Norois

Environnement, aménagement, société

231 | 2014

Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité

Les habitants du périurbain tourangeau à l'épreuve d'un changement de modèle : vers une recomposition des modes d'habiter ? L'exemple des habitants de la ZAC des Terrasses de Bodets à Montlouis-sur-Loire

Peri-urban inhabitants facing up to a new model: towards a reorganization of ways of living? The example of inhabitants of "Les Terrasses de Bodets" a joint development zone in Montlouis-sur-Loire (France)

Laurent Cailly

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/norois/5097>

DOI : 10.4000/norois.5097

ISBN : 978-2-7535-3599-2

ISSN : 1760-8546

Éditeur

Presses universitaires de Rennes

Édition imprimée

Date de publication : 30 septembre 2014

Pagination : 75-90

ISBN : 978-2-7535-3465-0

ISSN : 0029-182X

Référence électronique

Laurent Cailly, « Les habitants du périurbain tourangeau à l'épreuve d'un changement de modèle : vers une recomposition des modes d'habiter ? L'exemple des habitants de la ZAC des Terrasses de Bodets à Montlouis-sur-Loire », *Norois* [En ligne], 231 | 2014, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/norois/5097> ; DOI : 10.4000/norois.5097

Les habitants du périurbain tourangeau à l'épreuve d'un changement de modèle : vers une recomposition des modes d'habiter ? L'exemple des habitants de la ZAC des Terrasses de Bodets à Montlouis-sur-Loire

Peri-urban Inhabitants Facing up to a New Model: Towards a Reorganization of Ways of Living? The Example of Inhabitants of "Les Terrasses de Bodets" a Joint Development Zone in Montlouis-sur-Loire (France)

Laurent CAILLY

CITERES, UMR 7324 CNRS, équipe COST, Université de Tours, 33 allée Ferdinand-de-Lesseps, 37200 TOURS
cedex, France (laurent.cailly@univ-tours.fr)

Résumé : À partir d'une enquête qualitative menée auprès de 45 habitants de la commune de Montlouis-sur-Loire (Aire urbaine de Tours, France), nous étudions la transformation des modes d'habiter dans un espace périurbain de première couronne, en interrogeant la manière dont les habitants reçoivent et s'approprient une nouvelle opération résidentielle marquée par des objectifs de durabilité. Nous analysons successivement le rapport des habitants aux formes d'habitat intermédiaire caractérisées par un surcroît de densité, les relations sociales de proximité dans un contexte marqué par une mixité sociale relative ainsi que les pratiques locales de mobilité. Nous montrons que ce type de quartier, sans remettre en cause le modèle d'habiter périurbain, est révélateur d'un espace qui se « suburbanise » où différentes strates des classes moyennes (propriétaires, locataires du parc privé, locataires du parc social) se côtoient et acceptent une certaine densité d'habitat en contrepartie du sentiment d'habiter un espace de valeur alliant qualités périurbaines et accessibilité urbaine, favorable aux pratiques de proximité.

Abstract: Based on a qualitative survey involving 45 residents of the town of Montlouis-sur-Loire (urban district of Tours, France), we studied changes in ways of living in a first-ring peri-urban space, investigating how residents have accepted and appropriated a new housing operation based on objectives of sustainability. We look at how the residents relate to intermediate forms of housing characterized by greater population density, at social relationships within relatively diverse neighborhoods, and at local transportation practices. We show that this type of neighborhood, without compromising the peri-urban way of life, is a demonstration of an area that is becoming "suburbanized", where different levels of the middle class (owners, tenants of private property, social housing tenants) mix and accept a certain level of housing density in exchange of a feeling of living in a desirable area that combines peri-urban qualities and urban accessibility, fostering good neighborhood practices.

Mots clés : habiter – périurbain – densité – mixité sociale – voisinage – mobilité – développement durable

Keywords: inhabiting – peri-urban – density – social mix – neighborhood – mobility – sustainable development

INTRODUCTION

Depuis une quinzaine d'années, les espaces périurbains français constituent un laboratoire privilégié d'analyse des relations entre modes d'habiter et changements urbains. Ils suscitent de nombreux travaux en géographie sociale, soucieux de comprendre les dynamiques sociales et spatiales des périphéries urbaines à l'aune des pratiques habitantes. Ces recherches se sont attachées à décrypter les choix résidentiels périurbains (Berger, 2004 ; Dodier, 2012 ; Goyon et Ortar, 2009 ; Jaillet, 2004), les systèmes de mobilité et les pratiques des lieux, les représentations et les identités spatiales (Cailly, 2007, 2010 ; Cailly et Dodier, 2007 ; Chardonnel et Louargant, 2007 ; Dodier, 2009, 2012 ; Morel-Brochet, 2006, 2007 ; Ortar, 2011 ; Rougé, 2005, 2010 ; Motte-Baumvol, 2006, 2007, 2013 ; Pinson et Thomann, 2001), les comportements sociopolitiques (Rivière, 2009) ou encore les formes de gouvernements locaux (Charmes, 2011). Ces questions mobilisent un ensemble assez cohérent de chercheurs¹ dont les travaux empiriques apportent des réponses particulièrement nuancées aux débats sur la périurbanisation et permettent de discuter âprement la débauche de clichés médiatiques ou pseudo-scientifiques qui parasitent fortement la compréhension du phénomène périurbain (Berger, 2013). Si ces travaux ont mis en évidence les singularités de ce modèle résidentiel et des caractéristiques distinctives en matière d'habiter, ils se sont empressés cependant de montrer la variété des groupes sociaux, des trajectoires socio-résidentielles et des manières de « faire territoire » en périurbain, variété que l'on retrouve par ailleurs dans la géographie du vote (Rivière, 2009). En lien avec la maturation d'un phénomène amorcé il y a cinquante ans, la diversification sociale des habitants comme des contextes périurbains est désormais une clé pour comprendre la complexité des territoires situés aux marges de l'urbain (Cailly, 2013).

La recherche présentée ici² s'inscrit dans le sillage des travaux évoqués mais privilégie une entrée nouvelle portant sur la transformation des modes d'habiter. Alors que le périurbain apparaît à bien des titres comme un pur produit du fordisme (Cailly, 2010), la crise multiforme que connaît celui-ci jette le doute sur la pérennité de cette forme d'habiter. Cette question constitue une intrigue scientifique qu'il serait hasardeux de vouloir clore rapidement. Les observations menées ces dernières années montrent, qu'en dépit des politiques qui visent à le juguler, le périurbain prospère et s'adapte pour l'instant, à revers d'une crise annoncée. Pour autant, le contexte socio-économique (coût de l'immobilier et de l'énergie) et les nouvelles normes liées à l'idéologie du développement durable mettent d'ores et déjà les modes d'habiter périurbains à l'épreuve. Les premiers travaux menés sur cette question montrent que le prix du carburant et/ou la sensibilité écologique impliquent des arrangements et des stratégies d'adaptation qui contribuent à infléchir les comportements de certaines catégories de ménages (Morel-Brochet et Motte-Baumvol, 2010 ; Lejoux, 2011 ; Cailly, 2011). Afin de suivre les changements sociaux rapides à l'œuvre dans les périphéries urbaines et d'alimenter la démarche prospective (Vanier, 2010), il semble particulièrement prometteur d'étudier la manière dont les leviers structurels et les idéologies dominantes mettent en jeu l'habitabilité³ périurbaine et participent ainsi aux transformations des modes d'habiter.

Nous abordons ici cette question de la métamorphose de l'habitabilité périurbaine à partir d'une enquête qualitative⁴ portant sur la réception sociale

1. Ces auteurs ont eu l'occasion de travailler ensemble entre 2007 et 2010 au sein de l'atelier périurbain du Gis « socio-économie de l'habitat » dirigé par M.-C. Jaillet et M. Berger. Partageant une approche critique mais bienveillante du périurbain, à l'écart des jugements de valeurs, ils travaillent dans des directions différentes mais complémentaires qui participent à la capitalisation des savoirs sur les changements sociaux et spatiaux en périurbain, en tant qu'il constitue un territoire privilégié de compréhension de l'urbanité contemporaine. Leurs travaux font émerger un champ scientifique assez cohérent que l'on peut qualifier d'études périurbaines.

2. Cette enquête fut menée dans le cadre du programme Usage et Programmation de l'Habitat (UPHA) dirigé par Nora Semmoud (Pr., CITERES) et financé par la Région Centre entre 2009 et 2011. L'objectif était de mieux comprendre les pratiques habitantes, les formes d'appropriation et d'ancrage dans deux Zones d'Aménagement Concerté récentes, l'une située dans le centre d'Orléans, l'autre située en périphérie de Tours à Montlouis-sur-Loire.

3. Cette réflexion sur l'habitabilité périurbaine est au centre du programme ANR (Espace et société, 2010-2014) « De l'habitabilité à la territorialité, et retour : à propos de périurbanités, d'individus et de collectifs en interaction », dirigé par M. Vanier, M.-C. Fourny et R. Lajarge et portée par les UMR Pacte, Citeres, Set, Ausser et l'EA Lidilem. Ce terme n'y désigne pas seulement un ensemble de qualités et de propriétés intrinsèques de l'espace, mais également (et surtout) un ensemble de compétences et d'arts de faire mis en œuvre par l'individu pour réduire les contraintes et maximiser les ressources que livre l'espace géographique au cours de ses activités quotidiennes, afin d'optimiser son projet d'habiter.

4. La centaine d'entretiens semi-directifs menée auprès des habitants portait sur les itinéraires et les stratégies résidentielles des habitants, l'appropriation des logements, des espaces intermédiaires et du quartier, la mobilité quotidienne et le projet d'habiter. Pour cet article, nous exploitons les

des nouvelles politiques d'urbanisme (Semmoud, 2007) menées en périurbain. En effet, depuis quelques années, certaines communes appartenant au périurbain « proche » conduisent des opérations d'urbanisme opérationnel – de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) – qui illustrent l'émergence d'un périurbanisme (Vanier, 2011). La nature du peuplement et des manières d'habiter dans ces nouveaux espaces apparaît alors comme une question vive, d'autant que certaines de ces opérations affichent clairement comme celle que nous étudions des objectifs de durabilité. Pour bien démarquer notre propos d'une logique opérationnelle et suivant une approche critique du développement durable, il s'agit d'étudier en profondeur la manière dont les habitants « reçoivent » et « s'approprient » un ensemble résidentiel jugé expérimental et marqué par une certaine prétention à « changer » les comportements. Cette opération résidentielle, dans sa conception, son discours et sa mise en œuvre, propose en effet un nouveau modèle d'habitat en rupture avec les formes classiques et peu régulées auxquelles le périurbain nous a habitués (lotissement, grandes parcelles, mitage). Les maîtres mots de l'opération sont la densité, la mixité sociale, la qualité des espaces publics, la proximité et la couture avec le centre-bourg et les cheminements doux ; bref, un ensemble de principes urbanistiques « importés » des pratiques de renouvellement urbain menées dans les centres, avec lesquels les périurbains seraient *a priori* fâchés. La question de la réception par les nouveaux habitants de ces principes – qui s'offrent à eux comme autant d'injonctions normatives contenues dans les formes –, se pose alors avec la plus grande acuité. C'est donc à travers ce prisme particulier – la transaction entre un projet d'aménagement et les logiques d'usages – que nous interrogeons dans ce texte l'articulation entre développement durable et mode d'habiter qui fait l'objet de ce dossier. Nous faisons ici l'hypothèse que cette opération, révélatrice des ZAC « denses et mixtes » qui se multiplient dans les communes périurbaines de première couronne de l'aire urbaine de Tours, donnent certes prise à de nouveaux comportements mais, dans les faits, n'infléchissent qu'à la marge les manières d'y vivre et d'y habiter. Ce décalage entre l'ambition urbanistique

portée à l'échelle de l'ensemble résidentiel et des modes d'habiter qui se construisent essentiellement à une échelle plus large, était attendu. Néanmoins, la focalisation du regard à l'échelle de l'ensemble résidentiel permet d'interroger de manière inédite ce qui se joue et change dans les rapports des périurbains à l'espace de proximité. Elle permet de montrer que ce type de quartier, sans remettre en cause le modèle d'habiter périurbain, est révélateur d'un espace qui se « suburbanise », où différentes strates des classes moyennes (propriétaires, locataires du parc privé, locataires du parc social) se côtoient et acceptent une certaine densité d'habitat en contrepartie du sentiment d'habiter un espace de valeur, alliant qualités périurbaines et accessibilité urbaine, favorable aux pratiques de proximité.

VERS UN NOUVEAU MODÈLE D'HABITAT ?

Le quartier des Bodets est situé à Montlouis-sur-Loire, une commune de 11 500 habitants appartenant à la première couronne périurbaine tourangelle (figure 1 – **planche III**, p. 91). Il s'agit d'une commune d'urbanisation ancienne, marquée par une forte urbanité (emplois, équipements, services), une bonne accessibilité au cœur de l'agglomération tourangelle, une spécialisation viticole et patrimoniale (Vallée de la Loire, vignoble AOC, classé en Zone Agricole Protégée) ainsi que par une dynamique d'embourgeoisement (INSEE, 2007). Dans sa conception urbanistique, le quartier des Bodets procède d'une volonté d'infléchir le modèle résidentiel périurbain (Dodier, 2011) fondé sur l'accession à la propriété en pavillon. Les élus à l'origine du projet ont clairement signifié leur volonté de « faire évoluer les choses » en diminuant la taille des parcelles et en diversifiant les formes de construction, afin que ce quartier absorbe la croissance en limitant l'étalement urbain et offre une mixité des statuts d'occupation propre à fluidifier les itinéraires résidentiels et à limiter l'embourgeoisement. En outre, l'ambition était de « moderniser l'habitat individuel » et de tester l'acceptabilité de nouvelles formes (maisons de ville, petits collectifs)⁵. À revers du parcellaire existant, morcelé et mité, il s'agissait de constituer

45 entretiens menés dans la ZAC « Les Terrasses de Bodets » à Montlouis-sur-Loire.

5. L'opération comprend 194 logements sur 12,5 ha, composés de 81 parcelles individuelles, 63 maisons de villes dont 25 logements sociaux, 2 petits collectifs (R+2) de 50 logements sociaux.

un quartier doté d'une véritable urbanité, « expérimental » et sous-tendu par des objectifs de durabilité périurbaine. Même si – au-delà des discours – ce projet demeure assez classique en comparaison de certaines opérations emblématiques telles Poundbury (Dorchester) ou, plus proche de nous, de ce que fût l'urbanisme des villes nouvelles en Île-de-France, il reflète une logique d'innovation urbanistique inédite dans les périphéries tourangelles et justifie que l'on questionne la manière dont les habitants s'approprient ces nouvelles formes d'habitat.

Un espace de satisfaction résidentielle

En premier lieu, les entretiens menés aux Terrasses de Bodet révèlent une satisfaction relativement unanime. Locataires ou propriétaires, en maison ou en appartement, les habitants soulignent la qualité d'un environnement résidentiel offrant un bon rapport qualité-prix et un bon compromis entre « confort spatial » et accessibilité urbaine, et les prix jugés « attractifs ».

Le quartier présente tout d'abord les qualités résidentielles habituellement recherchées en périurbain (calme, tranquillité, espaces privatifs, campagne). La « tranquillité » notamment repose tout autant sur la qualité des ambiances sensibles – un calme source de « repos » et antidote au « stress urbain » qui caractériserait la ville dense – que sur la valeur des relations sociales, paisibles et feutrées – entrevues comme un moyen de préserver l'intimité domestique et de tenir à distance les sources de tension. Un sentiment récurrent de « quiétude » et de « bien-être » se dégage des entretiens : *« Je me sens très bien à Montlouis. C'est une ville qui est très agréable, les gens sont très agréables je trouve... Quand on est arrivé ici on était très surpris, parce que c'était calme. Pourtant il y a plein de maisons, il y a plein d'enfants et on n'entend pas de bruit. C'est calme, assez convivial et on a tout à proximité. »* (Assistante maternelle, 29 ans, locataire, maison mitoyenne.)

L'hybridation entre la ville et la campagne est au centre de cette satisfaction résidentielle. De nombreux habitants se réapproprient plus ou moins consciemment le slogan municipal « Montlouis, la ville à la campagne ». Ils apprécient la commune en tant qu'elle combine aménité des paysages campagnards (plateaux viticoles et vallée de la Loire) et qualités résidentielles du périurbain, mais dans

une version « suburbaine » qui valorise l'accessibilité à l'agglomération et aux équipements locaux (figure 1) : *« On est à la campagne alors qu'on est à moins de 10 km du centre-ville de Tours [...] donc c'est l'avantage, aussi, d'être dépaycé de l'environnement urbain »* (Technicien, 40 ans, locataire, maison mitoyenne). En effet, la commune livre de larges perspectives sur les plateaux viticoles et la vallée de la Loire, et synthétise en quelque sorte une identité ligérienne largement mise en scène dans la commune. Ces paysages donnent à l'environnement résidentiel une forte valeur d'usage et contribuent à renforcer sa valeur sociale en attirant des ménages de cadres. Simultanément, la commune est vantée pour sa très bonne accessibilité, à toutes les échelles. Outre l'accès rapide au cœur de l'agglomération tourangelles, les habitants se sentent à proximité de plusieurs centres commerciaux, de grandes zones d'activité, de la gare LGV ou d'autres pôles urbains secondaires (Amboise). L'accessibilité apparaît dans les discours comme une qualité majeure de la commune. En outre, cette dernière est envisagée comme une « petite ville » disposant d'équipements de base principalement localisés dans le centre-ville et dont on dit apprécier la proximité.

Le prix de commercialisation des terrains – plus bas dans la ZAC que sur le reste de la commune – est fréquemment mis en avant par les propriétaires accédants pour expliquer leur choix et justifier leur satisfaction résidentielle. La plupart d'entre eux n'auraient pu accéder à la propriété à Montlouis en dehors des Bodets. Dans un contexte immobilier inflationniste, ce quartier incarne ainsi la démocratisation de l'accès à un espace de valeurs : un territoire périurbain bien équipé, patrimonial et plutôt aisé. Cet équilibre entre qualité, prix et accessibilité explique pour une large part la bonne réception d'une densité un peu plus forte. *« On s'est dit qu'on n'était pas très loin du centre-ville [de Montlouis], voilà. On a vu qu'il y avait des centres commerciaux. [...] La proximité de Tours a beaucoup joué. Voilà, et le prix de la maison. »* (Professeur des écoles, 32 ans, propriétaire, maison mitoyenne.)

Une densité bien acceptée

La densité du quartier, prise globalement et objectivement assez faible (18 logements à l'ha contre 8 en moyenne), ne suscite pas de longs discours et

semble bien acceptée par les habitants. Le quartier est identifié avant tout comme un « lotissement » offrant les attraits résidentiels du périurbain et souvent opposé aux quartiers « de tours » ou aux tissus plus urbains, malgré son surcroît de densité. Toutefois, le rapport à la densité, et sa signification, varie selon le type de logement.

Dans les pavillons, la densité de peuplement est identifiée mais bien acceptée, ce qui est plutôt inattendu dans les ensembles pavillonnaires périurbains où elle est souvent mal perçue et susceptible de susciter des réactions d'opposition (Charmes, 2011).

« C'est un quartier très calme malgré, paradoxalement, le fait que c'est un quartier qui est, en termes de concentration de population, assez important. Bon là, [...] elles sont proches, mais ça va. Par contre, tout le quartier de la rue avec des maisons les unes à côté des autres, les immeubles derrière, c'est vrai qu'il y a une concentration de gens dans cet endroit qui pourrait faire que par moments c'est bruyant, qu'il y ait des soucis mais c'est pas le cas. » (Pharmacienne, 38 ans, propriétaire, maison individuelle)

Trois éléments expliquent cela. Les pavillons, situés à l'ouest et au nord de l'opération, sont pour l'essentiel séparés des formes plus denses (figure 2 – **planche IV**, p. 92) ; l'environnement résidentiel immédiat est donc celui d'un lotissement classique, présentant néanmoins des parcelles assez petites comparativement à d'autres secteurs de la commune mais qui restent de bonnes tailles (500 à 1 000 m²). Ensuite, leurs occupants ont généralement habité, auparavant, des espaces plus denses (appartement, maison de ville). L'arrivée au Bodets s'accompagne d'un gain de confort résidentiel qui favorise l'acceptation d'un environnement plus dense qu'un lotissement classique. Enfin, la taille modérée des parcelles permet à ces ménages d'accéder à un espace dont ils seraient économiquement exclus, en dehors de cet ensemble résidentiel aux prix avantageux. Ainsi, la recherche de solvabilité spatiale (le maximum de ressources spatiales à moindre coût) favoriserait l'acceptation d'une densité relative.

Dans les maisons en bande et les petits collectifs, la plupart des habitants se situent eux aussi dans des itinéraires qui, du point de vue du confort résidentiel et de la densité, sont perçus comme ascendants : passage de l'appartement à la maison,

obtention d'un jardin, gain d'espaces privatifs et d'intimité et pour la moitié d'entre eux, accession à la propriété en maison individuelle. Pour les locataires, originaires du parc social, le quartier propose les formes – valorisées et valorisantes – du lotissement, mais il est aussi « neuf », « bien urbanisé », « joli », « propre ». Pour eux, le lien est établi entre la valeur résidentielle du quartier et le sentiment de promotion sociale.

« C'est vrai que c'est assez sympathique, c'est bien urbanisé... Il y a de l'amélioration parce que moi, vous savez, j'habitais aux Rives du Cher, c'était des tours, des barres. Donc... c'est vrai que quand je suis arrivé ici, pour moi c'était... le paradis. Donc c'est sûr que je ne vais pas vous le cacher, c'est quand même... Enfin on est bien lotis, c'est bien aménagé, on n'est pas gênés par les voisins en face (pas de vis-à-vis) mais sinon, non rien de particulier. » (Serveur, 21 ans, locataire, appartement)

Un idéal résidentiel tenace

L'acceptation de la densité connaît néanmoins des limites. Premièrement, les habitants (propriétaires ou locataires) des maisons en bande se plaignent très fréquemment des vis-à-vis et éprouvent un sentiment de promiscuité, même si les rapports de voisinage sont bons par ailleurs. C'est moins le type de construction (la maison mitoyenne) que la conception urbanistique et architecturale qui est ici en cause. Le jardin est considéré comme une pièce à vivre (Paris, 2012), la propriété d'un dehors que l'on souhaiterait « intime », c'est-à-dire protégé du regard du voisin. Or, aux Bodets, l'inter-visibilité à travers les jardins est particulièrement forte au centre de certains îlots (figure 3) : *« On se parle, on s'entend bien [avec les voisins]. C'est juste que l'on se sent un peu... pas trop chez nous des fois [...] dehors, surtout l'été. »* (Employée, 29 ans, locataire, maison mitoyenne.) Ce sentiment de promiscuité révèle l'absence de prise en compte dès la conception du désir d'intimité domestique (incluant le jardin), pourtant au cœur des valeurs anthropologiques contemporaines de l'habitat. Ce « défaut » – qui n'est pas mécaniquement lié à la densité⁶ – est

6. Ce résultat légitime la recherche-action sur l'habitat dense individualisé qui, à partir de l'analyse des parcellaires villageois, étudie les conditions d'un habitat individuel dense voire très dense, préservant au maximum

Figure 3 : des jardins en vis-à-vis (cliché : Florence Troin, 2010)
Facing gardens

un frein à l'ancrage résidentiel des ménages ; il est avancé comme un élément qui pourrait susciter un nouveau déménagement.

D'autres habitants se livrent à une critique plus directe de la densité. Sont alors visées la maison mitoyenne et/ou la taille de terrain ne correspondant pas tout à fait à l'idéal résidentiel des ménages. Habiter ici est alors envisagé comme une simple étape dans un parcours qui se voudrait ascendant et finalisé par davantage de confort résidentiel. Beaucoup considèrent la mitoyenneté comme un défaut de leur logement et aimeraient à terme un « vrai » pavillon qui, selon eux, garantit plus d'intimité. Par ailleurs, certains propriétaires trouvent leurs terrains trop exigus, même si d'autres voient même d'un bon œil un jardin de faible taille, plus aisé d'entretien. Ceux dont les moyens financiers limitent les ambitions résidentielles s'accommodent de la maison de ville. Mais, cette survalorisation du modèle « pavillonnaire » explique un fort « turn over » dans les maisons de ville. Isabelle est fortement engagée dans un projet de construction d'un pavillon à 30 km de Tours :

« On construit [une maison individuelle] à Possé. Mais c'est pas encore fait, on attend la banque. Mais c'est en bonne voie. C'est pour ça que si l'on s'en

l'intimité domestique. Il existe à ce sujet, outre Bendimérad (2010), de la littérature grise : voir notamment en ligne « Pour un habitat dense individualisé », les rendez-vous du CETE 27 septembre 2010 et E. Peigné, 2012, *Adapter les terrains à bâtir à l'urbanisme durable en Région : promouvoir l'habitat dense individualisé*.

va d'ici c'est que l'on achète. [...] Ici ça m'agace car c'est trop collé. Je m'entends très bien avec mes voisins mais c'est trop collé. C'est pas du tout insupportable, je m'en suis rendu compte depuis que j'ai mes nouveaux voisins. On entend tout quoi. [...] C'est ça qui me dérange puis le jardin aussi. Quand on est dehors tout le monde regarde ce que vous faites quoi. » (Employée, 29 ans, locataire, maison mitoyenne)

En définitive, la diversification des formes d'habitat ne constitue pas pour l'instant une remise en cause du modèle pavillonnaire périurbain. Le pavillon en milieu de parcelle demeure la norme de référence et souvent l'idéal auquel les ménages aspirent. Il n'en demeure pas moins que cette diversification des formes d'habitat contribue à la différenciation des trajectoires à l'échelle de l'ensemble résidentiel, qui met en coprésence des ménages cheminant à l'intérieur du parc social, passant du collectif « privé » à la maison de ville (en location ou en accession) ou encore de la maison de ville à la maison individuelle, sans compter les familles monoparentales ou les retraités qui présentent souvent des trajectoires inverses ! L'originalité du quartier tient donc dans sa capacité à générer de la satisfaction résidentielle tout en favorisant la diversité et la fluidité des trajectoires qui, si elles sont plus fréquentes dans le périurbain des grandes métropoles, sont relativement inédites dans le périurbain d'une ville intermédiaire comme Tours.

LA MIXITÉ SOCIALE, UN PEU MAIS PAS TROP

Une deuxième ambition politique visait à faire des Bodets un modèle de « mixité sociale ». En outre, les objectifs ciblés dans le PLH étaient d'accueillir des jeunes dé-cohabitants, des familles monoparentales ou des personnes âgées à la recherche de petits logements en location. Dans ce quartier, la part du logement social atteint 36 %, un score très élevé dans le périurbain tourangeau, et les différentes strates des classes moyennes sont ici présentes (figure 4). Mais la mixité sociale reste relative bien que sensiblement plus forte que ce que l'on observe habituellement en périurbain où les mécanismes de la promotion immobilière assurent un tri social et générationnel très fort à l'échelle de l'ensemble résidentiel (Cailly,

Figure 4 : Les Bodets, une mixité sociale relative
Les Bodets, a relative social diversity

2010). Si la mixité sociale prend plus fortement sens dans les statuts d'occupation, avec une part de locataires exceptionnellement élevée pour le périurbain (42 %), les couples avec enfants et la tranche des 30-44 ans sont largement surreprésentés. Comment les ménages s'accommodent-ils de cette mixité de peuplement, même relative ? Quels types d'interactions et/ou distance sociale suscite-t-elle ?

Une cohabitation paisible entre les groupes sociaux

Dans l'ensemble, les entretiens témoignent d'une cohabitation paisible sous le signe des « bons rapports de voisinage ». Cette expression un peu convenue désigne en premier lieu la qualité de l'environnement social. Pour Isabelle, divorcée et issue d'un quartier d'habitat populaire, le voisinage contribue à la valeur sociale de son quartier et entre dans sa propre stratégie d'ascension sociale par le logement : « *Pour l'instant [je me plais bien ici], c'est très bien au niveau de l'entourage, j'ai pas à me plaindre !* » (Employée, 40 ans, locataire, maison mitoyenne). L'expression renvoie aussi à une « bonne entente » entre voisins, appuyée sur le respect d'un même contrat de valorisation résidentielle : « *On s'entend bien avec tous les voisins, il n'y a pas de soucis. [...] Chacun est assez civilisé pour la respecter, la tranquillité.* » (Institutrice, 32 ans, propriétaire, maison mitoyenne.)

Figure 5 : Le kiosque situé au centre de la place Claude-Nougaro (cliché Florence Troin, 2010)

The kiosk in the center of the Claude Nougaro square

Le respect du « chacun chez soi »

Ce contrat repose d'abord, paradoxalement, sur le respect de l'intimité domestique. Le « chacun chez soi », valeur suprême, exprime une recherche d'individualisation par le logement. À revers de l'ambition des aménageurs de favoriser le lien social en soignant les espaces publics (figure 5), la vie sociale à l'échelle du quartier est faible, lequel est parfois qualifié de « quartier dortoir ». L'essentiel des relations sociales se situe à une échelle supérieure (commune, agglomération) ou inférieure (voisins immédiats, rue, impasse). Seuls les enfants dont les parents acceptent qu'ils jouent en dehors du logement s'approprient les espaces publics du quartier et ont un usage intense des rues et des espaces verts, qui tranche avec la forte territorialisation domestique des adultes. Cela contribue à établir un régime de proximité original où les enfants peuvent être vecteurs de relations plus ou moins intenses, mais toujours régulées par une maîtrise des distances sociales et un respect de l'intimité. La gestion des mitoyennetés a suscité beaucoup de discours. Les pratiques (individuelles, parfois conjointes) de fermeture visuelle du jardin dont l'intimité doit être assurée font consensus. La fermeture, plutôt que d'exclure de bons rapports de voisinage, les garantit en préservant l'intimité de chacun (figure 3).

« *On est quand même assez proches les uns des autres et il y a souvent des barbecues l'été. C'est le seul petit défaut de la proximité. — Et au niveau du vis-à-vis ce n'est pas trop gênant quand vous mangez dehors ? D'un côté on a mis des canisses pour s'isoler un peu et de l'autre, ça serait bien d'en mettre.* » (Technicien, 35 ans, propriétaire, maison individuelle)

Ces dispositifs (thuyas, brandes, palissades, bâches vertes façon Roland-Garros) participent donc d'une civilité de voisinage plus que de comportements strictement défensifs ; la fermeture au regard est d'ailleurs rarement totale pour permettre les conversations : « *Là, à droite, on a [de bonnes relations], si l'été, on discute dans le jardin, mais l'hiver, on ne se voit pas l'hiver.* » (Ouvrier qualifié retraité, 65 ans, locataire, maison mitoyenne.) Au-delà du visuel, le non-respect de certains principes d'usages comme « faire attention à ne pas par-

ler trop fort pour ne pas gêner ses voisins » peut générer exceptionnellement des conflits.

Entre cordialité bienveillante et solidarités collectives

Le contrat social de « bon voisinage » repose également sur une relation de *cordialité bienveillante* impliquant discrétion, politesse et amabilité qui se distingue de la cordiale ignorance identifiée par Charmes (2005). Le « bonjour-bonsoir » est la relation minimale exigée, mais avec les voisins proches, ce cadre est généralement dépassé : petits services, surveillance des enfants, échange de clés et arrosage du jardin pendant les vacances. Souvent recherchées et valorisées, ces relations d'entraides participent à la construction de solidarités. Les fréquentes « fêtes de rue » et « apéritifs » initient ou actualisent ce contrat de « bonne entente », fait de rapports de confiance, de solidarités et de réciprocité entre voisins. « *Quand on est arrivé ici au mois d'août, on a invité les gens de tout le quartier (les habitants du bout de la rue en réalité) et on a fait un apéritif [...] On s'aborde plus facilement, on se rend des petits services entre voisins.* » (Pharmacienne, 38 ans, propriétaire, maison individuelle.) Les ménages situés dans une logique de repli, qui entretiennent des rapports distants avec leurs voisins, restent minoritaires. La construction d'un « bon voisinage » exige donc le respect des règles d'interaction (intimité, cordialité), des cadres de l'interaction (haies, clôtures) et un travail social visant à établir des relations de confiance. Ainsi, pour la majorité des personnes enquêtées, le voisinage immédiat est-il le lieu de constitution d'un capital social de proximité qui permet à la fois d'échanger des services suivant une logique de don/contre-don et de mieux contrôler leur environnement résidentiel.

Tout ceci contribue à nourrir ce qu'il convient d'appeler un « contrat de valorisation résidentielle » qui désigne selon nous l'ensemble des règles de civilités et des pratiques sociales qui visent à maintenir et à optimiser la valeur sociale et résidentielle du quartier. Ce contrat, qui régit une bonne partie des relations sociales et fédère les habitants du quartier au-delà de la diversité des types d'habitat et des statuts d'occupation, est bien illustré dans l'extrait ci-dessous :

« *Comme on s'entend bien, c'est un lotissement qui est agréable car chacun respecte l'autre, il n'y a pas de bruit. Enfin, les gens respectent bien les horaires, par exemple pour tondre la pelouse l'été... On sent que les gens se respectent et donc, du coup, [la fête de rue] c'était une façon de se connaître un petit peu mieux quoi ! Donc c'est vrai que maintenant les bonjours sont peut-être un petit peu plus expansifs. Enfin bon, c'est quand même toujours plus agréable d'avoir un environnement... C'est important aussi d'avoir, où on habite, un environnement qui soit agréable et que l'on ne se sente pas agressé quand on rentre chez soi.* » (Enseignante, 45 ans, propriétaire, maison individuelle)

Des relations de voisinage hiérarchisées

Bien qu'elles obéissent à des normes collectives, les relations de voisinage sont fortement individualisées : les ménages trient et hiérarchisent leurs relations en fonction d'un sentiment plus ou moins grand d'affinité, allant de l'ignorance (en cas de conflit latent ou ouvert) à l'amitié profonde, en passant par des formes variables d'interactions et d'entraides. La diversité des sociabilités de voisinage, fortement présente dans les entretiens, laisse penser que tout discours de généralité sur la nature du voisinage périurbain serait sujet à caution, tant il existe pour un seul et même individu un gradient des possibles dans la manière de voisiner :

« *On s'entend très bien avec ceux d'à côté. [...] Dès qu'il manque un peu de farine, des pâtes, que ma femme est partie avec le trousseau de clés, c'est arrivé avant-hier, je sonne, je vais chercher la clé de chez nous qui est chez eux [...]. Je m'entends très bien avec ceux qui sont en diagonale, je m'entends très bien avec les voisins de nos voisins qui sont des personnes à la retraite extra. Et puis avec les autres on compose. [...] Donc on a des relations courtoises.* » (Cadre commercial, 33 ans, propriétaire, maison mitoyenne)

Les relations de voisinage ouvrent fréquemment sur de réelles amitiés. Cette singularité est favorisée par le rôle crucial que jouent les enfants dans la construction de la socialisation périurbaine propre aux nouveaux lotissements. Elle est renforcée ici par des formes d'homogénéité sociale et sociodémographique

assez forte à l'échelle de l'îlot. Les relations de voisinage les plus poussées interviennent entre des voisins d'âges comparables, avec enfants, plutôt propriétaires et ayant une position sociale proche. Le partage d'une aventure résidentielle commune, et souvent synchrone, et le lien opéré par les enfants donnent lieu à des relations d'une intensité peu commune (convivialité, entraide) comme partager des fêtes, voire partir en vacances ensemble. On remarque aussi quelquefois des solidarités significatives entre trentenaires et retraités, favorisées par la relation régulière entre « enfants » et « petits-enfants ». Sur le modèle des « aventuriers » décrits par Jaillet, Brévard et Rougé (2003), le quartier des Bodets permet ainsi d'objectiver des formes d'identités collectives de proximité, particulièrement vivaces :

« On s'entend très bien avec tous nos voisins proches [...]. Euh, il y a certains c'est une relation d'amitié, d'amitié oui et puis, avec d'autres, juste de voisinage. [...] Ah non, nous, il y a plus [que le bonjour-bonsoir], c'est l'apéro, on s'entraide pour faire les travaux. On a tous des enfants du même âge, la plupart, on a vraiment des enfants du même âge et après, des gens plus âgés comme par derrière, ils ont des petits-enfants du même âge donc quand ils les ont en vacances et donc on va soit aux mêmes écoles, enfin voilà. » (Infirmière, 31 ans, propriétaire, maison individuelle).

En définitive, les relations de proximité assez forte à l'échelle du quartier et sous-tendues par un principe de valorisation résidentielle, sont faites de distances régulées, de rapports de réciprocité d'intensité variable et de sociabilités électives révélatrices d'une identité sociale territorialisée.

LA MIXITÉ SOCIALE ET SES LIMITES

Pour ces raisons, la relative « mixité sociale » de ce quartier (locataires du parc social et privé / propriétaires) est plutôt bien vécue par les ménages et ne pose pas de problème particulier de cohabitation. La principale raison tient au caractère socialement sélectif de l'offre sociale des Bodets. Les loyers très élevés (840 € pour un T5 mitoyen), comparative-ment au reste du parc social montlouisien, limitent l'installation des ménages modestes⁷ et favorise

celle de catégories intermédiaires et populaires bien intégrées. Les ménages en sont parfaitement conscients : *« C'est pas [pour] tout le monde. Ils sont trop chers pour des logements HLM, ils sont très chers, très chers. »* (Mère au foyer, 32 ans, locataire, appartement.) Aussi les loyers sont-ils acceptés en contrepartie de logements neufs, de style « pavillonnaire », ne correspondant pas à l'image habituelle du logement social. Dès lors, ces ménages locataires sont plutôt enclins à adhérer au contrat de valorisation résidentielle et de bonne entente qui forme la trame sociale des Bodets. Plusieurs ménages occupant ce parc social ont d'ailleurs des parcours résidentiels marqués par l'accession à la propriété. En outre, une bonne partie d'entre eux sont aux Bodets de manière transitoire en attente d'une accession à la propriété en pavillon dans des communes périurbaines plus lointaines. Cela les prédispose à vivre à Bodets comme des quasi-propriétaires du périurbain (maison, jardin, lotissement) auxquels il ne manquerait que le statut. Plutôt que d'accueillir des catégories modestes durablement inscrites dans le parc social, les Bodets constituent ainsi une « « pépinière » de futurs propriétaires pour une petite classe moyenne » qui alimente une périurbanisation en rebond⁸. Ainsi est éclairée la nature des rapports sociaux au sein du quartier.

Il existe pourtant une ombre au tableau de ces relations sociales pacifiées. Deux familles populaires d'origine africaine, aux prises avec les mêmes difficultés malgré des positions socio-économiques légèrement différentes, ont eu comme stratégie de « sortir » du grand quartier d'habitat social de Tours – le quartier du Sanitas –, où elles résidaient et d'accéder, à l'intérieur du parc locatif social, à un logement plus grand, individuel, avec jardin. La mobilité à l'intérieur du parc social de l'agglomération étant très lente, ces familles se sont orientées vers Montlouis où elles ont été séduites par l'environnement résidentiel. Mais elles ont été exposées d'emblée à des contraintes lourdes : parcours du combattant pour obtenir le logement, surloyers difficiles à payer. Pour l'une d'entre elles, ce coût d'entrée dans le périur-

loyer. Une personne, parmi les moins favorisées, nous a avoué qu'elle s'interrogeait sur sa capacité à pouvoir continuer à payer son loyer.

8. La métaphore du « rebond » qualifie ici la trajectoire résidentielle des ménages modestes que la logique d'accession à la propriété en pavillon mène en lointaine périphérie à l'issue d'une phase plus ou moins longue d'occupation d'un logement transitoire, souvent en location, dans une commune de première couronne.

7. On nous a confié (sans que nous ayons pu le vérifier) que trois ménages ont rapidement quitté le quartier car ils ne parvenaient plus à payer leur

bain se couple avec une situation qui rappelle la figure du captif décrite par L. Rougé (2005) : difficultés économiques, repli de la femme sur l'espace domestique, absence de motorisation, difficulté à maintenir les réseaux de solidarités antérieures du fait de la distance, sentiment d'isolement. « Ici, c'est pas du tout facile parce qu'il n'y a pas de bus, il n'y a rien. On doit faire tout à pied ou à vélo, mais j'en ai pas. Pour aller à Tours, c'est une heure. [...] Pour les courses, 30 minutes à pied. » (Employée, 30 ans, locataire, maison mitoyenne.) De surcroît, ces deux familles peinent à s'intégrer dans le quartier et subissent de plein fouet la violence symbolique d'habiter dans un milieu très peu marqué par l'ethnicité. Leur exposition au racisme latent ou manifeste du voisinage (méfiance ou conflits) alimente un sentiment dévalorisant de ne pas être à sa place, mais également de marginalisation et d'isolement. La première explique comment les voisins les ignorent et ont mis en place des stratégies d'évitement : « Il a mis une clôture juste entre nous deux [...] Les enfants, avant, ils parlaient entre eux et j'ai remarqué qu'ils aimaient pas trop car chaque fois, ils appelaient leurs enfants donc moi aussi j'ai mis mes enfants à l'écart. » (Employée, 30 ans, locataire, maison mitoyenne.) Elle relate hors micro combien lui pèse ce sentiment de mise à l'écart dans la sphère résidentielle mais aussi à l'école : « Ils [ses enfants] ne voulaient plus aller à l'école, on les appelait les marrons » (Employée, 30 ans, locataire, maison mitoyenne.) Quant à l'autre famille, résidant en appartement, dans l'attente d'une maison en location, leur arrivée dans l'immeuble a déclenché les foudres d'un couple de retraités du dessous, vécues comme un harcèlement, autour du bruit dont il tenait responsables ses quatre enfants : « Ça a été très difficile, ça a été très dur. Je vous en parle aujourd'hui car il y a du recul, mais ça a été une des raisons pour lesquelles j'ai des cartons que je n'ai jamais défaits, parce que moi j'étais juste persuadée qu'il ne fallait pas que je reste là. » (Mère au foyer, 32 ans, locataire, appartement.) Si le racisme n'est pas directement évoqué, il est latent. La mixité sociale en périurbain semblent ainsi éprouver ses limites lorsqu'elle met en coprésence des ménages trop éloignés dans l'espace social, en particulier lorsqu'elle engage une appartenance ethnique (Lambert, 2013). Le seuil d'acceptabilité de l'Autre est affaire de représentation sociale et s'établit entre ceux qui sont supposés

capables de tenir le « contrat social de valorisation résidentielle » et ceux qui sont supposés (ou accusés de) le menacer.

DES COMPORTEMENTS DE MOBILITÉ, ENTRE CHANGEMENTS TIMIDES ET PROFONDE INERTIE

En dernier lieu, la ZAC des Bodets visait, selon ses concepteurs, à rompre avec un urbanisme « d'enclaves » et à favoriser les pratiques alternatives à l'automobile. De tous les objectifs initiaux, cette dimension relative aux mobilités est celle qui a été traitée avec le moins d'ambition, car aucune desserte en transport en commun n'a été prévue dans ce nouveau quartier, au grand regret d'une partie des habitants. Le quartier étant très proche du centre-bourg de Montlouis⁹ et du petit pôle commercial des Coteaux (300 mètres environ), il n'était pas question d'y développer une mixité fonctionnelle *intrinsèque*. Le projet proposait plus modestement de désenclaver cet espace en soignant la « couture » avec le tissu urbain existant – *via* une trame viaire ouverte –, et de favoriser l'accès au centre-bourg de Montlouis par des cheminements pédestres et cyclables, confortant ce dernier dans sa vocation commerciale et ses équipements à travers une opération « cœur de ville ». À défaut d'agir sur l'ensemble des déplacements, et notamment ceux qui s'opèrent à l'échelle intercommunale, ces aménagements devaient, dans l'esprit des concepteurs, favoriser les pratiques de proximité et les déplacements doux, notamment dans le champ de l'usage des commerces et des services. La conception urbanistique du quartier fait-elle émerger de nouveaux comportements de mobilité ?

Des déplacements de proximité valorisés par les ménages

La proximité du centre de Montlouis est fortement valorisée par les ménages et présentée comme une qualité importante de leur espace résidentiel qui allie, pour eux, confort résidentiel et proximité des équipements.

9. Le centre-ville de Montlouis présente un grand nombre d'équipements commerciaux (boulangerie, charcuterie, pizzerias, restaurant, bar-presses, etc.) et d'équipements publics (mairie, écoles, collège, médiathèque) renforcés à l'occasion d'un projet « cœur de ville » visant à intensifier l'urbanité du centre-bourg.

Être proche des équipements élémentaires : une valeur montante du périurbain ?

La proximité des écoles et des équipements périscolaires est vue comme une ressource pour limiter l'ampleur des déplacements quotidiens et, pour certains, favoriser l'autonomie des enfants qui grandissent. Conscients de la pénibilité des déplacements contraints suscités par une installation en zone diffuse, leur choix résidentiel périurbain n'exclut pas – loin s'en faut – la recherche d'une certaine urbanité, surtout pour les quelques ménages ne disposant que d'un véhicule et, parmi eux, les femmes non motorisées qui assurent l'essentiel des déplacements liés à la famille : « *Moi, il me fallait un endroit où je pouvais accéder facilement à pied à tout, centres commerciaux, l'école pour mon fils... C'est une grosse priorité ça. Parce que mon mari lui peut se déplacer facilement en voiture.* » (Assistante maternelle, 30 ans, locataire, maison mitoyenne.) Même lorsqu'elle n'est pas ou peu exploitée, la proximité apparaît comme une ressource potentielle en cas d'aléas (panne de voiture), ou d'impossibilité de conduire pour les personnes vieillissantes. Elle contribue, en outre, à la valeur résidentielle des biens, comme si les habitants avaient repris à leur compte le discours politique et/ou le discours de la promotion immobilière sur la bonne situation du quartier.

« *Si, oui, j'aime bien le quartier, déjà, je trouve que c'est bien situé parce qu'on est à 5 minutes des écoles, des commerces, pas loin de la mairie, de La poste, enfin on a vraiment tout à portée de main. Et puis, c'est quand même tout neuf, fleuri, agréable.* » (Infirmière, 28 ans, propriétaire, maison individuelle)

Pratiques de proximité : une intensité variable

Cette proximité du centre-bourg suscite des pratiques concrètes. La moitié des habitants déclarent s'y rendre régulièrement à pied ou à vélo, d'autres occasionnellement, à la belle saison. Pour les actifs, ces déplacements « plaisants » ont lieu principalement le week-end, par opposition aux déplacements quotidiens « obligés » et réalisés en voiture. S'y mêlent alors une logique utilitaire (aller faire les

courses) et une logique plus hédoniste qui relève de la promenade, d'un rapport récréatif à l'espace proche et d'un temps affranchi. Très clairement, leur survalorisation dans les entretiens – ils permettent de faire preuve de « bonnes pratiques », voire de « bonne volonté environnementale » – peut être interprétée comme une réponse discursive et comportementale des ménages aux critiques qui portent sur leurs modes de vie (Cailly, 2010) :

« *Sinon, je vais souvent à pied prendre le pain ; des fois elle [sa femme] va à pied à la poste ou autre chose. On évite de... [I 2] Nous, à Montlouis on évite de prendre la voiture. On va chez Ecomarché, il y en a pour 10 minutes. [I] Et ça fait du bien à pied. [I 2] Déjà l'écologie, l'usure de la voiture, les petits trajets ce n'est pas bon pour la voiture ; c'est à côté.* » (Technicien, 40 ans, locataire, maison mitoyenne)

Ceux qui ont un usage pédestre plus intensif de l'espace de proximité sont d'abord les quelques retraités interrogés, pour qui la marche combine utilité, proximité et santé. En revanche, pour les mères de famille non motorisées, ce vécu est parfois pénible. Malgré les qualités qu'elles accordent au quartier, certaines déplorent l'absence de transports urbains communaux et métropolitains connectés au quartier.

La conquête récréative de l'espace proche

D'autres pratiques de proximité, non anticipées dans le projet d'aménagement, participent à la valeur sociale du quartier. Un très grand nombre d'habitants se livrent à une pratique récréative intensive des espaces naturels, directement connectés (l'espace agricole et viticole) ou proches (les bords de Loire) du quartier. Les cheminements doux ouvrent sur une campagne hybride (parc urbain, vignes, bois, fleuve) et les Bodets se trouvent ainsi – dans les représentations – au bord d'un « rivage ».

« *Ce que j'aime bien justement dans ce quartier et que je vais peut-être, un jour, regretter, c'est que quand vous êtes dans les Bodets, vous faites 100 m et vous vous retrouvez sur un petit chemin et vous pouvez profiter de la forêt, de la vigne. Quand je promène mon chien, je remonte la rue de Bodet et je vais en face. [...] Je vais jusqu'au Thuisseau, puis*

je peux remonter tous les petits chemins qui longent les forêts et les vignes. C'est vraiment agréable, très joli. On a l'impression d'avoir la campagne au bord de la petite ville. » (Cadre commercial, 40 ans, locataire, maison individuelle)

Cette campagne prend la forme d'un grand jardin qui fait office d'espace public fréquenté par les habitants des Bodets. Ce n'est pas là le moindre des paradoxes : alors que la place centrale du quartier, symbolisée par un kiosque et la référence à Claude Nougaro, a été conçue comme l'espace de rencontre et d'interactions – et joue effectivement ce rôle pour les enfants et les adolescents –, c'est précisément la campagne alentour qui remplit cette fonction pour les adultes et devient le support d'une identité collective ; la promenade solitaire ou en famille donnant lieu à des rencontres avec le voisinage, au hasard d'un chemin. Cette situation privilégiée contribue fortement à la valeur du quartier et explique la vigueur de la mobilisation des propriétaires, entre 2008 et 2009, contre un projet d'éco-quartier programmé immédiatement au nord, qui remettait en question l'accès direct aux espaces naturels et affectait les qualités ripuaires de ceux-ci.

En définitive, un rapport étroit – idéal *et* matériel – se noue entre les habitants de ce quartier et les territoires de proximité (centre-bourg, campagne environnante). Il témoigne par là de l'importance des métriques pédestres dans l'appropriation des espaces qui entourent la résidence, ce qui peut apparaître comme un résultat inédit dans la compréhension des modes d'habiter périurbains. Les caractéristiques urbanistiques de ce quartier favorisent très certainement ces pratiques de courte distance, mais il est probable que celles-ci ne soient pas tout à fait nouvelles et qu'elles aient été fortement sous-estimées dans les travaux antérieurs sur les modes d'habiter périurbains. Des enquêtes plus ciblées, appuyées sur des parcours commentés, pourraient permettre d'approfondir cette dimension.

Une inertie dans les comportements de mobilité

L'importance des pratiques de proximité n'infléchit toutefois qu'à la marge les systèmes de mobilité. Sans être anecdotiques, les déplacements doux demeurent minoritaires et les distances parcourues

au quotidien représentent le double de celles parcourues par les habitants du centre de l'agglomération tourangelles¹⁰. À Montlouis, 69 % des déplacements sont réalisés en voiture, 19 % à pied et 7 % en transports en commun (Latouche, 2010). En effet, l'écrasante majorité des ménages enquêtés est bi-, voire tri-motorisée, ce qui pose de redoutables problèmes de stationnement à l'intérieur du quartier, où le nombre de places de parking a été volontairement réduit. Décrit, l'encombrement des trottoirs est à son comble le week-end lorsque les véhicules des visiteurs s'ajoutent à ceux des résidents. Cette situation interroge les limites d'une politique coercitive de réduction de la place de l'automobile en l'absence d'une réflexion plus globale, en amont et à une échelle élargie, sur la manière de favoriser des alternatives à la voiture individuelle. L'hégémonie de la voiture se cristallise également autour des problèmes de sécurité nés de la contradiction entre l'appropriation ludique des rues par les enfants et la difficile régulation de la vitesse des automobiles circulant dans le quartier. Prompts à aborder ce problème épineux, les habitants font souvent figure de personnages à deux faces. Comme conducteurs pressés, ils roulent à vive allure dans le quartier ; comme parents ou grands-parents, ils fustigent ceux qui roulent trop vite et implorent la municipalité de trouver des solutions pour réguler les vitesses excessives dont ils portent parfois une part de responsabilité.

À Montlouis, comme ailleurs dans le périurbain, l'automobile est symbole d'autonomie et de liberté dans les déplacements et constitue le vecteur de pratiques spatiales éclatées. Conformément au modèle dominant (Cailly, 2007), une bonne part des pratiques quotidiennes se déploient sur les communes voisines, dans les nouvelles centralités de première couronne (Saint-Pierre des Corps, Chambray, Tours-Nord) ou dans le cœur de l'agglomération, dont l'accès est envisagé suivant une métrique automobile. Dans ce contexte, les solutions collectives sont très peu représentées. Le covoiturage concerne occasionnellement moins d'un vingtième des enquêtés. L'usage des transports collectifs (la commune est desservie par trois gares TER et un réseau de bus départemental) est quasi-inexistant chez les adultes enquêtés, qui évoquent l'éloignement des gares

10. Enquête Ménage Déplacement, Agence d'urbanisme de Tours, 2010.

(situées à deux kilomètres), une fréquence insuffisante et une desserte trop exclusive du cœur de l'agglomération alors qu'ils sont nombreux à travailler en périphérie. Plus globalement, les transports en commun, méconnus, sont encore largement réservés aux personnes non motorisées : adolescents, jeunes adultes ou femmes au foyer. Mais, paradoxalement, une part non négligeable des enquêtés ont manifesté en entretien un sérieux intérêt et appellent de leurs vœux une meilleure connexion en transports en commun vers l'agglomération. Cette demande renvoie, nous semble-t-il, à une demande d'urbanité évoquée précédemment.

Si cette opération n'infléchit donc pas de manière radicale les manières d'habiter et de se déplacer en périurbain, les entretiens confirment des changements de comportements timides déjà repérés ailleurs (Morel-Brochet et Motte-Baumvol, 2011). Face au coût de la mobilité, une partie des ménages valorise sciemment l'offre commerciale locale plutôt que l'offre métropolitaine. Ceci nous amène à formuler l'hypothèse d'un retour des comportements de proximité, jugés à la fois plus économes et plus durables du point de vue de l'environnement. Un autre trait saillant des entretiens est l'attention portée à la proximité de l'emploi dans le choix résidentiel, pour l'un voire pour les deux membres du ménage, alors même qu'elle apparaissait peu et très à l'arrière-plan dans les enquêtes menées à la fin des années 1990 (Cailly, 1998 ; 2004). Si la signification d'un emploi « proche » reste très variable suivant les individus, la majeure partie des actifs enquêtés aux Bodets travaillent néanmoins dans un rayon inférieur à dix kilomètres. Tout cela nous conforte dans l'idée déjà avancée que des logiques de proximité et d'autonomie travaillent les modes d'habiter périurbains (Cailly, 2011, 2013).

CONCLUSION

En définitive, que nous dit l'exemple de la ZAC des Bodets de l'évolution des modes d'habiter périurbains, saisis dans le contexte particulier d'une opération résidentielle sous-tendue par des objectifs de développement durable et située dans une commune périurbaine de première couronne d'une aire urbaine de taille intermédiaire (Tours, 473 000 hab. en 2010, INSEE) ?

Tout d'abord, cette enquête montre que ce type de quartier répond à une demande sociale qui se « suburbanise », les habitants recherchant un meilleur équilibre entre confort résidentiel, proximité de la nature environnante et accessibilité urbaine à toutes les échelles. Pour eux, l'espace qu'ils ont choisi d'habiter n'est pas le contraire de la ville mais une hybridation idéale entre la ville et la campagne. Les modalités des déplacements de proximité accréditent l'idée du tournant suburbain d'un espace qui soigne son urbanité et propose des aménagements mieux à même de susciter ces pratiques douces. Dans le même sens, les habitants des Bodets se montrent prêts – au moins pour un temps – à transiger sur la superficie et les qualités du logement pour accéder à un espace qui marie identité villageoise, paysages agrestes, urbanité minimale du bourg et accessibilité à l'agglomération voisine. Il apparaît clairement que l'outil ZAC, en tant qu'il permet de maîtriser le foncier, d'imposer une forme urbaine plus dense et d'infléchir les prix de sortie, joue un rôle important dans la démocratisation de l'accès à cet espace de « valeurs ».

En même temps, l'idéal pavillonnaire demeure tenace et ce quartier révèle une différenciation des trajectoires entre plusieurs fragments des classes moyennes : des « propriétaires de pavillons », installés aux Bodets, s'y projettent souvent durablement ; des locataires ou des primo-accédants en appartement ou en maison de villes, pour des raisons de solvabilité, sont « en transition » vers des espaces périurbains plus lointains et moins amènes ; des « captifs » du parc social des Bodets, à défaut de pouvoir accéder à la propriété, se considèrent comme des quasi-propriétaires de logements valorisés par leur qualité et leur prix, et destinés à « l'aristocratie » du logement social. Si ce genre d'opération peine à être un lieu d'ancrage pour tous et constitue un sas de mobilité et de sélection sociale, les caractères neuf, soigné et aménagé de l'opération en font un espace convoité et valorisé par ces diverses strates des classes moyennes qui sont – malgré leurs différences – inscrites dans des trajectoires de promotion. Cela donne à réfléchir sur le rôle des politiques locales dans la production de la valeur résidentielle et sur les filtres que cela induit. Dans ce quartier, la mixité sociale est bien relative et les limites quant à l'intégration de populations trop modestes et/ou à composante ethnique mon-

trent que des distances sociales trop fortes rendent difficile le vécu de certains ménages et remettent en cause l'idéal politique de mixité. Mais, cela donne également à réfléchir à la manière dont cette valeur résidentielle est « récupérée » par les ménages, identifiée comme un capital (Cailly, 2007) et mise « en jeu » dans les rapports sociaux de proximité qui sont beaucoup plus riches et plus diversifiés qu'on ne l'imagine généralement. Dans ce quartier, les habitants sont à la fois « chacun chez eux » et souvent prompts à être solidaires avec leurs voisins, ce qui montre bien la tension – ou plutôt la relation complexe – entre individu et collectif qui se joue dans le périurbain, loin d'une interprétation individualiste manifestement très caricaturale. Le quartier apparaît dès lors comme un territoire de ressources et d'ancrage plus ou moins temporaire qui n'entre pas en contradiction avec la mobilité résidentielle d'une partie des ménages, ni avec l'intensité de leurs déplacements au quotidien. S'il est possible que la forme de l'opération favorise à la marge ces interactions de proximité, il faut surtout y voir la vivacité de relations sociales territorialisées longtemps jugées mythiques (Ascher, 1995) ou passées sous silence.

Sans remettre radicalement en cause ce que nous savons des modes d'habiter périurbains, il est manifeste que ces territoires de proximité (voisinage, centre bourg, espaces naturels) occupent une place importante dans la vie périurbaine, en particulier dans cet espace périurbain qui se « suburbanise » et se situe « en transition » entre l'agglomération et les communes périurbaines plus éloignées (Cailly, 2011). Ce rapport aux espaces de proximité doit continuer à être investigué et devrait permettre de mieux faire ressortir les destinées contrastées, voire antagonistes, qui travaillent des espaces périurbains de plus en plus hétérogènes.

Remerciements

Cet article est issu d'un travail d'enquête et de réflexions collectives menées au sein du programme Usage et programmation de l'Habitat (UPHA) dirigé par N. Semmoud au sein de l'UMR CITERES. Il n'aurait pu voir le jour sans la précieuse contribution de M. Amalric, de B. Florin, de N. Semmoud et de F. Troin que je tiens chaleureusement à remercier.

Bibliographie

- ASCHER F., 1995. *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris, 352 p.
- BERGER M., 2004. *Les périurbains de Paris*, CNRS éditions, Paris, coll. « Espaces & Milieux », 318 p.
- BERGER M., 2013. Entre mobilités et ancrage : faire territoire dans le périurbain, *Métropolitiques*, [<http://www.metropolitiques.eu/Entre-mobilites-et-ancrages-faire.html>].
- CAILLY L., 1998. *Territorialité(s), représentations et pratiques spatiales de quelques habitants périurbains*, Mémoire de maîtrise, Université François-Rabelais de Tours, 197 p.
- CAILLY L., 2004. *Pratiques spatiales, identités sociales et processus d'individualisation*, Thèse de doctorat, Université François-Rabelais de Tours, 459 p.
- CAILLY L., 2007. Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation, *Annales de géographie*, n° 654/2, A. Colin, p. 169-187.
- CAILLY L., 2010. La question périurbaine revisitée, in CAILLY L., VANIER M. (dir.), *La France : une géographie urbaine*, Paris, A. Colin, p. 213-229.
- CAILLY L., 2011. Pour une nouvelle politique du périurbain, in LE BRETON E., LE CORRE B., STEUNOU M. (dir.), « Ça bouge dans le périurbain », *Place publique*, numéro hors-série, 100 p.
- CAILLY L., 2013. L'âge du périurbain pluriel, in MINNAERT J.-B. (dir.), *Périurbains, Territoires, réseaux et temporalités, Actes du colloque d'Amiens 30 septembre-1er octobre 2010*, Lyon, Editions Lieux-dits, coll. Cahiers du patrimoine, p. 20-28.
- CAILLY L., 2013. Périurbain, in LÉVY J., LUSSAULT M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, p. 706-708.
- CAILLY L., DODIER R., 2007. La diversité des modes d'habiter périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre, *Norois*, n° 205, 2007/4, p. 67-80.
- CHARDONNEL S., LOUARGANT S., 2007. *Mobilité quotidienne et emplois du temps des familles : entre complexité et diversité*, Communication au 7^e Colloque du Groupe de Travail 23 « Mobilités Sociales et Fluidités Spatiales » de l'Association Internationale des sociologues de langue française, Namur, Belgique, 29-31 mars 2007.
- CHARMES É., 2005. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », 219 p.
- CHARMES É., 2011. *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, 288 p.
- DODIER R., 2009. *Individus et groupes sociaux dans l'espace. Apports à partir de l'exemple des espaces périurbains*, mémoire d'HDR, Université du Maine, 245 p. [http://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-00430480_v1/].
- DODIER R. (dir.), 2012. *Habiter les espaces périurbains*, Rennes, PUR, coll. « Espace et territoires », 220 p.
- GOYON M., ORTAR N., 2009. Désir de maison à l'aune du parcours résidentiel. Quelle promotion sociale dans le périurbain ?, *Articulo – Journal of Urban Research*, n° 5, [<http://articulo.revues.org/1427>].

- JAILLET M.-C., 2004. L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes, *Esprit*, n° 303, p. 40-62.
- JAILLET M.-C., BERGER M., 2007. Introduction : Vivre les espaces périurbains, *Noroi*, n° 205, vol. 4, p. 7-9.
- JAILLET M.-C., BRÉVARD L., ROUGÉ L., 2003. Le périurbain, terrain d'aventure pour les classes moyennes ?, *Pouvoirs locaux*, n° 56, p. 25-29.
- LAMBERT A., 2013. Les métamorphoses du périurbain : des « petits blancs aux « immigrés », *Savoir/Agir*, n° 24, p. 53-60.
- LATOUCHE S., 2010. *Les mobilités quotidiennes des habitants monlouisiens dans l'espace de résidence et l'espace proche : vers des mobilités plus durables ?*, Mémoire de maîtrise sous la direction de Laurent Cailly, Université de Tours, 286 p.
- LEJOUX P., 2011. L'évolution des mobilités spatiales face aux impératifs du développement durable : quelle spécificité des stratégies d'adaptation des ménages résidant en ville intermédiaire ?, in ÉDOUARD J.-C., GIROUD M., MAINET H. (dir.), *Les mobilités spatiales dans les villes intermédiaires, Territoires, pratiques, régulations*, Clermont-Ferrand, Presses universitaires Blaise-Pascal, coll. « CERAMAC », p. 31-49.
- MOREL-BROCHET A., 2006. *Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes*, Thèse de doctorat de géographie, Université Paris 1, 572 p. [<http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00264308/fr/>].
- MOREL-BROCHET A., 2007. À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes, *Noroi*, n° 205, vol. 4, p. 23-36.
- MOREL-BROCHET A., MOTTE-BAUMVOL B., 2010. Les périurbains : tactiques du quotidien, stratégies résidentielles et résistance des modes d'habiter, in MASSOT M.-H. (dir.), *Mobilités et modes de vie métropolitains*, Paris, Éditions L'œil d'Or, p. 93-112.
- MOTTE-BAUMVOL B., 2006. *La dépendance automobile pour l'accès aux services aux ménages en grande couronne francilienne*, Thèse de doctorat, Université Paris 1, 382 p.
- MOTTE-BAUMVOL B., 2007. Les populations périurbaines face à l'automobile en grande couronne francilienne, *Noroi*, n° 205, vol. 4, p. 53-66.
- MOTTE-BAUMVOL B., RAVALET E., VINCENT-GESLIN S., 2013. Vivre le périurbain. Des espaces sous influence urbaine, *EspacesTemps.net*, Traverses, 29.04.2013 [<http://www.espacestemp.net/articles/vivre-le-periurbain-des-espaces-sous-influence-urbaine/>].
- ORTAR N., 2011. Une ancre pour être mobile : parcours de résidents secondaires et permanents dans l'Ain et le haut pays des Alpes-Maritimes, in BERGER M., ROUGÉ L. (dir.), *Être logé, se loger, habiter, Regards de jeunes chercheurs*, Paris, L'Harmattan, p. 245-256.
- PARIS M., 2012. Montre-moi ton jardin et je te dirai comment tu habites, in MOREL-BROCHET A., ORTAR N. (dir.), *La fabrique des modes d'habiter. Hommes, lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et Sociétés », p. 161-178.
- PINSON D., THOMANN S., 2001. *La maison en ses territoires, De la villa à la ville diffuse*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », p. 192.
- RIVIÈRE J., 2009. *Le pavillon et l'isoloir. Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008). À travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan)*, thèse de doctorat, université de Caen, 803 p. [<http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00460099/>].
- ROUGÉ L., 2005. *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain. Les « captifs » du périurbain ?*, thèse de doctorat, université de Toulouse II, 381 p.
- ROUGÉ L., 2005. Les nouvelles frontières du périurbain : accession à la propriété en maison individuelle et pratiques résidentielles des ménages toulousains, in ARLAUD S., JEAN Y., ROYOUX D. (dir.), *Rural-Urbain. Nouveaux liens, nouvelles frontières*, Rennes, PUR, coll. « Espace et territoires », p. 137-145.
- ROUGÉ L., 2010. Mobilités et modes de vie dans les espaces faiblement denses du périurbain toulousain : entre recomposition des clivages socio-spatiaux et formes d'autonomisation, in DUMONT M., HELLIER E. (dir.), *Les nouvelles périphéries urbaines, Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*, Rennes, PUR, p. 25-39.
- SEMMOUD N., 2007. *La réception sociale de l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et entreprises », 260 p.
- VANIER M., 2010. Fiction périurbaines, quoique..., *Territoires 2040, Revue d'études et de prospective*, n° 2, p. 51-61.
- VANIER M., 2011. La périurbanisation comme projet, *Métropolitiques*, [<http://www.metropolitiques.eu/La-periurbanisation-comme-projet.html>].