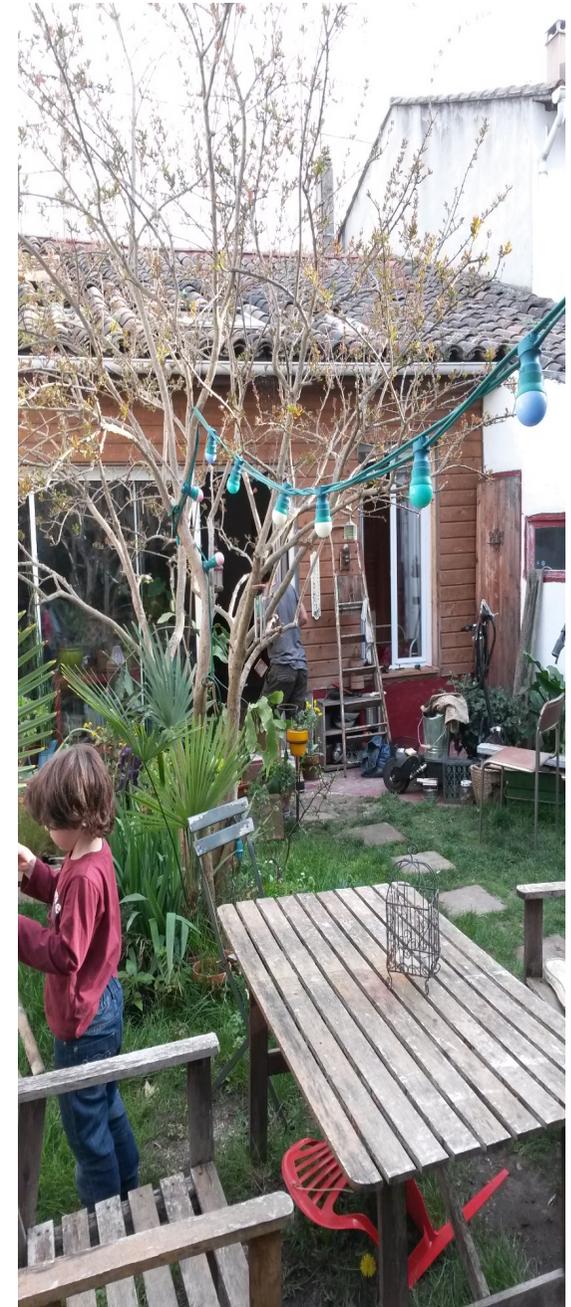


« *Vivre en maison de ville en Haute-Garonne* »

Fabrice Escaffre, maître de conférences et le Master 2
« **Villes, Habitat et Politiques d'aménagement** » de
l'Université Toulouse-Jean Jaurès/Mirail

Céline Loudier-Malgouyres, socio-urbaniste, consultante.

10 juillet 2014 - REHAL



1. L'enquête

- Une enquête sur l'habiter en **maison mitoyenne** : le parcours résidentiel, la mitoyenneté vécue, le chez-soi, les relations aux formes urbaines, les sociabilités, les pratiques des espaces publics proches et du territoire...
- Entre juillet 2013 et février 2014 par **entretiens semi-directifs** (une centaine) :
 - réalisés par le Master 2 « Villes, Habitat et Politiques d'aménagement » à Auterive, Revel, Saint-Gaudens et Grenade (80)
 - et par Céline Loudier-Malgouyres dans Toulouse et plusieurs communes proches (Blagnac, Pinsaguel, Ramonville) (20)
- Un choix : ne retenir que des **propriétaires ou des accédants** et varier dans chaque site les opérations étudiées selon leur date de construction et leur localisation
- Des limites : liées aux terrains d'étude, liées aux informations analysées (des discours), aux personnes ayant accepté d'être interviewées
- 2 **misés en débat** : 1 journée d'étude « densité » et 1 « atelier des maires »



2. Parcours et choix résidentiels



Des choix résidentiels présentés comme plutôt **maîtrisés**

Et

L'idée d'**accommodement** à la mitoyenneté qui ressort des discours sur ces choix

Différents profils:

- Ceux pour qui **le choix semble s'être imposé** ou a correspondu à une opportunité: l'accession à la propriété, la liberté d'appropriation, l'attrait du jardin...

« Je ne savais même pas que Grenade existait (...) on ne voulait pas trop s'éloigner de Toulouse (...) puis le projet s'est présenté, c'était dans nos prix, j'ai dit allez hop! On concrétise » (femme, 54 ans, Grenade)

- Ceux qui choisissent un logement mitoyen **pour ses caractéristiques** : le « compromis » entre individuel et collectif, entre ville et campagne, entre localisation à proximité des services et tranquillité...

« On avait une grande maison avec du terrain, là c'est plus petit, c'est plus facile à entretenir » (femme, 69 ans, Saint-Gaudens)

- Ceux pour qui le choix du logement a été influencé par un **engagement** appuyé sur un « projet de société » : la vie « collective » à l'échelle de l'opération (Hameau de Mange-Pomme à Ramonville), l'éco-logement et la démarche éco-quartier (Jardins Andalous à Blagnac)
- Des interviewés, peu nombreux, pour qui le choix résidentiel est présenté comme nettement contraint financièrement ou pour des raisons personnelles

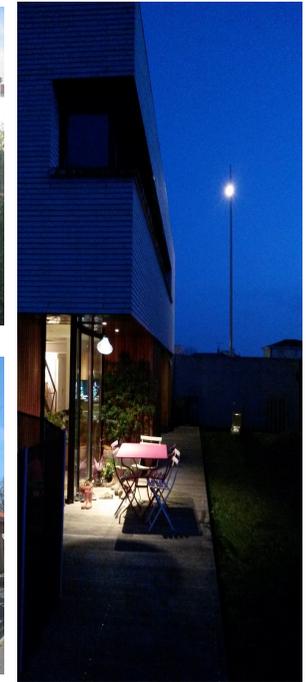
3. La maison

Des éléments de conception déterminants sur le vécu de la densité...

- Le **vis-à-vis** (le jeu des implantations des maisons les unes par rapport aux autres ; l'orientation des ouvertures; le traitement des limites séparatives) >> Pour **protéger l'intimité** des activités domestiques et permettre qu'elle **se prolonge sur l'espace extérieur**
- L'**isolation phonique**: facteur de gêne (sentiment d'incertitude et de non-maîtrise) mais en général, un respect **des règles de bon voisinage** et de l'**accommodement**

Les usages...

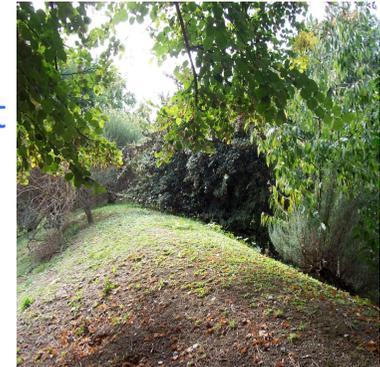
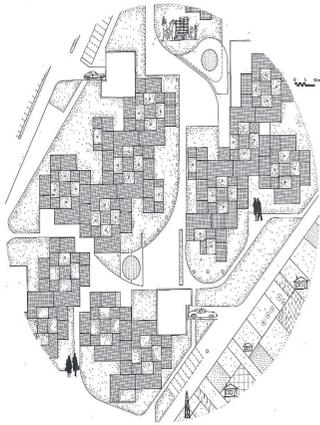
- La **pièce à vivre** : haut-lieu de la vie familiale et domestique
- La continuité entre **l'espace intérieur et l'espace extérieur** (le jardin)
- La faveur du **plain-pied**
- La **modularité** du logement, la fonctionnalité



4. Usages et vécu des espaces autour du logement

L'environnement proche

- La qualité de l'ensemble résidentiel liée à la **qualité de l'environnement**
- La densité résidentielle acceptée pour **les bénéfices de l'offre urbaine**



L'ensemble résidentiel

Les espaces communs extérieurs ou publics proches

- Ce sont les lieux de la **vie collective** du voisinage même si les **usages sont peu nombreux**
- **Evolution** des usages au cours des âges de la résidence et des transformations du peuplement
- Les usages créent la fonction des espaces (une **réalité pragmatique des usages**) autant que la conception sauf si celle-ci est trop rigide
- Appréciés pour l'ambiance **vivante**, jugés **rassurants** et ces espaces doivent aussi garantir la **tranquillité**
- Parfois inadaptation ou faiblesse des **règlements** de copropriétés qui interdisent en général les pratiques d'appropriation et les usages



5. Les sociabilités



2. Des sociabilités discrètes

- libres (en-dehors de toute responsabilité et de toute obligation, pour son plaisir)
- ordinaires (en-dehors des festivités et autres organisations)
- symboliques (qui expriment et signifient le lien entre les gens et la possible solidarité : il n'y a pas forcément de rapport direct entre les pratiques et les sentiments, c'est affaire de représentation)

1. L'absence de relations avec ses voisins ou la possibilité de vivre hors voisinage

- L'absence d'occasion de regroupement
- L'absence de besoins
- Un principe de réserve pour éviter les conflits de voisinage
- Une vie portée ailleurs que sur l'environnement résidentiel (vie active, voyages, maisons secondaires, situations familiales...)

3. Des sociabilités perçues comme très positives

- Qui créent un « capital social » précieux sur lequel on compte: mobilisable, rassurant, utile
- Qu'on a parfois du mal à quitter
- Qui sont révélatrices d'une capacité à tolérer la différence, et à s'accommoder des inconvénients pour ne garder que les avantages.

Conclure

Vivre en maison de ville :

- une appréciation **positive** fréquente
- **l'accommodement** par nécessité ou par choix
- un bâti mais au-delà **un mode d'habiter hybride** : maison/appartement, intérieur/extérieur, plain-pied/étage
- des **caractéristiques formelles, architecturales, constructives** qui constituent de puissants vecteurs de facilitation des vécus : isolation phonique, gradation des espaces, vis-à-vis
- des **sociabilités** libres d'engagement fort mais attentives et soucieuses de maintenir des liens plus symboliques que démonstratifs