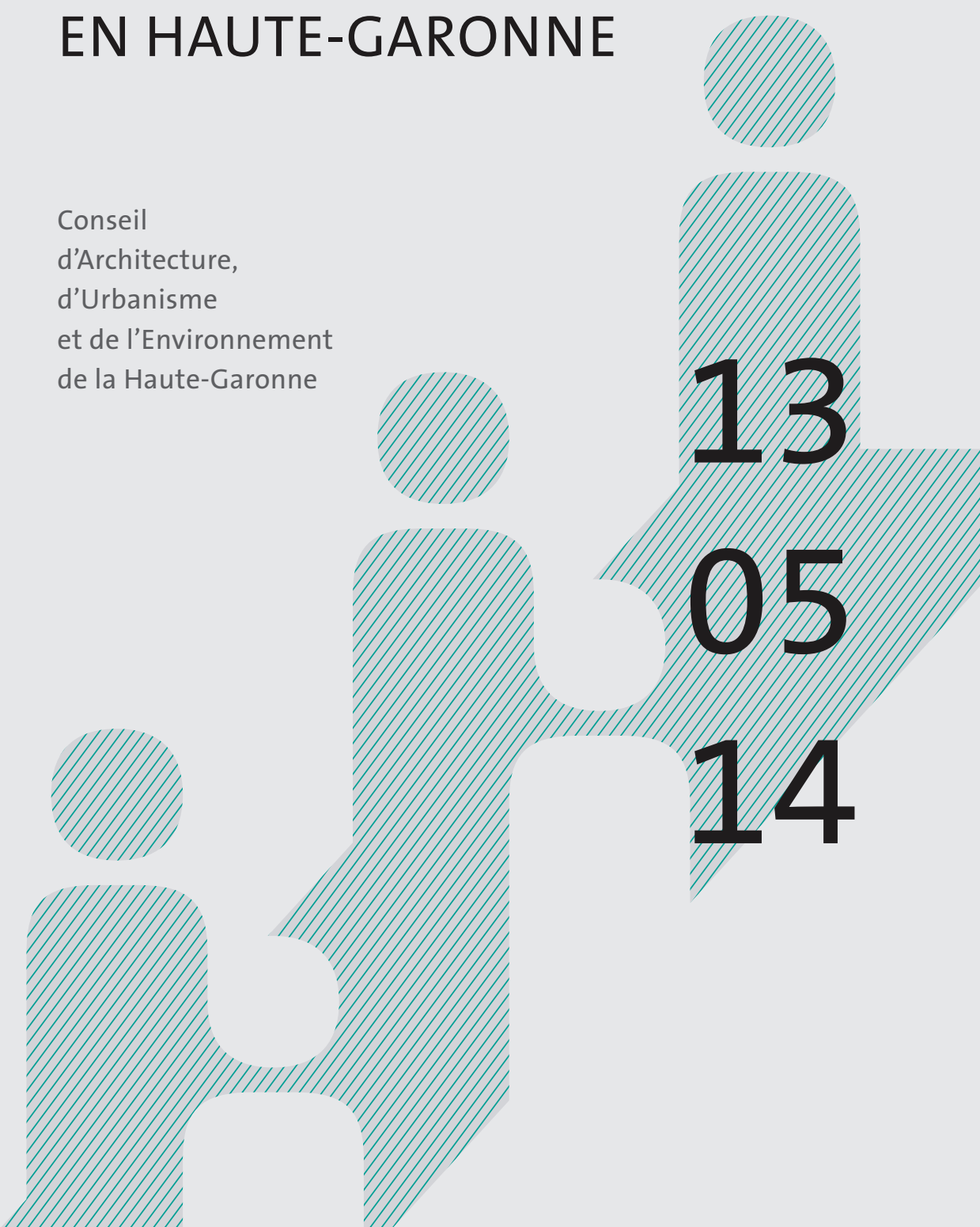


Atelier des maires

VIVRE EN MAISON
DE VILLE
EN HAUTE-GARONNE

Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme
et de l'Environnement
de la Haute-Garonne



13

05

14

Vivre en maison de ville en Haute-Garonne

Ghislaine Cabessut, présidente du CAUE de la Haute-Garonne, a mobilisé l'équipe qu'elle préside pour engager un travail pédagogique sur la thématique de la densité alliant recherches de références locales et approche qualitative afin de « démystifier » le sujet. Ce travail s'est engagé à partir des Schémas de Cohérence Territorial (SCOT) approuvés ou en cours, en commençant par le Pays Sud Toulousain, en s'étendant aux Pays Nord Toulousain, aux Pays Lauragais et au pays Comminges Pyrénées et en concluant sur le territoire de la Métropole. Le groupe de travail sur les questions urbaines du CAUE a retenu comme objet d'études, la maison, modèle d'habitat qui remporte toujours la faveur des français, et plus particulièrement la maison de ville entendue comme maison mitoyenne sur un ou plusieurs côtés. Le postulat de cette étude repose sur l'hypothèse que cette typologie d'habitat peut constituer dans certain cas d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, une alternative à la maison individuelle isolée au milieu de sa parcelle. Cette réflexion démarrée début 2013 a pris la forme d'une recherche-action, décomposée en 3 volets, à savoir :

- **Premier volet : Constitution d'une base de données**

Il a consisté en un recensement et une analyse de la production d'opérations privées ou sociales par territoires et sur l'ensemble du département.

- **Deuxième volet : Etude sociologique**

Il a permis de recueillir les propos d'une centaine d'habitants exclusivement propriétaires de maisons de ville, interrogés à partir d'entretiens semi-directifs.

- **Troisième volet : Communication**

Finalisé au premier semestre 2015, il proposera différents outils pour sensibiliser les acteurs des territoires et animer des débats à partir de réponses 100% locales. Des vidéos recueillant la parole de 12 habitants dans des contextes variés viendront notamment illustrer le travail d'enquêtes.

Ce compte-rendu est consacré en grande partie au deuxième volet de cette recherche-action : « vivre en maison de ville ». Il présente les enseignements que l'on peut extraire de cette enquête sociologique.

Petit rappel méthodologique

Avoir une connaissance plus fine des modes et des représentations des habitants apparaissait comme un préalable au conseil.

La commande du CAUE

A l'heure de l'urbanisme négocié, les urbanistes du CAUE, ont souhaité questionner les pratiques de tous les acteurs sur les questions de densité. Avoir une connaissance plus fine des modes et des représentations des habitants apparaissait comme un préalable au conseil. C'est pourquoi une étude sociologique a été commanditée par le CAUE sur la base d'un cahier des charges précis.



Ce cahier des charges intégrait la diversité territoriale et l'évolution urbaine allant des bastides à l'aire des écoquartiers. Il fixait un objectif d'une centaine de propriétaires occupants de maisons de ville à interroger.

N'ont pas été retenus les locataires, de fait plus captifs de leur logement. La trame d'enquête préalable posait des questions sur les trajectoires résidentielles, l'environnement de la maison, les relations de voisinages, le vécu de la mitoyenneté puis l'intimité au regard des usages de la maison et du jardin.



Ci-contre : L'atelier des maires à l'Institut Cervantès, Toulouse.

Le CAUE a d'abord confié l'étude sociologique à une dizaine d'étudiants du Master 2 « Villes, Habitat et Politiques d'aménagement » de l'Université Toulouse -Jean Jaurès /Mirail, encadrés par Fabrice Escaffre, maître de conférences. Une fois le choix d'entretiens semi-directifs validé, la trame d'enquête retravaillée et appropriée par les étudiants, les enquêtes ont pu démarrer. Un peu moins de 80 entretiens ont été réalisés sur les communes d'Auterive, de Saint-Gaudens, de Revel et de Grenade-sur-Garonne. Une synthèse a été rédigée par les étudiants et présentée aux urbanistes du CAUE.

Pourquoi avoir choisi d'habiter en maison mitoyenne ?

Cette première phase exploratoire a pour ambition de mieux comprendre les éléments de choix et de motivation des habitants pour la maison de ville : quels sont leurs critères privilégiés ? Quel est leur niveau de contrainte et notamment s'agit-il d'un choix par défaut ?

Dans de nombreux cas, l'accession à la propriété en maison mitoyenne est présentée comme une évidence : « il fallait devenir propriétaire ».

1- Pluralité des trajectoires résidentielles vers la maison mitoyenne

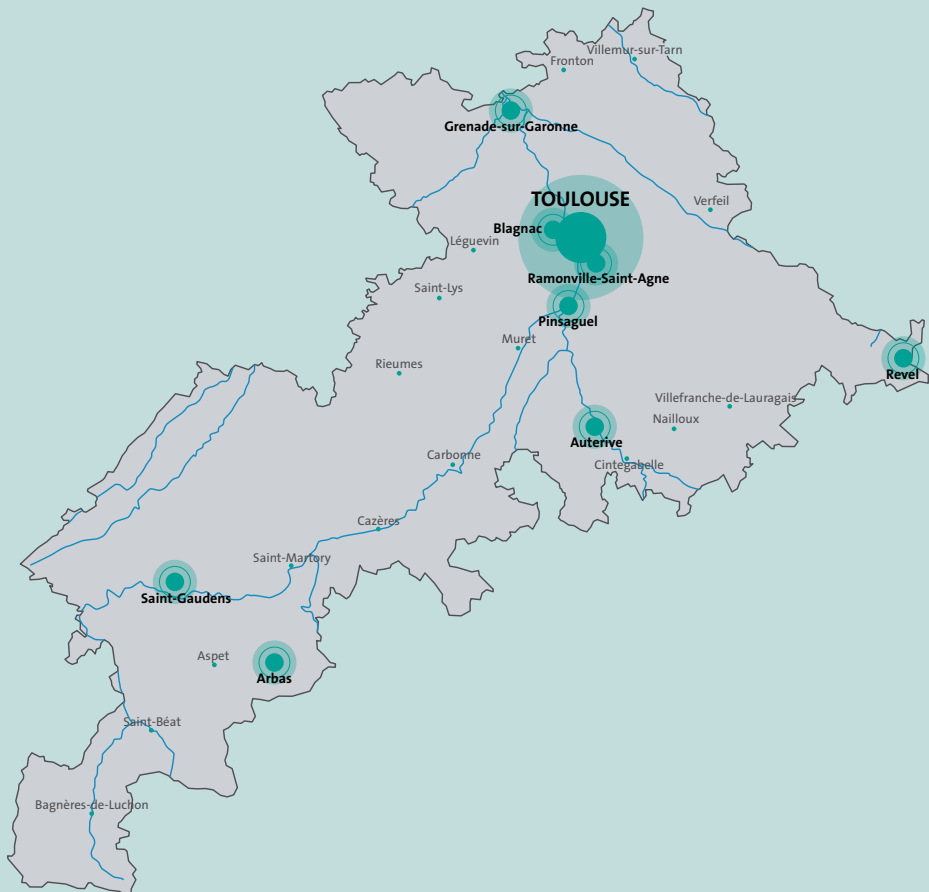
Les trajectoires résidentielles des 90 personnes rencontrées se caractérisent par leur diversité. La trajectoire la plus fréquemment décrite correspond au parcours résidentiel considéré comme « linéaire » ou « ascendant ». Il fait de la maison mitoyenne, un logement que l'on achète après avoir été locataire, dans le parc social ou privé. Dans ce type de parcours on retrouve des ménages de tous âges qui proviennent de secteurs géographiques le plus souvent proches. De

manière plus précise, ce sont généralement des mobilités qui s'effectuent du centre vers les périphéries, certains interviewés n'hésitant pas à dire « qu'ils sont allés de la ville vers la campagne ». Dans ces logiques de parcours résidentiels, on constate que la maison mitoyenne constitue généralement un aboutissement et qu'elle est pensée et vécue comme « un lieu d'ancrage durable ». De plus, dans de nombreux cas, l'accession à la propriété en maison mitoyenne est présentée comme une évidence : « il fallait devenir propriétaire ».

Ce premier type de trajectoire – le plus attendu – n'épuise cependant pas la diversité des trajectoires décrites. Des discours ont mentionné des enchaînements moins linéaires, induisant des rapports différents à l'accession à la propriété. Ce sont notamment les situations de personnes qui se sont installées dans

Ci-dessous : Près de 9 Français sur 10 séduits par l'habitat individuel. Observatoire de la ville - 2007.

Ci-contre : Repérage des communes enquêtées.



dépôt de courrier dans les boîtes aux lettres mais aussi démarches téléphoniques et porte-à-porte...) Par ailleurs, pour homogénéiser les matériaux récoltés à l'issue des deux missions d'enquêtes (enregistrements audio parfois, compte rendus écrits le plus souvent, photos d'extérieur mais rarement d'intérieur et très peu de photos des propriétaires en situation...), le CAUE a choisi de s'engager dans un projet de vidéos.

Pour finir, les interviewés sont ceux qui ont bien voulu accepter de répondre et qui ne sont représentatifs que de leur expérience. Les matériaux analysés restent in fine des discours, potentiellement susceptibles de rationalisation ou d'embellissement a posteriori.

Fabrice ESCAFFRE et Céline LOUDIER MALGOUYRES présentent une analyse commune de ces paroles d'habitants.

Alors, comment vit-on en maison de ville en Haute-Garonne ?

La poursuite des entretiens a ensuite été confiée à Céline Loudier Malgouyres, socio-urbaniste et consultante, sur les communes de Toulouse, Pinsaguel, Ramonville Saint-Agne et Blagnac. Ce travail a également fait l'objet d'une synthèse sur la base d'une vingtaine d'entretiens.

Le CAUE a souhaité enfin prolonger ces enquêtes en filmant quelques habitants afin de restituer leur parole de façon vivante et dynamique. Quelques entretiens complémentaires ont été réalisés dans ce cadre, ce qui porte à une centaine le nombre total de personnes enquêtées, et ce dans 23 opérations de maisons individuelles mitoyennes réparties sur 9 communes du département.

L'enquête sociologique et ses limites

Pour la sélection des opérations retenues et la constitution du panel d'habitants, plusieurs moyens ont été déployés (contacts auprès des mairies,

68% déclarent vivre dans un habitat individuel.



occupé



Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire



Maison individuelle isolée



Petit habitat individuel en ville



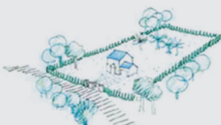
Grands ensembles d'habitat collectif



Petit/moyen habitat collectif en ville



souhaité



Maison individuelle isolée



Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire



Petit habitat individuel en ville



Habitat haussmannien



Petit/moyen habitat collectif en ville

87% choisiraient un habitat individuel.

leur maison mitoyenne après être venues dans la région toulousaine pour finir leur carrière ou une fois l'âge de la retraite venu. Parfois originaires de la région, voire de leur actuelle commune de résidence, ces personnes ont connu des vies professionnelles les ayant généralement conduits « loin » en France voire à l'étranger, souvent dans plusieurs endroits différents. En parallèle de leurs carrières, ces personnes se sont forgées une « expérience résidentielle » diversifiée. Elles ont pu être locataires et propriétaires de logements pouvant être des appartements, des maisons individuelles voire déjà de l'habitat individuel mitoyen. Dans les discours de ces personnes, leur logement actuel est moins considéré comme un aboutissement que comme « une étape supplémentaire d'un parcours résidentiel « déjà riche ». De ce fait, on retrouve dans cette catégorie d'habitants des personnes jugeant posséder « une juste appréciation des qualités de l'habitat mitoyen ».

Dernière forme de trajectoire parmi les enquêtés – beaucoup plus rare – ce sont des trajectoires marquées par la fixité résidentielle – « j'ai toujours habité là puisque c'était la maison de mes parents, parfois même de mes grands parents ». Il peut aussi s'agir de personnes pour lesquelles l'accession à la propriété en maison mitoyenne a correspondu, à l'échelle de leur territoire de vie, à un rapprochement du centre. Cela peut être le cas, dans la période récente, de ménages retraités souhaitant se rapprocher d'un centre ville et quittant pour cela leur maison individuelle en périphérie.

2 - Analyse des choix résidentiels en faveur de la maison mitoyenne

L'habitat individuel mitoyen est le plus souvent présenté comme un choix plutôt maîtrisé. Néanmoins, ce choix est très rapidement pondéré par l'allusion à une série de contraintes –

budget, localisation par rapport à l'emploi, aux commerces et aux services, situation familiale... C'est ici l'idée de l'accommodement qui ressort des discours et traduit une posture n'ignorant pas les contraintes et considérant la maison mitoyenne comme un bon compromis.

Si on retrouve la description d'un choix relativement maîtrisé, construit sur la base d'accommodements divers, chez la plupart des interviewés – quelles que soient les catégories sociales et les classes d'âges, plusieurs profils se dégagent néanmoins.

Le premier groupe rassemble des personnes pour qui le choix semble s'être imposé ou qui ont saisi une opportunité. Ce qui s'accorde le plus souvent avec ceux ayant connu une trajectoire linéaire. Autant que le

L'habitat individuel mitoyen est le plus souvent présenté comme un choix plutôt maîtrisé. Néanmoins, ce choix est très rapidement pondéré par l'allusion à une série de contraintes.

choix d'un type de logement, l'orientation première dans ce groupe consiste à accéder à la propriété, à quitter le statut de locataire. Cela est présenté comme une évidence, afin de se constituer un patrimoine mais aussi d'adapter au mieux son logement à ses besoins et à ses envies.

Parmi ceux témoignant d'une trajectoire maîtrisée, un certain nombre d'occupants – moins important que le groupe précédent – affirme avoir choisi le logement mitoyen pour ses caractéristiques et même pour ses qualités – il n'est donc pas qu'un habitat par défaut. Pour ceux là, ce type de logement apparaît alors comme « compromis » entre individuel et collectif, ville et campagne, proximité des services et tranquillité résidentielle.

Un troisième profil regroupe des personnes pour qui le choix d'un logement de ce type a été influencé par « un engagement appuyé sur un projet de société ». On le retrouve dans les lotissements tels que celui du hameau de Mange-Pommes à Ramonville qui comporte des orientations plus marquées qu'un lotissement ordinaire en faveur de la vie collective. C'est aussi le cas aux « jardins Andalous » à Blagnac où les interviewés ont décrit des choix résidentiels influencés par la démarche de développement durable de la ZAC Andromède.

Un second groupe d'interviewés, minoritaires, se compose de personnes présentant l'habitat individuel mitoyen comme un choix dans lequel prédominent les éléments de contrainte. Les parcours décrits et les motifs invoqués ne diffèrent pas forcément beaucoup des trois profils du groupe précédent ; les manières dont ils ont été vécus sont par contre largement différentes. Ici, les personnes souhaitaient avant tout quitter le logement collectif. Leur projet résidentiel les orientait vers l'accession à la propriété d'une maison avec pour idée d'aller vivre à la campagne, en construisant leur maison sur un terrain suffisamment vaste pour « en faire le tour », pour avoir à subir le moins possible les contraintes du voisinage. Ce projet s'est généralement heurté aux réalités du marché et a conduit les personnes à se replier sur un type de maisons plus accessibles parce que mitoyennes.

Ci-contre : Vues prises par le CAUE lors du recueil de la parole de 12 habitants pour son projet video.



Comment vivez-vous dans votre maison ?

Cette seconde séquence porte sur les différents espaces du logement et la façon dont ils sont vécus et utilisés par leurs habitants.

Ces espaces sont considérés à trois échelles : celle de l'environnement et du quartier, celle de l'ensemble résidentiel et celle de la maison en elle-même.

Il s'agit de voir ici comment les résidents interviewés habitent et vivent l'ensemble de maisons dans lequel se situe leur logement et plus particulièrement comment ils investissent les espaces extérieurs communs.

1 - L'échelle de l'environnement proche

Les enquêtes montrent que les habitants de ces ensembles de maisons de ville lient la qualité de leur ensemble résidentiel à celle du quartier environnant ; principalement la proximité des services, des activités ou des aménités, mais aussi la richesse de la vie de quartier au sens des sociabilités locales. De fait, les résidents interrogés mettent souvent en rapport la densité résidentielle et la proximité de l'offre urbaine, laquelle est vécue comme un vecteur de « simplification de la vie » qui compense les inconvénients éventuels de la mitoyenneté.

2 - L'échelle de l'ensemble d'habitations

Il s'agit de voir ici comment les résidents interviewés habitent et vivent l'ensemble de maisons dans lequel se situe leur logement et plus particulièrement comment ils investissent les espaces extérieurs communs.

Ce qu'on retient de ces espaces dans les discours... Ce sont d'abord les lieux de la vie résidentielle collective, là où se jouent les rencontres entre voisins mais aussi où on relègue certaines activités quand les logements sont trop petits. Ce sont aussi des espaces qui deviennent parfois le lieu de construction d'un « collectif résidentiel », lorsque les résidents y créent des pratiques collectives ou y envisagent un usage partagé pour certaines fonctions (jeu, jardinage...). On observe d'ailleurs qu'il suffit de peu pour accueillir ces usages quand de simples parkings, des venelles de distribution des garages, etc., sont utilisés d'un commun accord comme terrains de jeux pour les enfants.



Ci-contre :
une aire de jeux
pour enfants
à Auterive.

Les espaces extérieurs communs posent un certain nombre de questions... Cependant, on observe parfois l'absence ou la faiblesse d'usage de ces espaces pourtant conçus au départ comme des lieux de rencontres ou de jeux ; une sous-utilisation qui s'explique par le désintéressement des résidents, notamment pour les ménages actifs qui passent les week-ends et les congés en dehors de la résidence, ou par l'inadaptation des règlements de copropriétés qui interdisent ou cadrent mal les usages et les pratiques d'appropriation de ces espaces. Dans le détail, l'enquête révèle une difficulté à penser les usages de ces espaces au stade de la conception : ce sont parfois des aménagements trop ambitieux qui se révèlent inutilisés ou au contraire des espaces d'agrément (jardins de vue) sans fonction alors que la population attend des aires de jeux ! Dans d'autres cas, on s'aperçoit que leur usage évolue avec l'âge de la résidence et l'évolution de la population : ainsi ils peuvent être très utilisés au moment de l'arrivée des jeunes ménages avec enfants, puis délaissés au départ des enfants, et pourtant conservés dans une sorte de logique foncière qui pose d'ailleurs question en termes d'enjeu de densification et de renouvellement de la ville sur elle-même.

3 - L'échelle de la maison

A cette échelle - celle de la maison avec ses espaces intérieurs et extérieurs - la question était de savoir si le « désir de maison » comme le « plaisir d'habiter une maison » étaient compatibles avec la densité et les différentes formes de mitoyenneté que celle-ci entraîne.

En premier lieu, l'enquête nous livre que ce sont principalement trois éléments (liés à la conception des logements) qui déterminent la façon de vivre la mitoyenneté et donc la densité, en nous parlant de l'intimité domestique.

L'orientation

Elle concerne la vue, la question du vis-à-vis, la lumière mais aussi la chaleur. Or du fait des implantations des maisons, de leur disposition sur la parcelle, de l'emplacement des terrasses, des ouvertures, la meilleure exposition n'est pas toujours au rendez-vous. Certains logements semblent plus avantagés que d'autres. La bonne exposition est d'autant plus importante que vues les conditions d'ensoleillement estivales de la région toulousaine, certaines terrasses peuvent devenir inutilisables, conduisant alors certains résidents à s'interroger sur l'intérêt de disposer d'une sortie extérieure et même d'être propriétaires d'une maison de ville plutôt que d'un appartement !

Ci-contre :
L'opération Plein
ciel à Revel située
à proximité
de la bastide
et de l'hyper
Casino.



Le vis-à-vis

En général, ce sont les vues sur l'intimité des intérieurs qui occupent le plus les esprits. Selon les interviewés, on fait valoir le jeu des implantations des maisons les unes par rapport aux autres ; l'orientation des ouvertures ; le traitement des limites séparatives. Les modèles radicaux observés, notamment les hauts murs et les conceptions introverties, sont vécues comme une protection maximum de l'intimité personnelle et appréciés. Dans certains discours, ils apparaissent même comme le moyen d'accepter de vivre avec les autres.



Ci-contre :
problème
de vis-à-vis.
En bas à droite :
le jardin,
prolongement
de la pièce à vivre.

Le vis-à-vis dans les jardins est globalement vécu différemment et fait l'objet de moins d'exigences, ou du moins de plus de tolérance. Pour autant, les terrasses, où l'on mange, plus accolées aux maisons, font l'objet d'une protection supérieure au fond du jardin, où l'on joue ou jardine. Les jardins situés à l'avant sont quant à eux soumis à un régime différent : exposés au regard des voisins, ils sont même présentés comme des espaces tampons entre vie intime et vie collective, vécus et appréciés comme des vecteurs de sociabilités.

L'isolation phonique

La mauvaise isolation est fréquente. Elle est principalement due aux matériaux employés et la plupart du temps, les interviewés déplorent le fait de dépendre de leurs voisins en termes

d'ambiance sonore. De fait, la mitoyenneté génère un sentiment d'incertitude et de non-maîtrise qui est déplaisant dans le domaine de l'habiter ; à tel point que lorsque le bruit du voisinage est subi, certains résidents font le rapprochement avec les conditions de vie dans un immeuble de logement collectif et ne voient plus l'intérêt de la maison. Reste qu'en général, il y a un respect tacite des règles de bon voisinage et que les résidents s'accommodent de la gêne.

Les autres enseignements de l'enquête portent sur l'incidence des conceptions mitoyennes sur l'usage de la maison, ce qui nous renseigne sur l'évolution de l'espace domestique au fil du temps.

La pièce à vivre

Elle est particulièrement recherchée. C'est là que se regroupent les différents membres de la famille, que se concentre le maximum d'activités. Ce qui correspond à une évolution des rapports au sein de la famille : les parents et les enfants passent plus de temps ensemble (hormis les adolescents !) Par ailleurs, dans un contexte de vie où chacun est de plus en plus mobile, il est paradoxal de constater que la maison n'est pas qu'un lieu de passage mais une sorte de « camp de base », où l'on programme ses activités à l'extérieur. La continuité entre l'espace intérieur et l'espace extérieur... Les enquêtés



apprécient tout particulièrement les configurations qui permettent de considérer l'espace extérieur comme une extension de la pièce à vivre. Une aspiration qui traduit plus largement l'évolution du jardin : on est moins à la recherche, comme dans les années 1960, d'un jardin dans lequel on peut installer un atelier ou aménager un potager. Aujourd'hui, les ménages en ont un autre usage. Espace d'agrément, de repos, de loisir, ils le considèrent souvent comme une extension de l'espace domestique intérieur et c'est la raison pour laquelle les qualités d'intimité sont appréciées quand elles existent.

La faveur du plain-pied

La centration sur la pièce à vivre, la continuité intérieur/extérieur, vont dans le sens de la faveur du plain-pied. De fait, on se rend compte que les balcons ou les terrasses situés en étage sont peu utilisés car jugés trop éloignés de la centralité que représente la pièce à vivre du rez-de-chaussée. Par ailleurs, les maisons à étages sont peu prisées par les ménages avec enfants qui évoquent les difficultés de monter et descendre les escaliers la nuit lorsque la chambre du petit dernier se trouve au deuxième ! Le plain-pied est également apprécié pour les possibilités d'adaptation qu'il offre aux personnes vieillissantes.



Ci-contre :
Maison
sur 3 niveaux
parfois difficile
à vivre, résidence
le parc Saint-Simon
Chatelet
à Toulouse.

Capacité d'appropriation et modularité du logement

On constate une évolution de l'appropriation du logement entre les pionniers des ensembles des années 1960 et les nouveaux ménages qui s'installent dans un logement ancien ou récent. Si les premiers, souvent sortis de situations d'inconfort du logement d'après-guerre, ont investi pleinement leur logement et l'ont rendu conforme à leurs aspirations et à leur identité, les seconds – jeunes couples avec ou sans enfants – ont plutôt tendance à s'installer, et se glisser, dans un logement déjà prêt. Pour eux, les gestes d'appropriation concernent la décoration et dans le cas des petits logements, l'optimisation des surfaces avec la question centrale de la fonctionnalité et du rangement (buanderie, laverie...) qui manquent le plus souvent.

Ci-contre :
Les conceptions
introverties
sont vécues comme
une protection
maximum
de l'intimité.

Quels rapports de voisinage ?

Un pan entier du travail d'enquête porte sur les relations sociales tissées entre résidents des ensembles de maisons observés. Puisque la question de la densité est en rapport avec le fait de vivre les uns près des autres sinon les uns avec les autres, que produit cette densité en matière de sociabilité ?

Une variation des degrés de sociabilité qui peut se remarquer au sein d'un même ensemble.

1 - Variations des degrés de sociabilité

La première chose que nous indiquent les résidents enquêtés, c'est une variation des degrés de sociabilité – qui peut d'ailleurs se remarquer au sein d'un même ensemble.

Le premier degré concerne l'absence de relations avec ses voisins ou la possibilité de vivre hors voisinage. On rencontre notamment cette situation dans le cas de maisons mitoyennes donnant sur rue, où les résidents ne sont liés par aucune gestion commune ou action collective de quelque nature que ce soit. Les résidents mettent aussi en avant un principe de réserve pour éviter les conflits et la dégradation des relations, qui leur semble inévitables quand il s'agit de voisinage. Cela concerne néanmoins surtout des résidents qui n'ont besoin, personnellement, d'aucun appui

de proximité, ou bien se situent dans un cycle de leur vie qui leur permet de vivre en dehors de ce contexte de proximité. C'est notamment le cas des jeunes couples ou des célibataires, sans enfant, qui, actifs, sont davantage portés sur la vie à l'extérieur de leur environnement résidentiel. Ce n'est donc pas le repli domestique qui caractérise cette absence de relations de voisinage mais plutôt un mode de vie marqué par la mobilité. On comprend dès lors que pour que des sociabilités existent, il faut un ferment, un facteur déclencheur ou une raison. Les sociabilités ne sont pas des vues d'esprit, elles ont une raison d'être.

A ce premier degré, on peut opposer un second degré de sociabilité qui se situe à l'extrême inverse : celui des sociabilités qui tournent autour d'un projet collectif résidentiel. On constate trois graduations au sein même de ce degré qui peuvent être illustrées à travers des exemples observés.

La première est celle du projet d'habiter ensemble. C'est le cas du Hameau de Mange-Pommes à Ramonville qui, à l'origine, est un projet d'« habitat

groupé participatif ». Cette petite communauté résidentielle (formée d'une quinzaine de ménages) s'est de fait créée une culture commune au moment des longues discussions qu'a nécessité la conception de l'ensemble (où chacun a exposé sa façon de vivre et ses attentes). Cela s'est ensuite concrétisé par un mode de vie axé sur le collectif et l'auto-organisation avec des pratiques réalisées en commun : les enfants conduits tous ensemble à l'école ; des repas organisés régulièrement chacun son tour les uns chez les autres ; anniversaires et différentes fêtes saisonnières étaient organisées dans les espaces verts communs ; un « café palabre » pour exposer ses visions et son point de vue sur la vie résidentielle, notamment dans un objectif de médiation douce et de régulation des conflits naissants ; jusqu'à la création d'une association commune. Aujourd'hui, avec le départ des enfants et la retraite, l'ensemble entame une nouvelle phase de vie, qui pose d'ailleurs la question de l'usage des espaces extérieurs communs.

De façon moins radicale, c'est aussi parfois en vivant « l'ensemble » que se crée un état d'esprit collectif. Les espaces extérieurs communs jouent alors un rôle important. C'est le cas de l'ensemble du Parc St-Simon, quartier extérieur de Toulouse, qui regroupe des primo-accédants, des propriétaires anciens et des locataires. Les sociabilités y sont variables selon les personnes, mais on observe la dominance d'un groupe de familles avec de jeunes enfants du même âge, qui, au regard de la configuration étroite des logements (environ 80m²), font jouer leurs enfants ensemble sur les espaces extérieurs communs. Une présence quasi quotidienne sur ces espaces qui a multiplié les rencontres et les échanges entre voisins, et généré au fur et à mesure une sorte de culture de l'entraide plus large. Est notamment née de ces expériences, l'idée d'opter pour un mode de gestion basé sur le principe du « rafistolage en

commun » pour assurer l'entretien des espaces communs (électricité, petit jardinage, réparation des fuites...).



Ci-contre :
Venelle
de Saint-Simon.

Enfin, le dernier exemple, celui des Muriers, permet également de revenir sur cette nouvelle façon de considérer les espaces extérieurs communs comme des lieux potentiels d'usages collectifs partagés. Dans cet ensemble, situé dans le quartier Bellefontaine à Toulouse, la configuration du lotissement crée des mini-ensembles de 3 logements, dont les entrées partagent le même espace commun. Ces « corners » créent des micro-voisinages et des envies de pratiques partagées chez certains (des plantations, l'installation d'un compost...)



Ci-dessus :
plan d'ensemble
de l'opération
les Muriers,
à Toulouse.



Ci contre :
Les Muriers,
regroupement
de 3 entrées.

Ci-contre :
Hameau de
Mange-Pommes
à Ramonville,
« habiter
ensemble ».



Ci-contre :
résidence
Al Ferats
à Blagnac,
sociabilités
et voisinage
ordinaires...

Le dernier degré concerne les sociabilités de voisinage ordinaires, faites des échanges quotidiens qui affichent également des intensités variables. On pourrait les qualifier de « sociabilités discrètes » dès lors qu'elles sont de trois ordres.

Ces relations sont libres ; on s'y engage à libre dessein et pour son plaisir individuel. On ne se sent pas obligé d'entrer en relation, on se sent libre d'engager des liens, d'autant plus qu'il n'y a pas d'association de copropriétés et qu'elles se produisent



en-dehors de toute responsabilité et obligation. C'est d'ailleurs une nouvelle donne des temps actuels qui se distingue des modèles du passé, dans lesquels la communauté du voisinage imposait à l'individu des normes et des codes de vie en collectivité. Aujourd'hui, c'est l'affranchissement personnel qui prime sur les destins individuels.

Ces relations sont ordinaires ; construites sur les pratiques ordinaires du « bonjour-bonsoir » - un geste, quelques mots échangés qui signifient qu'il existe un lien entre les personnes que l'on reconnaît et qu'on accepte - mais aussi sur les « menus services » tels que récupérer le colis de La Poste, garder un jeu de clés, arroser les plantes pendant les congés, nourrir le chat. Des pratiques qui sont plus attentives que démonstratives.

Ces relations sont symboliques. Les festivités et autres événements sont finalement assez rares et ne témoignent pas autant que ces pratiques ordinaires du dynamisme ou de la qualité de la vie de voisinage. Souvent même, les résidents ont ri à la question de savoir si des repas de quartier sont organisés pour tenter de qualifier ces relations de voisinage. Pour eux, le véritable lien est la possibilité d'aller sonner chez son voisin quand on a perdu ses clés et y prendre le thé en attendant le serrurier. Même si ce n'est jamais arrivé,

la possibilité de l'envisager rend compte de la valeur de ces relations et de ces liens, et de l'idée de solidarité qui est si précieuse. Il n'y a pas forcément de rapport direct entre les pratiques et les sentiments, c'est une affaire de représentation.

2 - Sociabilités chéries

Ces sociabilités de voisinage sont donc globalement, dans leurs variations, perçues comme positives. Ce sont des sociabilités qui créent une sorte de « capital social » sur lequel on compte, que l'on peut mobiliser au besoin, qui sont par conséquent rassurantes, et dont on mesure les bienfaits et la préciosité. Elles sont aussi jugées utiles et même essentielles pour certains types de résidents : c'est notamment le cas des personnes

âgées qui dans certaines résidences réussissent à se maintenir autonomes plus longtemps dans leur logement grâce à l'aide des voisins. C'est aussi le cas pour les familles avec enfants en bas âge qui se rendent des services de garde ou de prises en charge.

Ces sociabilités créent une sorte de « capital social » sur lequel on compte, que l'on peut mobiliser au besoin, qui sont par conséquent rassurantes, et dont on mesure les bienfaits et la préciosité.

Dès lors, ce sont des sociabilités que l'on a du mal à quitter. Si on les abandonne, c'est alors pour se projeter vers des modes d'habiter de même nature sur le plan des relations de voisinage, qu'incarne d'ailleurs pour les résidents interrogés le modèle du lotissement.

Ce sont finalement des sociabilités révélatrices d'une certaine capacité à vivre ensemble, plus précisément à cohabiter ensemble malgré les différences. Il faut dire que la mixité des

profils des résidents oblige à une entente négociée, des efforts consentis quant aux nuisances sonores par exemple. C'est bien le principe de l'accommodement, du raisonnement rationnel (où on mesure le coût de l'effort au bénéfice) qui prévaut dans l'esprit des résidents. D'ailleurs, il est intéressant de voir que les conflits sont souvent résolus par le groupe de résidents eux-mêmes, dans une pratique de médiation douce, par la parole et le dialogue, où des voisins non concernés peuvent tenter une médiation pour un autre voisin : c'est le « collectif régulateur ».

Ce « capital social » est par conséquent précieux et semble être à la base de l'appréciation du mode d'habiter des maisons de ville et des opérations denses. Il réhabilite ainsi la valeur collective du logement, quand la vie en appartement est décriée justement pour l'absence ou la difficulté de vie de voisinage. Ce sont des sociabilités qui trouvent leur ferment, pas seulement dans une action de défense riveraine, mais dans les échanges ordinaires de la vie quotidienne, qui sont finalement assez discrets mais investis d'une forte importance symbolique signifiant une possibilité de solidarité.

Ci-dessous :
5 degrés
de sociabilité
rencontrés
dans les enquêtes.

« Est-ce que je peux emprunter
votre tondeuse ? »



Le prêt de matériel

« Pouvez vous aller
me chercher du pain ? »



Le service rendu

« Je peux m'occuper
de vos enfants. »



La garde d'enfants

« Salut ! »



Le bonjour-bonsoir

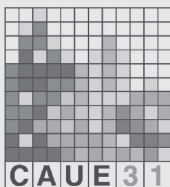


Le repas de quartier



Atelier des maires

CAUE de la Haute-Garonne
1, rue Matabiau
31000 Toulouse
Tél. 0562737362
e-mail : caue@caue31.org
www.caue31.org



Directeur de la publication : Ghislaine Cabessut
Conception/rédaction : Échocité et CAUE31
Graphisme : Willy Muller, Flore Mazzonetto
Crédits photographiques : CAUE31
et Les récréations du pourquoi
Impression : Imprimerie des Capitouls
n°ISSN : 1777-3210
Imprimé sur du papier recyclé