



HAL
open science

Les représentations sociales de la densité dans l’habitat : vers une faubourisation métropolitaine : ”Fabrication, appropriation, territorialisation”

Manon Vivière

► **To cite this version:**

Manon Vivière. Les représentations sociales de la densité dans l’habitat : vers une faubourisation métropolitaine : ”Fabrication, appropriation, territorialisation”. Sociologie. Université de Bordeaux, 2015. Français. NNT : 2015BORD0399 . tel-01510884

HAL Id: tel-01510884

<https://theses.hal.science/tel-01510884v1>

Submitted on 20 Apr 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THÈSE PRÉSENTÉE

POUR OBTENIR LE GRADE DE

**DOCTEUR DE
L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX**

ÉCOLE DOCTORALE

SOCIÉTÉS, POLITIQUES, SANTÉ PUBLIQUE

Par Manon VIVIERE

**LES REPRÉSENTATIONS SOCIALES DE LA DENSITÉ
DANS L'HABITAT : VERS UNE FAUBOURISATION
METROPOLITAINE**

« Fabrication, appropriation, territorialisation »

Sous la direction de : Guy TAPIE

Soutenue le 15 Décembre 2015

Membres du jury :

Mme. JAILLET, Marie-Christine Directrice de recherche au CNRS, LISST, Université de Toulouse 2 (Présidente)

M. CHARMES, Eric Directeur de recherche, ENTPE, Université de Lyon (Rapporteur)

Mme. Cyria EMELIANOFF, Professeure en Aménagement de l'espace et Urbanisme, Université du Maine (Rapporteur)

M. OBLET Thierry, Maître de Conférences en sociologie, Université de Bordeaux

M. POUUNET Francis, urbaniste gérant de l'Agence Place

M. TAPIE Guy, Professeur de sociologie, Ecole d'Architecture et de Paysage de Bordeaux

« Comment nommer la séparation qui maintient à distance les uns hors des autres, les divers espaces : le physique, le mental, le social ? Distorsions ? Décalage ? Coupure ? Cassure ? Le nom importe peu. Ce qui compte, c'est la distance qui sépare l'espace « idéal », relevant des catégories mentales (logico-mathématiques) de l'espace « réel », celui de la pratique sociale.

Alors que chacun implique, pose et suppose l'autre. »

(H. Lefebvre , 1974, p.24)

REMERCIEMENTS

Il me sera très difficile de remercier tout le monde car c'est grâce à l'aide de nombreuses personnes que j'ai pu mener cette thèse à son terme.

Je tiens tout d'abord à remercier tous les habitants et les professionnels rencontrés pour le temps et l'attention qu'ils m'ont accordés.

Je remercie grandement mon directeur de thèse, M. Guy Tapie, pour toute son aide. Outre son appui scientifique, méthodologique et organisationnel, il a toujours été là pour me soutenir, me conseiller et guider mes priorités au cours de l'élaboration de cette thèse.

Eric Charmes et Cyria Emelianof m'ont fait l'honneur d'être rapporteurs de ma thèse, ils ont pris le temps de m'écouter et de discuter avec moi. Leurs remarques m'ont permis d'envisager mon travail sous un autre angle. Pour tout cela je les remercie.

Je tiens à remercier chaleureusement Thierry Oblet pour avoir accepté de participer à mon jury de thèse et plus généralement pour m'avoir donné, étudiante, le goût indélébile pour la sociologie urbaine, puis, avoir soutenu mon parcours professionnel et universitaire depuis près de 10 ans.

Je remercie également Marie-Christine Jaillet pour l'honneur qu'elle me fait d'être dans mon jury de thèse.

Travaillant parallèlement au sein de l'Agence Place, je remercie Francis Pougnet pour sa curiosité constante sur mon travail de thèse, son aide précieuse pour la réalisation du travail de terrain et d'accepter d'être dans mon jury. Je remercie plus généralement Hélène, Thierry, Loïc et Alexandre pour leur soutien.

Au cours de ces années j'ai fait partie de l'équipe du laboratoire PAVE et des doctorants du Centre Emile Durkheim. Les discussions que j'ai pu avoir avec chacun de ses membres, durant les réunions de laboratoire, les séminaires, ou en dehors, m'ont beaucoup apporté. Je remercie donc toutes ces personnes.

Je remercie particulièrement mon binôme du quotidien Selen, ainsi qu'Aurélie, Elorri, Julie et Mona pour tous leurs conseils, leurs relectures et leur amitié durant ces années de thèse et particulièrement les derniers mois de rédaction.

Je remercie mes parents pour leur implication dans la finalisation de ma thèse ; ma famille et mes amis pour leurs encouragements.

Mes derniers remerciements vont à Glenn qui a tout fait pour m'aider, qui a tout supporté et qui m'a soutenue dans tout ce que j'ai entrepris.

Je dédie cette thèse à mon fils, Eliott.

RESUME

La densité se retrouve au cœur des préoccupations des acteurs de la ville. Outil technique mesurant la concentration de logements ou de populations sur un espace, elle se voit aujourd'hui le réceptacle symbolique d'un urbanisme plus durable. Du côté des habitants, associée dans les imaginaires collectifs aux quartiers en difficultés, souvent excentrés, et aux grands ensembles, la densité n'a pas bonne presse. Elle semble responsable d'un blocage cognitif quant à son appropriation sociale, faisant largement figure de rejet. La densité produit ainsi des perceptions architecturales, urbaines et sociales renvoyant à des systèmes symboliques qui lui sont propres.

La densité peut être alors interrogée sociologiquement comme un ensemble de représentations sociales qui permet la matérialisation de projets d'habitat, qui guide l'action publique et les politiques urbaines, et qui influence les stratégies résidentielles des habitants. Souvent décrite comme la cristallisation d'une incompréhension entre des acteurs-concepteurs et des habitants-récepteurs d'un habitat plus durable et dorénavant plus dense, la thèse développe une réflexion plus transversale sur la densité, carrefour de l'architecture, de l'urbanisme et de la sociologie urbaine. Comment les acteurs de la fabrication de la ville s'approprient-ils les valeurs renouvelées de la densité dans une actualité où la recherche de nouveaux modèles urbains pour la métropolisation est centrale ? Comment les habitants s'approprient-ils les mutations urbaines et architecturales de l'offre résidentielle des métropoles, aux regards de leurs aspirations résidentielles, mais aussi de leurs lectures sociales des espaces et des formes ?

La densité est aussi une dynamique de production de la ville. La densification génère des processus de recompositions sociales et urbaines qui révèlent l'originalité de l'évolution des territoires de faubourgs métropolitains, phénomène sociologique et urbain hybride, ni périurbanisation, ni gentrification ni relégation dans leurs définitions strictes. Les enjeux de gouvernance métropolitaine, les stratégies résidentielles et les formes d'appropriation de la densification par les habitants s'y écrivent de manière singulière, révélant un phénomène qu'il est possible d'appeler la faubourisation.

Mots clés : densité ; intensité ; compacité ; urbanité ; habitat ; métropolisation ; urbanisme durable ; représentations ; appropriation ; politiques urbaines ; stratégies résidentielles

SOCIAL REPRESENTATIONS IN HOUSING : INTO A INNER-SUBURBANISATION

“Manufacturing, appropriation, territorialisation”

ABSTRACT

The density finds itself in the very heart of the concerns of city-actors. It is a technical tool measuring the concentration of housing or populations in a given space. Today, the density sees itself as the symbolic receptacle of a more long-lasting town planning. The density has no good press with the inhabitants, being associated in the collective imagination with deprived neighbourhoods and large housing complexes, which are often off-centered. Density seems indeed responsible for a mental blocking because of its social appropriation, widely looking like rejection. The density seems to produce architectural, urban and social perceptions reminding us of symbolic systems of their own.

The density can then be sociologically questioned as a set of social representations which allows the realisation of housing projects. It guides public actions and urban policies and influences the residential choices of the inhabitants. Often described as the crystallization of incomprehension between designers-experts and inhabitants-receivers of a more sustainable housing project-and from now on denser- the thesis develops a more transversal thinking on the density: the crossroads of the architecture as well as town planning and urban sociology. How can the « city-makers » adapt to the values renewed by the density in a time when the search for new urban models for the metropolisation is central? How can the inhabitants adapt to the urban and architectural mutations of the metropolises in view of their residential aspirations but also of their social interpretations of spaces and forms?

The density is also a dynamics of the city's production. The densification generates processes of social and urban reorganizations. The latter reveal the originality of the evolution of the territories in metropolitan inner suburbs, sociological and urban phenomenon crosses. This is neither périurbanisation, nor gentrification nor banishment in their strict definitions. The metropolitan governance challenges, the residential strategies and the forms of appropriation of the densification by the inhabitants are reflected in a singular way, revealing a phenomenon which it is possible to call the « inner suburbanisation ».

Keywords : density ; intensity ; compactness ; urbanity ; housing ; metropolisation ; sustainable urban planning ; representations ; appropriation ; urban policies ; residential strategies

INTRODUCTION	13
PARTIE 1. LA DENSITÉ AU SERVICE DE L'URBANISME DURABLE ET DE LA MÉTROPOLISATION	31
CHAPITRE 1. DECONSTRUIRE LA DENSITE.....	35
1.1. Intensité, compacité et urbanité, les trois dimensions de la densité.....	35
1.2. Une référence théorique en filigrane ; une constance dans l'histoire	39
1.2.1. Une matrice à l'arrière-plan des urban studies	39
1.2.2. Une permanence historique	42
1.3. L'appropriation de la densité, les représentations sociales en jeu	51
1.3.1. Références analytiques et principes méthodologiques	51
1.3.2. Accéder à la réflexivité des « faiseurs de ville »	57
1.3.3. Accéder à la parole habitante sur un sujet savant.....	58
1.3.4. Croiser les regards	62
CHAPITRE 2. L'URBANISME DURABLE : L'AVENEMENT DE LA DENSITE	65
2.1. Une filiation avec les idéologies d'écologie urbaine utopiques	65
2.2. Un paradigme pratique pour expérimenter les valeurs de la densité	68
2.3. La densité, outil au service de l'urbanisme durable.....	70
2.3.1. La densification, modalité d'action pour les politiques urbaines	70
2.3.2. La compacité, incarnation d'une architecture plus durable.....	73
CHAPITRE 3. LA DENSITE, UNE POLITIQUE METROPOLITAINE	77
3.1. L'enjeu de la densification	78
3.1.1. L'habitat au service de la métropolisation.....	79
3.1.2. Le marketing territorial au service de la densité	82
3.2. Des représentations sociales de la densité contrastées.....	87
3.2.1. La stigmatisation du périurbain	88

3.2.2. La valorisation des centres anciens	92
3.2.3. Le questionnement des banlieues	96

CONCLUSION.....	101
------------------------	------------

PARTIE 2. APPROPRIATION SOCIALE DE LA DENSITÉ : « FAISEURS DE VILLE » ET HABITANTS	103
---	------------

CHAPITRE 4. UNE FEUILLE DE ROUTE POUR LES « FAISEURS DE VILLE »... 107	
---	--

4.1. Culture commune et hétérogénéité	108
--	------------

4.1.1. Durabilité et densité, des notions polysémiques qui font débat	108
---	-----

4.1.2. Se réapproprier un discours commun et se positionner	114
---	-----

4.2. L'intensité : un consensus dans les politiques urbaines	123
---	------------

4.2.1. Une inscription dans la stratégie métropolitaine	123
---	-----

4.2.2. Rejet du périurbain et éloge de la ville historique	133
--	-----

4.3. La compacité : une incarnation de la métropolisation	138
--	------------

4.3.1. Une identité morphologique moderne	138
---	-----

4.3.2. Relégitimation sociale de l'habitat collectif	143
--	-----

4.4. L'urbanité : une métropolisation moins polarisante.....	154
---	------------

4.4.1. La recherche d'une densité attractive	154
--	-----

4.4.2. Nouveaux compromis architecturaux.....	161
---	-----

CHAPITRE 5. UNE EXPERIENCE RESIDENTIELLE POUR LES HABITANTS	169
--	------------

5.1. Une expérience résidentielle commune.....	170
---	------------

5.2. L'intensité au cœur des motivations résidentielles	174
--	------------

5.2.1. Du logement au cadre de vie, la recherche d'un cadre d'habitat.....	174
--	-----

5.2.2. Ni ville, ni campagne, la recherche d'un compromis résidentiel	178
---	-----

5.3. La compacité à l'épreuve de la sécurité patrimoniale, la distinction architecturale et le sentiment d'être chez soi.....	187
--	------------

5.3.1. Désir d'accèsion résidentielle et architecture	188
5.3.2. Esthétisme et positionnement social.....	193
5.3.3. Adaptabilité et parcours de vie.....	217
5.4. L'urbanité à l'appréciation de la fonctionnalité, des ambiances et des imaginaires collectifs.....	224
5.4.1. Confort de l'habiter et inconvénient de l'habitat	225
5.4.2. Manque d'intimité et convivialité	230
5.4.3. Portraits sociaux des figures de l'habiter.....	243
CONCLUSION.....	263
PARTIE 3. LA FAUBOURISATION : L'ÉMERGENCE D'UNE REPRÉSENTATION SOCIALE DE LA DENSIFICATION.....	269
CHAPITRE 6. LE « FAUBOURG » : VERS UNE REDEFINITION DES TERRITOIRES PERICENTRAUX DES METROPOLES.....	275
6.1. D'une densité de banlieue à une densité « hybride ».....	277
6.2. De « territoire occulté » à « territoire d'opportunités ».....	287
6.2.1. Un territoire perméable à la métropolisation durable	287
6.2.2. Un territoire de compromis résidentiels	290
CHAPITRE 7. LE « VILLAGE URBAIN », UN IMAGINAIRE COLLECTIF FAUBOURIEN.....	301
7.1. Une politique de densification	301
7.1.1. Une négociation métropolitaine	302
7.1.2. Une distinction architecturale.....	306
7.1.3. Un « esprit des lieux ».....	308
7.1.4. Une déclinaison différenciée selon les quartiers	310
7.2. Une appropriation singulière de la faubourisation	318
7.2.1. Une métropolisation inéluctable.....	318

7.2.2. Une anomie architecturale.....	321
7.2.3. Un « vivre ensemble » fragile	328
CONCLUSION.....	337
CONCLUSION GENERALE.....	341
PERSPECTIVES	353
BIBLIOGRAPHIE	359
ANNEXES	383

INTRODUCTION

D'une observation participante à un sujet en recherche-action

Recrutée en 2009 à l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) après un master pro en Politiques Urbaines, j'intégrai son équipe pluridisciplinaire en tant que sociologue. Rapidement, j'observai que le terme de « densité » était incontournable dans toutes les missions mais, systématiquement, il semblait poser problème. Dans l'élaboration des documents de planification, chaque image, chaque calcul, chaque objectif y faisant référence était sélectionné avec précaution. Il était impératif que tout ce qui avait trait à la densité ne soit pas une source de conflit : conflits entre élus ou avec les citoyens, ralentissant les projets urbains. Elle était même, parfois, taboue, et de savants détours linguistiques étaient alors mis en œuvre. Après des échanges informels avec mes collègues pour la plupart architectes ou urbanistes, la densité semblait une notion injonctive pour animer et produire la ville et les espaces. Elle semblait reposer sur tout un ensemble de normes, d'impératifs urbains et architecturaux, et elle générait des débats importants.

Partant de là, la densité m'est apparue comme un sujet partiellement exploré et pourtant d'une actualité forte dans les politiques urbaines, au vue de la place importante qu'elle occupait dans la mise à l'agenda des actions de l'AUDAP. De plus, les critiques, les explications et la nature des problèmes qu'elle suscitait relevaient de lieux communs, peu appuyés d'études empiriques. La densité paraissait aussi basée sur des stéréotypes et des a priori relevant de représentations sociales différenciées. On ne cessait de me répéter les postulats suivants, qui faisaient plutôt consensus : la densité était crainte des habitants, quels que soient leurs profils sociodémographiques ; la hauteur des immeubles, au-delà de quelques étages, était inacceptable socialement, car elle entraînait en résonance avec les Grands Ensembles d'habitat social ; l'acceptabilité de la densité était biaisée à cause d'une confusion entre la densité réelle, celle calculée par les professionnels, et la densité perçue, celle appréhendée par les habitants ou les élus. Bref, sociologiquement, la densité apparaissait confuse et source de conflits dans la production de la ville.

M'appuyer sur une activité de sociologue praticienne était insuffisant pour déchiffrer l'épaisseur sociale de la densité, et, seule la distanciation (Durkheim, 1894) d'un travail de thèse est apte à approfondir sa connaissance et objectiver le déchainement des subjectivités des professionnels et des habitants. Ayant déjà un « pied » chez les professionnels sans avoir totalement perdu pieds avec les dynamiques intellectuelles universitaires, un dispositif CIFRE¹ s'est imposé pour

¹ « Depuis plus de 30 ans, le dispositif CIFRE - Conventions Industrielles de Formation par la REcherche - subventionne toute entreprise de droit français qui embauche un doctorant pour le placer au cœur d'une collaboration de recherche avec un laboratoire

définir le cadre d'élaboration de la thèse. La CIFRE est d'autant plus nécessaire que le questionnement sur la densité répondait d'abord à des interrogations professionnelles : comment la mesurer ? Comment l'aborder dans les politiques urbaines sans générer des conflits de gouvernance ? Comment la rendre plus acceptable socialement auprès des élus et des habitants ?

Conformément aux objectifs d'une thèse en recherche-action (Barbier, 1996), et une participation aux missions de l'Agence Place² en tant que chargée d'études depuis cinq ans dont trois années de conventionnement, notre travail de thèse s'inscrit dans une volonté de s'adresser aussi bien à l'univers de la recherche qu'aux préoccupations des professionnels de la ville.

La densité comme morphologie urbaine et sociale

Il est possible de retrouver des traces sociologiques du concept de densité. En effet, la définition de la morphologie sociale donnée par Emile Durkheim (1899, p 520-521), renvoie la densité à un « *substrat* » sur lequel repose la vie sociale, déterminé dans sa grandeur et sa forme. « *Ce qui le constitue, c'est la masse des individus qui composent la société, la manière dont ils sont disposés sur le sol, la nature et la configuration des choses de toute sorte qui affectent les relations collectives. Suivant que la population est plus ou moins considérable, plus ou moins dense, suivant qu'elle est concentrée dans les villes ou dispersée dans les campagnes, suivant la façon dont les villes et les maisons sont construites [...] le substrat social est différent* » Cette définition sera reprise plus tard par Maurice Halbwachs de manière plus poussée, dans une perspective où la densité est une problématique démographique, « *il n'est aucune société qui n'ait une forme matérielle* » (Halbwachs, 1938, p.185). De sorte que « *la société s'insère dans le monde matériel, et la pensée de groupe trouve, dans les représentations qui lui viennent de ces conditions spatiales, un principe de régularité, de stabilité, tout comme la pensée individuelle a besoin de percevoir le corps et l'espace pour se maintenir en équilibre.* » (Halbwachs, 1938, p.30). Dans sa conclusion, il prend l'exemple de la croissance et la recomposition sociale des villes pour montrer l'importance de considérer les représentations sociales de l'espace : « *Voici une ville dont la population augmente, se fait plus dense et compacte. [...] Comment l'habitant de la ville [...] s'en aperçoit-il ? Que perçoit-il de ces mouvements démographiques, des arrangements nouveaux qu'adopte la population dans l'enceinte urbaine plus étroite pour sa masse accrue [...] ? Cette représentation de l'espace*

public. Les travaux aboutiront à la soutenance d'une thèse en trois ans. Les CIFRE sont intégralement financées par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche qui en a confié la mise en œuvre à l'ANRT.» www.anrt.asso.fr

² « Coopérative-conseil créée en 1991, l'agence Place travaille auprès des acteurs des politiques urbaines en appui à leurs stratégies d'action. Urbaniste, géographe, sociologue, architecte... notre équipe croise les regards et associe des compétences pluridisciplinaires. Que ce soit dans le champ des politiques de l'habitat et du logement, de la politique de la ville et du renouvellement urbain, dans le domaine de la prospective territoriale, des politiques d'inclusion ou de la lutte contre les exclusions, l'agence Place s'attache à conjuguer développement, égalité des territoires et solidarités. <http://place-reflex.org/>

social, de l'accroissement ou de la diminution du volume de la société, il faut bien cependant qu'elle existe, puisqu'elle agit : attraction des grandes agglomérations, qui retient ceux qui y sont entrés, qui y appelle de loin des éléments nouveaux. » (Halbwachs, 1938, p. 202-203).

Si la sociologie urbaine privilégie la spatialisation des phénomènes sociaux dans la tradition de l'Ecole de Chicago, la densification des villes ne la laisse pas indifférente comme reflet des changements sociétaux. Simmel, Kracauer ou encore Benjamin (Füzessery, Simay, 2015) montrent leur fascination pour des expériences sociales qu'offraient, à leur époque, l'évolution des villes industrielles. La densité exprime une relation étroite entre les individus et la morphologie du spatial, avec, des représentations sociales du monde faisant face aux formes architecturales qui structurent des fonctionnements urbains associés à des usages. Pour reprendre l'expression de Jean-Paul Thibaud (2007) en tant qu'ambiance urbaine, la densité est une « *matière urbaine émotionnelle* » à l'épreuve des représentations sociales. Kevin Lynch (1960), dans son livre fondateur est l'un des premiers à démontrer l'importance de considérer les représentations sociales de l'espace, dans son organisation urbaine, dans leurs formes architecturales et dans leurs usages. Pour lui, il ne s'agit pas de « *considérer la ville comme une chose en soi, mais en tant que perçue par ses habitants.* » (Lynch, 1960, p. 4). Alain Bourdin (2014), lui, évoque une distinction entre les effets du perçu sur le vécu dans la fabrique de la ville, « *effets d'image – celui que produit un bâtiment à forte valeur iconique comme le musée Guggenheim à Bilbao – prime sur l'effet d'usage* ». Pour Jean-Paul Lacaze (1995) aussi, les facteurs psychosociologiques de la densité, liés aux perceptions et aux vécus des espaces sont à prendre en compte, de manière attentive, car ils sont aujourd'hui au cœur des productions urbaines contemporaines et des conduites de projets. Henri Lefebvre (1974) par la dimension perçue de l'espace, souligne la force des imaginaires urbains et des pensées de la ville pour en guider la production. Il met en avant par exemple les effets des « *utopies technologiques* », ceux d'« *hégémonies* » de classe, ou encore de surcodage.

Etudier les représentations sociales de la densité, c'est ainsi s'inscrire dans une sociologie urbaine. Pour elle, les morphologies servent les sociétés, symbolisent des volontés de changements, anticipent ou reflètent le progrès, la modernité. Pourtant, la sociologie urbaine, voire la sociologie de l'architecture, se sont encore peu penchées sur la densité en tant qu'objet social. L'expérience sensible de la densité, les rapports sociaux et les représentations engendrées par les morphologies auprès des individus restent à décrypter.

Interroger la densité comme fait social

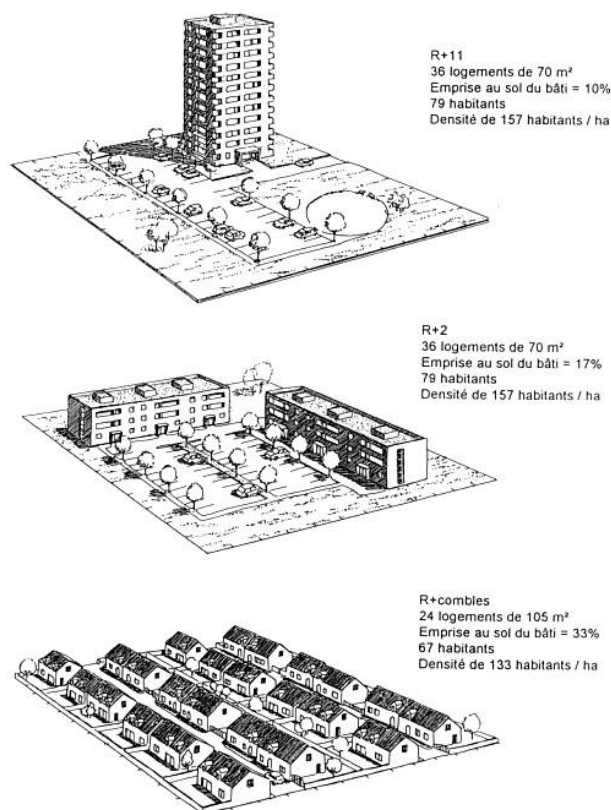
Notion constamment mobilisée lorsqu'il s'agit de bâtir la ville, le flou de sa définition n'est pas sans rappeler celui de la notion de développement durable. C'est d'abord une notion vague en tant qu'outil de mesure. À l'origine, la densité est utilisée dans l'ingénierie urbaine comme outil de calcul et permet de fixer un cadre de référence de masses bâties pour les projets de construction. Elle est un rapport entre une surface et son occupation, un nombre d'habitants, un nombre de logements, ou un nombre d'emplois. Ils sont alors comptabilisés, selon, au mètre carré, au kilomètre carré ou à l'hectare. La mesure peut varier selon la précision de la prise en compte des surfaces artificialisées autour du bâti, avec ou sans le stationnement par exemple. La densité donne donc finalement peu d'information sur la forme produite. Pour un même ratio, la traduction morphologique peut être différente. Depuis le 1er mars 2012, les notions de surface hors œuvre brute, (Shob) et de surface hors œuvre nette (Shon) sont obsolètes. En 2014, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Malgré ses imprécisions et sa polysémie, elle reste pourtant une des principales références pour faire travailler ensemble les métiers de la ville, pour que les élus arbitrent sur l'urbanisation de leurs communes et pour que les particuliers puissent savoir dans quelles conditions ils sont autorisés à construire leurs logements.

Outil technique mesurant la concentration de logements ou de populations sur une surface, la densité se voit aujourd'hui porteuse de valeurs et de représentations sociales spécifiques. Le regard écologique et les récentes politiques urbaines placent la densité sur le devant de la scène (Charmes E., Souami T., 2009). Bien que valorisée par les acteurs des politiques urbaines actuelles, la densité se heurte à des réticences fortes de la part des élus et des habitants (Godier, Sorbets, Tapie, 2009, p.134-136), marqués par quarante années de périurbanisation pavillonnaire et dix ans de rénovation urbaine. Son acceptabilité sociale fait l'objet d'intenses réflexions dans les sciences sociales et urbaines³ et de production pédagogiques institutionnelles (APUR 2003, IAURIF, 2005, 2007 ; FNAU, 2006 ; Gesneste, 2013 ; Touati, Crozy (Dir), 2015).

³ L'actualité des appels d'offres de recherche, lancés par le PUCA (Plan Urbanisme, Construction et Architecture), instance de prospectives en matière d'aménagement des villes et des territoires et de l'habitat, rattaché au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, ainsi qu'au Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, montre que la densité est une problématique récurrente et prioritaire. Sur ce sujet, le PUCA a d'abord lancé un appel d'offre de recherche en 2005 « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité ». Actuellement, l'un des programmes de recherche en cours s'intitule « Vers des Politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités »

Un des éléments d'ailleurs les plus diffusés consiste à montrer que la densité comme unité de mesure est particulièrement relative. Ainsi, un schéma scientifique de trois morphologies bâties est quasi systématiquement utilisé pour démontrer qu'une même densité calculée peut autant représenter une tour de grande hauteur, des barres d'habitat collectif, un tissu pavillonnaire de maisons accolées. Illustration très connue, reprise dans de nombreux supports, elle a une dimension iconique. Elle constitue même la synthèse de nos étonnements initiaux sur la densité. Elle fait d'abord la distinction entre une densité « calculée », et une autre, « morphologique ». Elle cherche aussi à justifier l'importance des qualités de la densité pour fabriquer la ville, et sa valeur sociale pour les professionnels. Mais elle montre, dans le même temps, que le lien étroit entre la densité et les formes architecturales peut s'avérer confus. Enfin, mobilisée pour déconstruire les formes architecturales auxquelles la densité peut renvoyer dans les imaginaires, l'illustration porte aussi une dimension conflictuelle. Elle est utilisée dans de nombreuses démarches de concertation menées dans la conduite de politiques urbaines⁴ pour anticiper les réticences autour de la densité, facilement associée à la tour plutôt qu'au tissu pavillonnaire. Face à la densité calculée ou réelle, la densité perçue serait un obstacle à la réalisation des projets urbains, à la production d'opérations de logements et à la lutte contre l'étalement urbain.

Chaque exemple a une surface de terrain de 5.040 m² et une S.H.O.B. totale de 2.520 m², soit un C.O.S. brut de 0,5.



⁴ Cette illustration a notamment été utilisée dans la démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial de Bayonne Sud des Landes, et durant la concertation du Plan Local d'Urbanisme 3.1 de Bordeaux Métropole.

Illustration n°1. Différentes formes urbaines et densité de population pour une même densité de bâti (COS de 0,5)

Source : Fouchier 1997

Questionner la densité, c'est d'abord ré-objectiver une vision trop focalisée autour de son acceptabilité. La problématique de la densité perçue se pose au niveau de l'habitat de manière générale. C'est essentiellement par le logement, et par les stratégies résidentielles qui en découlent que les attractivités territoriales s'activent. C'est par l'habitat que s'installent des logiques de ségrégations urbaines. C'est par l'habitat, enfin, que les enjeux de mixité sociale s'avèrent les plus problématiques. En ce sens, la densité peut s'entendre comme un ensemble de représentations sociales qui guide les politiques urbaines, la conception urbaine et architecturale, et influence les stratégies résidentielles des habitants, dans le choix de la localisation (centre-ville, périphéries), de la forme d'habitat (maison, appartement) et des formes de sociabilités au quotidien. La densité est alors associée à la production de perceptions plus ou moins négatives ou positives, et renvoie à des systèmes symboliques.

Pour être mieux comprises, les questions que soulèvent les représentations sociales de la densité doivent pouvoir être analysées de manière plus générique comme une problématique de sociologie urbaine, sans se focaliser uniquement sur sa dimension conflictuelle, ni avec pour seul point de réflexion les manifestations « nimbistes »⁵ que la densité perçue génère. Elles posent, de manière plus globale, des enjeux de renouvellement urbain et durable des métropoles et des logiques de recompositions socio-urbaines.

La densité, entre fabrique et appropriation sociale de l'habitat

Notre problématique principale cherche à savoir comment les représentations sociales de la densité s'inscrivent dans les idéologies de production de la ville et de l'habitat, dans les stratégies résidentielles, et participent alors à des formes de recompositions socio-spatiales spécifiques des territoires métropolitains. Comme le rappelle Kevin Lynch (1960, p.2), « *la ville est non seulement un objet perçu- et peut-être apprécié- par des millions de gens, de classes et de caractère très différents, mais elle est le produit de nombreux constructeurs qui sont constamment en train d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres.* L'analyse de l'appropriation, la production et la spatialisation des effets de la densité offre des perspectives inédites de compréhension des consensus ou des conflits générés par les

⁵ Passé dans le langage courant des spécialistes de l'étude de la ville, cet adjectif est dérivé de l'expression anglo-saxonne NIMBY (Not In My Back Yard) qui signifie « pas dans mon jardin ». Il désigne de manière dépréciative des comportements d'opposition ou de protestation de riverains, parfois organisés (association, collectifs) à l'encontre de changements socio-urbain (opération de logement, nouvelle infrastructure, équipement) à proximité de leur lieu d'habitation.

projets de renouvellement urbain, qui se jouent au sein de la communauté des professionnels, et auprès des habitants. Les représentations sociales de la densité fournissent aussi un angle d'étude singulier pour observer les jeux de gouvernances urbaines, les mises en tensions sociales et les modes d'habiter.

Les représentations sociales ne sont pas sans conséquences et s'incarnent dans les stratégies d'acteurs, en particulier des « faiseurs de ville » d'un côté et les habitants de l'autre. Paradoxalement, les deux se rencontrent peu, ou dans des exercices limités de la concertation. Ils cristallisent conjoncturellement leurs désaccords autour de débats sur le futur de la ville, par formes urbaines interposées. Les uns les fabriquent, les organisent, les conçoivent, les théorisent et les financent, quand les autres les utilisent, les évitent, les contemplent, les désirent, ou les détournent. Leurs actions sont sous l'influence de représentations singulières. L'étude des deux groupes n'est pas une analyse comparative mais éclaire leur contribution conjointe ou entremêlée à l'ensemble du processus de fabrication de la ville.

Nous nous intéressons, en « amont », aux acteurs de la fabrication de la ville et de l'habitat, dans une actualité où la recherche de nouveaux modèles urbains plus vertueux est capitale. La densité, en tant que concept central du paradigme de l'urbanisme durable, fait débat parmi ceux que nous nommons, les « faiseurs de ville » (Thierry Paquot, 2010) : urbanistes, architectes, paysagistes, aménageurs, bailleurs sociaux, techniciens des politiques urbaines et de l'habitat, mais aussi élus. La diversité des profils permet d'appréhender la fabrique collective de l'habitat dans sa diversité. *« L'Habiter », « l'habitation », « l'habitat » comme on dit, concerne l'architecture. La ville, l'espace, l'urbain, relèvent d'une spécialité, l'urbanisme. Quand à l'espace plus large, le territoire (régional, national, continental, mondial), il ressort d'une compétence différente, celle des planificateurs... »* (H. Lefebvre, 1974, p.23)

Les nombreuses réflexions des professionnels comme des chercheurs, et la profusion de documents pédagogiques à ce sujet témoignent de la vigueur du débat autour de la densité. Notre première hypothèse suggère que derrière un positionnement officiel largement favorable à une promotion renouvelée de la densité, les appropriations professionnelles individuelles de cette nouvelle donne apparaissent contrastées, susceptibles de variations selon les positions, les expériences professionnelles ou politiques des « faiseurs de ville ». En parallèle, il s'agit de s'intéresser à l'appropriation sociale de la densité, en aval, par les habitants. L'intérêt de cet aspect demeure complexe à justifier auprès des professionnels de l'urbain. Les représentations sociales leurs semblent intimes, peu généralisables, fortement imbriquées dans les choix résidentiels propres à chacun, dans une société considérée comme individualiste (Touraine, 2000). De plus, saisir les rapports de la population à la densité de l'habitat par une approche

qualitative apparaît aléatoire, dans une culture professionnelle où les études statistiques et cartographiques dominent, et sont perçues comme plus solides. Pourtant, il est possible d'élaborer des grilles de lectures de compréhension des représentations sociales de la densité.

Notre deuxième hypothèse suppose que les habitants élaborent des représentations sociales de la densité originales, selon leurs aspirations résidentielles, leurs profils socio-démographiques, leurs attachements à des valeurs ou à des cadres socio-spatiaux, mais aussi selon leurs expériences de mutations urbaines⁶. Elles sont elles-mêmes mouvantes. Comment les habitants surmontent-ils, négocient-ils leurs compromis résidentiels en fonction de la densité ? Comment réagissent-ils face à la valorisation de l'habitat collectif par les « faiseurs de ville » ? Quelles sont leurs lectures sensibles de l'architecture et des contextes territoriaux ?

La densité est enfin une dynamique de production de la ville. L'urbanisation intervient aujourd'hui dans un contexte de métropolisation des grandes villes françaises qui mobilisent tout particulièrement l'urbanisme durable et les principes de la densité, notamment dans la production de l'habitat. Dans une perspective diachronique, notre thèse questionne l'influence des représentations sociales de la densité dans les processus de ségrégations socio-spatiales et de recompositions urbaines des métropoles. Influant en partie dans les politiques urbaines et dans les stratégies résidentielles, les représentations sociales de la densité se traduisent spatialement, et de manières singulières selon les contextes urbains, architecturaux, socio-démographiques, et géographiques. Elles participent aux phénomènes d'attractivité ou d'évitement des territoires, que l'on soit dans le périurbain, les centres-villes ou la banlieue.

Pour mettre à l'épreuve cette troisième et dernière hypothèse, les évolutions socio-urbaines de certains territoires péri-centraux des métropoles ont été identifiées comme les plus symptomatiques de la mise en application des valeurs de la densité. Déjà denses et constitués, les territoires péri-centraux interrogent de manière idéal-typique la priorité de l'urbanisme durable de construire « la ville sur la ville ». Ils sont aussi les lieux d'observation des conditions d'urbanisation des métropoles « en train de se faire ». Sur les villes centres, le foncier se fait de plus en plus rare, cher, avec des conditions d'urbanisation de plus en plus encadrées (patrimoine architectural classé...). Les opportunités d'urbanisation se reportent alors sur ces territoires de la ceinture urbaine. Ils sont les territoires stratégiques de la métropolisation car ils donnent accès à des réserves foncières, mutables et économiquement abordables. Leur dynamisme en matière de renouvellement urbain en fait des terrains idéaux pour explorer et éprouver les problématiques posées par notre thèse. Pour les « faiseurs de ville », les enjeux y sont nombreux : où prioriser la

⁶ Des projets de constructions près de chez eux, des relogements suite à des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU), des implications dans des dispositifs de concertation en urbanisme

densification métropolitaine ? Comment rendre la densité attractive dans des territoires de banlieues originellement hétérogènes et décousus ? En parallèle des préoccupations de plus en plus grandes des « faiseurs de ville » pour ces territoires, leur croissance démographique souligne leur attractivité résidentielle auprès des habitants. Des nouvelles populations s’y installent et montrent qu’elles y trouvent des satisfactions en matière d’habitat. Des modes de vie et des rapports particuliers à la densité s’y observent. Ce processus est nommé ici faubourisation.

Une méthode qualitative originale adossée à une étude de cas

Notre thèse s’appuie sur une analyse qualitative croisée des représentations sociales de la densité, les « faiseurs de ville » face aux habitants, et une approche socio-spatiale, qui identifie la faubourisation comme la traduction territoriale de leurs évolutions représentationnelles respectives.

La méthode qualitative a semblé nécessaire pour analyser le vécu professionnel, les représentations et les stratégies résidentielles dans toute leur profondeur. Elle repose sur des entretiens semi-directifs. Ils ont l’avantage de nourrir et d’apporter efficacement des connaissances sur les motivations résidentielles, les fonctionnements de quartiers (politiques de la ville ; éco-quartiers en devenir), sur la mise en œuvre des politiques urbaines ou encore sur la complexité des phénomènes de ségrégations socio-spatiales. Alain Blanchet et Anne Gotman (2007) rappellent que : « *L’enquête par entretien est ainsi particulièrement pertinente lorsque l’on veut analyser le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques, [...] lorsque l’on veut mettre en évidence les systèmes de valeurs et les repères normatifs à partir desquels ils s’orientent et se déterminent. [...] Elle donne accès à des idées incarnées, et non préfabriquées, à ce qui constitue les croyances et qui, pour cette raison, sera doté d’une certaine stabilité.* » En interrogeant les pratiques au regard des représentations, en faisant le lien permanent entre une matérialité et des significations de l’espace, l’objet de notre thèse s’inscrit dans une filiation méthodologique avec « Les Pavillonnaires » (Raymond, Haumont, 2001). La retranscription des entretiens est volontairement brute. Elle exprime un langage parlé, qui laisse la liberté de ton avec laquelle la personne s’exprime. Ainsi, le langage familier, voire même cru, employé dans les verbatim, montre les agacements, les emportements passionnés, mais aussi la proximité et la confiance accordée au chercheur.

Le statut de chargée d’étude à l’agence Place a permis d’avoir un accès privilégié aux différentes catégories de « faiseurs de ville », et aux élus, pour réaliser l’échantillonnage des 27 entretiens semi-directifs. L’immersion dans un cadre professionnel a donné accès à un carnet

d'adresse riche, et facilité les rencontres avec les membres des postes de direction (Annexe 1). Pour l'échantillonnage de 25 habitants, l'intégration et l'observation d'un comité de quartier a permis d'accéder à des profils de classes moyennes diversifiés. Sa particularité est d'avoir mobilisé un large panel de participants, au-delà de son propre rayonnement de quartier, dans le cadre de la concertation métropolitaine autour du futur pont Jean Jacques Bosc en 2013. L'accès aux abonnés de leur newsletter a permis d'entrer en contact avec une grande diversité d'habitants, au-delà des seuls adhérents : jeunes actifs, nouveaux arrivants, habitants des autres quartiers. L'échantillon est formé d'un ensemble d'individus issus des classes moyennes citadines (Annexe 2).

L'entretien semi-directif classique est à la fois pleinement pertinent autant qu'insuffisant pour vérifier les hypothèses d'évolutions actuelles des cadres de références dans les représentations de la densité. Pour embrasser plusieurs formes morphologiques et les fonctionnements socio-urbains qu'elles impliquent, nous avons intégré la photographie dans les modes opératoires de l'entretien.

L'attention des individus aux mutations urbaines et architecturales qui les entoure est une expérience routinière, qui ne garantit pas une conscience discursive (Bigando, 2014). L'environnement urbain, l'habitat, en dehors des patrimoines historiques et remarquables, reste de l'ordre du banal. Il est rarement l'objet d'une activité de contemplation. Il est ainsi apparu impératif d'avoir une représentation figurative de la densité pour recueillir un discours sociologique sur les morphologies. La photographie étant particulièrement appropriée pour l'étude de la culture matérielle et la pratique sociale de l'espace (Douglas Harper 1993 ; Monique Hainault, 2002), fait émerger les expériences et les représentations de la densité dans les discours des habitants. Pour Fabio La Rocca (2007), *«L'utilisation de l'image comme outil de recherche aide le chercheur à mieux comprendre le monde social et permet une représentation plus ample de la réalité sociale.»* Elle produit une interaction nouvelle entre le chercheur et l'interviewé dans l'entretien où la signification des images est élaborée par celui qui les produit est celui qui les voit. (H. Becker, 1974).

Si notre méthode est proche de la photo-élicitation⁷, car elle en reprend le principe, son arrimage à un entretien semi directif plus traditionnel la définit encore autrement. Dans notre méthode, l'entretien semi-directif s'avère indispensable pour retracer les expériences résidentielles fines de chaque individu, tout comme les photographies pour comprendre l'influence des représentations de la densité sur celles-ci. Cette hybridation, ce lien étroit entre entretien semi-

⁷ « *Photo elicitation is based on the simple idea of inserting a photograph into a research interview* » (Harper, 2002 p. 13)

directif et photo élicitation est originale parce qu'heuristique. Le terme Entretien Semi-Directif à Accompagnement d'Images (ESDAI), trouvé pour l'occasion, semble être une proposition pertinente pour en expliciter clairement le principe. L'ESDAI peut alors être défini comme un « entretien dans l'entretien », dans la manière dont il se conduit.

La technique, simple, consiste à montrer aux sujets des photographies (annexe 3), choisies par le chercheur, représentant différentes formes architecturales. Au travers d'une sollicitation adéquate (évocation d'un lieu connu, d'ambiances et de ressentis immédiats, d'une expérience résidentielle passée, d'une situation sociale spécifique), l'ESDAI fait ressortir la manière dont les sujets perçoivent et structurent cette « tranche de réalité » socio-urbaine et dont ils conceptualisent et classifient les formes architecturales de l'habitat. La personne est invitée à se prononcer sur sa vision du monde et sur la signification attribuée aux images.

En complément des conduites des entretiens semi-directifs et des EDSAI, mon intégration à l'Agence Place a été l'opportunité de mener des observations participantes durant les missions qu'elle réalise : élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde, accompagnement des politiques de l'ANRU, conduite de dispositifs de concertations dans le cadre de projets urbains pour Bordeaux Métropole. Ces derniers sont en prise directe avec les préoccupations politiques de l'acceptabilité de la densité pour observer les confrontations entre professionnels et habitants. L'accès à la littérature grise (documents d'urbanisme, documents de planification, documents à vocation pédagogique) a été facilité.

L'étude de cas de la ville de Bègles, au cœur du développement territorial de Bordeaux Métropole, illustre la traduction urbaine des valeurs et représentations sociales de la densité dans des processus de recomposition socio-spatiales renouvelés. En passant de l'image négative de la « banlieue » à celle, plus positive, de « faubourg métropolitain », Bègles se positionne comme un des territoires de densification de premier plan. Elle concentre l'ensemble des objectifs de Bordeaux Métropole en matière de densification depuis 2002 : réduire la crise du logement, limiter l'étalement urbain généralisé de la métropole sur tout le département de la Gironde ; éviter l'évaporation des familles actives dans le périurbain. Les cas de densifications qui s'y observent sont nombreux et aussi variés que les acteurs qui y interviennent : les interventions publiques, les initiatives privées des promoteurs, et celles plus spontanées des habitants. Son urbanisation a la particularité d'être rapide, récente dans l'actualité de la métropolisation bordelaise, et de se développer sur un territoire aux nombreuses limites urbaines, qui mettent à l'épreuve les problématiques de la densification : frontières avec les communes voisines, effets de coupures naturelles (fleuve, marécages), grandes infrastructures qui les traversent ou les bordent (rocade, boulevards, voies ferrées, cimetière). De plus, la

diversité des formes architecturales et urbaines qui composent ses tissus d'habitat (tissus traditionnels anciens, lotissements pavillonnaires, Grands Ensembles, résidences collectives HLM, opérations récentes d'habitats collectifs mixtes, friches industrielles), éclaire des situations pouvant concerner de nombreux autres territoires moins hétérogènes, comme les territoires périurbains ou des quartiers résidentiels citadins.

Le plan de notre thèse se structure en trois parties, l'une posant un cadre de réflexion théorique et analytique à la notion de densité, le « quoi » ; une autre décryptant, « en miroir », les représentations sociales de la densité des « faiseurs de ville » et des habitants, le « comment » et une dernière décrivant ses effets sur les formes d'évolutions de certains territoires métropolitains, le « où ».

La première partie introduit notre problématisation théorique de la densité comme question pluridisciplinaire. L'interrogation des représentations sociales de la densité implique de croiser des approches en sociologie, urbanisme, en architecture, et en géographie. Nous en proposons une grille d'analyse générique, reposant sur une approche tridimensionnelle, autour des notions d'intensité, de compacité et d'urbanité. Une relecture des *urban studies* et une approche historique à partir de cette grille tridimensionnelle montre la constance avec laquelle la densité apparaît comme une préférence urbaine, architecturale, et sociétale pour fabriquer la ville et produire de l'habitat, tout en étant une notion imprécise, voire méconnue du point de vue des représentations sociales. La description de l'influence de l'urbanisme durable et l'actualité de la métropolisation révèle l'importance des représentations sociales de la densité dans l'évolution des regards théoriques et institutionnels sur les différents phénomènes territoriaux : périurbanisation, gentrification, relégation.

La deuxième partie confronte les représentations sociales de la densité entre les « faiseurs de ville » et les habitants issus de classes moyennes citadines. Elle rend d'abord compte des positionnements des acteurs intervenants dans la production de la ville, au regard d'une articulation entre urbanisme durable, métropolisation et remise au goût du jour de la densité. Cette articulation renouvelle les positionnements de chaque métier, influence leurs manières de mettre en œuvre des politiques d'habitat et leurs préférences urbaines et architecturales. Puis, par contraste, une analyse synchronique des représentations sociales des habitants éclaire l'influence des perceptions de la densité sur leurs aspirations résidentielles. L'appropriation de la densité de l'habitat est ainsi étroitement liée à l'expérience résidentielle des individus en tant qu'expérience sociale. Nous montrons un élargissement du spectre des représentations sociales de la densité. Selon ce que les individus valorisent dans leurs compromis résidentiels, la sécurité patrimoniale, la distinction architecturale ou le sentiment d'être « chez soi », leurs représentations sociales de la densité contribuent à la réalisation de compromis résidentiels et, plus généralement, sont à l'origine des réactions de rejet ou d'adhésion à des modèles résidentiels plus ou moins denses. Une approche diachronique de leurs rapports sensibles à

l'architecture de l'habitat met à jour des formes d'appropriation sociale de l'habitat dense structurées autour du confort du logement, des ambiances urbaines et du rapport symbolique à l'espace.

En s'appuyant sur l'étude de cas de la ville de Bègles au sein de la métropole bordelaise, la troisième partie décrit la manière dont les enjeux de la densification de l'habitat dans les politiques urbaines, les stratégies résidentielles, s'écrivent de manière singulière dans les faubourgs métropolitains. En endossant une fonction d'accueil, du développement démographique et de l'activité de la construction portée par les faiseurs de villes locaux, et, en intégrant les compromis résidentiels recherchés par les habitants, la densification de l'habitat entraîne un phénomène de sociologie urbaine hybride « faubourisation », ni périurbanisation, ni gentrification ni relégation dans leurs définitions strictes mais plutôt à leurs intersections.

Cette démonstration sociologique en trois parties cherche ainsi à actualiser les réflexions sur la notion de la densité du point de vue théorique, du point de vue des acteurs et du point de vue socio-spatial.

**PARTIE 1. LA DENSITÉ AU SERVICE DE L'URBANISME
DURABLE ET DE LA MÉTROPOLISATION**

La densité interroge l'évolution de la ville dans son organisation spatiale, dans ses compositions architecturales, dans ses gouvernances, et dans les pratiques résidentielles des habitants. Pourtant, elle reste peu investie comme postulat théorique dans les sciences de la ville. Pour l'aborder en tant que notion, la densité implique de croiser l'histoire, la géographie, la sociologie, l'urbanisme et l'architecture. La densité est donc une affaire pluridisciplinaire, que nous proposons de synthétiser par une approche tridimensionnelle, en tant qu'intensité, compacité et urbanité. Elle questionne l'appropriation de l'espace et devient une valeur sociale pour fabriquer la ville et les territoires. Elle se retrouve directement en prise avec les représentations sociales, qui apparaissent comme l'angle d'analyse le plus pertinent pour étudier la densité dans toutes ses dimensions. L'actualité de la valeur sociale de la densité est ainsi à la croisée de l'avènement de l'urbanisme durable et des dynamiques mondiales de métropolisation.

CHAPITRE 1. DECONSTRUIRE LA DENSITE

La définition de la densité ne cesse de faire débat chez les urbanistes. Malgré sa polysémie, il est possible de la concevoir comme la traduction spatiale d'une intensité urbaine, d'une compacité architecturale et d'une urbanité sociale spécifique. À la lumière de ces trois dimensions, les *urban studies* révèlent des positionnements spécifiques mais abordent, pour la plupart, la notion en filigrane. Dans le même sens, et malgré quelques ouvrages de référence sur la prise en compte des images de la ville et des rapports sociaux à l'espace, les représentations sociales de la densité restent peu étudiées. Si l'importance de la distinction entre une densité vécue, perçue et réelle est soulignée, elle reste encore posée comme un constat d'alerte dans la mise en œuvre des projets urbains ou d'architecture. La structuration, les mécanismes d'évolution, l'influence des représentations sociales de la densité sur les pratiques résidentielles, sur les modes de production de la ville sont laissées en suspens.

1.1. Intensité, compacité et urbanité, les trois dimensions de la densité

De nombreux ouvrages techniques et pédagogiques, notamment à destination des professionnels sont régulièrement réalisés sur la densité, souvent pour proposer des précautions d'usages. Ils cherchent à en préciser le sens, expliquant qu'elle ne doit pas être confondue avec la centralité, qu'elle ne traduit que partiellement les problématiques urbaines, ou qu'il est préférable de faire référence à des concepts moins conflictuels et plus métaphoriques, restant fortement connotée négativement aux Grands Ensembles et difficile à manipuler. En réponses « palliatives », certains auteurs proposent des méthodes de mesures variées, pour compléter la densité ou s'y substituer, notamment avec la notion d'intensité (Fouchier, 1997, 1998 ; Amphoux, 1999 ; Da Cunha, Kaiser, 2009 ; Paquot, 2008 ; Zunino, G. et al., 2007), qui « permet de dépasser le déficit sémantique de la notion de densité » (Da Cunha, Kaiser, 2009, p.47). La densité, notion riche mais aux contours flous, s'invite régulièrement dans les réflexions des urbanistes et des architectes, à l'exemple du numéro n°9 de « Urbia, Les cahiers du développement urbain durable, *Intensités urbaines* » de décembre 2009, entièrement dédié à la question.

Pour appréhender la densité, les travaux de Vincent Fouchier font toujours référence. Il distingue plusieurs notions qui s'y rattachent, précise le sens et les contre-sens de cette dernière, et fut l'un des premiers auteurs à interroger le lien entre densité et durabilité (Fouchier, 1997). Les notions d'intensité et de compacité sont les plus mobilisées pour compléter ou s'articuler avec la densité. Cette nécessité d'amender systématiquement la notion de densité montre que pour être analysée, elle doit être décomposée, au moins, en tant qu'espace (intensité) et forme (compacité). Face à ces difficultés, et avec une volonté de synthétiser la diversité des

significations de la notion de densité, nous proposons une approche multidimensionnelle qui constitue le socle de l'ensemble de nos réflexions. Elle doit pouvoir être analysée en tant que compacité, intensité, et urbanité. Dans la littérature grise sur l'urbain, les trois sont à la fois abordées indépendamment, pouvant inclure l'autre, la compléter ou s'y substituer, évitant l'emploi du terme de la densité. Pour certains, l'intensité sous-entend l'urbanité (Paquot, 2009), quand pour d'autres, c'est la compacité (Amphoux, 1999 p.9, Augoyard, 1995). Qualifier et préciser ce que recouvre chacune des trois dimensions apparaît incontournable.

La notion d'intensité est souvent employée comme un synonyme de la densité. Dans la littérature institutionnelle et professionnelle française comme étrangère (CERTU 2003, 2007 ; IAURIF, 2005, OECD, 2012, CMHC, 2004...) et celle de la recherche urbaine, densité et intensité sont de plus en plus confondues, notamment quand la densité s'inscrit dans un préalable à l'urbanisme durable (Da Cunha, Kaiser, 2009, p.23). Mais l'intensité évoque plus précisément l'intention d'une recherche de qualité urbaine (Masboungi, 2008) et permet de dépasser l'approche quantitative que sous-tend la notion de densité. Si chacun définit l'intensité avec des attributs urbains plus ou moins différents, on retrouve une constance, celle de renvoyer la densité à une organisation urbaine et territoriale (Fouchier, 2010). Dans notre approche, l'intensité se situe à l'échelle des tissus urbains et des systèmes territoriaux. Elle considère les vocations urbaines de l'architecture plus que ses formes. Elle est liée à la mixité fonctionnelle et à sa distribution dans l'espace (Zunino, 2009). L'intensité mesure l'activité humaine, le nombre d'habitants, d'emplois, de commerces, services ou équipements, les différences de répartitions des fonctions et la distribution des formes architecturales entre un lotissement de maisons individuelles et une rue de type haussmannien. La densité en tant qu'intensité prend en compte le fonctionnement des territoires, des villes ou des quartiers.

Associée à la notion de centralité, la densité permet aux métiers de l'urbain de hiérarchiser les territoires et leurs relations d'interdépendances. Pour Fouchier, « *la centralité créée de la valeur, elle justifie la densité.* » (2010). Pour être plus précis dans la relation entre la notion de densité et centralité, nous choisissons d'intégrer la centralité à la dimension de l'intensité. Le plus, quand la densité associe toujours la notion de centralité aux centres-villes (Gaschet, Lacour, 2002, avec l'intensité, elle peut alors concerner d'autres territoires. Par exemple, l'intensité permet l'analyse de sites, ou de quartiers, ayant gagnés de plus en plus d'importance dans le fonctionnement des villes actuelles, comme les gares, ou, plus généralement, les points de rencontre des réseaux de mobilités, et, dans un autre registre, les campus universitaires. Tous fonctionnent comme des centralités pour les conurbations⁸ urbaines, sans pour autant présenter les caractéristiques de l'intensité des centres-villes. À l'inverse, un centre-ville peut ne plus être

⁸ Une conurbation est une agglomération formée par la réunion de plusieurs centres urbains initialement séparés par des espaces ruraux. (Source INSEE)

une centralité pour la ville, être délaissé pour les couronnes périphériques, comme on peut le constater dans certaines villes moyennes françaises ou dans des petites villes rurales. Les territoires à la fois intenses et centraux légitiment des priorités d'interventions urbaines pour les consolider, les stabiliser, les rendre encore plus attractifs, ou plus pragmatiquement prendre peu de risques économiques et sociaux en termes d'usages.

La densité sous-entendue comme compacité est utilisée dans la fabrication courante de l'aménagement et de la construction et dans les projets urbains et architecturaux en tant qu'indicateur de mesure (SHON), en faisant exclusivement référence aux formes urbaines. Elle se retrouve dans tous les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), montrant des méthodes de calculs très hétérogènes selon l'échelle spatiale de sa prise en compte. La compacité nourrit des analyses très différentes si elle est regardée à l'échelle d'un îlot, d'un quartier, d'une ville ou d'une agglomération. Dans notre analyse tridimensionnelle, la compacité évoque plus généralement les formes architecturales de la densité, la matérialité morphologique, en faisant référence à l'approche de Rémy Allain, afin de « rompre avec une approche purement quantitative » (Da Cunha, Kaiser, 2009, p. 40). La compacité renvoie à l'imbrication des bâtiments entre eux, à la distribution des logements ou des équipements, à la distance entre les bâtiments. La densité en tant que compacité est proche de la notion de morphologie urbaine. Pour Rémy Allain (2004), la morphologie urbaine constitue la « *forme physique de la ville, de la constitution progressive de son tissu urbain et des rapports réciproques des éléments de ce tissu qui définissent des combinaisons particulières, des figures urbaines.* » Ces dernières peuvent s'entendre à la fois comme forme du paysage urbain, matérialité plastique (texture, couleur, matériaux, styles, volumes, gabarits...); forme des tissus urbains⁹ (Allain, 2004) ou encore forme des tracés (géométrie des tracés urbains). La compacité exprime aussi une dimension plus technique et fait référence au volume des formes urbaines en tant que matérialité et fonctionnalité (dynamique des activités, de l'emploi, des populations, des circulations).

Enfin, avec l'urbanité, nous entendons la densité dans une dimension plus sociale. Les définitions de l'urbanité dans le Petit Robert la résument à une « politesse où entre beaucoup d'affabilité naturelle et d'usage du monde ». C'est aussi le « caractère de ce qui a rapport à la ville ». Ainsi, l'urbanité fait le lien entre l'espace de la ville et les relations sociales spécifiques qui s'y nouent. Dérivé latin d'*urbanitas*, l'urbanité incarne le « *séjour de la ville* », « *la qualité de ce qui est de la ville* » (Robert historique de la langue française). L'urbanité est le « *caractère*

⁹ « *Système solidaire où tous les éléments se conditionnent. C'est le résultat émergent et complexe d'une série d'actes individuels. Chacun des éléments bâtis est perçu en relation avec les autres dans un contexte spécifique qui lui donne sa signification. Un tissu urbain ne résulte pas d'une simple juxtaposition d'objet dans l'espace, mais de leurs combinaisons particulières.* » Rémy Allain (2004)

proprement urbain de l'espace », « *couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace* » (Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, p. 966, 2003). Cette définition suppose ainsi que l'urbanité serait d'autant plus grande que la densité et la diversité « *des objets de société* » seraient fortes et leurs interactions importantes. Densité et urbanité sont donc fortement liées. Jaques Levy est un des auteurs qui a le plus théorisé la notion d'urbanité. Ses travaux permettent en partie de qualifier et de spécifier la notion d'urbanité et la mobilisation que nous en faisons. Il part du principe que « *la ville est un géotype substance sociétale fondé sur la coprésence* » (Lévy 1994). Cela lui permet de réintégrer la notion d'urbanité comme « *ce qui fait qu'une ville est un objet social spécifique* » (Lévy 1997, p.6). Elle est la « *condition et mise en œuvre d'un mode d'habiter rendu possible par la ville* » (Lévy 2013, p. 5). Dans la continuité de ses travaux, l'urbanité fait référence à « *l'espace public comme ressource cognitive et affective, l'engagement des corps qui s'y produit, la civilité qui permet leur gestion, l'exposition à l'altérité, la sérendipité, et la créativité, que ces deux dernières rendent possible, tout un ensemble de liens faibles (Grannovetter, 1973) qui font la force de la ville. On inclut aussi son complément, l'espace privé personnel (et non plus familial) inviolable, l'autre pôle de l'émergence de l'individu comme entité autonome.* » (Lévy, 2013, p.5) Il substitue alors à la notion de densité celle d'urbanité, qu'il considère plus complète. « *La densité ne fait pas sens seule [...] et elle n'a donc pas d' « effet » magique. C'est un indicateur relativement simple d'une configuration spatiale complexe résumé par un terme riche de signification, l'urbanité* » (Lévy, 2013, p.7) Pour lui, l'urbanité inclut intrinsèquement la notion de densité et de diversité.

Dans notre cas, si les composantes propres à l'urbanité sont bien celles citées précédemment, l'urbanité demeure une des dimensions de la densité et constitue la troisième composante. L'urbanité, telle que nous la considérons sous-entend la notion de citadinité. Elle permet de caractériser davantage les « *objets de société* » cités dans la définition du Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, soit, les comportements résidentiels, les modes de vie des habitants, les pratiques et les représentations sociales interagissant en rapport à l'espace urbain. (J. Lévy et M. Lussault, 2003, p. 160). De plus, nous considérons que la ville n'est pas la seule propriétaire de l'urbanité. Il n'y a pas une urbanité, celle de la ville, mais des urbanités propres à chaque territoire. Il y a des urbanités de villes-centres ; il y a des urbanités périurbaines ; des urbanités de banlieues, ou l'urbanité rurale. Chacune ont leurs spécificités (anonymat, familial, animé, résidentiel, villageois etc.), perçues comme des atouts ou des défauts selon les individus.

Chacune de ces dimensions de la densité renvoie à des processus de densification originaux. La densification consiste en un processus dynamique de renouvellement urbain augmentant les masses bâties et d'accueil démographique. La densification peut être à la fois générée sous

l'impulsion de politiques urbaines, au travers de grands projets urbains, de ZAC, mais être le résultat de processus socio-urbains spontanés comme la périurbanisation. Elle peut prendre les formes variées, impliquer des démolitions ou un simple investissement de dents creuses¹⁰, et croiser l'une ou l'autre dimension selon le projet et le contexte urbain. La densification peut ainsi se traduire par une intensification de l'espace, une compactification architecturale. Pour ce qui concerne la densification par l'urbanité, aucun terme ne semble décrire le processus qui consisterait à l'évolution d'un espace vers davantage de pratiques différenciées, de diversité sociale, de lectures symboliques ou de diversité des ambiances ressenties. Et comme le terme d'urbanisation a un sens trop généraliste, nous proposons d'utiliser, à partir de la notion d'urbanité, le néologisme d'« urbanitation » pour traduire l'approche sociale de la densification¹¹.

Les trois dimensions, intensité, compacité, et urbanité sont étroitement liées aux formes des villes, à leur morphologie urbaine et architecturale, mais aussi sociale. Elles permettent de structurer la polysémie de la densité.

1.2. Une référence théorique en filigrane ; une constance dans l'histoire

1.2.1. Une matrice à l'arrière-plan des urban studies

De tradition transdisciplinaire, les *urban studies* ont pour objet la ville. Bien qu'adosés à des monographies dans la tradition de l'École de Chicago, ce sont d'abord leurs positionnements théoriques sur la ville qui font l'objet de notre attention. Les réflexions sociétales des *urban studies* sur la croissance des villes interrogent l'urbanité générée par l'intensification et la compactification. Elles ont posées un regard sur les effets de l'exode rural et de l'industrialisation décrite par l'École de Chicago. Elles s'intéressent aux effets contemporains de la mondialisation et de métropolisation (Sassen, 1991 ; Asher, 1995 ; Leresche et al. 1995), posent la question « vivre ensemble » (Lefebvre, 1966 ; Donzelot, 2009), ou encore se penchent sur les expériences individuelles de la ville (Mongin, 2005). Parallèlement, les réflexions menées par les architectes et les urbanistes tentent de proposer des modèles d'intensification et des formes de compacités qui peuvent incarner une meilleure urbanité dans l'évolution des villes (Mangin, 2004). Qu'elles soient anglo-saxonnes ou françaises, peu d'entre elles abordent la densité en tant qu'objet d'analyse principal. La lecture de certains ouvrages de référence

¹⁰ Espaces non bâtis ou de friches pouvant faire l'objet de nouveau projet d'habitat

¹¹ Les gradients d'urbanité (Lévy, 2003, p.35-42) mobilisés par Jacques Lévy proposent une hiérarchisation des espaces urbains en fonction de leur urbanité (diversité sociale, densité de peuplement et expression d'une appropriation de l'espace public spécifique), mais ne décrivent pas leurs évolutions (Lévy, 2003).

apporte en revanche, à chaque fois, une vision pluridisciplinaire et multidimensionnelle de la densité, sur le plan de la réflexion architecturale, de l'agencement des villes, de la « juste » concentration des populations, ou du « vivre ensemble ».

Dans l'article fondateur, « Urbanisme as a way of life » (1938), Louis Wirth interroge la densité en tant qu'urbanité, qu'il définit comme « *an urban mode of life* ». La densité est une caractéristique intrinsèque de la ville, voire de la modernité, qui implique diversité, spécialisation et hétérogénéité : « *Density involves diversification and specialization, the coincidence of close physical contact and distant social relations, glaring contrasts, a complex pattern of segregation, the predominance of formal social control, and accentuated friction, among other phenomena. Heterogeneity tends to break down rigid social structures and to produce increased mobility, instability, and insecurity, and the affiliation of the individuals with a variety of intersecting and tangential social groups with a high rate of membership turnover.* » Ainsi, pour lui, la densité enrichit les relations sociales : « *Density thus reinforces the effect of numbers in diversifying men and their activities and in increasing the complexity of the social structure* » (Wirth, 1938, p.14). Selon lui, elle est au cœur des stratégies résidentielles des habitants (p. 15).

L'œuvre de Kracauer (1959 ; 1964) questionne la densification des villes de son époque. Dans son approche globale, il est possible de distinguer ce qui a trait à l'urbanisation, la compactification et l'intensification. Fortement influencé par Simmel, l'urbanité est un état propre à la ville et moins une pathologie de la densité. L'urbanisation génère, selon lui, des nouvelles figures sociales propres à la ville, comme celle d'un citoyen mélancolique, reflet d'une modernité désenchantée, mais de plus en plus mobile (Fuzessery, Simey, 2008). L'intensification de la mixité fonctionnelle permettrait, dans une certaine mesure, de renouveler les modes de vie. Les nouveaux équipements et les nouvelles infrastructures notamment liées à la mobilité, les gares, les rues, les zones portuaires, les aéroports, deviendraient des espaces « d'improvisation ». En revanche, il reste sceptique sur la compactification. « *Les textes de Kracauer sur l'architecture insistent sur la tendance de l'architecture fonctionnaliste à retomber dans le mythe, c'est-à-dire dans une objectivité qui ne se contente plus de prendre acte du désenchantement, mais devient affirmative [...]. La frontière entre un fonctionnalisme modeste, qui invite à la mobilité, et un néo-monumentalisme autoritaire apparaît comme tenue.* » (Fuzessery, Simey, 2008)

La densité, chez Jane Jacobs (1961), va prendre une dimension politique. Jane Jacobs s'élève contre l'intensification de New York alors à l'œuvre sous l'égide de l'urbaniste Robert Moses, et critique la pensée corbuséenne. Pour elle, intensification, compactification et urbanisation ne fonctionnent pas toujours de manière vertueuse selon les dynamiques et les traductions spatiales qu'elles peuvent prendre. Elles ne sont pas toutes synonymes d'une urbanité adéquate. Ainsi, elle préconise la valorisation de la densité de la rue, en tant qu'intensité, compacité et urbanité idéale. Elle rend compte des fonctionnements des villes, en montrant combien la rue est indispensable pour que « l'esprit de la ville » puisse se reproduire et s'enrichir : sentiment de sécurité par la présence quasi permanente d'activités et d'habitants, vie de quartier facilitée, l'éducation citoyenne des enfants par la surveillance de la communauté. La rue, les espaces verts et les quartiers sont systématiquement mis en opposition aux cités-jardins néo-corbuséennes, aux super-blocks new-yorkais et plus généralement à l'urbanisme fonctionnaliste et orthodoxe. Elle insiste sur l'importance du principe de diversité et emploie notamment la notion d'intensité, pour en décliner le sens. La diversité des hommes, des activités sur un même lieu, se complètent les uns les autres. Elle correspond à la mixité sociale et à la mixité fonctionnelle. L'intensité est ainsi une dimension positive de la densité, et se distingue de l'idée de l'entassement, davantage reliée à la compacité. Si l'intensité doit être la plus forte possible, (circulation des hommes et des biens à toute heure)¹², la compacité doit avoir un dimensionnement raisonnable (taille des îlots) et une forte compartimentation architecturale pour laisser libre court aux cheminements et donc favoriser une meilleure appropriation des lieux par les habitants. Le bon dimensionnement des formes d'habitat, la bonne compacité apparaissent comme une problématique clé pour Jane Jacobs afin que l'urbanité de la ville soit satisfaisante. Cependant, s'il est important qu'elles aient à la fois un dimensionnement modeste, tout en hébergeant une proportion suffisante de logements, Jane Jacobs ne propose aucun indicateur, ou exemple, ni ne donne des précisions pour qualifier ses préconisations qui restent de l'ordre du principe général.

Considérant un autre modèle d'intensification des villes, telle que le fit Jane Jacobs pour New York, Mike Davis (1991), dénonce l'urbanisation étalée des villes, en prenant le cas de Los Angeles. L'intensification dérégulée, et soutenue par une organisation des flux de mobilité autour de la voiture individuelle, désorganise l'urbanité, telle qu'elle est entendue et associée aux villes « classiques » européenne (Sitte, 1889 ; Choay 1965). À travers une monographie historique, croisant l'analyse des politiques urbaines, économiques, sociales, mais aussi les dimensions identitaires, symboliques et culturelles, Mike Davis montre que l'intensification

¹² Dans chapitre XI, elle préconise même un « *minimum de densification* »

sans compacité produit une urbanité ségrégative, abordant pour la première fois les comportements d'entre-soi et les effets NIMBY (1991, p.138).

Françoise Choay (1965, 2003) appréhende la fabrication des villes, à travers une dimension historique des formes urbaines et de l'architecture. L'intensification et la compacité de chaque époque (moyennâgeuse, classique, industrielle) incarnent une vision de la société, une urbanité imaginée par les aménageurs. Sa compréhension historique des modes de densification prend en compte de manière indissociable les trois dimensions de la densité. Les courants qu'elle décrit, « culturaliste » ou encore « progressiste », sont largement utopistes, portés par le désir de créer une ville-société parfaite.

Contrairement aux productions scientifiques et techniques, les *urban studies* offrent des lectures singulières de la densité et montrent toute leur richesse conceptuelle. Leur point de vue macrosociologique donne un sens plus générique, plus sociétal à la densité, et confirment sa dimension multidimensionnelle intrinsèque. En revanche, peu mobilisent directement le terme de la densité comme valeur mobilisatrice de principes guidant l'action pour aménager les villes, ni ne l'abordent comme une notion à part entière pour comprendre la ville, ou comme objet d'étude sociétale.

1.2.2. Une permanence historique

La densité s'inscrit dans l'histoire des politiques urbaines françaises comme une forte préoccupation sociale. La quête du seuil de densité idéal s'avère être une constante dans l'histoire contemporaine de l'urbanisme et a nourri les politiques urbaines de chaque époque. Parmi les métiers de la ville, la densité, dans les opportunités d'innovation qu'elle permet, a plus suscité l'adhésion que le rejet. La contestation de la compactification des années 1970 jusqu'à la fin des années 1990, pourtant fortement ancrée dans les mémoires collectives, avec le traumatisme français de l'échec social des Grands Ensembles, fait figure de parenthèse historique dans des politiques urbaines plutôt favorables à la densité.

Regard hygiéniste, regard moderniste, regard écologique, « *le regard que l'on porte sur une ville est associé à une manière d'investir et d'agir sur elle.* » (Jacques Lucan, 1998). Les regards théoriques posés sur la densification des villes se sont justifiés, à chaque fois, selon des arguments propres aux enjeux sociétaux de leurs époques, dans les différentes disciplines des sciences humaines, urbanisme, sociologie, mais aussi dans l'architecture. Chaque époque investit une articulation de l'intensité, de la compacité, ou privilégie l'une ou l'autre des

dimensions de la densité Ces appréhensions sont inspirées par une certaine vision de l'urbanité des villes ou en réaction aux préférences d'habitat des français.

1.2.2.1. L'intensité pour assainir la ville industrielle

À partir de la fin du 18^{ème}, la densité est synonyme de concentration des classes populaires et ouvrières, de risques sanitaires, mais aussi sécuritaires. L'industrialisation du système économique dominant en Europe devient incompatible avec l'organisation des villes, basée sur des tracés moyenâgeux, des réseaux d'assainissement obsolètes et des conditions d'habitat insalubres. La ville industrielle devient un anti-modèle¹³. Sa densité est critiquée dans toutes ses dimensions, pour son étroitesse (intensité), sa promiscuité (compacité) et sa participation à la dissémination des maladies (urbanité). En parallèle, les dynamiques démographiques des villes s'affolent avec la montée de l'exode rural. Les classes populaires cherchent des emplois dans les usines et s'installent massivement en ville, tandis que les classes bourgeoises fuient les centres-villes et cherchent refuges dans les campagnes périphériques. Réorganiser autrement, de manière plus régulière la densité de l'habitat à partir d'espaces publics élargis, voir embellis par de nouveaux monuments (Grands Palais, Opéras, Grands Magasins) permet de reprendre le contrôle des centres-villes.

A Paris, les travaux du Baron Haussmann (Des Cars, Pinon, 1991) vont marquer une volonté de créer une ville idéale¹⁴. Motivé par des préoccupations sanitaires, il s'agit prioritairement d'assainir la ville et cherche à faire revenir les classes bourgeoises, qui réinvestiront effectivement le centre de Paris après les travaux. Avec un regard hygiéniste, il se lance dans un renouvellement urbain sans précédent, et creuse dans les tissus sinueux de la ville ancienne de grandes artères, symboles d'air et de luminosité. Le désordre des temps anciens, accentué par le laisser-faire des politiques urbaines aux investisseurs privés doit être réordonné. Les rues sont élargies en avenues rectilignes et en cours, les immeubles s'élèvent de part et d'autre de nouveaux plans où la géométrie domine afin de faciliter les circulations, devenues un enjeu majeur. La priorité consiste à créer de nouveaux axes lisibles, au prix de la destruction des îlots insalubres des classes populaires, facilitant par là même les interventions policières face à un prolétariat perçu comme incontrôlable. Il résorbe l'habitat insalubre de manière autoritaire, en repoussant les populations pauvres en dehors des remparts de la cité, dans ce qui deviendra les banlieues et les faubourgs. Après Paris, les principes de l'urbanisme d'Haussmann, notamment les percées et grands axes vont être reproduits dans de nombreuses villes comme à Bordeaux, Marseille ou Lille.

¹³ Mumford Lewis, *La cité à travers l'histoire*, Agone, 2011

¹⁴ Des Cars, J. Pinon, P. 1991, Paris-Haussmann, Paris, Pavillon de l'Arsenal-Picard.

Lignes droites, tranquillité publique et hygiène vont très largement influencer l'urbanisme et se constituer en modèle pour produire la ville. L'intensité en tant que principe organisateur des villes n'est alors pas remise en cause. Les îlots recréés sont tout aussi, voire plus intenses mais donnent l'impression d'un nouvel équilibre, d'être moins étouffants, grâce aux dimensions élargies des rues redessinées.

1.2.2.2. La compacité pour produire l'habitat des Trente Glorieuses

Des années 1910 jusque dans les années 1960, le fonctionnaliste du mouvement architectural moderne avec comme figure de prou Le Corbusier (1948) va dominer la production de l'habitat et entraîner une rupture radicale dans la pensée de la ville du point de vue morphologique. Ce mouvement se forge en 1933 autour d'un texte fondateur, la Charte d'Athènes qui en résume les principes idéologiques. Cette Charte rejette la ville traditionnelle et prône une rupture avec le passé, symbolisée par la rue, qui doit être abolie.

Il s'agit de retrouver une forme de pureté, propre à faire accéder les habitants au bonheur. Imprégné de l'influence des hygiénistes du 19^{ème}, la place accordée à la nature, au soleil et à la verdure amène certains architectes dont Le Corbusier, à se libérer du sol, à supprimer la rue pour construire en hauteur. Des formes architecturales universelles doivent symboliser l'ordre au travers de leur géométrie, leur simplicité, ou encore leur orthogonalité. Les alignements et les angles droits des voies offrent un certain sens de l'ordre et de la hiérarchie. Le béton, qui fait son apparition dans les années 20, est considéré comme un matériau innovant, moderne, voire incarnant une certaine «noblesse» par la simplicité de sa fabrication. Fort de ce succès, il s'utilise alors de manière quasi-systématique. Il permet de construire en hauteur pour «attraper la lumière», mais aussi de recourir à la standardisation et à la préfabrication. L'architecture moderne s'intéresse au volume et répudie toute forme d'ornement.

Le Corbusier interprète la Charte d'Athènes de manière personnelle pour la mettre en pratique. Il prétend atteindre ainsi la perfection dans l'urbanisme à partir d'une efficacité de l'organisation et de la production de l'habitat par des bâtiments-tours disséminés dans la verdure. Il se retrouve paradoxalement en adéquation avec les idées de Proudhon, désireux, lui aussi, que la ville se transforme, progressivement, en un parc et parle de cité-jardin verticale. La pensée de la ville est guidée par cette nouvelle forme d'habitat, radicale, dense par le nombre de logements et de ménages qu'elle peut accueillir, mais aérée par les étendues d'espaces verts préconisées. Selon Le Corbusier, la compacité préfigure l'intensité. C'est à partir de l'unité d'habitation que les villes doivent être repensées et en sont le point de départ. L'autre principe organisateur est aussi guidé par un souci de rentabilité. La ville est considérée avant tout comme

un espace de production économique, dont l'organisation urbaine doit en favoriser la productivité. Le Corbusier prône la ville fonctionnelle, ainsi qu'une construction rationnelle et standardisée. Il préconise le zonage. Chaque espace délimité est dédié à une fonction : Les activités économiques, les activités résidentielles, et les espaces de circulations sont physiquement séparés. Appelé urbanisme de dalle, on accède aux logements ou aux bureaux par les parkings, la rue disparaît au profit d'immenses dalles piétonnes ou de grands espaces verts.

Dans les années 1940 et jusqu'à la fin des années 1960, le regard moderniste trouve écho auprès des responsables des politiques nationales de l'habitat. En effet, ces derniers doivent faire face à une demande pressante de logements, conséquence des dégâts matériels de l'après-guerre, puis d'une explosion des installations résidentielles avec les vagues successives de l'immigration et des rapatriés de la guerre d'Algérie. Cependant, des principes organisateurs de Le Corbusier, qui dessinait une compacité au service de l'intensité, avec des unités d'habitation à l'échelle de grands quartiers de ville, ne sont retenus que quelques éléments : un dimensionnement des projets réduit à quelques unités, et surtout, l'instrumentalisation de ses plans. La période marque le début de la construction des Grands Ensembles, à des fins de productions de logements sociaux (Habitat Bon Marché). Il s'agit de construire beaucoup et rapidement, tout en proposant une architecture qui puisse incarner le modèle de société des Trente Glorieuses. L'esthétique doit se mettre au service de la rationalité et de l'efficacité, elle doit symboliser le progrès scientifique et technologique et le volontarisme des politiques de l'habitat, dans l'objectif social de réguler la pénurie de logements et régler le compte des bidonvilles ceinturant Paris.

Les représentations sociales de la densité vont prendre avec les modernistes un tournant irréversible en s'incarnant essentiellement par la dimension de la compacité. Le mouvement moderne a cassé la rue, édifié des quartiers sur dalles, et imposé la grande hauteur comme radicalisme architectural salvateur, soutenue par les appareils de l'État. Dans un premier temps, la compacité prend une dimension sociale hygiéniste positive. Ses vertus s'incarnent dans le grand habitat collectif, la tour et la barre d'immeuble, qui font cohabiter les classes moyennes et les classes populaires, les uns trouvant des logements spacieux, innovants et valorisants, quand les autres découvrent le confort moderne, et pourraient s'élever voire s'éduquer à leurs contacts. Cette urbanisation en rupture, contrainte à des nouvelles pratiques urbaines et résidentielles et s'impose, non sans une certaine violence symbolique. La compacité s'associe profondément au logement social, aux immeubles de grandes hauteurs, puis, aux territoires de banlieues qui les accueillent et aux populations populaires et, ou, immigrées qui les occupent. Portée initialement par le positivisme visionnaire de la pensée moderniste, la compacité bascule progressivement vers des représentations sociales négatives.

1.2.2.3. Réglementer la compacité et l'intensité (1980-1990)

Dès les années 1970, les Grands Ensembles vont être ouvertement critiqués. Si Le Corbusier voulait changer Paris et les implanter en plein cœur des Halles, ils servent plutôt à urbaniser les communes périphériques et seront construits en banlieue, dans les espaces non bâtis et délaissés par l'habitat pavillonnaire. Coupés des centres, loin des réseaux de transports en commun, sans équipement, ils vont rapidement devenir des cités-dortoirs. Les classes moyennes se déplacent dans les espaces périurbains à la recherche d'un pavillon, et sont remplacées par des populations plus fragiles, paupérisant au fur et à mesure le parc social. Le processus est renforcé par une ethnisation du peuplement des Grands Ensembles avec l'accueil des populations issues de l'immigration. La forme architecturale et urbaine est tout autant critiquée que l'évolution du peuplement. Les plans réguliers et orthogonaux sont devenus ennuyeux et labyrinthiques. Le béton, allié de la modernité devient déshumanisant et monotone. Ces caractéristiques morphologiques matérialisent les perceptions négatives de la densité. Elles vont s'inscrire profondément dans la société française jusqu'à aujourd'hui et deviennent un anti-modèle dans les préférences résidentielles des Français. La dimension sociale et morphologique de la densité moderne sera rejetée, tout particulièrement par les classes moyennes, dont la population augmente fortement, grâce au moteur de l'ascension sociale des Trente Glorieuses. C'est au contraire la maison individuelle qui devient un idéal social puissant et un attribut de la réussite sociale, à l'extrême opposé de l'idéal corbuséen.

Les représentations sociales de la densité se cristallisent dans l'habitat collectif massif, les barres, les tours, mais aussi sur des territoires bien spécifiques et stigmatisés par leurs dysfonctionnements, celui des banlieues urbaines. La densité devient synonyme d'étouffement, d'isolement, d'habitat social dégradé et de processus de paupérisation. La proximité et la mixité favorisées par le rapprochement des logements vont être décriées par les sociologues. Chamboredon et Lemaire (1970) expliquent que les différences entre les catégories sociales se jouent dans des évitements orchestrés au quotidien.

Les réactions des urbanistes et des architectes deviennent de plus en plus ambiguës dans la manière dont ils mobilisent la densité. Elle fait toujours des adeptes, mais avec des positionnements beaucoup plus mitigés sur ses déclinaisons architecturales et l'habitat collectif est, à ce titre, manipulé avec plus de précautions. Une catégorie d'architectes urbanistes veut ainsi exploiter autrement le potentiel programmatique des Zone d'Aménagement Concertée

(ZAC)¹⁵ qui naît dans les années 70. Appelé aussi «urbanisme de composition» par Françoise Fromonot, celui-ci se confond avec l'usage systématique des ZAC ces dernières années, qui deviennent «le projet urbain à la française». Ils prônent le rassemblement d'activités de toutes sortes dans des artefacts urbains de grande échelle, véritables sites artificiels autonomes innervés par les infrastructures et par les échanges. Il s'agit de reconquérir l'espace public en «rejouant» sur les principes de la ville historique, et en s'inspirant de ses éléments caractéristiques. On a recours à du vocabulaire urbain connu, et reconnu comme ayant fait ses preuves. On revendique cette fois-ci, non plus des «barres», des «tours» et des «dalles», mais «la rue»; «l'avenue»; «le jardin public» en référence au Paris Haussmannien.

Les premières ZAC vont être plutôt souples au niveau des réglementations, permettant de pouvoir «rattraper» les coups partis de projets urbains modernistes très imposants. Puis, elles vont devenir peu à peu plus rigoureuses, avec des cahiers de charges de plus en plus homogénéisant. Les logements sont plafonnés à une certaine hauteur, et doivent respecter l'alignement des rues avec une certaine répétition. Les bâtiments sont ordonnancés et doivent avoir des gabarits similaires et limités en hauteur. L'homogénéisation est accentuée par la rapidité d'exécution, l'urbanisme de composition se rapprochant de l'urbanisme haussmannien : rapidité, grandes percées, et compacités classiques. Avec la densité, il ne s'agit plus de faire rupture, de proposer un modèle nouveau pour la ville, mais de reproduire des artefacts qui imitent la ville dense historique.

Côté politiques urbaines, après une période de construction de logements et de grands équipements, on privilégie la qualité à la quantité dans un contexte d'amélioration de la qualité de la vie. L'État souhaite alors une France des propriétaires. Entre les années 1970-1990, les premières politiques de l'habitat en faveur de l'accession à la propriété apparaissent. Elles facilitent le prêt à l'accession, dont le programme le plus célèbre reste celui imaginé par Albin Chalandon, alors ministre de l'Équipement, destiné aux ménages disposant de bas salaires afin qu'ils deviennent les propriétaires d'une maison individuelle à 100 000 F (soit 15 250 €). C'est aussi le début de la standardisation commerciale des lotissements pavillonnaires en périphéries des villes, soutenu par un processus d'imitation à moindre coût de l'accession à un pavillon bourgeois de centre-ville par les classes moyennes.

Les aménageurs montrent une certaine schizophrénie entre une certaine vigilance vis-à-vis de la densité et la promotion de ses valeurs, ce qui perturbe la planification urbaine naissante. C'est à cette époque que la densité devient à la fois une unité de mesure pour la contrôler et un

¹⁵ 'Procédure d'urbanisme opérationnel instituée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.' in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay, puf, 2005

instrument pratique de rationalisation du territoire, en se mettant au service du zoning, qui réglemente l'utilisation des sols (Fouchier, 2000). Les deux initiatives suivantes, dédensification des centres-villes et intensification des territoires périphériques de la région parisienne, marquent alors un élargissement de la notion de densité. Elle reste affiliée négativement à des formes architecturales de grands collectifs, mais renvoie dorénavant aussi à une meilleure organisation urbaine, plus intense. La définition de la densité s'associe également à une certaine conception de la centralité urbaine, garante du succès des projets urbains et d'habitat élaborés.

Dans les centres-villes, on mène des politiques de dédensification. La loi Galley de 1975 permet aux collectivités de mettre en application des exigences de maîtrise de la verticalité des villes et de la densification grâce au Plafond Légal de Densité (PLD). Le début des mouvements écologistes favorise une représentation très négative des centres-villes qui perdurera : pollutions, nuisances sonores et olfactives, congestion automobile. En parallèle, et ce, dès 1965 avec le SDAURP¹⁶, la restructuration des territoires périphériques de l'Ile de France remet la densité au cœur des interrogations en tant qu'intensité et semble être à nouveau perçue comme une solution plutôt qu'une contrainte (Fouchier, 1997). La compacité devient moins idéologique et se met au service de l'intensification des centres périphériques régionaux de la capitale. Il s'agit de recréer des villes nouvelles, avec de vrais centres urbains, capables de limiter les migrations alternantes des salariés issus des classes moyennes entre les centres et le périurbain, et pouvant accueillir des équipements attractifs. Paul Delouvrier, Préfet de Région à l'époque est, « *chargé d'élaborer cette nouvelle grammaire pour adapter la forme urbaine* » (Lévy, 2005 p.42). Modeste et initiée par les politiques urbaines, il s'agit d'abord de lancer, avec l'intensification, une dynamique d'attractivité de ces villes nouvelles, facilitant la commercialisation des programmes, mais aussi la plurifonctionnalité. Bien que l'initiative du SDAURP connaîtra un succès très relatif, elle représente une des premières volontés de faire contrepoids à une périurbanisation naissante et montrent la constance avec laquelle les aménageurs mobilisent la densité. Cependant, si les risques du mitage et les dangers d'un étalement urbain commencent à être démontrés, ils ne sont pas liés dans le même temps à une valorisation de la densité en tant qu'idéal pour « faire ville ».

¹⁶ Schéma Directeur d'Aménagement de Région Parisienne

1.2.2.4. Intensité et compacité pour une urbanisation durable à partir des années 1990

Devenu obsolète, le modèle des Grands Ensembles stigmatise à la fois l'habitat social, la population qui y réside, et l'ensemble des territoires de banlieues. Leur compacité, leur intensité et leur urbanité, toutes les dimensions de la densité dysfonctionnent. Les Grands Ensembles incarnent le mouvement moderniste dans des versions trop médiocres et bon marchés pour constituer des « morceaux » de ville et faire des « quartiers ». Ils ne trouveront finalement jamais leur public de « cols blancs », qui aurait dû être attiré par une forme d'habitat symbole au contraire de progrès et de croissance économique. Pourtant, à la fin des années 90, à contrecourant des préférences résidentielles des français pour le pavillon, les acteurs de la ville commencent à renouer avec ces formes d'habitat compactes et redécouvrent leurs bénéfices dans l'intensification des villes.

Le regard écologiste de cette époque marque en effet un tournant dans les représentations sociales de la densité. L'avènement du développement durable place la densité au premier plan pour penser l'aménagement urbain. Elle devient l'outil le plus adapté pour atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre, de la place de la voiture dans les villes et de l'étalement urbain. De nombreux auteurs, français, mais aussi internationaux (Jenks, 2000 ; Darley, A. et Touati, A. 2011, Sabatier, B. et Fordin, I. 2012, Tomalty, R. 1997) illustrent un revirement fédérateur en faveur de la densité, y compris de ses valeurs, (Bertier, 2013). Ce revirement se constate au niveau des politiques urbaines, soutenu par les urbanistes et les architectes qui conservent un regard positif sur ses principes bénéfiques pour fabriquer la ville et l'habitat. Les discours politiques deviennent beaucoup moins anti-ville, face aux effets de la mondialisation économique et de l'entrée des villes millionnaires dans une compétitivité internationale. Associées aux imaginaires des villes globales et mondialisées, des centres d'affaires américains, et plus généralement à l'innovation technologique, la ville verticale évoque dorénavant des représentations sociales plus positives.

La politique de la ville, à l'origine une politique de développement social prend un virage plus urbanistique, avec la création de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en 2003 et joue un rôle déterminant dans le revirement en faveur de la densité. Après plus de 10 ans de lourdes opérations de rénovations urbaines, les dernières phases d'achèvement réinvestissent les réflexions, les ambitions et les valeurs de la densité du mouvement moderne, au service de préoccupations plus écologiques. Architectes, sociologues, géographes et techniciens de la politique de la ville tentent alors de relégitimer les vestiges non détruits par l'ANRU afin d'insuffler un autre regard sur la densité des Grands Ensembles. Ils cherchent à montrer son

aspect « précurseur », en résonance avec les préoccupations environnementales actuelles, qui inspirent un mouvement de densification de l'habitat. L'éloge de la hauteur connaît une communication croissante pour ses vertus durables et les Grands Ensembles entrent dans une stratégie de patrimonialisation. Une nouvelle image se diffuse, des travaux de mémoires avec les habitants sont mis en avant dans les dispositifs de concertation, des visites touristiques sont organisées pour redécouvrir les bâtiments les plus remarquables de Le Corbusier, comme Rezé à Nantes, ou la cité radieuse à Marseille.

Certains architectes vont devenir mondialement connus en n'ayant jamais renoncé à l'héritage du mouvement moderne. Ils développent une filiation très forte, sorte de super modernisme, dont la figure de proue, l'architecte Rem Koolhaas, souhaite un nouveau modèle de ville basé sur les densités extrêmes. Il part du constat que, pour fabriquer la ville, la matière première n'est plus, comme chez les modernistes, la forme architecturale, ou l'unité d'habitat, mais la masse et la quantité des activités. Cette quantité, cette densité (des activités, des logements, des habitants, des fonctionnalités) devient le moteur de son urbanisme. Il publie sa vision de l'urbanisme autour du néologisme du manhattanisme (Koolhaas, 1994) où il s'oppose à la critique faite aux Grands Ensembles à son époque : « *Comme urbanisme, le manhattanisme est la seule idéologie qui se soit nourrie dès le départ de la splendeur et de la misère de la condition métropolitaine-l'hyperdensité — sans jamais cesser de croire en elle comme seul fondement d'une culture moderne souhaitable. L'architecture de Manhattan est le paradigme de l'exploitation de la densité. La formulation rétroactive du programme de Manhattan est une opération polémique. Elle met en évidence certaines stratégies, certaines innovations et certains théorèmes qui non seulement confèrent logique et ordre à l'existence passée de la ville, mais dont la validité toujours actuelle constitue en soi un argument en faveur d'un renouveau du manhattanisme, cette fois-ci en tant que doctrine explicite, capable de transcender ses origines insulaires pour revendiquer sa place parmi les urbanismes contemporains.* » Il s'agit de tirer parti de la congestion urbaine des mégapoles mondialisées. Les gratte-ciels deviennent ainsi des sites démultipliés en hauteur, qui logent toutes les activités humaines et qui coexistent. La ville s'y condense, elle en est plus accessible. L'intensité est la compacité, et vice-versa. L'architecture devient le « container de la ville ». Elle n'est plus l'art de construire un édifice selon des règles, mais l'art de confondre un objet et son territoire. Il met en œuvre sa vision de la densification dans l'Eurocité, nœud urbain intermédiaire créé de toute pièce entre Paris ; Londres et Bruxelles, annonçant l'impulsion politique de la métropolisation des années 2000. Il propose de réaliser une « skyline », symbole et fantasme d'une future micro métropole à côté de la ville historique de Lille.

Patrimonialisation naissante des Grands Ensembles ou architectes néo-modernistes portés par le succès sont autant de signes d'un renversement. L'approche de la densité, stigmatisée par l'échec des Grands Ensembles, semble au contraire retrouver un écho dans les préoccupations écologiques et durables. Le ministère de l'Équipement lance ainsi en un appel d'offre de recherche « la ville au risque écologique : questions à l'environnement urbain », qui vise à questionner le discours encore majoritairement négatif sur la ville et ses nuisances.

Replacer les représentations sociales de la densité à la lecture des *urban studies* et dans l'histoire récente de la ville, même de manière incomplète, permet de montrer une permanence dans ses valeurs positives d'un point de vue théorique. Loin d'être une notion qui aurait connu de fortes polémiques, elle ne fut décriée qu'à la lumière de la réception sociale douloureuse des Grands Ensembles. La densité est perçue comme un idéal de développement pour les villes et actuellement comme un antidote à la crise environnementale. Néanmoins, ce panorama théorique et historique se place du côté de la production de la ville et peu du côté de l'appropriation sociale de la densité. Or, dans un contexte où la densité devient un enjeu de premier plan, encore faut-il comprendre son appropriation sociale par tous, de la part des acteurs qui la mettent en œuvre, et de la part d'une population française qui privilégie la maison individuelle et reste marquée par le traumatisme des banlieues toujours d'actualité. Comprendre l'appropriation sociale de la densité nécessite la construction de principes d'analyses didactiques, appuyés de références méthodologiques solides.

1.3. L'appropriation de la densité, les représentations sociales en jeu

1.3.1. Références analytiques et principes méthodologiques

Notre positionnement méthodologique place les représentations sociales au cœur de notre réflexion. Elles doivent pouvoir s'analyser à partir d'une méthodologie structurée, adossée à des outils efficaces pour mieux saisir leur rôle dans l'appropriation sociale de la densité.

Pour Jodelet (1989), « *La représentation sociale est socialement élaborée et partagée. Elle a une visée pratique d'organisation, de maîtrise de l'environnement et d'orientation des conduites. Elle permet l'établissement d'une vision de la réalité commune à un ensemble social et culturel donné* ». Abric (1997) propose une définition similaire. Pour lui, la représentation sociale est une « *vision fonctionnelle du monde qui permet à un individu ou à un groupe de donner sens à ses conduites et de comprendre la réalité à travers son propre système de références, donc de s'y adapter et de s'y définir une place. Elle est «le produit d'une activité mentale par laquelle un individu ou un groupe reconstitue le réel auquel il est confronté et lui*

attribue une signification spécifique. » (Abric, 1997). Les représentations sociales peuvent être de plusieurs natures, mais aussi avoir plusieurs fonctions. Abric, dans « Pratiques sociales et représentations » (1994) les précisent. Comme l'explique Grenon, Larose et Carignan (2013), « *il en identifie quatre : (1) une fonction de connaissance de la réalité à travers un précodage et une intégration de l'information dans un cadre de référence commun et en cohérence avec les valeurs, normes et pratiques du groupe ; (2) une fonction identitaire permettant la définition et l'affirmation d'une appartenance ainsi que le positionnement par rapport aux autres groupes du champ social ; (3) une fonction de guide pour le comportement et pour les pratiques à travers la définition de la finalité de la situation, la production d'anticipations et d'attentes et la définition de ce qui est normatif ou contre normatif au niveau de la conduite et (4) une fonction justificatrice des opinions et des actions à l'égard des objets, mais aussi de la différenciation sociale.* » Moscovici, lui aussi, fait des distinctions, entre les opinions, les attitudes positives ou négatives et les stéréotypes (1961). Ségaud (2010) donne une définition dynamique des représentations, plus directement liée au rapport de l'individu à l'espace, à partir de la notion d'habiter. Elle considère la représentation sociale de l'espace comme un processus : « *toute forme mentale par laquelle un individu quelconque opère sur l'espace qui est le sien – c'est celle que donne l'usager lambda du quartier ou de la ville quand on l'interroge sur son environnement —, elle est le résultat d'une « praxis » quotidienne, c'est-à-dire d'une série d'opérations, de stratégies faites consciemment ou non. Elles s'organisent en séquences d'actions, de pratiques qui, à leur tour, engendrent l'espace familier.* »

La question des pratiques urbaines est relativement peu mise en relation avec les représentations sociales, notamment leur influence sur les pratiques de l'espace et de l'habiter. Les individus, à travers de nombreuses enquêtes en direction des professionnels comme les EMD (Enquêtes Ménages Déplacements)¹⁷, prennent trop le parti-pris d'individus rationnels, maîtrisant parfaitement et pragmatiquement les calculs, coûts et avantages, dans les choix de leurs modes d'habiter quotidien, et dans leurs stratégies résidentielles. Certes, les critères économiques, de coût « distance-temps » jouent un rôle déterminant, mais les rapports symboliques à l'espace demeurent sous-estimés dans la compréhension des évolutions des villes, à la fois dans leurs

¹⁷ « L'enquête ménages déplacements (EMD) est un outil de connaissance des pratiques de déplacement d'une population urbaine. [...] Les enquêtes portent sur un échantillon représentatif de ménages correctement dispersés sur l'aire d'étude. La taille de l'échantillon est fixée de manière à assurer une fiabilité des résultats permettant une analyse sectorielle. Les enquêtes sont réalisées au domicile des ménages, en face à face auprès de toutes les personnes habitant le logement et âgées d'au moins cinq ans. Elles concernent les jours ouvrables de semaine, hors vacances scolaires, entre octobre et avril. Elles recensent les caractéristiques sociodémographiques des ménages (localisation, logement, motorisation) et des personnes (âge, sexe, profession.) ainsi que la description précise de tous leurs déplacements réalisés la veille du jour d'enquête. Des questions concernant les habitudes d'utilisation des modes de déplacement et l'opinion sur des thèmes liés aux déplacements sont posées. » ('Les enquêtes déplacements « standard CERTU », « note de présentation », CERTU, Janvier 2013

stratégies de production et leurs réceptions sociales. « *Dans quelle mesure un espace se lit-il ? Se décode-t-il ? L'interrogation ne recevra pas de sitôt une réponse satisfaisante. En effet, si les notions de message, de code, d'information, etc., ne permettent pas de suivre la genèse d'un espace [...], un espace produit se décrypte, se lit. Il implique un processus signifiant.* » (Lefebvre, 1974, p.26). Les interactions entre l'individu et la forme architecturale et l'organisation urbaine sont fondamentales dans le processus cognitif et affectif qui aboutit à la construction d'une signification (Rémy Allain, 2004). Plusieurs auteurs soulignent justement l'importance de s'interroger sur l'espace perçu, et ont étudié les représentations sociales de l'espace.

Kevin Lynch (1960) démontre l'importance des représentations sociales dans l'appropriation des villes par les habitants. Elles offrent une « *satisfaction émotive* » et approfondissent « *l'expérience quotidienne* » et agissent comme des processus dynamiques de rapports sociaux à l'espace. Pour lui, la construction des représentations sociales urbaines est un processus d'aller-retour, qu'il nomme « *va-et-vient* ». Ce que l'habitant « *voit est basé sur la forme extérieure de l'objet, mais la façon dont il l'interprète et l'organise et l'endroit où il porte son attention influe à son tour sur ce qu'il voit.* » (1960, p.154) Il décompose et recompose ainsi les éléments urbains propres de l'intensité (nœud, voies) et de la compacité (formes), afin de mieux analyser l'effet qu'ils produisent sur l'habitant-spectateur, nommé « *imaginabilité* » (1960, p.11).

Robert T. Hall s'intéresse lui aussi aux effets de la compacité et de l'intensité sur les comportements des individus (1966). Il développe le néologisme de « *proxémie* » pour évoquer « *l'ensemble des observations et théories concernant l'usage que l'homme fait de l'espace en tant que produit culturel spécifique.* » Les environnements architecturaux et urbains, la morphologie urbaine créée par l'homme sont l'expression d'un « *filtrage* » culturel et social. La densité renvoie à l'idée d'une concentration humaine, dans un rapport biologique à l'espace, au même titre que les comportements animaliers. Il émet des réserves sur les effets positifs de la densité. Elle a pour lui plutôt des effets négatifs en générant des effets de stress, bien que les seuils d'acceptabilité de ce stress sont variables selon les cultures.

En géographie sociale, les représentations de l'espace déterminent l'identité socio-spatiale. L'identité se place entre la société, l'espace et le sujet comme le réceptacle des représentations et de l'imaginaire. Ainsi, la prise en compte des représentations de l'espace devient tout aussi importante que leurs réalités (Di Méo, 1991).

Les représentations sociales de l'espace renvoient aussi spécifiquement à l'architecture, à son impact physique sur l'organisation des villes et aux usages qu'elle provoque ou contraint. Les représentations sociales de l'espace impliquent de voir la forme architecturale en tant qu'actant, dans la mesure où celle-ci dépasse la volonté des hommes et de ses créateurs. Les objets, « actants non-humains », comptent dans l'interaction. Ils sont dotés d'une capacité « actancielle », c'est-à-dire qu'ils ont le pouvoir de s'associer à d'autres entités, d'opposer leur force propre, de résister, et de dépasser même les tentatives de parler en leur nom, notamment de ceux qui les conçoivent ou les construisent. Callon (1986) et Latour (1993) ont eu, à partir de ce principe théorique, des résultats empiriques particulièrement intéressants¹⁸ qui ont inspiré l'élaboration d'une méthode d'analyse des représentations sociales de la densité permettant de confronter l'habitant à l'architecture.

La confrontation urbaine est alors autant celle de l'individu à l'architecture que celle de l'architecture à l'individu. Il s'agit d'envisager cette interaction comme une « réciprocité de perspective », comme la qualifie G. Gurvitch (1950) dans « La vocation actuelle de la sociologie », ou de l'aborder selon le « principe de la symétrie » (Bloor, 1976), en considérant de manière égale les sujets et les objets, ou les humains et les non-humains.

Les représentations sociales s'inscrivent dans un processus dynamique, évolutif et donc réversible. L'individu est en mesure de changer ses schémas de pensées et ses répertoires d'actions en fonction des contextes vécus (Lahire 1998). Elles sont mouvantes au gré des pratiques de l'espace selon les mécanismes de production de l'habitat. Elles s'expriment lorsqu'un individu perçoit, par exemple, une forme d'habitat plus ou moins attractive, à la fois au regard des représentations qu'il s'en fait, et des arbitrages et projections résidentielles qui en résultent. Elles renvoient donc à la capacité de s'approprier une forme architecturale en termes d'expérience sociale (Dubet 1994), ici résidentielle. Les logiques d'appropriation de la densité relèvent d'arbitrages nombreux, qui dépassent le seul critère financier. Ils impliquent entre autres la quête d'un chez-soi, des stratégies d'investissements patrimoniaux et économiques, des dynamiques d'intégration ou de distinction sociale. Les stratégies résidentielles suivent une logique complexe où s'équilibrent des critères sociaux, spatiaux et morphologiques : les qualités du logement, le lieu d'habitat, les aménités qui y sont proposées, la distance du lieu de travail ou de l'école, la possibilité d'un jardin ou d'une terrasse, la vie de quartier souhaitée ou encore l'utilisation plus ou moins indispensable de la voiture ; toutes choses qui dépendent de la densité du type de territoire investi. Les représentations sociales dépendent aussi de l'appropriation ou

¹⁸ Il est possible de citer, entre autre, l'étude de Michel Callon, « Éléments pour une sociologie de la traduction. La domestication des coquilles Saint-Jacques dans la Baie de Saint-Brieuc », dans *L'Année sociologique*, n°36, 1986 et celle de Bruno Latour, « Ethnography of a « High-Tech » Case : About Aramis » dans *Technological choices : Transformation in Material Cultures since the Neolithic*, 1993.

de rejet du processus de densification (Wiel 2008). À travers des cycles toujours recommencés de destructions-reconstructions, la forme de l'habitat remet en jeu le rapport physique et symbolique de l'espace, de l'architecture et du fonctionnement socio-urbain.

Les représentations sociales de la densité intériorisent la réalité sociale sous la forme de perceptions, de connaissances qui permettent aux individus d'agir. Notre élaboration d'une double approche constructiviste permet de prendre en compte à la fois la subjectivité, la socialisation personnelle de l'individu, la réception des formes d'architecture et leurs évolutions possibles. La réalité sociale résulte ainsi à la fois de « *l'extériorisation de l'intériorité, mais de l'intériorisation de l'extériorité* » (Bourdieu, 1980).

Une première approche synchronique s'attache à comprendre les conditions sociales qui ont structuré les représentations, et les manières dont chaque individu se projette socialement dans les différentes formes et modèles d'habitats, la fonction structurante des représentations. Cependant, si les termes repris pour spécifier les caractéristiques des représentations, comme « structurée » et « structurante » sont ceux utilisés dans la définition de l'*habitus*¹⁹, elles ne lui sont pas comparables en tant que « système ». L'approche synchronique aborde les représentations de la densité en tant que projections sociales. Ce sont les attitudes et les perceptions relativement stabilisées dans le temps, propres à chaque individu selon leur profil sociologique et leur expérience résidentielle. Au-delà des critères socio-démographiques traditionnels (âge, niveaux de diplômes, niveaux de revenus, statut familial), les expériences résidentielles apparaissent, elles aussi déterminantes dans la structuration des représentations sociales de la densité. En parallèle, il s'agit d'évaluer dans quelles mesures elles influent sur les choix et trajectoires résidentielles des individus, et leurs modes d'habitat. Si les représentations ne tiennent pas le rôle principal dans le choix du logement, contrairement aux facteurs financiers par exemple, elles peuvent néanmoins nourrir des frustrations, participer au sentiment de subir certains logements, ou quartiers d'habitat, ou procurer, au contraire, un sentiment positif de « réussite », si les représentations sont en accord avec l'espace habité.

Une deuxième approche diachronique analyse les capacités d'évolution des représentations. Les individus peuvent être amenés à changer leurs schémas perceptifs. Il est peu probable d'imaginer que l'on puisse passer du rejet radical à l'adhésion inconditionnelle pour un type d'habitat ou de territoire urbain. Les basculements se font plutôt d'un compromis résidentiel à

¹⁹ « *Système de dispositions durables et transposables, structures structurées disposées à fonctionner comme structures structurantes, c'est-à-dire en tant que principe générateur et organisateur de pratiques et de représentations qui peuvent être objectivement adaptées à leur but sans supposer la visée consciente de fins et la maîtrise expresse des opérations nécessaires pour les atteindre.* » P. Bourdieu, « Le sens pratique », p.88-89.

un autre et sont étroitement liés au processus d'appropriation telle que définie par P. Serfaty-Garzon (2003, p.27-30), « *une adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise, et l'action à rendre propre quelque chose* ». A partir de cette définition appliquée à la question de l'habitat, l'approche diachronique permet d'apprécier les conditions d'appropriation qui pourraient être à l'origine des renversements perceptifs, à la fois par l'adaptation de la forme architecturale de l'habitat à l'usage de son destinataire, et, dans le même temps, par les pratiques générées par les individus pour « prendre possession » de l'habitat (marquages, personnalisation du logement, détournement des usages).

Réussir à s'approprier la densité d'un habitat nourrit un sentiment d'être « chez soi », c'est-à-dire une capacité à s'y reconnaître en tant qu'individu, et dans son statut social, au-delà de la fonctionnalité du lieu. Nous établissons trois niveaux d'appropriations de la densité de l'habitat qui correspondent à des distances de plus en plus élargies entre l'individu et son espace environnant. Cet effet de distance s'appuie sur la notion de « proxémie » par E.T. Hall (1963), ou encore de « coquille » par A. Moles et E. Rohmer (1999). Un premier niveau d'appropriation est l'imaginaire collectif de la forme architecturale. Il correspond aux représentations de l'habitat les plus générales et aux préférences d'habitats valorisés socialement. Ce niveau d'appropriation implique le moins la subjectivité de l'individu dans son parcours personnel et résidentiel. Il est le plus « anonyme », c'est la ville dans son ensemble, le territoire, « l'ailleurs ». Le niveau d'appropriation intermédiaire met en scène l'espace proche (Simmel, 1908). Il correspond aux perceptions des pratiques collectives, au fonctionnement du quartier. C'est aussi le rapport au voisinage, aux formes de regroupements sociaux qu'impliquent les formes d'habitats du quartier et plus généralement les perceptions des espaces publics. Il implique plus directement le vécu et le quotidien. Le dernier niveau d'appropriation renvoie à la sphère la plus personnelle. Elle est de l'ordre de l'intime et implique le plus fortement l'individu. Elle correspond à l'univers du logement.

Enfin, les représentations sociales de la densité fabriquent des comportements résidentiels mais aussi de nouvelles valeurs sociales au service des manières de produire la ville. Le processus d'appropriation, nommé « réception sociale de l'espace » chez Nora Semmoud, « *s'impose alors comme un moyen de saisir la confrontation dans l'espace entre les pratiques de l'urbanistique et celles de la population, et de mettre en évidence le rapport étroit qu'il existe entre les conditions de réception sociale de l'espace produit et les figures de l'urbanisme.* » (Semmoud 2007 p.21) De cette confrontation naît des « décalages » (J-P. Frey, 1986, p. 8) qui sont autant de formes d'appropriation de l'espace. Le passage du « conçu » au « perçu » mobilise des formes et des processus de traduction de l'espace. H. Raymond (1977) conceptualise cette dynamique en abordant les difficultés et les incompréhensions qui naissent

des appropriations physiques de l'architecture dans l'usage et la lecture symbolique par les habitants face aux intentions initiales des aménageurs par les termes de transmutation et commutation.

1.3.2. Accéder à la réflexivité des « faiseurs de ville »

Chez les « faiseurs de ville », la prise de recul sur leurs missions, l'exercice de leurs métiers ou la manière dont ils mobilisent des notions abstraites ne se pose pas comme une évidence pour des individus très ancrés dans des routines, les esprits des structures qu'ils représentent (l'Etat, un bailleur social) ou un mandat politique. Pour comprendre leur appropriation des valeurs de la densité par l'entretien semi-directif classique, la construction de la progression des questions du guide d'entretien a été une étape méthodologique délicate.

Si les « faiseurs de ville » sont apparus majoritairement curieux voir flattés d'être l'objet d'attention d'un travail de recherche, ils n'en sont pas moins restés un public susceptible. Les premières rencontres ont montré qu'il était difficile d'aborder la problématique de la densité ou de l'urbanisme durable. Face à des questions trop franches dès le départ (« la densité, c'est quoi au fond ? ») ou trop académiques (« que pensez-vous de la mise en pratique de l'urbanisme durable dans le projet métropolitain bordelais ? »), les « faiseurs de ville » se sentaient mis à l'épreuve. Poussés dans leur retranchement, ils évitaient la question en prenant l'initiative de parler de sujets tout aussi complexes qu'ils maîtrisaient davantage, comme par exemple, parler de programmation urbaine ou législation foncière. La durée de l'entretien se retrouvait ainsi grevée de longues digressions. Les « faiseurs de ville » ont aussi adopté d'autres techniques de résistance, en s'emportant, en retournant la question au chercheur (« mais vous, vous en pensez quoi ? »), voire remettant en cause la pertinence du sujet de thèse, qui a été alors comparée à une discussion de comptoir. Ainsi, demander en début d'entretien de retracer leur parcours professionnel, expliquer le fonctionnement de leur structure ou service ou encore les projets urbains en cours dont ils avaient la charge a permis d'instaurer une mise en confiance des « faiseurs de ville », les rassurer dans leur rôle de « sachant » et éviter les réactions de résistances.

Autre particularité du guide d'entretien à destination des « faiseurs de ville », les questions se répètent volontairement, notamment celles abordant le plus directement la question de la densité. En effet, la technique de relance, à elle seule, ne suffit pas, parfois, à canaliser le discours de certains « faiseurs de ville », notamment ceux qui ont une forte reconnaissance sociale professionnelle. Ce fut le cas, par exemple, avec le maire de Bègles, certains architectes nationalement connus, ou les personnes à des hauts postes de direction. Les « faiseurs de ville »

sont un public bavard, plutôt à l'aise dans les exercices de communication orale. La répétitivité dans les questions a permis de mieux encadrer le contenu des discours des entretiens semi-directifs.

La double identité, chargée d'études-doctorante a eu ses propres avantages et limites face aux « faiseurs de ville ». La maîtrise du langage professionnel en tant que chargée d'études, la connaissance de la réalité du terrain, celui de la conduite des projets d'habitat ou des politiques urbaines, a permis d'éviter que l'interviewé ne reste que dans des discours informatifs généralistes, et de « faire la leçon », de manière, parfois, condescendante à un intervieweur doctorant perçu comme un étudiant. De plus, insister sur le statut de chargée d'études a permis d'éviter parfois les sentiments d'infériorité de certains « faiseurs de ville » face à un parcours de thèse perçu comme une excellence supérieure à leurs niveaux de diplôme. A l'inverse, en insistant cette fois, sur un positionnement de recherche universitaire, les « faiseurs de ville » ne se sont alors pas sentis jugés par des pairs. De plus, en se justifiant d'un statut de doctorant, donc apprenant, les relances « naïves » ont pu être plus efficaces pour pousser les « faiseurs de ville » dans leurs argumentations ou les amener à des exemples concrets illustrant leurs propos (« *Je ne comprends ce que vous voulez dire quand vous dites...* »).

1.3.3. Accéder à la parole habitante sur un sujet savant

Chez les habitants, l'architecture peut apparaître comme relevant de la culture savante voire dominante et pousser les individus à l'hypercorrection de leur discours. Grâce à la photographie, « la personne enquêtée se sent moins « cœur de cible », ce qui permet de réduire l'anxiété [...] qu'elle est susceptible d'éprouver en situation d'entretien » (Bigando 2013). Les photos jouent ainsi un effet « désinhibiteur ». Le support photographique libère la parole et dépasse le stade du jugement, du « j'aime »/ « je n'aime pas » quand il s'agit de décrire des formes urbaines contemporaines, ou encore, d'aborder des notions abstraites comme celles « d'ambiance urbaine » ou de « sensation à l'espace », le registre sensoriel et celui des émotions pouvant être particulièrement difficile à exprimer chez certaines personnes (Michelin, 1998).

Nous associons la photographie et le recueil de discours au service d'une meilleure compréhension de la grammaire sociale des espaces denses. Technique testée pour la première fois par le photographe et anthropologue John Collier (1967), les avantages relevés depuis sont nombreux, même si elle semble toujours faire figure d'expérimentation. Notre méthode est proche du photo-interview (Collier, 1967), encore appelée photo-élicitation (Harper, 2002) ou photo élicitation interview. Elle consiste, suite à un entretien semi-directif classique, à faire passer des photographies (Annexe 3) retenues par le chercheur à la personne interrogée pour

susciter chez elle des réactions spontanées et immédiates. L'utilisation des images se base sur une méthode résumée par Chiozzi (1993). L'entretien avec la personne interviewée se déroule en deux temps complémentaires. Le premier temps est un entretien semi-directif complet qui permet la compréhension de structuration des représentations sociales de la densité. Il s'agit d'évoquer les pratiques résidentielles, mais aussi les perceptions des évolutions de son environnement résidentiel quotidien au regard des mutations urbaines et sociales. Dans un second temps, il est demandé à l'interviewé de commenter des formes architecturales de l'habitat à partir des photographies au service de l'analyse de la dimension structurante des représentations sociales. La mobilisation complémentaire des deux outils intensifie l'entretien. Les deux temps se répondent l'un l'autre. Ils se nourrissent réciproquement sans que l'interviewé soit lassé, car les photographies, intervenant au milieu de l'entretien, marquent une rupture ludique. L'ESDAI pousse l'habitant à aller plus loin dans son discours, il approfondi le terrain et affine les résultats obtenus.

L'ordre de cette passation de ce que nous nommons l'ESDAI (Entretien Semi-Directif à Accompagnement d'Images) a son importance. Si la mobilisation des photographies rend le contexte de l'entretien naturellement chaleureux (Duteil-Ogata 2007), solliciter l'expertise habitante sur des photographies de formes d'habitat, parfois surprenantes, dès le début de l'ESDAI, apparaissait comme une entrée en matière plutôt brutale. Passé au début, l'entretien classique permet d'interagir avec un individu qui sera mis en confiance pour la suite, « échauffé » par le récit de ses expériences personnelles et l'intérêt qui y sont portées. En parlant de lui, mais à travers son parcours résidentiel, il est mis en condition pour faire plus facilement le lien entre stratégies résidentielles et les formes architecturales, entre les formes de densités présentées sur les photographies et les pratiques sociales.

L'ESDAI a l'avantage de garantir plus facilement le succès des discours recueillis. Le basculement de l'entretien par la mobilisation des photographies permet à l'enquêteur de renouveler des occasions de faire parler des individus peu « bavards ». Les personnes les plus « sèches » (Kaufmann, 2007) se sont ainsi révélées parfois plus à l'aise dans le second temps de la photo-élicitation. Grâce à l'effet de comparaison qu'incitent assez naturellement le jeu de photographies, les individus sont parfois revenus plus naturellement, et avec plus de détails, sur leurs expériences résidentielles que lors du premier temps de l'entretien.

L'intervention de la photographie en fin d'entretien à l'avantage d'identifier les contradictions entre les commentaires sur les photos et les motivations résidentielles précédemment évoquées, et de confronter la personne interrogée à ses propres paradoxes. Ces derniers sont révélés de manière plus immédiate, quand l'enquêteur, dans un entretien semi-directif classique, ne peut

les discerner qu'à partir de l'étape de la retranscription et du codage. Les remarques émises sur le corpus de photo montrent ainsi, instantanément, l'ambiguïté des appréciations résidentielles. Par exemple, si pour un individu, en début d'entretien « *ça ne [le] dérangerait pas de vivre dans une tour* », une fois confronté à une photographie représentant celle-ci, il a, au contraire, adopté une réaction plus négative : « *ouf, ça fait très bloc massif quand même* ». L'entretien semi-directif avec l'habitant est alors enrichi de justifications supplémentaires qui aiguisent l'analyse. Le temps de photo-élicitation permet de compléter la première phase de l'entretien semi-directif classique pour plus facilement mettre à jour les compromis réalisés dans les arbitrages résidentiels et revenir sur des éléments de détails.

L'ESDAI a nécessité, en amont, l'élaboration d'un guide d'entretien spécifique, qui a la particularité d'être double. La première partie s'intéresse aux expériences résidentielles, aux perceptions des mutations urbaines de la ville étudiée au sein de la métropole bordelaise. La deuxième partie du guide d'entretien, qui sollicite de commenter, sélectionner et hiérarchiser des photographies oscille plutôt entre l'entretien libre et des questions plus fermées, proches du questionnaire. Les commentaires sont plutôt libres, et les consignes les plus larges possibles. Le jeu de photographies est mis entre les mains de l'interviewé qui les balaye, ou se met immédiatement à émettre des commentaires de manière exhaustive, photographie par photographie. La fin du guide d'entretien resserre progressivement les consignes, et pose des questions de plus en plus précises, dans des objectifs de sélections et de choix fermés.

Pour pouvoir recueillir des données qualitatives sur les trois dimensions de la densité, mais aussi sur les trois niveaux d'appropriation, la constitution du jeu de photographie a nécessité un certain nombre de précautions méthodologiques. Les réflexions menées pour élaborer la méthode de l'ESDAI, notamment lors de la constitution du jeu de photographies, ont révélé l'écueil d'imposer un regard prédéfini aux personnes interrogées (Barthes 1980). Ce stade de construction de la méthode a soulevé plusieurs interrogations sur les arbitrages à effectuer, et des tiraillements caractéristiques de ce que génèrent les incertitudes de l'expérimentation. Par exemple, entre la volonté d'embrasser toutes les situations de densités et leurs nuances, sans pour autant « assommer » l'interviewé par un entretien trop long, quel est le bon nombre de photographies à retenir ? Néanmoins, par une mobilisation du jeu de photos par des questions adéquates, une importance accordée au nombre et à la représentativité de photos sélectionnées, mais aussi une élaboration concertée (par un séminaire de travail au sein de PAVE), les limites ont pu être contournées.

La sélection des photos s'est ainsi effectuée pas-à-pas. S'il s'agissait de prendre le parti-pris de décontextualiser au maximum les photographies afin de laisser du champ libre à l'interprétation des individus interrogés, l'élaboration d'une typologie fut nécessaire pour permettre d'aborder les différentes familles de formes d'habitat. L'intégration au sein de l'agence Place par le dispositif CIFRE a donné accès à une première banque de photographies déjà archivées et classées par territoires. Elle a permis d'explorer la variété des « cas urbains » et des formes d'habitats denses pouvant être retenues. Diverses lectures, tant dans la recherche (en architecture, géographie, urbanisme) que dans la production de documents professionnels (ceux des agences d'urbanisme, des CAUE²⁰), ont fait l'objet d'une typologie, volontairement la plus générale et simplifiée possible. Elle distingue trois critères : l'habitat individuel (« qui ne comprend qu'un logement ») ; l'habitat collectif (« qui regroupe plusieurs logements dans une même forme bâtie ») et le critère historique.

Chacun des deux ont fait l'objet de sous-catégories. Les différentes prises en compte pour l'habitat individuel ont été réalisées entre de l'individuel isolé ou accolé à un autre habitat. L'habitat collectif a, quant à lui, été catégorisé plutôt en fonction de sa hauteur. Le deuxième critère se croise avec le premier afin de prendre en compte le contexte urbain dans lequel s'insère la forme d'habitat. Les formes d'habitat varient fortement qu'elles se situent dans des centralités urbaines (y compris de bourg rural) ou en zones périphériques (en extension de ville, entrée de bourg ou diffus). On retrouve, par exemple, plus des logements soumis à des procédures en zones périphériques (lotissements) quand, dans les centralités, ce sont les rues qui dessinent les tissus urbains. Enfin, l'habitat reste un marqueur fort des patrimoines architecturaux locaux en milieu rural, autant que dans les centres historiques. On retrouve ainsi, dans le corpus de photographies, différentes périodes historiques de l'architecture.

Comme le préconise Catherine Muller (2012), « *pour obtenir une interprétation projective du locuteur, il est préférable d'utiliser des photographies fortes* ». La typologie propose à la fois des espaces « vécus » ou « connus de tous » (photos de tissus anciens et récents de la commune de l'étude de cas), et des situations internationales et innovantes voire inattendues (contexte urbains différents, opérations exemplaires, partis pris originaux comme Lyon Confluence ou l'éco-quartier de Fribourg). Cette alternance de formes locales, connues, et d'opérations internationales moins connues du grand public, permet de faire entrer en résonance les discours habitants recueillis avec les discours des « faiseurs de ville » interrogés en parallèle. Cela est d'autant plus intéressant que certains d'entre eux ont parfois évoqués des références présentes dans le jeu de photographies. Malgré une construction réalisée au fur et à mesure avec

²⁰ Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

précaution, le chiffre final de trente-trois peut apparaître encore quelque peu aléatoire. Mais il est le résultat d'un tri resserré progressif sur les photos qui ont alimenté chacune des commentaires originaux, sans basculer dans la répétition. Il se légitime par son bon fonctionnement sur le terrain. Il a semblé convenir en termes de temps passé sur les photos, sans générer des signes de lassitude ou d'ennui auprès des personnes interrogées.

1.3.4. Croiser les regards

Le tableau ci-dessous synthétise les principes méthodologiques. L'appropriation de la densité confronte les représentations sociales dans la fabrication (les « faiseurs de ville ») et la réception (les habitants) de l'habitat, puis se décline pour chaque dimension de la densité, l'intensité, la compacité et l'urbanité. Chaque croisement ainsi obtenu pose un questionnement hypothétique spécifique, dans une démarche compréhensive et constructiviste.

Regard croisé sur les valeurs et les représentations sociales de la densité	« FAISEURS DE VILLE » (techniciens territoriaux ; architectes ; urbanistes ; paysagistes ; bailleurs sociaux ; élus)	HABITANTS (classes moyennes citadines vivant dans les espaces péricentraux de la métropole bordelaise)
INTENSITE Densité de l'espace urbain	Les manières dont les « faiseurs de ville » de saisissent de la l'intensité pour réorganiser l'urbanisation des métropoles	<i>Les manières dont les représentations sociales de la densité s'inscrivent dans les stratégies résidentielles des classes moyennes citadines</i> La compréhension des préférences résidentielles en matière d'intensité et les manières dont les habitants réalisent des compromis territoriaux
COMPACITE Densité de l'architecture	L'incarnation des valeurs de la densité dans la conception et les préférences architecturales chez des faiseurs de ville Les stratégies de légitimation de l'habitat compacte mises en œuvre par les faiseurs de ville	La compréhension des préférences résidentielles en matière de compacités et les manières dont les habitants réalisent des compromis architecturaux plus ou moins compacts
URBANITE Densité du vivre ensemble	L'incarnation des valeurs de la densité dans les préférences en matière d'urbanité chez des faiseurs de ville Les stratégies de légitimation de l'urbanité de l'habitat compacte mises en œuvre par les faiseurs de ville	La compréhension de l'appropriation de l'urbanité de l'habitat dense dans les stratégies résidentielles

CHAPITRE 2. L'URBANISME DURABLE : L'AVENEMENT DE LA DENSITE

Le concept de développement durable émerge dans les années quatre-vingt, par une commande de l'ONU sur l'écodéveloppement appelé « Notre avenir à tous », suivie par une commission, composée d'ONG, de membres de gouvernements et d'habitants ayant en charge de relier les enjeux environnementaux aux dimensions sociales et économiques relatives aux villes. Il se définit comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. » La définition et ses principes d'articulation autour des trois piliers, économique, écologique et social, seront déclinés dans le rapport Brundtland en 1987, et seront renforcés et mise en œuvre lors de la conférence de Rio en 1992. Celle-ci instaure des agendas 21, ensemble de mesures déclinées à des échelles plus ou moins locales et élargies, qui porteront des objectifs de compacités urbaines, et d'urbanité (mixité et citoyenneté) dans une approche écologiste (Charmes, 2010).

Le Développement Urbain Durable (DUD) (Béal, Gauthier, Pinson, 2011) est à la fois issu de ce concept, mais son origine remonte aux idéologies urbaines utopiques, et trouve une parenté avec le mouvement moderne. Il peut être considéré comme une démarche, un modèle d'organisation de la ville issue des pratiques sociales des acteurs et de l'action collective. Il est nourri par des efforts de conceptualisations intellectuelles, certes encore en élaboration, mais qui relèvent du paradigme (Kuhn, 1992) (Chalas, 1998). Il renvoie à un cadre théorique dominant, ici concernant la production de la ville, qui englobe des croyances et des valeurs spécifiques. Il illustre une institutionnalisation progressive de la problématique durable dans la fabrication de la ville, ainsi qu'un questionnement de la mobilisation de la notion de densité.

2.1. Une filiation avec les idéologies d'écologie urbaine utopiques

Entre l'urbanisme de programmation des années 1950 à 1970 et l'urbanisme durable qui émergera à la fin des années 1990 s'instaure une période de « creux », sorte d'attente et de maturation de transformations qui se profilent, tout en digérant les conséquences et les effets engendrés par les Grands Ensembles. Sans ambition d'innovation morphologique, méthodologique, on refait des îlots (Castex, Depaule, Pannerai, 1977). « *L'urbanisme de composition revendique la prise en compte de tous les phénomènes de la «condition contemporaine» au point de se complaire parfois dans l'acceptation de ce qui existe et semble renoncer à toute visée critique.* » (Fromonot, 2012, p. 53). L'urbanisme durable rompt avec ces pratiques. Il interroge la forme urbaine produite par une volonté d'innovation et de performance, tout en y associant des préoccupations écologiques nouvelles.

L'urbanisme durable ne peut se réduire au développement durable tel qu'il est apparu ces vingt dernières années et s'inscrit dans une histoire de la fabrication de la ville plus profonde. « Générateur de pratiques professionnelles », il participe de la construction d'une vision holiste de la ville, dans une dimension plus sociétale. Chez les précurseurs de l'urbanisme durable, se préfigurent déjà les valeurs montantes actuelles de la densité, que ce soit son intensité, sa compacité ou son urbanité.

L'urbanisme durable puise son inspiration dans l'écologie urbaine fin 19^{ème} et début du 20^{ème}, où production de la ville et bien-être social étaient étroitement liés (Choay, 1996). Dès le début du 20^{ème} siècle, Ebenezer Howard, socialiste fortement influencé par la biologie (la ville est un organe), cherche à libérer l'ouvrier d'une ville industrielle polluée, noire, oppressante, saturée et surtout, à désengorger Londres en proposant le modèle urbain des cités-jardins. Il tente ainsi la synthèse entre la ville et la campagne (Ragon, 1991) et entoure ces villes radioconcentriques d'une ceinture agricole ayant pour fonction de limiter son extension et de s'alimenter. L'organisation multipolaire avance l'idée avant-gardiste de la plurifonctionnalité des lieux quand, aujourd'hui, la planification globale souligne la nécessité de recréer de la mixité fonctionnelle. E. Howard préconise un fonctionnement territorial fait de plusieurs centralités urbaines hiérarchisées et reliées, prémisses des fonctionnements métropolitains et des ambitions des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) contemporains.

Patrick Geddes, (1915) va plus loin, dans un positionnement critique anti-utilitariste (Emelianof, 2000-2001). Il aborde la ville en biologiste, mais aussi en croisant plusieurs sciences sociales comme la sociologie, la géographie et l'histoire. Pour lui, la maison est une partie inséparable de ce qui l'entoure, les maisons voisines, la cité, la région. Il insiste sur la nécessité d'avoir une articulation forte entre l'environnement naturel et l'expansion des villes industrielles à une échelle locale, celle de la conurbation, mot qu'il invente à l'occasion. Contrairement à E. Howard, les villes ne doivent se penser « ex-nihilo », mais à partir d'un réaménagement de l'existant. Ses interrogations, entre croissance démographique et gestion économe des ressources naturelles, observées à des échelles comparatives entre villes et pays, évoquent déjà les préoccupations contemporaines de l'urbanisme durable. Il aborde le développement des villes, donc la planification urbaine, de manière politique et civique, annonçant déjà les notions actuelles de gouvernances et de processus de concertation. Le citoyen doit prendre part au développement urbain, préalablement sensibilisé aux questions de l'urbanisme, à l'histoire et l'évolution de sa propre ville. « *Son projet de reconquête multidimensionnelle de la ville – écologique, historique et culturelle, architecturale et artistique, participative et politique – préfigure de manière étonnante le projet actuel de la ville durable* », tout autant que la mobilisation de la densité dans toutes ses dimensions (Emelianof, 2000-2001) .

Levis Munford (1964) prolonge la réflexion de Geddes sur la ville, de manière plus écologique et transversale. En référence à la densité, il va, en un sens, davantage s'intéresser à l'urbanité. Il constate un déclin de la ville, à cause de l'automobile et d'un repli sur la cellule familiale aux États-Unis, s'incarnant dans la généralisation des « suburbs »²¹. Il dénonce alors la fonctionnalisation des villes et prône, en réponse, un urbanisme plus intense : polycentrique, décentralisé, une mixité fonctionnelle, un retour de la nature en ville et un resserrement de la banlieue.

L'ouvrage collectif « Sustainable Communities, A new design synthesis for cities, suburbs and towns »²² (1986) aborde lui aussi des principes d'interventions urbaines dans les tissus périurbains et défend la densification au service d'un développement durable, soit « *a more compact urban pattern interspersed with productive areas to collect energy, grow crops for food, fiber and energy and recycle wastes.* ». Il s'agit de « remplir » les dents creuses, redécouper le pavillonnaire, et constituer des petites centralités périphériques, soulignant l'importance des espaces publics pour favoriser les interactions sociales, et y intégrer les services de proximité

Dans les années 1990, le mouvement « New Urbanism » (NU) réinvestit la notion de densité tout en proposant une alternative plus durable à la Charte d'Athènes. Cynthia Ghorra-Gobin (2014) s'intéresse à ce mouvement de pensée autour de la compacité durable, qui s'inscrit dans une filiation au mouvement moderne : « *le New Urbanism promeut, en effet, une forme urbaine réhabilitant la marche à pied et favorisant la compacité, ce qui permet d'éviter l'étalement urbain au détriment des surfaces agricoles ou des réserves naturelles. La quête de la compacité apparaît à ce titre comme un moyen pour viser la soutenabilité* » (Ghorra-Gobin 2014). Pour répondre aux enjeux de l'urbanisme durable, le NU insiste sur l'importance d'une compacité minimale de la forme urbaine, tout en considérant le vide comme faisant partie de la qualité du cadre bâti. Tout comme Jane Jacobs (1961), ils reconsidèrent la rue, par sa capacité d'appropriation par tous. La compacité, définie comme une « *densité morphologique* » soutenue par « *une diversité architecturale* », générerait des espaces publics favorisant la « *marshabilité* », elle-même productrice de liens sociaux et par là, d'urbanité (Ghorra-Gobin 2011).

²¹ Définition suburbs

²² Les contributeurs sont entre autres Peter Calthorpe, Clare Cooper-Marcus, David Katz, Fred Reid, Sim Van der Ryn, Paul Hawken, David Morris et John Todd

2.2. Un paradigme pratique pour expérimenter les valeurs de la densité

L'urbanisme durable plonge ses racines dans la tradition des théories urbaines écologiques. Par la diversité des champs d'action qu'il implique, il les croise et les fait évoluer en incitant à davantage de synergie. Il révolutionne la fabrication de la ville (Carriou, C. et Ratouis, O. 2015), comme l'a pu être le mouvement progressiste (F. Choay, 1965) dans sa radicalité.

Cependant, il n'est pas aisé de situer le processus d'innovation que propose l'urbanisme durable. C'est une innovation radicale parce qu'il marque une rupture dans les pratiques des politiques urbaines, tout en restant le simple instrument d'une politique publique classique. Dans le champ théorique, il réactive des courants d'idées tout en proposant des apports pour appréhender la ville. Historiquement, il s'inscrit dans l'histoire de l'urbanisme, de l'architecture, de la sociologie urbaine et de l'action publique tout en marquant un départ nouveau. Dans le champ de la conception, c'est, dans un sens, une innovation par processus ou par technologie qui transforment les méthodes et principes car il propose des nouvelles formes urbaines, mais sans pour autant en radicaliser les morphologies. Plus généralement, ses différents aspects le montre comme une innovation incrémentale, qui se caractérise par des améliorations au jour le jour, de manière graduelle, et sans bouleverser les habitudes sociales.

L'urbanisme durable approché en tant que « paradigme pratique » donne à voir cette constante ambivalence, entre changement radical et transition douce, dans tous les champs de la fabrication de la ville qu'il influence.

Il implique un basculement dans la pensée urbaine, fortement associé à des évolutions de modèles sociétaux. Il s'interroge sur les moyens de passer de modèles d'urbanisation considérés comme défaillants à des fonctionnements urbains et territoriaux plus vertueux, moins polluants, moins énergivores et inégalitaires. Il participe à des changements dans les actions professionnelles, dans les usages et pratiques des espaces, bouleverse les logiques des acteurs (Fabrue 2014), crée de nouvelles normes jusqu'à agir de manière injonctive. L'urbanisme durable a donc une dimension performatrice qui s'appuie sur une suite de consensus moraux préalables, une représentation partagée de la fabrication de la ville, permettant aux nombreux acteurs issus de métiers divers d'agir ensemble (Villalba 2009).

Mais, contrairement au mouvement moderne, l'urbanisme durable n'est pas autant porté de manière incantatoire, ni relayé par l'application étatique uniforme et centralisatrice que pouvait revêtir la planification urbaine des années 1950. Il transforme les pratiques de l'action urbaine sans non plus les plier à une vision unique. Il émerge de compromis, de collaborations et coopérations transversales entre les différents acteurs de l'urbain. Il porte des principes

adaptables selon les contextes et configurations locales des projets portés en opposition à, par exemple, une Charte d'Athènes pouvant apparaître sous certains aspects, plutôt dogmatique. Comme le souligne Philippe Héran, *«Nous ne sommes plus dans le registre de l'utopie ou des bonnes intentions, mais au contraire dans celui du réalisme, puisqu'il convient d'affronter des défis à la fois économiques, sociaux et environnementaux, en explorant concrètement toute la gamme des solutions envisageables et en évaluant à chaque fois leur degré de pertinence. Autrement dit, la ville durable n'est pas une solution préconçue, c'est un objectif : comment y parvenir reste une question ouverte, à explorer au fur et à mesure des expérimentations.»* (2015, p.2)

Pour Cyria Emilianoff (2011), l'urbanisme durable est *« un discours en construction, évolutif, prenant en compte les retours d'expérience sur un projet de ville qui se veut projet de société, un horizon politique qui demande des transformations majeures. »* Le caractère à la fois flou et normatif permet l'association d'un nombre important d'acteurs et divers, architectes, ingénieurs, géographes, sociologues, mais aussi élus, habitants, associations, ONG, malgré leurs stratégies propres. La nature universelle de l'urbanisme durable, par sa posture paradigmatique (Lévy 2009, Héran 2015) dans un contexte de mondialisation affirmée, s'accroche avec sa dimension « pratique », qui privilégie l'opérationnalité et la gouvernance locale et décentralisée. Sa mise en œuvre très fluctuante selon les pays et les territoires qui s'en emparent lui donne une dimension multiculturelle qui renforce son caractère modulable une fois mis à l'épreuve des situations locales.

L'urbanisme durable génère de nombreuses réflexions pour élaborer des grilles d'évaluation (Charlot-Valdieu, Outrequin, 2009), générer des sites pilotes, que la presse spécialisée diffuse (par exemple les cahiers du CERTU), mais il n'y a pas de direction unique, appuyée et légitimée par un modèle commun unique. Il existait une charte d'Athènes, il existe actuellement des chartes au pluriel. Il n'existe pas non plus d'incarnation de l'urbanisme durable au travers d'une personnalité charismatique visionnaire, ni par un pays en particulier. Il s'identifie et se développe d'abord par les systèmes d'acteurs qu'il réunit de manière ad hoc, autour de valeurs communes plus ou moins pour expérimenter des démarches et des productions urbaines innovantes.

Devant la croissance extensive et peu vertueuse des villes, dilution de l'habitat sur les territoires périurbains ; naissance d'une gentrification de certains centres anciens en cours de requalification, et relégation des quartiers de Grands Ensembles par leur mise à l'écart du dynamisme urbain et sociétal (Jacques Donzelot, 2006), l'urbanisme durable va progressivement s'inscrire dans les politiques urbaines, de la planification territoriale aux normes de

constructions, jusque dans la gestion et l'accompagnement des usages (comme dans certains éco-quartier par exemple) et rendre incontournable la notion de densité.

2.3. La densité, outil au service de l'urbanisme durable

En participant pleinement à la diffusion de méthodes, d'outils, d'approches et de conduites de projets de renouvellement urbain durable, les politiques urbaines françaises mettent en avant les valeurs de la densité dans ses potentialités complémentaires d'intensification territoriale et de compactification architecturale. Mais si l'urbanisme durable marque une rupture historique au niveau de la conduite des projets urbains, plus partagés, plus transversaux, et surtout plus attentifs à l'empreinte environnementale, dans la conception des formes architecturales récentes, l'effet de « rupture » reste plus ambigu, notamment si on le compare au mouvement moderne. Les compacités que l'urbanisme durable contribue à produire ou valoriser ne reposent pas sur une typologie de formes urbaines précises et homogènes, mais bien une diversité morphologique.

2.3.1. La densification, modalité d'action pour les politiques urbaines

La planification urbaine est un processus qui fixe pour un territoire, après étude et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et des méthodes de suivi. Elle prend la forme d'un plan qui répartit dans l'espace des populations et des activités et qui prévoit un échéancier de réalisations et d'implantations d'équipements et infrastructures nécessaires au bien-être des populations et à l'efficacité des activités²³.

Deux lois restructurent la planification urbaine vers des positionnements issus des principes et méthodes de l'urbanisme durable, afin de répondre aux préoccupations environnementales (réduction des émissions de gaz à effet de serre, économie de l'espace et de l'énergie...) Sous la forme des lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000, lois Grenelle 1 et 2 respectivement en 2009 et 2010, l'urbanisme durable offre à la planification urbaine un cadre nouveau, plus lisible, mais plus politique. La gouvernance en devient le cœur stratégique, au-delà de son cadre réglementaire historique, et la densité, sa modalité d'action.

La loi SRU du 13 décembre 2000 rompt avec la vision trop réglementaire et centrée sur la commune. Il s'agit de passer d'un urbanisme de zonage à un urbanisme global²⁴, basé sur des

²³ Merlin Pierre, Choay Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 2010

²⁴ *Ibidem*.p.680

projets communaux et surtout intercommunaux souhaités, émanant d'une volonté territoriale des habitants et des élus. Elle incite à une vision transversale des projets d'urbanisme, par une articulation entre architecture, urbanisme, économie et transports, notamment collectifs. Ses principes visent à créer des ensembles urbains intégrés, mixtes et économes de l'espace via un équilibre entre extension maîtrisée et renouvellement urbain, dans l'optique d'une préservation et d'une valorisation des espaces naturels et ruraux, équilibre à trouver entre les populations, les différents quartiers et communes au sein d'un Pays²⁵ ou d'une agglomération. La mise sous contrôle de l'étalement de la ville et la mise en cohérence de sa restructuration interne (renouvellement), territoires suburbains et urbains ramifiés par les réseaux de mobilités, sont les principaux enjeux de la planification durable moderne (Renard, 2011).

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1, fixe de nouveaux objectifs en matière d'urbanisme durable : *« Lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures ; Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ; Faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ; Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. Le but est aussi de simplifier la pyramide des documents d'urbanisme, de clarifier les relations que ces documents entretiennent, et de renforcer l'échelon intercommunal. L'État encouragera par ailleurs la réalisation par les collectivités territoriales d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires. »*²⁶ La loi « Grenelle 2 » apporte les outils fiscaux et réglementaires pour atteindre ces objectifs dont ceux de densification.

La récente loi (2014) Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) reprend et réaffirme les objectifs précédents pour « construire la ville durable » sous le slogan « *Engager la transition écologique des territoires et moderniser l'urbanisme.* »

Les mises en application de ces différentes lois rompent avec une planification de protection, qui opposait urbanisation et environnement, l'un étant le prédateur de l'autre, pour, au contraire, faire appliquer une planification d'intensification, cherchant les conciliations possibles entre une urbanisation inévitable et des ressources naturelles épuisables (Souami, 2011).

²⁵ « Le Pays est un territoire cohérent sur le plan géographique, culturel, économique ou social, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Il exprime la communauté d'intérêts économiques des communes ou des EPCI qui le composent. » In www.anpp.fr/

²⁶ Le Grenelle environnement, mémento à l'usage des maires, synthèse des mesures, version actualisée, novembre 2010 - http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/userfiles/memento_maires.pdf

La problématique de la densité s'est aussi inscrite progressivement dans la politique de la ville, qui a évolué en plus de vingt ans, d'une question sociale vers une question plus centrée sur l'urbain. La volonté d'inverser le processus de relégation des banlieues françaises s'est matérialisé dans des actions interrogeant la compacité des formes urbaines. La volonté politique, d'abord marquée par le Développement Social Urbain (DSU) et des actions sociales (Oblet, 2005), s'est déplacée vers une importance accrue accordée aux effets d'image de la morphologie des Grands Ensembles des années 50-70, considérés comme les marqueurs principaux des problèmes de stigmatisation de ces quartiers. Urbanistes, architectes, ingénieurs, consultants spécialisés entrent alors en scène, avec leurs propres références professionnelles, recrutés pour accompagner les élus, les bailleurs sociaux et les acteurs des politiques publiques concernés entreprenant des rénovations urbaines. Ce nouveau cap s'institutionnalise en 2004 par la création d'une instance fortement centralisatrice, l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine). Après avoir conduit 10 ans d'opérations de démolition, elle doit maintenant faire face à des chantiers de reconstruction de longue haleine, dont les calendriers d'achèvement restent très variables selon les sites. Le défi que les compacités reconstruites favoriseront et symboliseront la réintégration sociale des grands quartiers d'habitat social dans le reste des dynamiques urbaines et démographiques reste encore à relever.

Si avec les premières phases de démolition-relogements, la notion de mixité sociale est sur le devant de la scène, dans l'agenda politique et dans la recherche urbaine, les problématiques en matière d'urbanisme durable élargissent les réflexions puis les champs d'interventions au-delà des seules considérations liées à l'habitat : relogements, programmation nouvelle, diversification du parc par la résidentialisation, ouverture au parc privé. L'introduction des objectifs de mixité sociale et de durabilité par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 (loi Borloo), fortement influencée par la mise en place de la loi Grenelle 1 conduite par le même ministère, donne une importance au traitement des lieux. « *L'intégration du développement durable va permettre de positiver la rénovation urbaine comme banc d'essai pour de nouveaux modes de gestion urbaine, destinés à s'étendre au reste de la ville* » (Epstein, 2011). Territoires d'expérimentations sociales, qualifiés en zones urbaines sensibles (ZUS), les quartiers en politique de la ville deviennent le théâtre de la mise en œuvre de l'urbanisme durable.

L'urbanisme durable va par exemple de plus en plus interroger la mixité fonctionnelle des quartiers : accueil d'entreprise, raccordement aux réseaux de transports urbains ou encore implantations d'équipements publics structurant (parcs, complexes sportifs, équipements culturels). La thématique environnementale illustre l'intégration de l'urbanisme durable dans la politique de la ville. Des objectifs énergétiques, et des opérations d'éco-constructions se

généralisent et participent à la diversification des formes urbaines dans les opérations de reconstructions ou de réhabilitations, et réinventent la compacité et l'intensité des quartiers. La politique de la ville, à travers ses publications, ses guides de « bonnes pratiques » oeuvre à la diffusion de l'urbanisme durable pour généraliser les expérimentations urbaines durables menées dans les quartiers prioritaires. Même s'il s'agit, en partie, d'une instrumentalisation au service d'un marketing territorial (Epstein, 2011, p.71) pour redonner une image positive à des espaces dévalorisés, la politique de la ville intègre les enjeux de l'urbanisme durable et s'en sert pour valoriser les spécificités de la densité de leurs quartiers.

Enfin, les valeurs de la densité réinterrogent également le casse-tête de la mixité sociale, en ne se limitant plus, cette fois, au seul contexte des territoires de la politique de la ville. La mixité sociale, peu opérationnelle en matière d'objectifs politiques, maintes fois critiqués par de nombreux chercheurs comme Renaud Epstein (2013, 2011), Laurent Krisbraum (2005, 2008, 2014), ou encore Didier Lapeyronnie (2008, 2013), trouve, en se liant à la densification et l'urbanisme durable une autre voie, qui la détache ainsi progressivement de la politique de la ville.

2.3.2. La compacité, incarnation d'une architecture plus durable

L'action sur le bâti est une dimension forte de l'urbanisme durable mais il sollicite l'innovation architecturale dans un processus plus incrémental que radicale, de manière « ad hoc » au projet qu'il sert.

Les normes techniques nouvelles qu'il impose transforment les productions urbaines, notamment les normes visant à réguler les consommations énergétiques du bâti (Bâtiment Basses Consommation, Hautes Qualité Environnementales). Elles permettent de traiter de manière très opérationnelle les problèmes de consommations énergétiques, dans le neuf comme dans l'ancien. Elles génèrent d'ailleurs un phénomène intense de labellisation des initiatives, appuyé par la puissance publique, au travers de financements et d'aides spécifiques. Cette éco-conception *«consiste en l'intégration des préoccupations environnementales dans la conception des produits. [...] L'objectif est de réduire les impacts environnementaux négatifs tout au long du cycle de vie en maintenant la qualité d'usage du produit, voire en l'améliorant.»* (Charlot-Valdieu, Outrequin 2011) Les opérations d'habitat sont tournées vers le Sud, avec des baies

vitrées pour capitaliser la lumière, tandis que les faces nord sont plus fermées, avec des fenêtres beaucoup plus réduites²⁷.

Le choix des matériaux est un facteur important de transformation de la forme architecturale générée par l'urbanisme durable. Le développement d'une isolation par l'extérieur des bâtiments induit une diversification des esthétiques de façades (vêtements de toutes les couleurs, sérigraphies, percées...). La généralisation des bâtiments en bois, les techniques de végétalisation sont autant de signes de changements dans les pratiques architecturales, même s'ils ne s'appliquent pas à chaque fois de manières variées. Cet esthétisme de surface, marqué sur des volumétries basiques, mais compactes, apparaît alors comme un esthétisme moins nouveau qu'un langage architectural renouvelé, car relevant d'une mise en oeuvre des principes de l'urbanisme durable et d'une compactification plus écologique.

Cependant, les formes architecturales récentes n'imposent pas, par leurs morphologies, de changements aussi radicaux que le mouvement moderne. Par exemple, même avec des panneaux solaires sur ses toits, les tours qui les supportent restent des tours. Ceci explique, particulièrement chez les habitants, les avis mitigés, ou les interrogations vis-à-vis de l'éco-conception. Au niveau de leur esthétisme, les nouvelles productions architecturales conçues n'apparaissent pas à la hauteur du changement de paradigme de l'urbanisme durable (Souami, 2011 p.8). Si l'éco-conception ne révolutionne pas radicalement la compacité des formes urbaines, par le biais des modifications techniques apportées au bâti, ou à son fonctionnement, elle en propose des variations et des évolutions certaines. L'éco-conception nécessite, par exemple, des équipements annexes : chaufferies, panneaux solaires, bassins de rétentions d'eau de pluie, déchèteries de quartier, tous traduisent des modifications dans les usages et les modes d'habiter (Souami, 2011).

Les projets d'habitat restent des supports privilégiés de mise en application de l'urbanisme durable, notamment au travers de la figure de l'éco-quartier. Les éco-quartiers incarnent ainsi les idées et valeurs de l'urbanisme durable dans une nouvelle forme de production de la ville, tout en étant mobilisés comme un outil de conception urbaine très pragmatique, aux services de politiques urbaines comme ont pu l'être, dans les années 1960-1970, les quartiers d'affaires, La Défense à Paris ou plus localement Mériadeck à Bordeaux.

²⁷ Ces façades nord, appelées « meurtrières » par certains habitants, laissent parfois perplexes quant à leurs intégrations dans le reste de la ville, car ils proposent, sur certains aspects, une relecture parfois perplexes des formes de l'habitat et de l'espace public associé (Bonetti, 2011)

En moins de 10 ans, l'éco-quartier est devenu l'incarnation physique de l'urbanisme durable, au niveau de l'organisation spatiale et des innovations architecturales qu'il propose, mais aussi dans l'originalité de sa conduite de projet, accompagné de plus en plus souvent d'une démarche participative active, jusqu'aux formes inédites de gestion urbaine de proximité qu'il encourage. Les intensités, les compacités et les urbanités qui y sont proposées ont pour origine une mobilisation réactualisée des valeurs de la densité qui est sa vocation manifeste. De manière plus latente (Merton, 1966), l'éco-quartier joue un effet « vitrine ». A travers l'exemplarité d'une démarche d'urbanisme durable, il est un support de promotion, pour revaloriser l'image du territoire qui l'accueille. Par exemple, il permet d'afficher les changements possibles du développement urbain pour une ville en déclin, un quartier en perte de vitesse, ou afficher une reprise en main politique de l'étalement urbain d'une commune. La fonction de « vitrine » des éco-quartiers se retrouve dans de nombreuses initiatives, nationales et internationales, à l'exception des projets initiés par les collectifs citoyens, mais qui restent encore des exceptions par leur ambition « d'expérimentation sociale » (Emelianof, 2007).

La volonté d'afficher, par l'éco-quartier, un dynamisme nouveau, un modèle alternatif de croissance urbaine plus durable, se retrouve dans les premières opérations dites « pionnières ». Extrêmement performantes, mais néanmoins couteuses, elles vont très vite gagner des galons internationaux et devenir les lieux privilégiés de visites politiques, médiatiques, professionnelles ou scientifiques. En devenant des spécialistes de l'éco-aménagement, des villes comme Malmö ou Hanovre vont pouvoir s'offrir une nouvelle place dans la concurrence internationale entre les métropoles. Leurs succès vont encourager les autres métropoles à appréhender les éco-quartiers à des échelles plus vastes. Comme Lyon avec le quartier durable Confluence, elles vont les inscrire dans des programmations urbaines au service de leur métropolisation, devenant de véritables tremplins au succès de ce processus. Plus récemment, les promoteurs immobiliers livrent des éco-quartiers « prêt à l'emploi » pour moderniser leur image et monnayer cette stratégie de marketing territorial, à l'exemple de Bouygues Immobilier au travers de l'opération Ginko à Bordeaux Lac.

L'application opérationnelle de l'urbanisme durable n'est pas neutre. Il s'agit de lutter fermement contre l'étalement urbain et prendre le parti de la métropolisation. Pour les acteurs des politiques urbaines, elle est perçue comme un des piliers du rayonnement économique et de développement des grandes villes françaises et de leurs régions. Les valeurs de la densité vont peser de tout leur poids et prendre des significations nouvelles au sein de la métropolisation, participant à en devenir le moteur, le moyen urbain et le consensus social nécessaire à sa dynamique. Elles vont être remises au goût du jour, prendre place à la table des décisions en matière de politiques urbaines, et s'inscrire à l'agenda de la mise en œuvre la métropolisation.

CHAPITRE 3. LA DENSITE, UNE POLITIQUE METROPOLITAINE

Plus qu'un simple phénomène de spatialisation de la croissance démographique et de regain d'attractivité des agglomérations françaises, la métropolisation conjugue un double processus. C'est d'abord celui d'un rayonnement plus fort des cœurs d'agglomération, et d'une réaffirmation de la ville historique comme centralité. La métropole s'intensifie. Mais c'est aussi en parallèle un processus d'étalement de son urbanisation sur un mode pavillonnaire, dans des territoires périurbains de plus en plus lointains. La métropole se décompacte.

Depuis le début des années 2000, notamment avec la loi SRU, les politiques urbaines souhaitent reprendre la main sur l'urbanisation des agglomérations. Il s'agit de « faire métropole », de devenir plus fort économiquement et politiquement en favorisant une urbanisation plus durable des villes, et une concurrence territoriale qui s'est intensifiée. Pour Thierry Oblet (2005), « *Une métropole vise à être un poste de commandement, un carrefour de réseaux de com., la vitrine d'un certain art de vivre urbain. [...] à se doter d'un maximum d'attributs métropolitains* » La métropolisation engage des politiques urbaines volontaristes et engage la valorisation des modes de vie citadins, les plus à même de pouvoir maintenir une cohérence sociétale. Les grandes villes réaffirment leur rôle de centralité dans l'organisation et l'aménagement des territoires, leur légitimité à mettre en œuvre l'urbanisme durable et à garantir une meilleure mixité sociale. Leurs deux objectifs, d'intensité au travers un rôle de centralité à tenir, et d'urbanité, dans un rôle de maintien de la cohésion sociale, placent alors la densité au cœur des stratégies de métropolisation, qui se pare de nombreuses vertus pour les acteurs de la ville.

Pour les acteurs des politiques urbaines, il s'agit de renforcer l'attractivité démographique, économique et politique des agglomérations pour les faire passer au statut de métropole et de corriger une urbanisation « spontanée » et « diffuse » qui les desservent. Reprenant les principes de l'urbanisme durable, l'urbanisation au gré des opportunités résidentielles individuelles ou immobilières privées est estimée peu efficace en termes écologiques, sociaux et économiques. L'enjeu de l'intensification des espaces et de la compactification des formes urbaines se décline dans trois situations territoriales, celle des centres-villes, du périurbain, ou de la banlieue, en fonction de leur spécificités urbaines et architecturales, leurs dynamiques socio-urbaines et de leurs rôles dans la métropolisation.

3.1. L'enjeu de la densification

Les agglomérations françaises ont toutes connu l'étalement urbain et le déplacement de leur population sur leurs territoires périurbains. Pour évoluer au statut de métropoles, elles cherchent à atteindre un seuil démographique qui permette de peser plus fortement dans les jeux de concurrence entre les villes et les territoires. Si elles attirent les capitaux, les emplois, voire de nouvelles populations, les territoires périurbains sont préférés aux ville-centres qui n'en sont plus systématiquement les territoires d'accueil. Ce sont eux qui accueillent les populations actives et parfois les entreprises, particulièrement attirées par un foncier moins cher.

Localement, Bordeaux Métropole s'est doté d'un projet pour devenir métropole et souhaite être l'institution qui incarne la dynamique de changement, à une échelle territoriale et de mise en oeuvre élargie. Elle se fixe l'objectif d'atteindre le seuil démographique du million d'habitants d'ici 2030, en s'appuyant sur les dynamiques démographiques de ces dernières années, devenant même une des destinations d'installation préférée des français²⁸. L'affichage quantitatif et symbolique du « million » a pour volonté de marquer intentionnellement les esprits, de démontrer la détermination politique d'entrer dans une modernité, et de prouver une capacité d'interventionnisme face aux opportunités au regard de cette attractivité migratoire récente. Dès lors, l'ambition millionnaire justifie et initie des mutations urbaines importantes. Bordeaux Métropole fait le pari de la densité, qui se décline en principes d'actions pour l'urbanisation future de la métropole bordelaise et dans une véritable stratégie de marketing territorial.

L'objectif est de revaloriser les valeurs historiques de la densité de la ville centre en tant que cœur métropolitain, son organisation urbaine autour d'espaces publics animés, ses services et aménités nombreux et diversifiés. La densité urbaine doit être attractive, symboliser « dynamisme » et « opportunités » et non plus « promiscuité », « pollution » et « nuisance ». Pour se fixer une ambition politique raisonnable et réalisable de développement, les stratégies d'urbanisation durable s'emboîtent autour de la densité, s'inspirant du principe des trois D, « Density, Diversity and Design » (Cervero, Kokcelman, 1997). En tant qu'intensité, la densité doit favoriser la diversité des services, des aménités urbaines, des fonctions. En tant qu'urbanité, elle doit limiter les ségrégations socio-spatiales. Enfin, des interventions sur le design des formes urbaines au travers d'une modernisation des espaces publics, de la mise en place de

²⁸ « La métropole bordelaise s'impose assez nettement en 3e position, s'appuyant sur deux atouts majeurs selon les dirigeants, autant pour les années passées qu'à venir : l'action de ses élus locaux et la qualité du cadre de vie. [...] Chez les salariés, les métropoles de Paris, Lyon et Bordeaux figurent en tête de liste des métropoles qui ont le mieux évolué au cours des dernières années. » Communiqué de presse de l'étude « L'immobilier de bureaux : l'attractivité des métropoles françaises » menée par l'institut de sondage OpinionWay pour la Foncière des Régions, dans le cadre de l'enquête annuelle SIMI (Salon de l'Immobilier d'entreprise), 2014, p.3

transports en commun à haute qualité de service, de nouvelles infrastructures, d'équipements culturels et sportifs et surtout, de nouvelles formes d'habitat, promettent aussi une densification au service de la dynamique métropolitaine.

3.1.1. L'habitat au service de la métropolisation

L'habitat incarne la métropole à l'échelle de la proximité et du quotidien des habitants. La densification de l'habitat s'avère ainsi un des principaux moyens pour passer du modèle d'agglomération à celui de métropole. C'est par la maîtrise de l'activité de la production de logement que les dynamiques d'accueil démographiques sont mieux maîtrisées. C'est par l'habitat que les métropoles peuvent proposer des alternatives résidentielles qui concurrencent les pavillons périurbains, en proposant un modèle radicalement opposé à une urbanisation horizontale et « spatiophage » (Paquot, 2008, p.18). C'est par l'habitat que les agglomérations peuvent renouveler ou construire de nouveaux quartiers.

La densification de l'habitat est un leitmotiv pour relancer une production en adéquation avec les exigences de l'urbanisme durable, tout en maîtrisant les coûts de construction. L'habitat collectif, à la différence de l'habitat individuel, serait moins coûteux dans les métropoles, où les prix de l'immobilier et du foncier sont élevés. En produisant plus de logements sur une même surface, en hauteur par exemple, la densification rentabilise le coût du foncier et bénéficie de la proximité des infrastructures : traitement des eaux usées, traitement des déchets, proximité des équipements publics, ou encore des transports en commun. Dans un contexte structurel de pénurie de logements, cet argument remet au goût du jour les logiques de production des grands collectifs d'après-guerre, cette fois-ci légitimés par l'urbanisme durable. Pour se faire, les documents d'urbanisme sont amendés en conséquence en autorisant les surélévations. Si besoin, ils sont contournés en lançant des projets d'envergure qui obligent à des mesures d'exception.

Le principe d'action « la ville sur la ville » se diffuse très largement dans les médias spécialisés et dans les discours politiques et scientifiques. L'identification « des dents creuses » fait l'objet de toutes les attentions. Les agglomérations se lancent ainsi dans de vastes programmes de production de logements. Pour aller au-delà de la seule mise en application des objectifs de production des PLH²⁹, en parallèle, les métropoles lancent des grands concours d'architecture afin d'attirer des cabinets de renom, comme par exemple, est l'architecte-paysagiste Alexandre Chemetoff, lauréat du projet de l'île de Nantes. Avec le recours aux « starchitectes » (Molina,

²⁹ Programme Local de l'Habitat

2010), les métropoles misent sur l'architecture spectaculaire, du moins, « en rupture », pour marquer le changement.

De plus, pour la rendre appropriable par tous, la densification de l'habitat incite à innover dans les modes de productions et les modes de programmation, mais aussi dans les formes et les modes de vie qu'elle propose. L'importance du design apportée aux morphologies sert à réinventer l'habitat collectif, dorénavant privilégié pour mettre en marche la densification des métropoles, et donner à voir des modes de vie attractifs pour les populations actives, mais aussi des alternatives séduisantes à la maison périurbaine.

Pour le cas de la métropole bordelaise, le projet «50 000 logements autour des axes de transports en commun » affiche la volonté de produire prioritairement du logement dans les limites des tissus urbains constitués. L'objectif est de favoriser l'accomplissement des parcours résidentiels intra-agglomération. L'attractivité des centres-villes est renforcée d'une politique de l'habitat métropolitaine, pour une meilleure coordination de la production de logements, jusqu'alors une affaire communale.

Extrait de la présentation du projet³⁰

«2010, La Communauté urbaine de Bordeaux lance l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics ». L'objectif est à la fois de trouver des outils plus rapides et plus participatifs, d'agir à l'échelle métropolitaine comme à l'échelle micro-locale pour inventer de nouvelles typologies de logements avec une forte ambition durable et sociale.

D'abord, malgré tous les efforts entrepris depuis dix ans par la Communauté urbaine en matière de transports publics et de revitalisation des espaces centraux, le processus d'étalement que vit la métropole depuis maintenant trente ans n'a pas été enrayeré : de plus en plus de ménages modestes vivent très loin de Bordeaux, dans un processus qui les amène à dépenser de plus en plus d'argent et à passer de plus en plus de temps dans les transports, sans parler des conséquences de plus en plus négatives en matière de coût des services publics et de production de gaz à effet de serre.

³⁰ <http://www.bordeaux-metropole.fr/50-000-logements>

Second constat : depuis dix ans, le tramway communautaire a été une véritable machine à produire de la ville et du logement, dans les corridors d'influence des lignes. Pour autant, les nouveaux logements construits ont été, comme c'est trop le cas aujourd'hui, des produits d'investisseurs plus ou moins standardisés, pas toujours aptes à répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville.

D'où cette idée directrice, portée par l'appel à projets 50 000 logements nouveaux, qui est celle d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par la Communauté urbaine, pour transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public.

Cela passe par des solutions nouvelles, inédites, qui intéressent à la fois des contextes urbains oubliés des politiques urbaines (les friches industrielles et commerciales, les entrées de la ville, les lisières de ville ...), mais aussi des nouvelles formes bâties, des nouvelles manières d'habiter (comment faire plus dense, plus compact et plus proche de la nature ?) et enfin bien sûr, le produit logement lui-même, qui doit être accessible à toutes les populations, toutes les générations et à tous les budgets. »

La logique de « la ville sur la ville » est soumise à de nombreuses controverses, essentiellement portées par les usages et pratiques des habitants, qui contredisent presque systématiquement les atouts présumés de la densité d'habitat. Si elle optimise les transports en commun et leur utilisation, elle entraîne des effets de congestion et de pollution. De plus, Jean-Pierre Orfeuil (2008) révèle entre autres un effet «barbecue». Les loisirs des habitants des villes sont l'occasion de déplacements polluants, en voiture, en avion, pour des destinations qui peuvent être très lointaines, ce qui contredit les bénéfices de la densité en termes énergétiques. Enfin, des calculs entre la densité bâtie et les prix fonciers montrent que les optimums de densités sont extrêmement variables selon les territoires, les formes urbaines et les prix du foncier (Castel 2006).

Si la densité en tant qu'optimum de durabilité de l'habitat est plutôt polémique dans la communauté scientifique, en tant que vision stratégique pour construire la ville, elle porte des représentations sociales positives pour guider l'action publique. Les principes d'urbanisation métropolitaine réalisent une association entre la densité et la convivialité, sans vraiment tenir compte du peu de lien de causalité entre la proximité spatiale et la proximité sociale (Chamboredon, Lemaire 1970). La densité de l'habitat est positivée dans les logiques d'urbanité métropolitaine, par les fonctionnements des espaces publics qu'elle génère et le nombre et la diversité d'habitants qu'elle met en situation de côtoiemnt. Concernant plus spécifiquement la nature des logements, les formes collectives d'habitat sont aussi parées de convivialité, cette fois dans les modes de vie, par les espaces partagés (ascenseurs, paliers, garages à vélos) qui multiplient les occasions de rencontres. La densité devient un outil de politiques urbaines et d'aménagement plus durables des métropoles et des territoires qui les composent.

3.1.2. Le marketing territorial au service de la densité

Le passage du statut d'agglomération en métropole se traduit par une application de l'urbanisme durable à travers des stratégies de renouvellements urbains spectaculaires, associés à un souci de préservation et de valorisation d'une identité territoriale. Ces stratégies, à la fois partenariales et communicationnelles, mais aussi urbanistiques et architecturales, pour « faire métropole » sont partagées par de très nombreuses agglomérations françaises, européennes, voire mondiales (Fontan, Klein, Tremblay, 1999).

De nombreux documents stratégiques voient le jour depuis les années 2000. Ils présentent une vision partagée entre les communes qui composent les métropoles pour leur avenir en matière de politiques urbaines. Les plus connus sont, entre autres, la démarche du «Grand Paris», celle, pionnière lancée dès la fin des années 1990, de « Lyon Millénaire 3 », et plus récemment et localement, celle de Bordeaux Métropole, « la métropole des 5 sens ». Les imaginaires et les représentations sociales véhiculés sont souvent similaires d'une métropole à une autre. Elles relèvent de l'ordre du bien-être, de l'amélioration de la qualité de vie, du soutien aux dynamiques d'innovation, de modernité et se positionnent comme point de rupture avec les politiques urbaines et mandats précédents. Toutes invitent à un destin communautaire commun, unissant l'ensemble des acteurs de la métropolisation, élus et habitants. Ces documents se veulent le fondement d'une identité territoriale recrée, réappropriée, pour se mesurer aux autres territoires voisins, soutenir le rayonnement économique, et coordonner des actions politiques, dans un avenir généralement plus durable. Même si l'appropriation de ce type de démarche reste inégale, un saut s'amorce par le changement d'échelle qu'elle implique, réinterrogeant une

identité socio-spatiale longtemps communale vers un sentiment d'appartenance plus métropolitain (Couture, 2013).

**Avant - propos du projet métropolitain de Bordeaux Métropole,
«la métropole des 5 sens»**

Bordeaux n'a longtemps été qu'une ville. Ville fameuse sans doute, aujourd'hui classée au patrimoine mondial de l'humanité, partout réputée pour la qualité de ses vins, inscrite dans l'histoire nationale et l'imaginaire collectif par le souvenir d'Aliénor, de Montaigne, de Montesquieu, des Girondins... Mais ville seulement. Coupée du Nord et d'un Paris dont elle se défiait par un fleuve capricieux que n'enjambait aucun pont, isolée au Sud par les landes de Gascogne, sa seule échappatoire fut longtemps l'estuaire, qu'elle contrôlait, et qui lui a heureusement ouvert un monde. Aujourd'hui, Bordeaux n'est plus cette ville insulaire qui tournait le dos à tout un continent. À cheval sur les deux rives de la Garonne désormais reliées, irriguée par le tramway, réconciliée avec son fleuve qu'elle avait un temps perdu de vue, elle est devenue l'une des agglomérations les plus peuplées et les plus dynamiques de France, une vaste Communauté urbaine composée de vingt-sept communes aux destins inextricablement liés et où vivent plus de 700 000 habitants.

Grande agglomération française aujourd'hui, elle peut devenir demain métropole européenne, pourvu que soient faits les bons choix. L'attractivité et la croissance démographique de l'Aquitaine profitent à Bordeaux : la Communauté urbaine pourrait accueillir près d'un million d'habitants sur son territoire à l'horizon 2030. L'arrivée prochaine de la LGV la connectera bientôt au réseau ferroviaire européen de la grande vitesse et la mettra à une heure de Toulouse, deux heures de Bilbao et de Paris, trois heures et demie de Madrid. Dans le sillage de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique³¹, un nouveau cycle de grands projets a été enclenché

³¹ Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux, il procède à des opérations de restructuration urbaine, notamment autour du projet de gare. Le périmètre d'aménagement touche 20 % du territoire de la commune. Pour l'État, qui est financeur, il s'agit de doter la France de gares européennes Ligne à Grande Vitesse, support à la création de « hubs » attractifs économiquement et résidentiellement.

qui améliorera encore la qualité de vie des habitants et renforcera l'image de Bordeaux à l'international.

Ne nous y trompons pas. Il s'agit d'une formidable opportunité, qu'il ne faut pas laisser passer.

La métropole, c'est un territoire plus uni et plus puissant, donc mieux armé pour faire face à la concurrence croissante que se livrent aujourd'hui les grandes villes et protéger ses habitants des effets destructeurs de la compétition économique. La métropole, c'est un territoire plus attractif, gage de prospérité et d'emploi. La métropole, c'est une offre urbaine plus riche et plus variée, des services plus nombreux et plus accessibles. La métropole, c'est enfin un territoire plus et mieux connecté aux réseaux de transport et de communication, une plus grande ouverture sur le monde, une promesse de liberté. On connaît toutefois les effets d'une croissance urbaine incontrôlée. L'étalement urbain et l'augmentation du coût du logement, l'allongement des distances parcourues et le temps perdu dans les transports, la montée de l'individualisme et du cloisonnement social, la dégradation de l'environnement et la surexploitation des ressources naturelles : autant de risques contre lesquels il faudra se prémunir. C'est tout l'enjeu des vingt prochaines années pour l'agglomération bordelaise : négocier habilement ce «saut d'échelle» pour en éviter tous les pièges et cueillir les fruits d'une métropolisation réussie. C'est dans cet esprit qu'a été engagé depuis trois ans un important travail de révision et d'élaboration des documents stratégiques sectoriels communautaires, comme le Schéma de cohérence territoriale, le Schéma métropolitain de développement économique, l'Agenda 21 ou le plan climat-énergie.

Parallèlement, la Communauté urbaine de Bordeaux a lancé il y a un an une ample démarche prospective et participative, baptisée «Bordeaux Métropole 3.0», pour demander au public quel visage il souhaiterait voir prendre à notre territoire en 2030. Les communes, la société civile, les acteurs économiques, les partenaires institutionnels, tous ont joué le jeu et se sont fortement mobilisés pour apporter leur contribution. Cet effort stratégique sans précédent dans l'histoire de l'agglomération bordelaise débouche aujourd'hui sur l'adoption d'un

projet commun, un projet métropolitain, dont le présent document fixe les principes et les objectifs. Son ambition : affirmer la dimension métropolitaine de l'agglomération bordelaise tout en évitant les écueils d'une croissance urbaine échevelée. Il s'agit de faire métropole sans doute, mais à notre manière, respectueuse de l'identité et de la diversité des communes, attentive au sort des habitants, et douce pour l'environnement. Parce que ce but ne peut être atteint sans l'adhésion et le concours permanents de la population, sans un dialogue constant entre les partenaires fondé sur la confiance et le respect mutuel, ce projet métropolitain sera mis en œuvre comme il a été élaboré : dans un esprit de concertation et de consensus. Parce que l'avenir est par définition incertain malgré tous les efforts que nous faisons pour le prévoir, ce projet se veut le plus évolutif possible, suffisamment précis pour ne pas s'en tenir à de beaux, mais vagues principes, suffisamment ouverts pour profiter d'opportunités imprévues et esquiver les mauvais coups. Tous les éléments sont aujourd'hui réunis pour faire de la décennie à venir une véritable décennie bordelaise. Reste à réussir leur assemblage pour faire de notre agglomération revigorée le laboratoire d'un nouveau modèle métropolitain, moins prédateur, plus humain et plus généreux

Différence majeure avec les anciens projets d'agglomérations, ces démarches prospectives répondent aux aspirations citoyennes d'une démocratie plus locale et plus participative³². Il s'agit d'attester d'une capacité d'ouverture à la société civile, et au monde économique. Les élus doivent dorénavant prouver aux entreprises leur capacité de soutien aux initiatives et aux démarches entrepreneuriales (Lefebvre, 2009) dans un contexte de compétition territoriale féroce et internationale. La dimension participative active l'élaboration d'un récit métropolitain citoyen de manière innovante. Le marketing territorial se généralise.

³² Par exemple, Bordeaux Métropole a mis en oeuvre la démarche participative 'la semaine de fabrique métropolitaine' du 1^{er} au 8 avril 2012 : 'Une large réflexion prospective destinée à imaginer l'avenir souhaitable de la métropole bordelaise à l'horizon 2030.' Conférences, débats, échanges d'expériences, contributions écrites mobilisant partenaires institutionnels et acteurs de la société civile... pendant près d'un an, la métropole s'est transformée en un forum de discussion permanent sur l'avenir de notre territoire', <http://www.participation.lacub.fr/concertation/cooperative-metropolitaine/bordeaux-metropole-3-0/presentation+c2256>

La dimension communication est alors essentielle. Elle devient un enjeu majeur. Informer en valorisant une dimension participative ou communicationnelle, c'est aussi légitimer et rendre plus acceptable un projet, une démarche ou une politique publique, surtout quand l'idée forte peut apparaître provocante, comme le « million d'habitants » pour le cas de la métropole bordelaise. La communication des politiques publiques se dématérialise (newsletter, page facebook, compte twitter) ou mise sur le spectaculaire pour gagner en efficacité, les tramways de Bordeaux Métropole s'habillant, par exemple, des slogans métropolitains.

Le marketing territorial autour d'une identité métropolitaine s'accompagne d'une mise en spectacle sur la scène urbaine, qui doit elle-même incarner « physiquement » la stratégie métropolitaine. Elle passe par une intensification de la métropole.

Les lancements de grands chantiers se retrouvent actuellement au sein de nombreux projets métropolitains en France: équipements publics d'envergures (stades, salles de spectacles, musées), grandes infrastructures (réseau de tramway, ponts, allées piétonnes. Ces initiatives s'inspirent du modèle « Bilbao », qui fait école pour des villes en déclin industriel (Rousseau, 2011), par l'impact sur le rayonnement de la ville de l'inauguration du musée Guggenheim en 1997, associant développement culturel et changement d'image économique (Chadoin, Godier, Tapie, 2000). Sur Bordeaux, la réalisation de la Cité de la Civilisation du Vin s'inscrit dans cette stratégie. Au-delà des grands projets urbains, les métropoles sont dans l'obligation de faire peu neuve jusque dans le cadre de vie de proximité pour argumenter leur renouvellement, leur vitalité et leur attractivité: mobiliers urbains contemporains, reconversions des anciennes friches du passé industriel et rafraîchissement des façades de l'ancien. Les complicités existantes sont aussi revalorisées dans leurs usages par de nouvelles fonctions: espaces de co-working³³, pôles d'activités autour de l'économie créative (les Terres Neuves, l'Espace Darwin sur Bordeaux Métropole).

L'effervescence de projets urbains dans de nombreuses agglomérations françaises va jusqu'à, parfois, donner l'impression d'une uniformisation des réorganisations des aménités urbaines. L'exemple des vélos en libre-service illustre la sensation de copier-coller urbain, où, en l'espace de quelques années, Lyon met en service les Vélov' (2005), Paris les Vélib' (2007), Bordeaux Métropole les Vcub (2010). Alors que les agglomérations souhaitent se distinguer comme autant de métropoles singulières, alors que les processus décisionnels sont de plus en plus complexes, rassemblant de nombreux acteurs au nom de l'urbanisme durable, la similarité des stratégies de marketing produit des effets de répétitions.

³³ En 2010, la ville de Bordeaux a créé Le Node, espace de coworking dans le quartier Saint-Pierre, au cœur du centre historique. <http://bxno.de/le-node/>

Les critiques de la métropole mondialisée évoquent une certaine banalisation et homogénéisation des villes. Elle s'explique par l'existence d'une certaine forme de hasard, d'anomie dans les décisions, et les formes de régulations, le « garbage can model » (Cohen, March, Olsen, 1972). Et si les « ingrédients » peuvent être les mêmes au sein d'un phénomène mondial de grande ampleur (posséder un pôle d'économie créative, valoriser la nature en ville, harmoniser de grands espaces publics), leurs traductions urbaines et les systèmes locaux de gouvernances demeurent différenciés.

3.2. Des représentations sociales de la densité contrastées

Le phénomène actuel de métropolisation accentue des différenciations de considérations des territoires par les acteurs des politiques urbaines. Tous concernés par l'injonction à l'organisation plus durable, la mise en œuvre de la densification sur les différents territoires de la métropole est une source d'enjeux ou de difficultés propres à chacun d'eux.

Dans les territoires périurbains et ruraux diffus, la densification apparaît par défaut, dans une réflexion qui n'aborde plus le territoire en termes de « pleins » et de « remplissages », mais en termes de gestions des « vides » bâtis. Elle s'incarne essentiellement dans des objectifs de limitation de l'étalement urbain, de consommations excessives d'espaces naturels, et de foncier. Les centres anciens des villes-centres métropolitaines sont des territoires historiquement denses et attractifs. L'enjeu y est moins celui de la densification que la revalorisation d'une densité déjà existante ainsi que la maîtrise des peuplements.

Enfin, dans les banlieues, la densification se pose de manière principalement au travers du renouvellement urbain. Dans leurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, sortes de « territoires dans le territoire », qui marquent la ville (Goffman, 1975), l'enjeu est encore différent. Il apparaît comme double et parfois contradictoire : Il s'agit à la fois de « dédensifier » physiquement et symboliquement les Grands Ensembles, en finalisant les opérations de démolitions des barres et des tours les plus dégradées et les plus imposantes ; tout en y proposant de nouvelles formes de résidentialisation raisonnablement « compactes », répondant aux principes de l'urbanisme durable. Ce sont aussi, dans le même temps, les territoires privilégiés de l'accueil de l'urbanisation métropolitaine, notamment dans les villes de première couronne, ou dit « péricentrales ». La densité est donc un enjeu plus ou moins subi pour ces villes déjà constituées et aux disponibilités foncières limitées.

3.2.1. La stigmatisation du périurbain

À partir des années 1970, les communes des couronnes périphériques connaissent la croissance la plus vive. Les ménages des classes moyennes, intermédiaires et inférieures, quittent les cœurs des villes pour s'installer en périphérie, à la recherche de logements plus adaptés à la vie de famille et devenir propriétaires à moindre coût. L'intensité maximum du processus de périurbanisation se situe entre les années 1970 et 1980. Durant ces dix années, les villes centres des aires urbaines de plus de 100 000 habitants perdent des habitants tandis que les couronnes périurbaines croissent de + 2,2 %³⁴. Selon l'INSEE, une commune est dite périurbaine si elle est séparée de ses voisines par 200 m non bâtis et si au moins 40 % de ses habitants travaillent dans l'aire urbaine de rattachement.

Les agglomérations et les villes moyennes françaises s'étendent. L'étalement urbain se caractérise par de faibles densités, des discontinuités urbaines, la prédominance du résidentiel et la juxtaposition d'évolutions urbaines peu cohérentes et réalisées au « coup par coup ». Le modèle de développement est celui de la maison individuelle, privilégiant de grandes surfaces de logement par individu, et un jardin privatif. Cependant, l'étalement urbain n'est pas un processus uniforme et cache une réalité morphologique plus complexe. Tous les territoires périurbains ne se ressemblent pas. Plus que leurs formes propres, ce sont leurs imbrications spécifiques dans les tissus préexistants qui font la particularité de chacun d'eux : tissus anciens de hameaux, habitat dispersé, lotissements. Ils restent néanmoins le territoire privilégié des modes de vie centrés autour de l'habitat individuel et de l'utilisation de la voiture, conditionnant un rapport aux morphologies du bâti et des représentations de la densité particulières.

En terres périurbaines, les statuts sociaux s'expriment à la fois dans le standing de l'habitat, dans la forme et la qualité du logement individuel : taille de la parcelle, surface de la maison, qualités des matériaux de construction utilisés. Tout projet de construction proposant une autre alternative que la maison individuelle est très vite ressentie comme une « agression » faite au statut social des résidents voisins. La vive réaction à la densification est plus connue sous le nom de réaction NIMBY (Not In My Back Yard), où chacun cherche à préserver l'environnement de proximité autour de sa maison de tout bouleversement urbain, signes d'altération de la réussite sociale (Charmes, 2005).

³⁴ Brigine Baccaini, François Sémécurbe, pôle Analyse territoriale, « La croissance périurbaine depuis 45 ans, Extension et densification », INSEE Première, n°1240, Juin 2009

Bien que l'accèsion à la propriété reste encore aujourd'hui le gage d'un affichage de réussite sociale, du moins d'une normalisation sociale, elle s'acquiert au prix d'un fort investissement financier. Si les classes moyennes périurbaines d'hier fuyaient la ville, synonymes de nuisances et d'insécurité sociale (Bidou, 1984), aujourd'hui s'installe celles qui en sont « éjectées ». Le périurbain peut être choisi « par défaut » car la maison de ville est un bien rare et cher. Il est le lieu d'installation des petites classes moyennes et des catégories populaires, dans des stratégies de plus en plus contraintes et davantage « subies » que « choisies » (Chalard, 2009).

Face à cette nouvelle donne dans les stratégies résidentielles, plusieurs chercheurs se positionnent en « donneurs d'alerte ». Ils décrivent alors le périurbain comme un territoire qui pose problème, politiquement, socialement, et écologiquement (Lévy, Lussault, 2003, Guilly 2010, 2014, Davezies, 2012). La périurbanisation prend la forme d'une nouvelle question urbaine (Jaillet 1997, Béhar 1998), relançant le débat sur l'articulation de la pauvreté et de la ségrégation spatiale. Son évolution est perçue aussi préoccupante que celle des quartiers prioritaires. De manière plutôt représentative des critiques adressées, le géographe Jacques Lévy (2003) oppose les espaces périurbains aux cœurs métropolitains à partir d'une analyse des pratiques électorales des français. Malgré une position très controversée, il pose l'intensité comme préalable indispensable à une urbanité active en termes de cohésion sociale. Cette relation sera fortement reprise pour légitimer les politiques urbaines métropolitaines par les « faiseurs de ville ». La montée des votes en faveur du Front National aux dernières élections présidentielles et législatives de 2012 confirmerait pour lui l'existence d'une urbanité qui ferait défaut dans les espaces périurbains. Ils sembleraient dotés d'un « *gradient d'urbanité* » trop faible, à l'origine de leurs dysfonctionnements. Il reprend les traditions intellectuelles bien établies en sociologie urbaine selon laquelle la ville est un milieu favorable à la remise en cause des certitudes. « *L'air de la ville rend libre* » (Simmel, 1908), elle participe de l'ouverture d'esprit, elle génère du brassage social, favorisant la tolérance et la différence. Ce brassage serait en partie conditionné par une forte densité des bâtiments, des activités et des hommes. Or, constitués de villages, de lotissements épars, de maisons individuelles, de zones commerciales étendues, la densité apparaît comme insuffisante dans les territoires périurbains. Les transports en commun ou la marche à pieds favoriseraient particulièrement les interactions sociales. Or, les déplacements ne peuvent s'y faire qu'en voiture. Le constat est clair, par sa configuration spatiale, le périurbain favoriserait les positions de repli (Lévy 2003).

Dans un positionnement similaire, Christophe Guilly parle de « Fractures françaises » (2013). Il souhaite démontrer un lien entre la montée du vote d'extrême droite dans ces territoires par la frustration sociale des plus modestes de n'avoir pas pu rester dans le cœur des métropoles. Elle ferait naître le sentiment d'être les « oubliés », de « *subir la mondialisation* », de subir une «

crise profonde identitaire », « *d'être à la marge des métropoles, du développement, des opportunités et surtout des actions politiques des gouvernements* » (Guilly, 2013). Il n'oppose pas, comme Lévy, le périurbain au cœur des métropoles, mais d'une manière plus élargie, une « France périphérique » à une « France des métropoles ». Les territoires périphériques apparaissent comme les moins appareillés pour mettre en œuvre des politiques urbaines et sociales, par rapport aux métropoles, où se concentrent l'ingénierie urbaine sociale. Les inégalités de développement entre périphéries et métropoles tiennent des « défauts » originels de densité des premières sur les secondes, dans les trois dimensions, son intensité, sa compacité et son urbanité.

Les préoccupations récentes pour revaloriser l'habitat collectif dense sonnent, « par ricochet », comme un reproche fait à la morphologie de l'habitat pavillonnaire (Jaillet, 2013). Les architectes critiquent sa pauvreté esthétique, liée à sa production essentiellement entretenue par la promotion immobilière privée et par son caractère spéculatif. Le pavillon symbolise la standardisation des techniques de construction qui en résulte, la monotonie, la faible valeur patrimoniale et la forme la plus consommatrice en matière de foncier et d'énergie. Michel Lussault va plus loin, jusqu'à les nommer des « citadelles domestiques » (Lussault, 2012). Leurs occupants ne joueraient plus le jeu de l'altérité, le pavillon, produit standardisé devenant le réceptacle d'un habitant lui-même au profil social standardisé, ayant succombé à un idéal factice du bien-être domestique au détriment de la convivialité des métropoles, prenant part ainsi à une ville qui se « défait » (Donzelot, 2006)

Si ces visions peuvent apparaître simplificatrices, car il y a, à la fois une pluralité de fonctionnements périurbains, et la présence d'une diversité sociale plus forte que celle présumée (Charmes, Launay, Vermeersch, 2013), leur médiatisation illustre le positionnement actuel des politiques urbaines. Elles sont relayées dans les médias comme une actualité sociétale d'importance. Les dysfonctionnements du périurbain deviennent des sujets aux connotations alarmistes de reportages télévisuels (sujet de l'émission «La France en face» en prime time sur France 3 le 28 octobre 2013), de dossiers spéciaux (La revue Le Monde 2 N° 110 : Pollution-inégalités-énergie Peut-on continuer comme ça ? Histoire internationale, 25 mars 2006) ou encore de films («un monde pour soi» de Yann Sinic et Nicolas Combes, 2010).

Les politiques urbaines considèrent les espaces périurbains comme un mode d'habitation insoutenable en raison des pollutions, des inégalités sociales et des gaspillages d'énergie qu'ils génèrent. Au regard de la montée en puissance des valeurs de la densité, ils apparaissent comme des espaces incomplets, car sans véritables centralités constituées, et donc, depuis la célèbre formule de Françoise Choay annonçant la « fin de la ville » (1994), comme une déformation de

la ville. Les expressions pour qualifier le périurbain telles que « ville diffuse » (Pinson, Thomann, 2002), ou « ville franchisée » (Mangin, 2004) contrastent avec celles de « ville compacte » ou la « ville durable » qui qualifient plutôt positivement la ville historique ou les métropoles.

En matière de densification, la planification urbaine a pour objectif prioritaire de réorganiser les territoires périurbains et leur centralité urbaine locale de manière harmonieuse durable, notamment par mise en œuvre, depuis 2010, des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT). Pour gérer l'intégration des espaces périurbains dominés par une vocation résidentielle aux pôles d'emplois métropolitains, les dispositifs de coopérations communales connaissent un grand succès, mais ne sont pas dénués d'effets pervers. Éric Charmes (2011) rend compte de pratiques bien établies dans les gouvernances locales et les modalités de gestion des communes périurbaines.

Elles ont tendance à mener des politiques d'exclusivité, pour répondre aux pratiques consuméristes de leurs résidents qui chercheraient davantage « à consommer des services et à jouir de certaines aménités » qu'à développer des formes d'appartenance politique et identitaire à leur commune de résidence. La clubbisation désigne alors le processus de « *sortie de certaines communes de la sphère politique pour entrer dans la sphère marchande* » (Charmes, 2011 p. 89). Elles deviennent plus des clubs de consommateurs que des communautés politiques locales. Les élus locaux mobilisent alors les documents de planification pour ouvrir les fonciers à la constructibilité de manière sélective, obligeant à acheter des grandes surfaces constructibles minimums donc chères, ou ne pas en ouvrir certaines, pour filtrer les nouveaux venus.

Les SCOT, créés dans une volonté politique manifeste de densification, sont utilisés comme « tribunes d'expression » face à la métropolisation. Les communes périurbaines intègrent les stratégies métropolitaines pour mieux s'en démarquer et continuer à prévaloir du choix de leur urbanisation sans rendre des comptes aux villes centres. Elles s'associent avec des communes homologues pour défendre leurs intérêts face aux métropoles et adoptent des postures défensives vis-à-vis des pôles urbains (Estèbe, 2008).

Si l'État appelle à lutter contre le mitage du territoire et l'étalement avec une plus grande vigueur aujourd'hui, il n'a cessé en même temps de faire «une France de propriétaires »³⁵ et de favoriser les mobilités résidentielles vers l'accession à la propriété. Il a relancé les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) dans les années 1980, puis en 1995, sous le nom de PTZ (Prêt à

³⁵ Pour reprendre l'expression du candidat Nicolas Sarkozy à la présidentielle de 2007.

taux zéro), puis il y a eu la maison à « 100 000 euros » en 2005. Trois ans plus tard, Christine Boutin, en 2008, lançait la « maison à 15 euros par jour », autant de dispositions dont on sait qu'elles ont favorisé l'étalement urbain et l'éloignement des plus modestes (Jaillot 2013).

Néanmoins, les territoires périurbains sont de plus en plus sensibilisés à ces enjeux et intègrent progressivement l'horizon métropolitain par le biais des SCOT, qui sont des occasions de pédagogie autour de l'urbanisme durable. Ils tournent moins le dos à la métropolisation et font moins le « dos rond » face à aux injonctions à la compactification résidentielle.

Outre les enjeux de la gouvernance et d'animation locale, l'élaboration des documents de planification, dans des logiques de « contraintes », a rendu difficile la densification en milieu périurbain. Ils ont un caractère « conservateur » notamment dans les formes : emprises, espacements, hauteurs sont très contrôlés. Depuis quelques années, les urbanistes prennent conscience de ces effets pervers, tout comme ceux de la réglementation urbaine qui, à l'échelle des lotissements, encouragent discontinuités et monotonie. Rémy Allain (2004) souligne l'importance d'un assouplissement des règles : taille des parcelles constructibles, mitoyenneté, reculement par rapport à la rue. Les pratiques urbanistiques cherchent aujourd'hui à rompre avec les plans répétitifs des parcelles régulières pour, au contraire, insuffler du rythme.

Malgré l'émergence des phénomènes de gentrification et d'un « retour à la ville » (Bidou-Zachariasen, Rivière d'Arc et Hiernaux, 2003), la dynamique de périurbanisation et d'étalement urbain ne semble pas faiblir. Plus encore, l'inertie face au changement vers une densification qu'impose l'urbanisme durable apparaît plus forte que dans les autres territoires faisant peu cas des volontés professionnelles ou politiques. Comme le précise Éric Charmes (2010), « *le périurbain pavillonnaire apparaît encore peu sensible aux sirènes de la densification* ».

3.2.2. La valorisation des centres anciens

Le terme de gentrification est utilisé pour la première fois par le sociologue marxiste Ruth Glass (1964) pour analyser les quartiers populaires autour de la city de Londres et l'arrivée d'une population issue de la petite bourgeoisie. Il les nomme « gentry » en référence à la petite noblesse britannique. Ce phénomène consiste en l'arrivée de populations issues des classes moyennes dotées d'un capital culturel élevé (diplômes, pratiques artistiques) dans les quartiers populaires des villes, attirées par des produits immobiliers moins chers, et qui a pour conséquence l'affaiblissement de la présence de catégories populaires issues de l'immigration dans l'espace public : disparition des commerces spécialisés, voire éviction de ces derniers par une augmentation rapide des prix de l'immobilier dans le parc privé. La gentrification concerne

les quartiers limitrophes des centres d'affaires, les centres-villes anciens, ou d'anciens secteurs de friches industrielles, qui redeviennent attractifs après avoir été longtemps soumis à des effets d'évitement.

En France, jusque dans les années 1980, le phénomène reste marginal par rapport à l'ampleur de la périurbanisation. Ce sont des initiatives isolées de personnes qui sont à la recherche de nouvelles valeurs et aménités résidentielles autour de la diversité des fonctions urbaines. Ils sont attirés par la richesse de l'offre culturelle, commerciale et de mobilité. Très ancrés dans la mondialisation, ils souhaitent être au cœur des opportunités professionnelles, des sociabilités, des distractions, et des consommations (Donzelot, 2009). La vie de quartier de ces classes moyennes est proche de l'entre-soi existant dans les espaces périurbains, mais s'orchestre sur un fond d'anonymat et de frottement aux catégories populaires et issues de l'immigration. Les gentrificateurs apprécient le fait d'être au centre de ce « melting pot ». Pourtant, se croiser régulièrement dans l'espace public n'efface pas les marquages sociaux. Les sociabilités restent essentiellement basées sur des affinités sociales et, ou, professionnelles. L'homogénéité des réseaux sociaux et des sociabilités maintient les différences sociales et les effets de ségrégations socio-spatiales.

Il y a encore quelques années, l'idéal des classes moyennes était un pavillon en périphérie. Les territoires périurbains apparaissaient comme plus verts, moins congestionnés et plus sécurisants que les centres anciens. Dorénavant, c'est l'effet inverse. Les centres anciens historiques sont devenus en quelques années l'objet de convoitises : Celles des autorités publiques pour réaffirmer la position de centralité des métropoles ; celles des investisseurs privés et des propriétaires qui voient dans cette attractivité le moyen de faire prendre de la valeur à leurs patrimoines immobiliers ; celles des classes moyennes les plus citadines, qui souhaitent maintenir un mode de vie urbain. Éric Charmes (2010) souligne le retournement de l'opinion et des autorités publiques vis-à-vis des centres anciens.

Les centres anciens fixent les références de densités urbaines et bâties pour créer, ailleurs, des nouveaux quartiers tout aussi attractifs et animés. Plébiscités par l'ensemble des « faiseurs de ville », mais aussi par les habitants, ils sont, plus que jamais, l'espace urbain de référence. Historiquement denses, ils représentent le fonctionnement urbain à atteindre en termes de cadre de vie durable. Ils symbolisent l'idée de « la ville des proximités », concentrant sur un même lieu mixité fonctionnelle et mixité sociale. Ils permettent de s'affranchir de la voiture individuelle par la possibilité d'utiliser des modes de déplacements « propres ». Ils démultiplient les possibilités d'interaction sociale dans des espaces publics nombreux.

Cette nouvelle attractivité, soutenue par un fort consensus social et politique, bouleverse le fonctionnement de quartiers, convoités par l'installation de populations de plus en plus diversifiées, dont le profil est loin des premiers « pionniers bohèmes ». Longtemps l'objet de travaux de démolition-reconstruction afin d'y éradiquer l'insalubrité³⁶, il s'agit dorénavant de mettre en oeuvre des politiques de réhabilitation et d'embellissement afin de valoriser les quartiers anciens, denses, mais dégradés. Leurs atouts patrimoniaux sont révélés, afin de valoriser leurs compacités, et d'en diversifier le peuplement en favorisant l'arrivée de classes sociales plus aisées. En parallèle, il s'agit de mobiliser le logement social pour maintenir l'urbanité originelle populaire de ces quartiers³⁷. D'une mutation urbaine et sociale « pas à pas », les réhabilitations de grande envergure accélèrent les logiques d'investissements, privées ou individuelles (Van Creikingen, 2006 p.17), en permettant d'acheter à bas prix dans le parc historique plutôt que du neuf plus cher. Les classes moyennes en quête d'un logement en accession misent sur la valorisation de leur bien immobilier et espèrent bénéficier d'un « effet positif du quartier » sur le long terme.

La gentrification illustre une évolution récente des représentations d'une densité devenue positive, attractive et recherchée. « *On lit que les français plébiscitent la maison individuelle et rejettent la densité, or les plus aisés font tout pour habiter dans les quartiers les plus denses des villes* » (Charmes 2010, p.21) Si les quartiers haussmanniens de Paris en sont un des exemples les plus significatifs, cela se généralise au niveau national, et concerne aujourd'hui de nombreux quartiers historiques d'accueil de l'immigration et ouvriers. C'est l'animation et l'ambiance urbaine de l'urbanité générée qui motive ces installations. « *La densité bâtie n'est pas ce qui attire les gens, mais le résultat de l'attraction exercée par les centres* » (Charmes 2010, p. 22). La densité dans ces contextes urbains, traduit une idée positive, étroitement rattachée aux valeurs de la centralité. Elle donne le sentiment d'être au cœur de la vie urbaine et sociale.

En termes d'affichage politique, le dynamisme des centres anciens populaires denses est un des marqueurs forts pour « faire métropole ». Plus qu'un problème, la gentrification s'érige en solution. On parle alors de « revitalisation », « renaissance », « régénération » (Van Creikingen, 2006, p.18). Au niveau de l'aménagement, la rue redevient une référence pour les projets

³⁶ Pour illustrer cette ambition, on peut notamment citer en référence les travaux d'Hausmann au 19^{ème} siècle, ou encore la rénovation urbaine secteur de la rue Jeanne d'Arc à Paris minutieusement décrite par Henri Coing (1966)

³⁷ Comme le souligne la thèse de Marie Chabrol, « De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales dans le quartier de Château-Rouge (Paris) » (2011), la diversification et le maintien du parc de logement social dans les quartiers populaires, notamment à Paris, permet d'attirer les petites classes moyennes en quête d'accession dans les seuls quartiers encore accessibles financièrement, et maintenir la présence d'une partie des populations historiques. La présence des classes moyennes dans le parc HLM rassure dans le même temps celles du parc privé et facilitent leurs parcours résidentiels sur place.

urbains et d'habitat dans les autres territoires métropolitains. La politique menée par l'ANRU s'en inspire et en reprend d'ailleurs les « canons » et les morphologies pour concrétiser ses objectifs de résidentialisation. Elle s'inspire de ses qualités symboliques, faisant des efforts sur la signalétique³⁸, qui participent à la banalisation des quartiers.

L'interventionnisme politique sur les quartiers populaires des centres-villes s'est généralisé sur l'ensemble des centres-villes de métropoles. Par son ampleur, il tend à dépasser l'échelle du quartier pour transformer en profondeur l'image de la ville-centre entière, et devenir un moteur de la métropolisation. En Grande-Bretagne, les politiques de renaissances des centres anciens sont confiées aux investisseurs privés, ainsi qu'en France, en ayant recours à des Partenariats publics privés. Appelé « sponsoring public » (Van Creikingen, 2008 p.71), les pouvoirs publics concentrent leurs efforts financiers sur l'aménagement des espaces publics (amener le tramway, des équipements), et non plus uniquement sur les politiques de réhabilitation des parcs de logements existants. Ce sont des coups d'accélérateurs puissants pour faire émerger, par la suite un nouveau marché de l'habitat, et c'est aussi le moyen de lever énormément de fonds pour des villes autrefois en déclin, comme Bilbao ou Liverpool (Van Creikingen, 2008, p.73).

Il s'agit de faire en sorte que les acteurs économiques et les classes moyennes parient sur la métropole, ceux que Richard Florida (2005) appelle des « talents », groupe social hétérogène, reprenant l'idée déjà connue d'une économie quaternaire supérieure (Gotteman, 1961) ou de « manipulateurs de symboles » (Robert B. Reich 1991). Ces « talents » comprennent, les LGBT (Lesbiennes, Gays, Bi et Trans), les « yuppies » ((Y)oung (U)rban (P)rofessional), ou encore, les professions de l'économie créative : artistes, écrivains, acteurs, architectes, journalistes. Pour Florida, la forte présence de « talents » est le moteur de la prospérité économique des métropoles. Pour les attirer et les fixer à demeure, les métropoles doivent mener des politiques urbaines qui respectent la règle des 3T (Technologie/Talent/Tolerance) : offrir un environnement technologique adapté, un haut niveau de qualification de la main-œuvre et une atmosphère de tolérance, terme relativement flou pour qualifier l'urbanité de la ville. Activer le levier de la créativité pour favoriser le processus de métropolisation, c'est miser sur l'innovation et la recherche comme « moteurs » du développement urbain et économique et devenir une métropole créative, pour reprendre une des figures types retenues par Ludovic Halbert (2010), avec la métropole globale et la technopole.

³⁸ Cela consiste à remplacer les noms et les lettres des bâtiments par des noms et numéros de rue.

À elle seule, la gentrification comme processus d'évolution socio-spatiale des quartiers populaires ne suffit pas à transformer durablement les centres anciens. Ce sont les interventions sur les espaces publics et le tissu commercial qui accélèrent et stabilisent les processus de gentrification (Chabrol, 2011). Les politiques de l'habitat de réhabilitation et d'amélioration du bâti, si elles peuvent maîtriser, grâce à certains outils, la destination et la vocation des logements (PLH, OPAH, droit de préemption), ne suffisent pas à en contrebalancer les effets. De plus, le mouvement de périurbanisation est loin de se tarir. Et si l'on fréquente les centres anciens à de plus en plus d'occasions des villes-centres, y compris les quartiers les plus populaires, pour y faire le marché, les brocantes et assister à des événements culturels ponctuels, et si l'on s'y installe provisoirement le temps des études par exemple, cela n'implique pas toujours un retour définitif des classes moyennes en ville.

3.2.3. Le questionnement des banlieues

Les banlieues sont un territoire d'entre-deux, que les Grands Ensembles qu'ils abritent occultent souvent. Au-delà des seuls quartiers en politiques de la ville, les territoires de «franges» péricentrales sont des tissus urbains mixtes, aux morphologies variées et aux fonctions urbaines plus ou moins diversifiées. L'attention socio-urbaine sur les banlieues reste donc majoritairement concentrée sur la question de la politique de la ville et de la rénovation urbaine. Socialement stigmatisées, les classes moyennes ont longtemps contourné consciencieusement ces territoires métropolitains ; à peine traversés, méconnus, les perspectives d'habitat y apparaissaient réduites.

Après plus de dix ans de rénovation urbaine, la destruction des tours et des barres les plus démesurées comme d'autres plus modestes (Epstein, 2011) fait place nette, et permet la redécouverte des territoires de banlieues, comme autant d'opportunités pour l'urbanisation métropolitaine. Les classes moyennes commencent à prospecter, investir ces territoires, voire s'y installer, éjectées des centres-villes trop chers et insuffisamment pourvus en accession sociale, ou dans l'impossibilité de pouvoir habiter les banlieues aisées, qui, par ailleurs ont de moins en moins de possibilités foncières pour créer une nouvelle offre de logement. Mouvement démographique récent, il marque cependant un tournant pour des territoires qui, jusqu'alors, perdaient des habitants, cumulant des soldes migratoires négatifs et des soldes naturels faibles, résultant du vieillissement de la population.

Les banlieues suscitent des intérêts nouveaux de leur part. Les jeunes ménages et, ou, les primo-accédants, reportent leurs choix résidentiels citadins sur les tissus de moindre qualité architecturale des banlieues géographiquement les plus au cœur de la métropole. Comme l'évoque Éric Charmes (2005), « *le retour à la rue dans les choix de résidence des classes moyennes a largement dépassé les centres anciens historiques à haute valeur architecturale* ». Si leur intensité est plus décousue et moins diversifiée dans les aménités qu'elle propose ou si leurs morphologies architecturales sont plus hétérogènes et parfois sans intérêt particulier d'un point de vue patrimonial, allant de la maison bourgeoise à la barre d'immeuble, leurs organisations d'ensemble les font ressembler à celles des centres-villes.

« Territoires dans le territoire », la question des représentations de la densité est particulièrement vive dans les quartiers politiques de la ville, car, même s'ils ne résument pas à eux seuls les problématiques socio-urbaines des banlieues, ils restent spécifiques. Rénovation urbaine, résidentialisation voire, actuellement, redensification, ces profondes mutations interrogent. Elles questionnent en premiers lieux les représentations de la compacité des habitants.

En intervenant physiquement sur les quartiers de la politique de la ville et sur la morphologie de l'habitat, l'ANRU a profondément marqué ces quartiers, mais elle a en parallèle bousculé les manières de concevoir les projets urbains des « faiseurs de ville », bailleurs, architectes ou techniciens de projet. Les démolitions importantes, l'accompagnement des relogements ou encore les reconstructions sur site, sont l'occasion d'associer de très nombreux acteurs, et d'inventer des manières de mener des projets urbains sur le reste des métropoles. En ce sens, bien que l'objectif premier de l'ANRU de les banaliser entre en contradiction avec cette vocation ils sont des « laboratoires » d'expérimentations urbaines (Bevord, Rousseau, 2013) métropolitains.

En parallèle, les « faiseurs de ville », doivent composer avec les logiques d'urbanisation contradictoires en matière de densité. Les représentations institutionnelles de la densité rejoignent en partie la position généralement partagée autour de la critique de la compacité. La démolition des Grands Ensembles les plus stigmatisés a justifié qu'ils incarnent les défauts de la densité tant morphologiquement que socialement. Plus que les critiques faites dès les années 1970 à l'urbanisme moderne et aux Grands Ensembles des années 50, leur destruction à partir des années 2000 est le point d'orgue d'un constat d'échec de ces formes d'habitat, exacerbant le rejet des français pour les grandes compacités. La volonté de « banaliser » a légitimé la « résidentialisation » des quartiers ANRU par la production de formes d'habitat moins compactes (logements individuels, petits collectifs bas). Cette nouvelle offre d'habitat vise à rendre les

quartiers à nouveau attractifs auprès des classes moyennes, afin de promouvoir une nouvelle mixité sociale. Dans le rapport 2011 « Les quartiers en mouvement, pour un Acte 2 de la rénovation urbaine », le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU insiste sur l'enjeu du réinvestissement urbain dans le chapitre trois, intitulé « *Renforcer l'intensité urbaine des quartiers à partir des potentiels révélés* » (p. 73). La question des représentations de la densité y est notamment abordée. Les Grands Ensembles sont perçus trop denses, car « imposants », provoquant une rupture d'échelle des formes bâties par rapport à leur environnement pavillonnaire. Homogènes et monotones, ils « *donnent une impression d'enfermement voire d'enclavement* ». Il s'agit de proposer des formes d'habitat au plus proches morphologiquement de l'habitat individuel, ayant encore largement la faveur des individus.

Mais depuis ces dernières années, à l'enjeu de la « banalisation » s'est superposé l'enjeu de l'urbanisme durable, qui promeut une urbanisation par le réinvestissement de villes constituées et des « dents creuses ». Progressivement, certains des sites ANRU vont ainsi être identifiés comme des nouveaux territoires de projets d'intensification métropolitaine et de compactification. Les nombreuses démolitions et opérations de dédensification ayant laissé des « vides », les espaces libres sont perçus comme des opportunités de développement pour leur ville et pour la métropole. Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, et ceux plus récents de l'Acte 2 pour la Rénovation Urbaine, il s'agit de redensifier en partie les quartiers en politique de la ville par de nouvelles formes d'habitats compactes. Ils doivent favoriser la diversification de l'habitat grâce à « *des mutations partielles [...] dans sa forme (exemples : des immeubles collectifs, de l'habitat individuel dense, des maisons de ville)* »³⁹.

Le discours devient plus ambigu, entre celui de la « résidentialisation » et la « dédensification » des quartiers d'habitat social tenu jusqu'alors et celui en faveur de la compacité et des vertus du collectif. Il n'est pas toujours facile à tenir par les acteurs des politiques d'habitat, car ces quartiers restent stigmatisés par rapport au reste de la ville. La légitimation des politiques publiques et des programmes d'actions se complexifie et génère des tensions entre les « faiseurs de ville » et les habitants.

Les impacts des démolitions récentes et des transformations morphologiques de l'habitat reconstruit sont encore mal mesurés, quand, dans le même temps, les banlieues connaissent, en parallèle, des bouleversements démographiques et des dynamiques d'urbanisation. Les banlieues trouvent une actualité et un écho fort aux problématiques de la densification et de la mise en application de l'urbanisme durable. Elles apparaissent comme des réserves foncières

³⁹« Les quartiers en mouvement, pour un Acte 2 pour la Rénovation urbaine », CES de l'ANRU, La documentation française, Rapport 2011, p. 74.

pour densifier la métropole. Les territoires de friches, les tissus urbains plus traditionnels ainsi que les espaces révélés par la rénovation urbaine en font un territoire d'action métropolitaine pour mettre en œuvre sa politique démographique et son ambition de renouvellement urbain de grande envergure. Elles sont en prise directe avec la métropolisation, jusque-là restées plutôt à sa marge, dans leur huis clos politique.

CONCLUSION

La densité est devenue un mot d'ordre à l'heure de l'urbanisme durable et d'un contexte global de métropolisation. Fil rouge dans les réflexions théoriques, permanence historique plus ou moins controversée, son élaboration en tant que valeur sociale s'est imposée progressivement. Elle est montée en puissance ces dernières années pour s'infuser dans les politiques urbaines comme principe d'action pour tous jusqu'à générer des représentations sociales différenciées selon les types de territoires. La densité est donc une valeur socialement construite, mouvante en fonction des acteurs et leurs manières de la mobiliser. Elle fait face à des représentations élargies de la part des acteurs, et des habitants.

Comment les «faiseurs de ville» s'approprient-ils cette «injonction»? Comment l'interprètent-ils et la mobilisent-ils dans leurs métiers, dans leurs conduites de projets et de politiques urbaines? Comment les scènes de gouvernance s'en retrouvent transformées? Comment intervient-elle dans leurs représentations socio-spatiales de leurs territoires d'interventions? Loin d'assister à une uniformisation des productions et des représentations, des pratiques et des normes urbaines, les «faiseurs de ville» n'en sont pas moins bousculés dans leurs routines, leurs légitimités et leurs modes de collaborations et leurs représentations de l'intensité, la compacité et l'urbanité des territoires métropolitains.

Chez les habitants, la densité est moins une valeur qu'un mode de perception et d'appropriation des villes et des territoires, avec laquelle il s'agit de composer, dans les pratiques quotidiennes et des stratégies résidentielles. Les lectures architecturales de la densité, en fonction des environnements urbains, des formes d'habitat, et des ambiances associées, renvoient à des imaginaires plus ou moins socialement valorisés. Les représentations sociales de la densité interviennent et agissent de manière étroite avec les préférences résidentielles.

**PARTIE 2. APPROPRIATION SOCIALE DE LA
DENSITÉ : « FAISEURS DE VILLE » ET HABITANTS**

L'approche de la densité à partir des représentations sociales confronte les acteurs des politiques urbaines, les « faiseurs de ville », aux habitants. Les « faiseurs de ville » doivent convaincre les habitants des avantages de la densification de leurs espaces de vie. Les réticences de certains (initiatives de propriétaires et associations de défense des quartiers), parfois très en amont des projets, font l'objet de conférences, de sensibilisation, de concertation, pour réajuster l'ambition des mutations envisagées. Nous nous écartons de ce débat, certes important. Pour leur compréhension, cela nécessite d'abord, de faire un pas de côté pour remettre à plat l'appropriation par chacun, de la densité. Les premiers s'approprient les valeurs montantes de la densité, à l'heure d'une mise en application des principes de l'urbanisme durable et d'une métropolisation qui font évoluer les pratiques professionnelles, quand les autres doivent moduler leurs stratégies résidentielles, leurs usages quotidiens des espaces et leurs rapports sociaux et identitaires aux lieux.

En se posant comme nouvelle condition pour produire une ville plus durable, la densité entre dans un processus d'institutionnalisation (Tournay, 2011) au sein de la communauté des « faiseurs de ville ». Elle devient un ensemble de règles, de normes et de valeurs reconnues comme légitimes. Elle s'impose comme cadre organisateur des jeux d'acteurs, et pose de nouvelles règles perçues comme autant de contraintes ou d'opportunités nouvelles. La densité devient un principe conciliateur qui participe à la création d'une culture commune, pour mettre en œuvre la métropole durable. Mais les résistances et les débats restent vifs, car encore faut-il que chacun d'entre eux compose avec des méthodes, des principes d'actions, mais aussi de nouveaux positionnements. L'analyse détaillée des représentations sociales de l'intensité, la compacité et l'urbanité chez les « faiseurs de ville » dresse des portraits relativement stables et réactualisés des territoires métropolitains, des modèles architecturaux et du « vivre ensemble ». Elle met en valeur la subjectivité avec laquelle les « faiseurs de ville » aménagent les territoires, conçoivent l'habitat et présupposent des modèles sociétaux plus vertueux.

Les habitants issus des classes moyennes sont loin d'être réticents ou opposés à toute forme de densité. Les habitants qui nous intéressent, les classes moyennes citadines, adoptent, au contraire, de nombreux positionnements alternatifs. Les représentations sociales de la densité dessinent de nouveaux compromis résidentiels. Plus qu'un logement idéal, ils sont à la recherche d'un cadre de vie idéal, où logement, environnement urbain et social immédiat s'ajustent au mieux. Les stratégies résidentielles apparaissent de plus en plus complexes, au sein de marchés immobiliers métropolitains toujours plus tendus, et tenant compte de parcours de vie parfois chaotiques. Les imaginaires « classiques », ville oppressante et périurbain rassurant ; pavillon idéalisé et habitat collectif rejeté, sont aujourd'hui bousculés.

CHAPITRE 4. UNE FEUILLE DE ROUTE POUR LES « FAISEURS DE VILLE »

Comme le rappelle Guy Tapie, « *les enjeux de la durabilité conduisent à une rénovation assez radicale, peut-être à une rupture paradigmatique, des procès de production et des cultures professionnelles.* » (Tapie 2009). L'urbanisme durable met sur le devant de la scène la densité comme articulation entre durabilité d'un côté, et développement urbain et architectural de l'autre. Cette dialectique impacte les représentations sociales des « faiseurs de ville » pour penser et fabriquer les métropoles. « *Le Développement Durable met en demeure tous les acteurs de revisiter leurs savoirs et stratégies. Les modes de gouvernance de territoire, l'équilibre entre croissance économique, préservation de l'environnement et intégration sociale, sont questionnés à l'aune de vertueux principes.* » (Biau, Tapie, 2009 p. 176) Il s'agit alors d'éclairer de quelles manières les « faiseurs de ville » se saisissent des valeurs de la densité, dans les politiques urbaines, la production de formes, l'organisation de l'espace et l'appréciation des modes de vie.

Les valeurs de la densité, coïncidant avec l'impulsion l'urbanisme durable, changent la conduite des politiques et des projets de développement urbain. Les changements dans les pratiques professionnelles sont plus ou moins bien consentis et plus ou moins bien vécus selon les « faiseurs de ville ». Chacun d'eux a des logiques propres à leur formation initiale, leur métier, ou leurs positions institutionnelles ou professionnelles. La dynamique insufflée par l'urbanisme durable invite à des stratégies de repositionnement ou de reconversion et implique un rapport nouveau avec les décideurs, dans un contexte de mise en œuvre d'une métropolisation plus compacte, plus centralisée et donc plus durable.

Les représentations sociales des « faiseurs de ville » ne sont pas neutres, et sont tout autant un système de lecture et de préférences urbaines et architecturales que celles des habitants. Les valeurs de la densité sont alimentées par des représentations sociales composées de références architecturales, urbaines et sociales plus ou moins positives ou négatives selon les contextes socio-territoriaux auxquelles elles renvoient.

En matière de densité, les représentations sociales restent encore marquées par des distinctions entre ces trois dimensions principales, en fonction des propriétés données à chacune, celles de « l'intensité », de la « compacité » et de « l'urbanité ». Leur lecture s'avère parfois complexe, car contextes urbains, formes, et modes de vie sont étroitement imbriqués et se contredisent, se superposent. L'histoire de la pensée urbaine et des manières de faire la ville au fil des décennies a, en partie, stabilisé les représentations sociales. Cependant, les principes de l'urbanisme

durable les réactualise, et ce pour chacune des dimensions de la densité. Si la centralité et la ville centre s'opposent encore aux territoires périphériques, les valeurs de la compacité font évoluer les représentations de l'habitat individuel et collectif. Fait nouveau, la densité s'inscrit de plus en plus comme une question sociale, un enjeu de solidarité entre les citoyens et entre les territoires ; les classes moyennes y jouant un rôle déterminant.

4.1. Culture commune et hétérogénéité

Le terme « faiseurs de ville » regroupe la diversité de professionnels intervenant sur la ville et permet de manière générique de les distinguer du groupe « habitants ». Quelles que soient leurs positions ou leurs statuts professionnels, le terme renvoie à des « experts » de la ville. Qu'ils appartiennent à des institutions publiques (collectivités locales, bailleurs sociaux) ou privés, qu'ils se situent plutôt au niveau de la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre, ce qui les rassemble, c'est une maîtrise commune de l'ingénierie de la ville et des discours sur cette dernière. Les différents « faiseurs de ville » interrogés permettent de faire varier leurs positionnements et leurs rôles dans la production de la ville. Ils représentent différents types de métiers et de formations initiales : architectes, paysagistes urbanistes ou sociologues. Si un langage les mobilise collectivement dans une logique de projet, chacun apporte des points de vue spécifiques selon son expertise.

Les discours et les pratiques des « faiseurs de ville » sont en étroite relation avec ceux des élus. Ni totalement « faiseurs de ville », ni complètement « habitants », ils entrent dans une catégorie intermédiaire, celle des « décideurs ». Certains, notamment les plus en prise directe avec les projets d'habitats et d'urbanisme abordent les valeurs de la densité de manière très proche de celles des « faiseurs de ville ». Nous les avons inclus dans le groupe.

4.1.1. Durabilité et densité, des notions polysémiques qui font débat

Incontournable, de plus en plus influant dans la pensée et la production de la ville, l'urbanisme durable est un paradigme qui fait autorité. Sa mise en œuvre bouscule les professions, fait évoluer leur cœur de formation initiale, et réinterroge les pratiques et représentations sociales de la ville. Il pose un nouveau cadre au débat de la fabrique de la ville et fait émerger des controverses. Dans les manières de concevoir et d'édifier la ville et particulièrement l'habitat, l'imposition des nouvelles normes thermiques (HQE, BBC⁴⁰) a été l'une des critiques les plus fréquentes exprimées envers l'urbanisme durable et les travers de la technicité qu'il génère.

⁴⁰ Haute Qualité Environnementale ; Bâtiment Basse Consommation

Pour beaucoup, elle entraîne un processus de normalisation de la production des formes, jusqu'à réduire excessivement les enjeux et valeurs de l'urbanisme durable à des performances à atteindre, des labellisations à obtenir, ou des règles juridiques fixées par l'État à appliquer. Certains parlent de « *kilowatts qui nous briment* ». D'autres s'expriment ainsi :

« Typiquement, je trouve que c'est une aberration du développement durable et d'entonnoir normatif qui fait qu'on arrive sur des gens qui ont le pouvoir et qui vous disent (il prend un ton grinçant et robotisé) : « Ben non, ça ne passe pas, ce n'est pas prévu. » architecte n°1

« Je me rends compte quand même que c'est extrêmement contraignant pour les architectes. Alors, je ne dis pas qu'il ne faut pas aller dans ce sens, mais malheureusement, ça a imposé des normes notamment en matière d'architecture écologique qui font et défont aujourd'hui l'architecture quoi ? Du fait des réglementations thermiques, des labels excessifs, etc., il faut que ton bâtiment, il soit labélisé sinon, on considère que ce n'est pas de la bonne architecture. » Médiateur architectural libéral

« Le développement durable, je trouve ça intéressant, mais ça ne doit pas devenir un diktat dans la forme urbaine que tu créées Je ne vais pas faire un bâtiment orienté Sud si ça n'a pas de sens par rapport à l'espace public. Ça, ça me gêne. Je ne veux pas que ce soit une notion qui me contraigne. » Urbaniste consultante

« Ben le développement durable comme norme, oui, nous on le vit mal. Après je vois pleins de gens qui voudraient raisonner comme ça, mais qu'ils le font pas parce que l'RT⁴¹ 2012 qui dit que les bâtiments doivent pas dépenser plus de tant de kilowatts. » Architecte n°2

« Je ne veux pas répondre à ce genre de questions parce que malheureusement, j'observerai aujourd'hui que les solutions simples, notamment pour faire du BBC, qualifiées bien sûr de durable... d'intelligent, et j'en passe, ce serait faire du plein sud, plein sud et surtout plein sud, mais qu'est-ce qu'on ferait d'une ville qui serait entièrement plein sud ? On aurait des murs sans trous et avec aucune ouverture ? Et les routes ? Et le traitement des pignons ? Non, je ne pense pas que ce soit la bonne solution. » Membre direction bailleur social local n°1 local

L'autre critique la plus vive exprimée à l'égard de l'urbanisme durable est son intégration rapide dans l'économie de marché immobilier et l'activité de la construction. Le pilier environnemental apparaît tout particulièrement vulnérable aux sirènes du marketing urbain,

⁴¹ Réglementation Thermique

réduit à la « caution verte » d'un bétonnage ou d'opérations immobilières privées des plus banales. Devenant de plus en plus un argument de vente, il est ainsi critiqué pour sa fragilité en tant que valeur pour l'innovation et l'exemplarité environnementale. Il est reproché ses conciliations avec les pratiques des métiers les moins « nobles » de la ville et les milieux d'affaires. Cela concerne notamment les promoteurs, les constructeurs, les vendeurs de matériaux. Les « faiseurs de ville » ne sont pas tendres, parlent de « *green washing* »⁴² ; accusent les « industriels » de « *tartiner* » ou de « *repeindre en vert* » ; se moquent des « *zones d'activités éco-bidules* » qui ne sont que des stratégies « *commercial[es]* » ou de « *communication* ». Aussi, « l'ancien » modèle, celui du capitalisme plus ou moins régulé, à la recherche constante d'une croissance économique, ne s'est pas éteint. » (Guy Tapie, 2009 p.175), réduit l'impact de l'urbanisme durable sur les pratiques, entraînant un scepticisme et, parfois, des déceptions.

« C'est du marchandising, ça en devient malsain. Je préférerais le faire différemment. »
Architecte n°2

« C'est qu'on s'est fait bouffer ! Toutes ces bonnes intentions, par la norme, par les marchands de matériaux, on arrive à nous dire que le parpaing aujourd'hui est HQE ! Comme de toute façon, les industriels sont les seuls qui arrivent à faire que leurs matériaux, les gros, les Lafarge, ils sont tous développement durable ! Mais ils ont changé quoi dans la manière de construire ? Rien ! Il y a quand même du «green washing» [éco-blanchiment, publicité verte] ! C'est juste énorme en fait. » Architecte n°1

« Mais en même temps, ma réserve c'est que ça se traduit parfois que par des slogans. Je vois, «repeindre en vert» entre guillemets des contenus qui eux n'ont pas changé. Je suis quand même un peu sceptique quand je vois qu'aujourd'hui, tous les projets urbains ou de zones d'activités ou autres sont tous éco-bidules. [...] Ça devient parfois ce qu'on appelle du marketing urbain. Les maitrises d'ouvrage ne peuvent plus sortir un projet sans qu'il y ait «éco» dedans donc c'est un peu du marketing commercial ou plus généralement du marketing urbain. » Paysagiste CAUE33

⁴² D'après le dictionnaire de l'environnement : 'Le terme Greenwashing est un terme anglophone qui peut être traduit par verdissement d'image. Le terme Greenwashing est utilisé par les groupes de pression environnementaux pour désigner les efforts de communication des entreprises sur leurs avancées en termes de développement durable, avancées qui ne s'accompagnent pas de véritables actions pour l'environnement. À la notion de Greenwashing est opposée celle de publicité éthique. Le terme Greenwashing trouve son origine dans la contraction des mots green, vert et brainwashing, ou lavage de cerveau. Le terme Greenwashing a été employé pour la première fois suite à un article paru dans la revue Mother Jones au début des années 1990. (Source : Publicitaires Eco-Socio-Innovants).'
http://www.dictionnaire-environnement.com/greenwashing_ID2629.html

La mise en œuvre des principes de l'urbanisme durable démultiplient les sens de la densité. Originellement dédié à une fonction instrumentale, il en élargie les usages pour produire plus durable. Progressivement, mais significativement, la question de la densité bascule vers des préoccupations davantage liées aux enjeux récents des politiques urbaines. Elle devient entre autre, un remède à l'étalement urbain, un élément pour concevoir des opérations de logements plus durables et écologiques, ou encore, pour une politique pour œuvrer à la métropolisation. Ces représentations sociales récentes révèlent et illustrent des changements profonds et hétérogènes dans les manières de « faire la ville ». (Biau, Tapie 2009), y compris de métiers éloignés de l'ingénierie et de la conception urbaine. Elle s'exprime dans les discours des « faiseurs de ville » de manière rarement neutre, et au contraire, fait l'objet de positionnements plutôt tranchés selon l'importance qui lui est accordée. Pour la majorité, elle n'implique ni les mêmes méthodes ni les mêmes effets sur la morphologie de l'habitat, des villes et des territoires. Autant elle peut avoir une fonction de tremplin et de levier pour guider l'action, autant elle peut être vécue comme une contrainte, une injonction agissant comme un obstacle dans les pratiques professionnelles. La densité fait ainsi débat dans les productions et réflexions sur l'habitat actuel et invite la plupart du temps à prendre position.

Toutes les variations de mesure de la densité ont été évoquées, mais plutôt dans le sens d'un patchwork complémentaire.

Elle permet d'aborder, ensemble, les différentes thématiques de la ville : le logement, l'activité et l'emploi, les populations, les territoires, même si l'entrée principale reste celle de l'habitat, ayant été la plus abordée spontanément et longuement.

« On peut s'interroger sur comment la mesurer, mais c'est quand même un rapport de logement et de surface ; d'individus à une surface, et avec des formes très différentes. » membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole.

« La densité pour moi c'est euh, c'est faire un maximum de logements dans un petit espace. » architecte n°4

En effet, la densité aborde l'habitat dans un sens beaucoup plus large que celle du logement, dans un sens plus théorique, de manière plus transversale avec d'autres champs de l'urbanisme, en rapport aux territoires, aux mobilités ou encore aux activités économiques et aux services.

« L'utilisation du nombre de logements à l'hectare, ça dépend le périmètre considéré ! Il faut que ce soit un vrai quartier, des choses comme ça. [...], mais avec ce calcul, si on fait que des

T1 ou des T2, [...] là, la densité n'a plus de sens. » Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

« Quand on dit densité, je pense au nombre de logements par l'hectare. Mais c'est vrai que de plus en plus je pense emplois. » Urbaniste consultante

« Il y a toutes les manières de...il y a pleins de paramètres statistiques comme ça, mais après je crois qu'elle est aussi appréhendable dans une espèce de ville continue. Ça, c'est plus intéressant. C'est la continuité urbaine qui fait la densité. » Architecte n°1

« Mais la densité, c'est un peu la densité de vie quoi. Je la définirai plutôt comme ça »
Urbaniste à Bordeaux Métropole

Les usages les plus techniques de la densité sont en rapport avec la production économique du logement et de l'habitat. Par force d'arguments autour de cas concrets d'opérations de logements, souvent racontés dans de nombreux détails, les « faiseurs de ville » abordent la densité comme un indicateur de rentabilité économique. S'appuyant sur des plans masses, des tableaux, cela fut particulièrement vrai pour les bailleurs, les techniciens de la fonction publique ou encore les bureaux d'études. En l'occurrence, il s'agissait moins de produire un discours que d'en donner une définition technique.

« Et en matière d'utilisation des sols, on a pu constater et pour des raisons de gestion et pour des raisons économiques aussi que compte tenu du renchérissement du prix du foncier, sur le plan économique, il valait mieux densifier un petit peu plus.. » Membre direction bailleur social local n°1

La définition technique précise de la densité a suscité quelques fois des réactions de malaise. Un membre de la direction bailleur social local se justifie voire se défend : *« J'aime ne pas trop répondre à ces questions de critères et calculs de la densité »*. Un aménageur Euratlantique a haussé le ton, piqué dans son statut de dirigeant par une question remettant en cause sa culture professionnelle :

« Quand on vous dit : «c'est du bon sens», on ne veut pas se l'avouer, mais c'est qu'on n'arrive pas à formuler, on n'a pas les mots pour dire ce que l'on fait. Nous-mêmes, on ne sait pas. Parce qu'en pratique, on n'est pas là en train de se dire : «oulala, qu'est-ce que je fais exactement ?» Directeur de projet à Euratlantique

La souplesse de sa définition, son «flou» intrinsèque induit une vision élargie pour faire la ville plutôt que de chercher à la mesurer. Elle renvoie aujourd'hui, par une référence très directe à l'urbanisme durable, à une réflexion plus globale et théorique de la ville.

«Moi ça me fait rire la sémantique, c'est pour faire passer les concepts. Mais c'est vrai que ça permet de dire qu'on peut avoir de la densité avec une plus grande diversité.» Membre direction bailleur social local n°1

«Donc pour moi, la densité, c'est un peu théorique quoi.» Paysagiste CAUE 33

«Pour moi, ce n'est pas nouveau dans le sens où dans le sens du mot, c'est bien celui de l'organisation de la cité, c'est vraiment dans ce sens-là que je vois le développement urbain, qui est, par nécessité, durable. C'est plutôt cet équilibre-là qui est à chercher qu'il ait du développement durable ou pas» Membre direction de l'urbanisme en municipalité

L'avènement de l'urbanisme durable a considérablement éloigné la notion de densité de sa fonction technique d'instrument de mesure. Elle apparaît, dans une approche plus générale et moins technique cette fois, étroitement associée à une vision renouvelée de l'aménagement du territoire, en proposant une alternative concrète et heureuse au problème de l'étalement urbain. Les valeurs qu'elle porte offrent une manière de concevoir la planification urbaine, mais fonctionne en « creux », dans une mise en comparaison à l'étalement urbain et dans un rapport d'opposition.

« Mais je leur ai dit que la ville écolo, elle est dense ! Car la non-densité, c'est l'étalement de la ville si vous voulez » Architecte n°3

« Alors ça ! C'est vraiment compliqué ! Parce qu'on se dit que ce qu'il faut, c'est éviter l'étalement urbain. Il faut éviter le mitage, la perte de la biodiversité, limiter l'émission de gaz à effets de serre. » Élu n°3

« Densifier, je pense que c'est une bonne chose pour lutter contre l'étalement urbain, dont on a un superbe exemple à bordeaux en plus. » Architecte n°2

4.1.2. Se réappropriier un discours commun et se positionner

L'urbanisme durable a été défini dans les discours comme une ambition politique. Qu'il soit qualifié de « slogan », d'ensemble de « bonnes pratiques » ou « intentions », tous soulignent qu'il instaure un changement profond dans les manières de gouverner la ville (Thierry Oblet, 2005).

Le développement durable a considérablement influencé l'urbanisme pour moi, quand vous regardez combien ça a imprégné l'esprit des décideurs ! Bon, il y a toujours des bétonneurs, mais quand même. Ça a freiné les gens qui n'avaient aucune notion de développement durable, qui étaient saisis de vertige à la simple vue du syndrome gruyère dont il fallait boucher les trous en faisant n'importe quoi, mais ça commence à changer. » Maire d'une commune de Bordeaux Métropole

C'est aussi un cadre procédural qui incite au renouvellement des projets urbains jusque dans la manière de concevoir et produire des formes d'habitat. (Biau, Tapie, 2009). Pour les professionnels, paysagistes, urbanistes, architectes, consultants, bailleurs, il s'agit aujourd'hui d'une notion incontournable. Il met l'ensemble des métiers intervenants sur l'habitat et sur la ville au diapason. Il s'impose jusqu'à l'obligation d'être explicitement mentionné dans les documents stratégiques des politiques urbaines et les réponses à appel d'offre des consultants, qui doivent y faire référence pour signifier leur légitimité en tant qu'expert de la ville. L'urbanisme durable apparaît ainsi comme inévitable et se décline sur l'ensemble des champs de l'urbain, que ce soit l'habitat, la mobilité ou encore la prospective territoriale.

« C'est vrai qu'il faut absolument l'aborder, sinon on n'est pas crédible. On doit vendre le projet donc il faut en parler. » Urbaniste consultante

« Dans mes pratiques urbaines et architecturales, c'est la base. J'ai toujours, par exemple, imaginé des quartiers où on se balade à pieds. » Architecte n°3

L'urbanisme durable change les « routines professionnelles » de manière graduée selon les perceptions des « faiseurs de ville ». Certains perçoivent son influence comme une « transition douce », une évolution naturelle, une simple remise au goût du jour d'approches déjà préexistantes :

« Dans les années 70-80, ils avaient déjà une approche développement durable, sauf que c'est un peu Mr Jourdain qui faisait de la prose sans le savoir, on ne va pas tout réinventer avec le développement durable. » Directeur de projet à Euratlantique

« Non, mais le développement durable, mais bien sûr ! (rires). Bien sûr ! (rires) ça c'est la réponse politiquement correcte. Sinon que te dire ? Euh, parler du développement durable dans le bâtiment c'est... bon d'une part, il y avait déjà beaucoup de choses qui existaient. On a quand même compilé beaucoup de solutions qu'on connaît toujours. Je veux dire que la ferme du moyen âge, elle était déjà développement durable ! Mais oui ! Il faut arrêter de se raconter des histoires ! Il y avait déjà du développement durable dans la manière où construisaient les anciens. [...] Bon. Maintenant, ce qui se passe aujourd'hui, c'est que c'est devenu normatif. On l'a intégré dans la norme. » Architecte n°1

Pour d'autres, l'urbanisme durable s'affiche comme une véritable rupture, porteuse de renouveau pour produire la ville.

« Sur le développement durable, pour moi, ça fait complètement partie de mon mode de réflexion, parce que je pense que c'est des principes assez simples, mais plutôt de bon sens et de maîtrise de l'espace, du coup, pour moi, le terme de densification, ça fait complètement partie du développement durable.[...] Rien que le concept de se dire qu'on construit en ville, est complètement dans le sens du développement durable. Pour moi, ce n'est pas du tout tarte à la crème, c'est un item de départ.» Médiateur architectural libéral

« Parce qu'on est plutôt bien investis sur ce plan là et depuis longtemps, avant même que les agendas 21 et que le BBC existe. On a fait nos premiers capteurs solaires depuis 2003, et en 2005, 100 % de notre production étaient équipés en capteurs solaires, par exemple. » Membre direction bailleur social local n°1 local

« La rupture, même si ce n'est peut-être pas ce qui est le plus intéressant, c'est quand même sur ce qui se joue sur les normes de construction ! Là, quand même, on construit des bâtiments qui ne consomment pratiquement rien et ça, c'est une vraie rupture par rapport à tout ce qu'on a pu construire dans les années 60-70 entre les Grands Ensembles et les chalandonnettes, qui sont l'un et l'autre des passoires thermiques incroyables. Donc ça, c'est un vrai changement » Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

Les appréciations sur le développement durable dans l'habitat sont fortement ambivalentes, à la fois valorisées et critiquées. Elles traduisent moins des contradictions qu'une difficulté à

appréhender une notion « tiroir », à sens multiples, parfois qualifiés parfois « *d'usine à gaz* » ou d'objet théorique un peu « *vaporeux* » qui guide l'action sans véritablement s'ancrer dans l'opérationnalité pour laquelle ces professionnels sont pourtant formés, c'est-à-dire bâtir la ville, produire du logement, imaginer des tracés viaires, aménager des ZAC. La différence entre les plus sceptiques et les plus enthousiastes se situe moins dans les cultures propres à chaque métier, entre architectes et urbanistes, entre techniciens dans une structure institutionnelle et consultants en agence, mais semble plutôt générationnelle. Par l'évolution des contenus pédagogiques reçus dans leurs formations initiales au cours des dernières années, les prises de position se distinguent alors plutôt entre les jeunes «fiseurs de ville» et les plus anciens. Les « apprenants » qui débutent une carrière professionnelle sont issus de la culture professionnelle de l'urbanisme durable tandis que les «fiseurs de ville» « confirmés » mais « anciens », ont eux, dû l'intégrer en cours de parcours, comme notion nouvelle. Ils ont assisté à son imposition progressive dans tous leurs champs d'actions, dans les politiques urbaines, dans les normes architecturales et dans les réflexions académiques.

Quand le Directeur de l'urbanisme d'une commune de Bordeaux Métropole explique être « *entre guillemets, un étudiant de la loi SRU. Entre les lois Voynet, Chevènement déjà dans les années 90, il y avait déjà une sensibilité universitaire et une connaissance du développement durable. Quand la SRU arrive et que vous êtes étudiant et qu'on vous dit que c'est le Graal, et qu'on n'a rien fait de mieux... J'ai fait un stage avec un préfet dans les Landes qui réfléchissait pas mal à ces questions-là et après à l'agence d'urbanisme qui était plutôt à la pointe avec Cuiller, grand prix de l'urbanisme, et à l'époque mon sujet de mémoire de stage, était justement de monter un observatoire du développement durable. C'est donc qu'à cette époque, c'était en train de monter en puissance cette histoire.* » Les «fiseurs de ville» confirmés, quant à eux, perçoivent l'urbanisme durable comme une relecture, une amélioration de critères et de pratiques déjà présentes, voire une interprétation pré-formatée et restrictive (Biau, Tapie, 2009 P. 176)

« *Ça fait plus de 10 ans que je suis diplômée et je me dis qu'à mon époque, c'était des questions dont on ne parlait pas. Je fais vraiment partie de la génération pour laquelle ça s'est imposé au fond.* » Médiateur architectural libéral

La densité apparaît comme une notion « fourretout ». Définie comme un instrument de mesure, ce qui est pourtant sa fonction d'origine, elle est paradoxalement imprécise donc peu opérationnelle. Son importance est moins dans la technicité qu'elle apporte que dans les transversalités qu'elle rend possible entre les champs de l'urbain (habitat, mobilité, partenariat public-privés, à l'heure où les projets urbains sont plus que jamais le résultat d'interventions

d'une multitude d'acteurs. Elle devient fédératrice, et un élément central d'un « cœur de métier partagé » autour de l'urbanisme durable. Dans leurs pratiques, tous les «fiseurs de ville» s'appliquent à l'aborder, en mobilisant chacun des sens en fonction de leurs projets. Elle est un élément de langage commun qui permet aux «fiseurs de ville» de consolider un « entre-soi » professionnel.

« Tous ces termes ce sont des termes de techniciens ça ! Pour les gens qui cherchent un logement, ça ne veut rien dire ! Il y a un décalage et c'est normal ! Les médecins qui parlent entre eux ont des façons de s'exprimer que bon on ne comprend pas et que nous architectes on a aussi des façons de s'exprimer entre-nous que les gens de la rue ne comprennent pas forcément » architecte n°3

Pourtant, la densité est un objet nouveau, dont l'appropriation est inégale chez les «fiseurs de ville». Si certains ont facilement développé de longs argumentaires enthousiastes sur les valeurs qu'elle sous-tend, « *Donc oui, ce discours sur la densité, moi je me le suis approprié et je le trouve très important, mais dans une logique globale* » Urbaniste à Bordeaux Métropole, d'autres se sont sentis mal à l'aise, ne maîtrisant pas la notion. Sa pertinence a été parfois remise en cause. Les gênes, liées aux difficultés d'avoir des réponses claires à son sujet se sont par exemple exprimées dans une remise en cause du sujet de recherche. Elle s'est traduite chez une personne membre d'un organisme d'aménagement public, ayant un poste décisionnel dans la hiérarchie par des formes d'intimidation afin de ne pas requestionner la promotion de la densité portée par sa structure :

«Moi, j'ai envie de vous reposer la question vu que votre thème de recherche c'est la densité, qu'est-ce que vous... Vous allez parler de hauteur ? Pour moi, on ne peut pas associer la densité qu'à la hauteur ! [La personne crie et s'énerve] Avec le mot densité, on revient à la hauteur donc c'est réducteur comme concept. On revient sur une forme urbaine où de suite on s'imagine dans l'idéal mental commun à un endroit plutôt sombre, humide, et où on ne voit jamais le ciel quoi. Alors que si on se reprojette en se disant : «regardons des centres urbains», il y a en pleins qui sont denses et sur lesquels pourtant on vit bien et où souhaiterait, si on pouvait, y avoir un appartement ! [...] Mais si c'est pour faire des discussions de comptoirs sur la perception, ça va être un peu simpliste en 5 minutes de dire un truc, on ne peut pas formaliser ce qui est vraiment différent. » Directeur de projet à Euratlantique

« La densité, c'est de la blague ! C'est ridicule ! » Architecte n°3

« La vraie question c'est le renouvellement urbain. C'est plus intéressant que «densité densité densité.» Paysagiste CAUE33

La densité est une notion qui agace, car aussi injonctive que l'urbanisme durable. Elle est ainsi appelée avec ironie *« le sacro saint objectif »* de la densité par un paysagiste du CAUE33. Elle est critiquée, perçue comme une obligation supplémentaire à prendre en compte pour exercer son métier et son expertise.

« Ce discours, il est... comment dire... c'est un peu la «doxa». Personne ne le remet en cause. Je pense à des collègues qui disent que c'est la loi, donc, voilà, il faut densifier, il faut moins consommer d'espaces » Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

« Quand je travaillais à l'agence d'urbanisme par exemple, on travaillait vachement sur ces questions, de la densité, on était à fond, je trouvais ça vachement bien, mais les expériences que j'ai dernièrement [...] on a bossé avec une autre équipe sur un quartier, des suisses qui faisaient du collectif [...] et tout le monde même les personnes qui lançaient le programme, ils voulaient des maisons. Et les mecs avaient tellement été traumatisés par les discours de la densité qu'ils prenaient le truc à l'envers et disaient «il faut absolument du collectif». [...] Juste, faites-leur des petites baraques ! On pourra avoir la même densité, des 45 logements à l'hectare en faisant des petites maisons accolées, des parcelles plus allongées. C'est possible, mais systématiquement, quand on dit densité on pense collectif. » Urbaniste n°1

Les réflexions sur les valeurs de la densité pour fabriquer la ville sont encore récentes. Ces valeurs s'inscrivent dans les représentations sociales des professionnels comme des nouveaux schémas de références en termes d'analyse de contextes urbains particuliers, de formes architecturales précises et renvoient à des modes de vie spécifiques. Elles s'élaborent à la fois lors de leurs formations initiales, puis tout au long de leurs expériences professionnelles (Fenker, 2009, p. 157). Les personnes au plus près de la conduite des politiques urbaines ou travaillant dans des structures métropolitaines sont celles qui adhèrent le plus fortement au discours de la densité, au Conseil Départemental, à Euratlantique, dans les Métropoles. L'observation et la participation au Plan départemental de l'habitat de la Gironde ainsi qu'à l'animation de la concertation autour d'un projet de densification à Villenave-d'Ornon dans le cadre du projet « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » porté par Bordeaux Métropole ont révélé une forte homogénéité des discours et des valeurs mobilisées autour de la densité : construction en hauteur, centralisation de la construction de logements sur la métropole, réinvestissement de l'urbanisation dans les espaces délaissés et vieillissants de

certaines communes périphériques, priorisation à l'habitat collectif. Les enjeux de la métropolisation justifient ainsi la densité et légitiment l'action des professionnels.

Pour d'autres, l'adhésion au discours de la densité se concrétise moins par un engagement dans un système de valeurs, que par la création d'une opportunité pour se repositionner dans les jeux d'acteurs. Elle est en effet l'occasion pour de nouveaux « faiseurs de ville » de réaffirmer leur rôle dans la fabrication et la gouvernance des villes, mais aussi de revaloriser leur image professionnelle. Outre les « faiseurs de ville » travaillant dans les institutions publiques (Conseil Général, Bordeaux Métropole), La densité fait émerger de nouvelles figures parmi les « faiseurs de ville ». L'importance renouvelée de la densité permet à des métiers d'être à nouveau sur le devant de la scène ou de se réinventer. Trois formes de repositionnements illustrent ces processus de revalorisation professionnelle, celles des métiers des médiations, des paysagistes, et des bailleurs sociaux.

Les structures de médiations s'affichent elles comme les figures de proue pour diffuser les valeurs de la densité, et leurs capacités à mettre en œuvre des projets et des politiques urbaines plus durables. Ces structures de médiations peuvent être liées aux domaines de l'architecture. Ce sont, par exemple, les CAUE, des associations de promotion de la culture architecturale comme Arc en Rêve sur l'agglomération bordelaise. On les trouve aussi dans le domaine de l'aménagement urbain. C'est, par exemple, le réseau des agences d'urbanisme à l'échelle nationale, qui joue un rôle de médiation pour les territoires dans lesquels elles sont implantées.

Ces médiateurs portent la culture de l'urbanisme durable, les valeurs de la densité, avec un certain militantisme. Elles adaptent leur discours aux publics qu'elles touchent, mais surtout elles cherchent à accompagner les élus dans leurs décisions en matière de politiques urbaines. Si les agences d'urbanisme, et les CAUE, constitués en réseaux identifiés à l'échelle nationale, d'autres acteurs de la médiation se sont depuis investis dans un rôle de diffuseur des bonnes pratiques en matière de densité. La médiation autour de la densité et de la durabilité ouvre des niches professionnelles dans un contexte professionnel de crise économique (faiblesse de l'offre, recrutements en contrats à durée déterminée) et de multiplication et de diversification des professions de l'urbain.

Certains « faiseurs de ville » n'hésitent plus à créer leur propre structure ou des associations pour se spécialiser dans la médiation⁴³. Toutes mettent en avant l'innovation et l'expérimentation. Elles militent pour produire la ville « autrement », expérimenter, notamment

⁴³ Sur Bordeaux Métropole, il est possible de citer en exemple la structure Médiarchi, ou encore les associations Bruit du Frigo, et Friche and Cheap

dans les espaces « vides » métropolitains. Il s'agit de réinventer les pratiques de projet, de redensifier les friches industrielles et les franges urbaines à l'entrée des villes.

Dans un marché du travail de plus en plus contraint où les postes traditionnels dans des structures publiques sont de plus en plus difficiles à atteindre, ces niches apparaissent, pour les plus jeunes comme des alternatives professionnelles émanant de l'urbanisme durable et des outils du numérique.

Ainsi, les valeurs de la densité font l'objet de plus en plus d'une promotion, par des « faiseurs de ville » spécialistes. Ils en maîtrisent la mobilisation concrète dans les projets urbains et dans l'application des normes réglementaires, et d'éco-conception. Des « faiseurs de ville » s'approprient les valeurs de la densité pour inventer des professions spécialisées.

Les paysagistes et les métiers de l'environnement retrouvent, eux, conquièrent une plus grande place pour intervenir sur la ville et exercer leurs compétences de manières élargies. Ils sont de plus en plus sollicités dans les réponses à appels d'offres de projets d'habitat pour la prise en compte de la nature. Les environnementalistes sont dorénavant indispensables dans la mise en œuvre des documents de planification urbaine (État Initial de l'Environnement des SCOT, eux-mêmes soumis ensuite à une évaluation environnementale pour validation.). Les paysagistes sont sollicités dans l'aménagement des circulations et des espaces publics dans les projets de densification de l'habitat, où les espaces verts sont des espaces de compensation à la densité des logements. Les enjeux de l'urbanisme durable les replacent dans la concurrence des métiers de la ville. Ils s'appuient sur l'importance du développement durable dans leur formation initiale, et se positionnent face aux architectes dont ils critiquent le leadership.

«C'est un peu polémique, mais je suis très heureux de voir que mes confrères architectes depuis quelques années, découvrent la question du développement durable, du vivant, de l'écologie, parce que l'on ne leur avait pas enseigné. Aujourd'hui on repeint en vert un peu facilement les projets d'architecture, mais enfin, ils ont découvert cette dimension-là donc j'en suis très heureux.» Paysagiste CAUE33

Les architectes ne voient pas toujours la reconfiguration des métiers de la ville autour de la densité d'un bon œil. Certains s'estiment expertisés par les thermiciens, les juristes, les responsables d'éco-labels qui remettent en cause leurs leaderships initiaux. Ils ont très majoritairement exprimé le sentiment d'une remise en cause de leur intervention dans la conception des formes, qu'ils doivent dorénavant partager avec d'autres spécialistes (Henry, Puybaraud, 2009 p.58)

Les bailleurs sociaux s'appuient sur les valeurs de la densité pour améliorer leur image auprès des élus, et des habitants. À partir de représentations positives de la densité, ils mettent en scène à la fois leurs réalisations récentes, mais aussi leurs savoir-faire en matière de densification. En effet, les bailleurs sociaux investissent dans l'éco-conception, se mobilisent de manières dynamiques dans la mise en œuvre des éco-quartiers afin de plaire à un public élargi, notamment citadin et issu des classes moyennes inférieures et intermédiaires, pouvant prétendre au logement aidé. De plus, contrairement aux promoteurs privés qui ont longtemps misé sur la production de lotissements, ils ont une expérience historique des formes compactes et de bâtiments de grande hauteur. Ainsi, sous couvert d'une expertise en matière de densité, ils réaffirment leur posture traditionnelle de gestionnaire et légitiment celle d'aménageur de la ville.

« Quand c'est trop marqué «archi », on hésitera. Parce que pour moi, plus c'est atypique, plus ça stigmatise l'opération sociale ! Et aujourd'hui on cherche le contraire. Ça ne veut pas dire qu'on n'ose pas en matière d'écriture ou de vocabulaire architectural, ce n'est pas ce que je veux dire ! Mais... moi qui ai connu la ville il y a 20 ans, on savait où était le social ! Toutes les conneries sur l'architecture, et merci, vous les trouviez sur le social ! Aujourd'hui, je me félicite qu'on ait un peu remonté un petit peu la barre et ce que je sens, c'est qu'on fait ce qui est bon chez les promoteurs privés, additionné avec ce qu'on faisait déjà très bien, c'est-à-dire la qualité technique, la qualité d'usage, les réflexions sur les matériaux, sur les sources d'énergies. On met aujourd'hui un petit peu plus d'architecture, mais sans pour cela aller faire l'exception qui confirmera la règle. » Membre direction bailleur social local n°1

Les bailleurs sociaux s'appuient sur les valeurs de la densité pour transformer leur métier, élargir leurs compétences et leurs champs d'actions sur la ville en s'affichant aujourd'hui comme les garants d'une certaine qualité architecturale et les acteurs de l'innovation urbaine dans les opérations de densification. L'enjeu est de se démarquer des promoteurs privés tout en étant aussi attractifs auprès des élus.

« Je me plais à dire qu'un bailleur, contrairement à d'autres opérateurs, quand il construit quelque chose, il a de fortes chances de le garder 50 ans, minimum. Donc, il n'a pas intérêt à se planter. Le promoteur, lui, il fait, il vend et hop, il passe au suivant et il n'en entend plus parler. Ben nous, il faut se les gérer derrière. Sur le plan technique, ET sur le plan social » Membre direction bailleur social local n°1

Les bailleurs renouvellent leurs compétences de gestionnaires à partir de la densité, et des opérations de rénovation urbaine qu'ils ont été contraints de mener par l'ANRU pour avoir les moyens financiers de restructurer leurs parcs de logements. Les critiques sont parfois vives quand ils constatent aujourd'hui, qu'après avoir longtemps souffert de la stigmatisation sociale causée par les Grands Ensembles dont ils ont la propriété, des opérations réalisées en collaboration avec des architectes de renommées internationales s'en inspirent à nouveau voire en reproduisent les morphologies. Certains se sentent ainsi floués, obligés d'avoir dû démolir des tours qui, selon eux, ne le méritaient pas. D'autres sont même frustrés de n'être toujours pas autorisés, eux aussi, à produire des opérations de logements très denses, car sociaux.

«Bois fleuri, c'est sur un site ANRU, mais l'ANRU, ça ne densifie pas hein ! Ça dédensifie ! Enfin, non, c'est surtout qu'ils disent le contraire de ce qu'on dit. Nous à Peugeot, ils disent que les grandes hauteurs, c'est une connerie et il faut démolir tout ce qui dépasse et qu'il faut construire petit et banalisé. Vous prenez Lormont, on avait trois tours de 18 étages avec des vues extraordinaires, avec des difficultés sociales parce qu'au 15^{ème}, vous aviez un dealer et des cages d'escaliers occupées dont toutes les familles en subissaient les conséquences. Je ne pense pas que la solution pour régler le problème des dealers et les problèmes d'un quartier soit de détruire des immeubles pour construire plus petit. Le dealer vivra dans ces petits immeubles alors oui, il gênera moins de monde, mais il y a peut-être d'autres moyens comme la restructuration des espaces communs, des halls, des cages d'escaliers, etc. une meilleure gestion, etc. » Responsable service aménagement bailleur social n°2

«L'opération Reichen, par exemple, qui n'est pas loin d'ici, c'est Kaufman&Braun qu'il l'a réalisé, c'est la résidence Richelieu, il y a 400 logements, et on a TROIS BARRES ! Avec une percée quand même dans du béton brut, mais alors le reste ! Le seul truc sympa c'est les maisons sur le toit. Le reste, personne ne me dit que c'est du privé, tout le monde pense que ça a été fait par un bailleur social ! [...] Là, il y a que quelques élus qui se gargarisent que c'est une super architecture, un Belge qui est venu faire ça, mais en fait il l'a fait sous-traiter à un mec local et il est jamais venu, mais nous, bailleur social, on fait un truc comme ça ! Mais on se fait TU-ER ! Ici, le long du tramway, alors là, on aurait eu déjà le permis de construire refusé, c'est clair et net. C'est parce que c'est signé par un architecte que ça a convaincu les élus. Et ça n'a pas fait tiquer que moi. On pourrait dire que c'est moi qui suis réac' mais il n'y a pas que moi. Jamais un bailleur social n'aurait le droit de sortir un truc pareil. » Membre direction bailleur social local n°1

Après avoir longtemps souffert de l'image de producteurs de logements de mauvaise qualité, avec une ANRU qui leur donne le sentiment de l'avoir exacerbée en déconstruisant les avantages initiaux de la densité, les bailleurs sociaux s'investissent de manière très volontariste dans la promotion et la mise en œuvre d'un habitat dense durable afin d'opérer, chez les élus comme chez les habitants, un renversement d'image de leurs parcs sociaux.

L'urbanisme durable s'est imposé aux « faiseurs de ville ». Dans un contexte métropolitain où les projets urbains et la production de logements sont toujours plus complexes et associant des acteurs toujours plus nombreux, il permet de se regrouper autour d'un langage commun. Cependant, il n'exclut pas une vision critique et des logiques plus individualistes selon les métiers de chacun. La densité se met au service de l'urbanisme durable en devenant une « feuille de route » partagée entre « faiseurs de ville » dans la mise en œuvre des politiques urbaines. Elle guide la réalisation de grands projets d'équipements ou de quartiers à l'échelle métropolitaine.

4.2. L'intensité : un consensus dans les politiques urbaines

Les collectivités locales ont un rôle déterminant dans la mise en œuvre de l'urbanisme durable (Biau, Tapie 2009 P.169) et de la diffusion des valeurs de l'intensité. Par son inscription dans l'agenda des politiques urbaines depuis la loi SRU, elle devient une valeur politique et symbolique pour gouverner les territoires, voire, afficher une identité singulière du développement territorial, afin de signer un mandat électoral volontariste. Le territoire girondin et la métropole bordelaise illustrent la montée en puissance des valeurs de l'intensité. Elles deviennent un « slogan » massivement diffusé auprès des acteurs territoriaux et des élus, avec la volonté d'aller au-delà d'une simple mise en conformité entre la planification locale et celle établie par l'État et le droit de l'urbanisme.

4.2.1. Une inscription dans la stratégie métropolitaine

L'intensité invite à des organisations urbaines plus « resserrées », à faire « la ville sur la ville » pour évoquer une densification au service de la métropolisation⁴⁴. Dans ce sens, le Département de la Gironde et la DDTM⁴⁵ dans l'élaboration du PDH, Plan Départemental de l'Habitat, et

⁴⁴ Plusieurs études et missions réalisées au sein l'Agence Place dans le cadre de la CIFRE témoignent des différentes formes de mobilisations locales des valeurs de la densité,

⁴⁵ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Bordeaux Métropole, au regard de l'animation des concertations pour la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » souhaite afficher politiquement une certaine exemplarité.

Le Plan Départemental de l'Habitat, initié en septembre 2012 reflète les valeurs de la politique de l'habitat girondine. Il mobilise et s'appuie sur des représentations sociales de la densité d'apparence plutôt homogène, conçues en rapport à l'étalement urbain. Ils partagent le constat d'une urbanisation sur la Gironde trop étalée, qui doit être régulée par une meilleure densification, afin d'appliquer les directives nationales. Pourtant, au regard des logiques d'acteurs observées, lors des comités de pilotage les mobilisations de la densité apparaissent beaucoup plus contrastées.

La mise en œuvre des valeurs de l'intensité argumente plutôt en faveur d'une rigueur dans la gestion et la distribution des aides en matière de politiques d'habitat. L'intensité justifie un resserrement de l'action publique sur les centralités territoriales originellement denses, majoritairement sur la métropole bordelaise. En effet, concentrant l'ensemble des enjeux durables, les aides dédiées à l'habitat doivent être prioritairement distribuées sur son territoire. Les logements produits seront proches des commodités, à proximité de l'emploi, et bénéficieront de transports en commun accessibles. La construction neuve de logements se doit d'être alors localisée au cœur de la métropole, principal pôle d'attractivité démographique régional.

Ce positionnement n'est pas sans générer des tensions au sein des différentes parties prenantes et des techniciens porteurs de la démarche. Si certains tiennent alors fermement le parti de la métropole comme principal pôle des politiques de l'habitat au nom de son intensité historique, d'autres souhaitent continuer d'intervenir dans des espaces plus diffus, pour maintenir une égalité territoriale de l'intervention publique, y compris sur les territoires périurbains et ruraux.

L'élaboration du PDH porte ainsi les valeurs de l'intensité, en référence au développement durable, mais de manière contrastée selon les structures institutionnelles territoriales qui l'animent. La DDTM défend une position davantage en faveur de la métropole quand les agents du conseil général souhaitent maintenir une action dans les territoires périurbains.

Bordeaux Métropole s'est saisie de l'intensité « *pour rompre les effets négatifs d'une urbanisation consommatrice d'énergies, d'espaces et de foncier* » (Biau, Tapie, 2009 p.176), et élaborer une stratégie politique dorénavant, métropolitaine. La démarche « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » participe à la diffusion des valeurs de l'intensité sur l'ensemble de communes de Bordeaux Métropole. L'accélération de la logique de densification de la ville ne passe ainsi plus uniquement par la ville centre historique, mais concerne toutes les communes métropolitaines. Le fait métropolitain est ainsi incarné par l'intensité (Biau, Tapie, 2009 p.47). Elle porte les germes d'une rupture dans la gouvernance communautaire de son développement urbain. La densité devient un élément de langage commun, un slogan, au service d'une urbanisation plus durable de la métropole bordelaise. Elle s'inscrit alors dans les discours, dans les documents stratégiques, et se diffuse rapidement auprès des «fiseurs de ville», qui prennent rapidement conscience de cette nouvelle donne. La mobilisation de la densité dans le discours politique est en pleine adéquation avec leurs pratiques professionnelles.

«L'agglomération répond à des problèmes de densité, ce n'est pas une mauvaise question. [...]Essayer de maîtriser la relation entre le développement dans et hors de l'agglomération bordelaise, c'est une vraie question ! Comment je fais pour qu'on aille plus facilement habiter à Pessac – Mérignac, voire qu'on densifie pour le coup Bordeaux, qui perdait de la population à une certaine époque, plutôt que de gonfler des territoires peu structurés comme Cestas, Canéjan, Saint-Aubin, etc » Paysagiste CAUE33

L'agglomération bordelaise, devenue très attractive en quelques années, et affichant son désir d'asseoir une légitimité de métropole régionale, se donne une triple ambition, étroitement liée aux valeurs de la densité. La métropolisation consiste d'abord à se regrouper, pour atteindre une masse démographique pour peser plus fortement dans les relations inter-territoriales. Le projet d'accueil de la métropole bordelaise, exercice prospectif qui définit les objectifs démographiques quantitatifs à atteindre, se fixe ainsi l'objectif d'atteindre le seuil démographique symbolique du million d'habitants d'ici 2030. Dans ce contexte, la densification de l'habitat devient un des principaux moyens de sa concrétisation pour faire passer l'agglomération au statut de métropole. La métropolisation cherche à se concentrer, pour lutter contre l'étalement urbain et contre un développement pavillonnaire déréglé dont l'horizon apparaît de plus en plus infini. Le projet métropolitain « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » affiche ainsi la volonté de produire prioritairement du logement dans les limites de l'agglomération constituée. Le renouveau de l'attractivité des centres-villes doit être renforcé et maintenu pour retenir les habitants, en favorisant l'accomplissement de leurs parcours résidentiels intra-agglomération, dont la frontière symbolique est la ceinture de la rocade. L'ambition a été fortement relayée par l'ensemble des « fiseurs de ville » interrogés :

«La ville peut doubler par addition d'un étage et on peut y repenser la ville sur la ville. Il faudra faire un Grand Bordeaux, parce que, est-ce vraiment intéressant que Gradignan continue de s'étaler jusqu'à Léognan ? » Architecte n°3

« Et ça je pense qu'il y a un double mouvement, il y a en gros la loi SRU de 2000 qui dit «renouvellement urbain », «lutte contre l'étalement » et puis il y a la spécificité bordelaise, qu'il y a à Toulouse et dans quelques autres villes , qui était encore plus étalées, peu denses par rapport aux autres agglomérations françaises. Donc il y a une espèce d'ambiance où on se dit qu'on n'est pas vertueux, qu'on est étalé, qu'on n'est pas dense. [...] Le vrai sujet ce n'est pas tellement un million ça va densifier c'est plutôt est-ce qu'on accepte de passer à un mouvement de grande ville. [...]La densité, c'est essentiellement une question qui se pose au niveau de l'habitat. C'est bien ça l'enjeu, c'est produire du logement. [...] 50 000 logements » c'est aussi du partenariat » Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

« 50 000 logements, non, ça me semble réaliste par rapport aux ambitions de cette métropole ! C'est Bordeaux qui se transforme, c'est l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, c'est à la fois génial parce que ça ouvre de nouvelles perspectives. Ça ouvre quand même de nouveaux modes de vie ! Et c'est vrai que je le vois plutôt positivement oui. » Médiateur architectural libéral

Pour les « faiseurs de ville », l'ambition métropolitaine de la promotion de l'intensité apparaît difficile à mettre en œuvre sans le soutien d'élus volontaristes, voire charismatiques. La personnification de la stratégie de la densification métropolitaine serait essentielle à sa réussite. Elle en atténuerait le caractère polémique, grâce à la force de conviction des élus. Cette catégorie d'élus considérés avec estime, qualifiés même de «visionnaires» va jusqu'à parfois provoquer des réactions de fascination. Leurs capacités à rendre audible le discours de l'intensité, et les problématiques urbaines et architecturales du développement local, sont ainsi fortement saluées.

«Moi j'ai un patron de 55 berges, qui est grande école, grands projets d'Etats, villes nouvelles, les différents Plans, donc vraiment dans une vision comme «ça » de l'aménagement, c'est-à-dire, «allez, on va construire 50 000 logements » Urbaniste à Bordeaux Métropole.

«Mais ici, oui, je crois que le président de l'agglomération est très actif de ce point de vue là, mais je n'ai pas encore trop d'avis sur la question. Mais en tout cas, ce qui est vachement bien, c'est qu'on a un politique qui prenne en main ces choses-là ! » Architecte n°2

«Une fois, le maire de Bordeaux avait raconté dans un colloque qu'avec Bouygues, ils s'étaient mis sur un projet avec des commerces en dessous, avec beaucoup de logements sociaux, tout le monde était d'accord et puis la procédure suit son cours et au moment de signer le permis de construire, il voit que la surface commerciale a été multipliée par deux et qu'il n'y a quasiment plus de logements sociaux. Donc Juppé, il a dit «moi je ne résigne pas ». Ce n'est pas ce qu'on a négocié, je ne signe pas ce permis de construire.' Bon c'est un petit courage pour une petite opération, mais heureusement qu'il est connu, je ne sais pas si d'autres maires peuvent faire ça.» Urbaniste à Bordeaux Métropole

Le dynamisme qu'apportent les valeurs de l'intensité est assimilé à un portage politique fort, et incarné par des élus influents, localement comme nationalement, des élus cumulant plusieurs mandats, maires, élus à Bordeaux Métropole ou au Département ou députés. Ils semblent plutôt réceptifs aux enjeux de l'intensité, ils se l'ont appropriée et y voient un intérêt général à long terme pour mener des politiques urbaines plus durables. A l'inverse, la portée des valeurs de l'intensité reste beaucoup plus limitée chez les élus communaux. Elle fait au contraire l'objet de nombreuses dérives décisionnelles. Les élus n'hésitent pas à mettre en œuvre des pratiques de contournement des incitations à davantage de densification, notamment dans l'application des documents de planification ou la mise en œuvre d'opérations de logements. Là encore, pour les «faiseurs de ville», le parti-pris de l'intensité dépend de la témérité des maires. Celle-ci est perçue alors en partie responsable des phénomènes d'étalement urbain, de fragilisation des territoires. La différenciation entre « petits » et « grands » élus, voire « élus des villes » et « élus des champs » recouvre les différentes opinions des « faiseurs de ville » sur le rapport entre l'intensité et le portage politique.

« Les élus, je ne sais pas trop, ça dépend surtout des niveaux de responsabilités. Il y a en a qui sont confrontés à des niveaux de responsabilités communautaires, bon eux, ils ont plus une vision de ces problématiques-là. [...] Et c'est vrai que le président de Bordeaux Métropole, il a une vision territoriale, pour Bordeaux Métropole et avec l'extérieur. Les visions sont liées au niveau de responsabilité » Paysagiste CAUE33

«Les outils existent, mais il n'y a pas de volonté politique de faire si dense que ça. Et au pire, tu vas être d'accord sur le diagnostic, mais dès que tu zoomes, on te dit «non ce n'est pas possible.» [...] le promoteur il dit au maire, «on va construire à côté parce que l'autre maire il est d'accord.' Donc il y a une frilosité des élus, mais c'est partout en France, je pense.» Urbaniste à Bordeaux Métropole

«Là on me dit R+5 ce n'est pas possible, c'est trop gros alors que c'est autorisé, c'est réglementaire ! C'est dans le PLU, c'est dans la capacité du PLU. Mais les élus négocient plutôt 4 étages, «pas de vague ». De toute façon, c'est eux qui ont le dernier mot.» Architecte n°1

«C'est bizarre, chez les élus, c'est comme s'ils connaissaient le discours sur les densités, mais au moment du passage à l'acte, ils ont peur quand même. Ils nous disent, «oui, vous avez raison, bien sûr, le développement durable, on fait un agenda 21, on est au courant... » Mais dès qu'il s'agit de faire valider les hauteurs, qui font toujours débat, et le logement social, ça coince. On est encore là-dedans.» Urbaniste consultante

Les « faiseurs de ville » ne manquent pas de faire part de leurs déceptions dans leurs missions professionnelles, face à la volonté d'élus de ralentir des projets qu'ils soutenaient à l'origine. Le cumul des mandats des élus, maire à une échelle communale, tout en étant élu communautaire ou conseiller départemental rend difficilement tenable politiquement la traduction des valeurs de l'intensité. Les ambitions communautaires initialement fortes en matière de densification redeviennent beaucoup plus modestes lorsqu'elles se déclinent à l'échelle locale, où se joue des pressions plus directes de la part des administrés.

« Ce qui est un peu bizarre c'est qu'on a des élus qui affirment des ambitions considérables et en fait quand on en voit la traduction, c'est peanuts ! L'ancien président de Bordeaux Métropole, par exemple, c'était le maire de Blanquefort, il développe les 50 000 logements, c'est un fêru d'urbanisme, mais là-bas, il n'y a rien qui se fait ! On a une petite opération, il nous a dit qu'il fallait enlever deux étages, enfin j'exagère un peu, mais c'est quasiment ça. » Responsable de programmes bailleur social n°3

En matière d'urbanisme, les élus sont les acteurs clés pour mener à bien des projets de densification. Ce sont les acteurs prioritaires à convaincre et à sensibiliser, bien avant la société civile. Il s'agit de faire évoluer leurs perceptions « néfastes » de la densité. L'acceptabilité des stratégies de densification urbaine et des projets d'habitats plus denses ne peut pas se passer de leur volontarisme. Ils agissent comme un « sas » voire un « filtre » dans les processus d'urbanisation. Entre les injonctions étatiques et théoriques de l'urbanisme durable et ses matérialisations territoriales et architecturales, les « faiseurs de ville » doivent composer avec les gouvernances locales et leurs appropriations des valeurs de la densité. Elles sont l'objet de compromis, quitte à ne pas apparaître suffisamment ambitieuses pour les « faiseurs de ville ». Malgré des déceptions, face aux décisions des élus, les « faiseurs de ville », fatalistes,

soulignent une prise de conscience croissante de l'importance de l'intensité dans les enjeux des politiques urbaines ou de l'habitat.

«On a travaillé la forme, on a travaillé la commune au corps pour essayer de gagner de la hauteur, et en échange de quoi on a promis une encore plus grande qualité de logements. L'histoire est intéressante, les verts me poussaient à faire du BBC et on a dit que le moyen de la payer, c'était de faire plus dense. Il fallait jouer gagnant-gagnant. Donc la commune a suivi. On est passé du R+3 au R+5 ! [...] Oui, avant la limite c'était R+2, mais aujourd'hui on voit que les esprits bougent ! » Membre direction bailleur social local n°1

«Le Développement Durable s'est diffusé auprès des décideurs» même s'il y a encore des élus «bétonneurs». Dernier adjectif péjoratif utilisé avant pour les maires qui accueillait les Grands Ensembles sur leur territoire, il s'adresse aujourd'hui aux élus qui agrandissent leurs communes en construisant des lotissements pavillonnaires. Plus que la volonté des élus à franchiser l'urbanisation de leurs communes (Mangin, 2004), ce sont davantage les manières d'urbaniser et les formes architecturales insuffisamment denses qui sont critiquées.

« Si vous êtes dans un village qui est en train de perdre de la population et que le maire ne sait pas comment remplir son école à la rentrée, alors là, il a moins d'exigence, il faut des pavillons sur des grandes parcelles. » Paysagiste CAUE 33

Si les « faiseurs de ville » braquent leurs regards sur les décisions des élus en les observant avec attention, parfois de manière sévère, il s'agit moins d'un conflit entre deux catégories d'acteurs qu'une imbrication parfois difficile du temps du politique avec le temps de l'aménageur. Plus qu'une question d'un dialogue rendu impossible, leurs désaccords aux enjeux politiques en matière d'intensité tiennent davantage des différentes échelles de gouvernances territoriales qui se redessinent. Le processus décisionnel politique s'articule parfois difficilement avec celui, plus technique, de la production de l'habitat. Le politique privilégie davantage les réflexions en amont. Ce temps long d'accompagnement est particulièrement redouté des « faiseurs de ville » les plus en aval du projet, travaillant sur la conception (architectes, ingénieurs) car il présente de forts risques de modifications des objectifs initiaux.

Autre exemple, l'échelle de gouvernance métropolitaine n'entre pas toujours en cohérence avec l'échelle infra communale. L'image du « mille-feuille » territorial évoque souvent les superpositions des échelles de gouvernances, de planification et de programmation urbaines, ainsi que l'obligation de compatibilité. Pourtant, l'imbrication des politiques locales ne fonctionne que très peu sur un modèle de «poupées russes». Au contraire, chaque échelle

renvoie à des enjeux nouveaux, à des conflits propres et à des modes de faire singuliers. Cette incohérence inhérente à la structure de synthèse rend difficile l'application d'objectifs prédéfinis à des échelles territoriales globales (Région, Département, InterScot), notamment en matière de densification de l'habitat ou de l'urbanisation.

«L'élu, il se moque des habitants. [...] il y a eu un article dans le journal et il raconte que les habitants sont venus le voir, qu'ils ont peur, qu'ils ne veulent pas de logements sociaux. Il racontait ça sur un ton moqueur, mais en rapportant entre les lignes que donc il n'en ferait pas. Il s'est caché derrière son électorat.» Urbaniste consultante

«Je suis donc modéré parce que j'entends aussi des élus avec qui on a travaillé tous les jours, et avec lesquels il vaut mieux travailler avec que contre, parce que si on veut sortir une opération dans de bonnes conditions il vaut mieux la sortir avec la complicité de la commune que l'inverse. Et quand je les entends, pour des raisons purement politiques, dire qu'ils veulent limiter la densité, même si c'est les mêmes qui ont voté en conseil de communauté son augmentation, et bien je le comprends. [...] ils votent tous d'un seul homme en conseil de communauté de communes qu'ils veulent de la densité, et après, individuellement, dans leur commune, avec leur PLU qui prévoit parfois du R4, ils vous disent clairement qu'il faut se limiter à R+1 ou R+2. Ce que je crois être le fond de leur questionnement c'est le mandat électoral.» Membre direction bailleur social local n°1

Face à la nécessité de fixer des consensus politiques autour des valeurs de l'intensité, et pour remédier d'une part aux réticences des élus, pris dans les contradictions propres de leurs mandats ou leur frilosité à imposer à leur électorat des règles d'urbanisation trop contraignantes, et d'autre part à celles plus tranchées des habitants, les « faiseurs de ville » s'engagent vers de nouvelles stratégies. D'ordre pédagogique et de médiation, elles agissent comme autant de garde-fous pour garantir l'ambition initiale du niveau de densification des projets d'habitat. Que ce soit en direction des élus, et de plus en plus auprès des habitants, *«la communication des projets urbains est devenue l'objet d'investissement très important. Aucune action urbaine ou architecturale ne se conçoit sans une stratégie de communication aux contenus et aux supports diversifiés.»* (Biau, Tapie, 2009) Les projets de densification font autant, si ce n'est plus, l'objet de concertations, de sensibilisations auprès des élus que des habitants. Les instances politiques élargies comme les Pays ou les InterSCoT sont les lieux privilégiés par les «faiseurs de ville» pour aborder les enjeux de la densification. L'élaboration de documents stratégiques globaux comme les SCOT, les PDH ou les SRADDT⁴⁶ sont des occasions régulières de faire intervenir

⁴⁶ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

des consultants, des bureaux d'études, des agences d'urbanisme pour communiquer autour des valeurs de l'intensité et formuler une politique territoriale durable.

«La densité, c'est plus une résistance politique que sociale. Les gens, vous leur parlez de leur quartier, vous leur parlez du devenir de leur quartier ils vous croient. Ils vous font confiance, vous pouvez les faire rêver en leur racontant leur quartier, ce sont des vrais rêves.» Architecte n°3

«On a besoin de rapprocher nos cultures, donc plus on essaye d'expliquer, mieux c'est compris et entendu. Et c'est vrai que dans les concertations, on a fait des concertations sur la densité, euh... l'agence avait fait un document sur les formes urbaines et la densité que ça produisait en disant qu'un tissu d'échoppes était bien plus dense que le Grand Parc ! Donc voilà ! Le tout c'est qu'à partir du moment où l'on essaye d'expliquer ça, on montre que ça peut se faire de différente façon » Médiateur architectural libéral

Les images de quartiers ou des compacités sont les supports les plus courants pour aborder la notion de densité dans un exercice de concertation et, ou, de médiation. Le vocabulaire et les éléments de langages mobilisés deviennent essentiels et les «faiseurs de ville» les manipulent avec précaution, bien que pour eux, la recherche des bons termes pour définir la densité reste paradoxalement considérée comme une pratique plutôt artificielle. Pourtant, dans ces exercices de communication avec les élus, tout l'enjeu est de faire passer un message d'urbanisme durable à travers la densité, sans utiliser directement le terme, trop technique et encore trop stigmatisé.

«Quand tu es face à des élus, il faut toujours reprendre les choses. Je me souviens, la première fois que j'ai entendu le terme «intensité », c'était l'adjoint au maire d'Anglet. Il était tout fier parce que pour lui densité était un mot qui faisait peur. Je pense qu'il l'avait récupéré d'un architecte. A mon avis, ça m'embête de l'utiliser, mais si ça fait du bien à ceux qui l'entendent, si ça les rassure il faut le dire quoi.» Urbaniste consultante

«Ça dépend de l'interlocuteur, mais c'est clair que j'ai eu l'occasion, que ce soit avec des élus ou dans le cadre professionnel, d'employer «intensité », en plus, ça renvoie à la démarche 50 000 logements et tous ces sujets-là maintenant c'est courant. Mais c'est vrai qu'on cherche toujours à trouver la bonne manière de présenter, mais au final, ça ressemble à de la densité. On essaye de toujours trouver la bonne formulation qui favorise l'acceptation sociale de cette, entre guillemets, «nécessaire évolution » [...] Et du coup ce que je dis c'est que je préfère parler aux gens d'intensité qui est un mot beaucoup plus positif et moins connoté, et puis après de leur dire que je pense qu'une ville plus dense, c'est ce vers quoi il faut aller, qu'il faut tendre

à ça, mais en faisant attention aux manières dont on le fait. Parce que plus de m² pour faire gagner plus de sous aux promoteurs, non ce n'est pas ça. Bien sûr que les autres mots de la densité me servent ! J'essaie toujours d'utiliser des mots plus positifs que d'autres. Je ne cherche pas à enjoliver la réalité [...] En général, les citoyens sont très curieux, et en général, dans toutes les conférences que je fais sur la densité, dans ma manière de présenter, je mets en garde, mais jamais dans le sens de terrifier. La peur, ce n'est pas mon fond de commerce. Je veux expliquer aux gens, les rassurer. » Médiateur architectural libéral

Les expériences de conduite de dispositif de concertation montrent que plus ils sont réalisés dans une temporalité proche de la phase de réalisation du projet, plus ils génèrent des tensions en interne au sein de la maîtrise d'ouvrage : Comment vont-ils ralentir ou perturber l'avancée de la réalisation ? Les élus ne vont-ils pas faire machine arrière ou réduire les ambitions de production initiales ? S'il est reproché aux élus un certain manque de cran à soutenir des projets d'habitat plus denses, les « faiseurs de ville » en proximité avec les élus s'autocensurent eux aussi dans la concertation des problématiques de densité, par anticipation de possibles crispations voire de ralentissement ou annulation des réalisations de logements.

Auprès des habitants, la concertation, au sens large du terme, de la consultation à la coproduction d'espaces publics, monte en puissance dans de nombreuses opérations d'urbanisme et d'habitat. Elles permettent de désamorcer les effets NIMBY et de préparer l'acceptabilité du projet. Les « faiseurs de ville » sont plus sensibilisés à son importance et tentent de l'intégrer dans les processus de gouvernance des projets. Bordeaux Métropole est particulièrement représentative de la montée en puissance de la concertation dans les projets urbains dans lesquels elle intervient avec les communes.

L'agence Place participe ainsi à deux accords-cadres qui permettent de candidater à des missions de concertation sur les projets issus de la démarche 50 000 logements et sur des démarches d'urbanisme plus variées dont la densification d'une place proche d'une future extension de tramway ou d'un axe très routier occupés par des concessionnaires automobiles et des franchises commerciales. Ces différentes expériences d'accompagnement à la concertation auprès des techniciens des villes et de Bordeaux Métropole ont montré, à plusieurs reprises, des souhaits de dernière minute pour réduire les ambitions de concertation (Sherry R. Arnstein, 1969) prévues initialement dans le cahier des charges (de la coproduction à la consultation, voire l'information). Une fois les missions démarrées sur les projets d'habitat, les objectifs sont revus à la baisse au fur et à mesure que la concertation se concrétise, ou fait l'objet de nombreuses angoisses parmi les techniciens en charge des projets. De nombreux garde-fous sont demandés aux intervenants pour prévenir d'éventuels conflits ou d'interpellations virulentes des

élus. Les thèmes mis en débats doivent être abstraits et consensuels, la distribution de la parole publique extrêmement encadrée en amont. Les confrontations entre maires et habitants sont particulièrement redoutées, et il est parfois demandé de détourner voire de censurer certaines problématiques du projet. Ce qui relève de la compacité est particulièrement craint par les chefs de projets. Ainsi, lors d'un atelier d'urbanisme mené autour de quatre projets d'architecture sélectionnés après concours et proposés aux réflexions habitantes pour la densification d'une place, il a clairement été imposé de ne pas aborder le sujet de la hauteur et de la morphologie architecturale, et de limiter les débats sur les aménagements intérieurs des logements et des espaces publics.

Les exercices de concertation confrontent les « faiseurs de ville » à la mise à la critique de leurs objectifs urbains en matière de densité, au fur et à mesure que le projet, lui-même avance. La concertation comme outil de médiation autour des problématiques que pose la notion de densité dans la conduite des projets d'habitat est une démarche qui ne cesse de prendre de l'ampleur, adaptée pour sensibiliser les publics, tout en étant encore perçue avec appréhension ou scepticisme. Certains y voient un exercice aux apports limités et plutôt générateur de conflits que d'opportunités pour conduire les projets. La concertation interférerait dans leurs relations directes auprès des élus, qui, pourraient prendre des directions différentes que celles négociées initialement.

4.2.2. Rejet du périurbain et éloge de la ville historique

Depuis plus d'une dizaine d'années, le fonctionnement des espaces périurbains est pointé du doigt par les aménageurs et les acteurs des politiques urbaines. Si l'État s'est emparé du problème écologique de l'étalement urbain, les systèmes de gouvernance locale périurbains sont jugés insuffisamment volontaristes.

En parallèle, les valeurs durables accordées à la densité semblent de plus en plus des arguments supplémentaires pour décrier les fonctionnements sociaux de ces territoires. Avec la montée de représentations sociales favorables à la densité, les espaces périurbains connaissent une double comparaison à leur dépend, à la fois face aux quartiers des banlieues, et face aux centres-villes. Ils sont ainsi autant voire davantage critiqués que les espaces de banlieues, et identifiés comme des territoires défaillants, territoires «défauts » face aux villes centres des métropoles.

«Faire plus dense c'est quand même une bonne chose. À l'évidence, il faut arrêter de continuer à faire que les villes ne se terminent plus ! Les quartiers les plus déprimants ce n'est pas les quartiers d'habitats sociaux, c'est la périurbanité qui n'en finit pas, c'est clair ! » Architecte

n°1

Si l'urbanisation et les gouvernances périurbaines restent critiquées en tant que systèmes de production territoriale, les discours des « faiseurs de ville » ciblent plus directement les individus s'installant dans le périurbain. Ils sont alors « irresponsables ». Les représentations sociales de ces territoires, au regard de la densité, montrent un basculement progressif d'une critique urbaine à une critique sociale de plus en plus vive. Les « faiseurs de ville » visent autant les maires que les populations des « petits moyens » (Siblot, Cartier, Coutant, Masclat, 2008) qui vivent ou partent s'installer dans les communes périurbaines.

Pour eux, les stratégies résidentielles résultent de choix rationnels, dont les individus maîtriseraient les coûts et avantages. Responsables de leurs actes, ils le seraient aussi des méfaits de l'étalement urbain. Les arguments économiques et de l'entre-soi sont parmi les éléments les plus cités pour expliquer les installations dans le périurbain. Le ton employé dans les discours n'est parfois pas loin d'un certain mépris de classe (Le Lay, 2003, p.27-32).

« Une fois que les gens sont éloignés, ils se rendent compte que c'est dur quelque part, la campagne, ce n'est pas tranquille du tout, le tracteur il passe à 6 h du matin, il y a aussi de la circulation, il y a aussi du bruit à la campagne. Ce n'est pas un havre de paix. Les gens ont des activités et c'est normal. Donc ils en reviennent de la maison individuelle. Avec la bagnole... ils partent le matin il fait nuit, ils reviennent, il fait, nuit. Le WE, ils sont crevés, ils dorment. [...] Quand je dis que les gens qui s'installent dans le périurbain, ils en reviennent, je veux dire qu'ils regrettent. On en voit qui racontent qu'avant ils sortaient le vendredi soir à Bordeaux, qu'ils faisaient les magasins et maintenant ils te disent qu'ils ne sortent qu'une fois par semaine. Parce que l'essence tout ça. « Le jour où l'essence sera à 300 dollars le baril, les gens seront obligés de se rapprocher de la ville. » Mais en fait, c'est faux ! Pour moi, les gens auront toujours besoin de se déplacer et l'essence prendra juste une part plus importante dans leur budget. Ça, c'est mon avis et en plus, c'est ça le souci pour les petits vieux, quelle est la valeur de cette ville diffuse ? Quand les enfants sont partis, on va se rapprocher de l'hôpital, mais combien ils peuvent vendre et combien ils peuvent acheter, ils ne peuvent pas, ils ne peuvent plus ! Quand tu as une belle maison à Cestas avec du terrain, il y a pas de souci, tu vends et tu reviens à Bordeaux, dans plus petit ou quoi. Mais les autres, ils se retrouvent prisonniers, car ils sont de moins en moins mobiles. » Urbaniste à Bordeaux Métropole

En faisant le choix, plus ou moins contraint des faibles compacités pavillonnaires, le mode de vie des périurbains est remis en cause par les « faiseurs de ville ». Il est reproché aux classes moyennes, notamment inférieures et intermédiaires d'entretenir le mythe « petit-bourgeois » de la maison individuelle (Magri, 2008), au risque de fragiliser leurs propres situations socio-

économiques (devenir des propriétaires surendettés), et les équilibres territoriaux sur le long terme (creuser les écarts de développement économique). Ils s'obligent à l'utilisation aliénante et coûteuse de la voiture et à des modes de vie fondés sur le repli social. Ils entretiennent des dérives à privilégier des sociabilités et fréquentations territoriales sélectives, contraires aux valeurs de l'urbanité, étroitement liées pour les « faiseurs de ville » à l'idée de mixité et de cohésion sociale.

«Bon, il faut éviter l'étalement c'est évident. Il faut arrêter de faire des petits pavillons qui s'égrènent comme ça à 50 km de Bordeaux, pour pleins de raisons. C'est sûr qu'avoir une maison et un jardin c'est beau, mais bon les gens quand ils ont une maison, elles sont médiocres. Les jardins c'est des friches, la cabane à chien, donc il n'y a pas d'esthétique et ça coute cher d'aller vivre loin de Bordeaux. » Architecte n°4

«Les maires des petits bourgs, ils construisent un lotissement, les urbains viennent parce qu'ils veulent un jardin, mais en fait, ils ont l'habitude d'avoir un gymnase, des écoles, ils sont dégoutés de plus ne rien avoir, et le maire dégage aux élections. C'est bon, ni pour le maire, ni pour les habitants de mettre un lotissement n'importe où sachant qu'ils n'auront pas tous les services sur place et encore moins à l'époque où on vit. [...] Je respecte moi les 90 % qui veulent la maison individuelle. On peut y voir aussi une certaine opportunité, parce qu'en fait, on peut intégrer de la maison dans une ville. On peut faire de la ville avec des maisons avec jardins. Le problème, c'est que derrière ces 90 %, on imagine forcément la maison à 4 murs avec l'entrée de garage goudronnée et c'est ça qui déprime, c'est cette idée de la maison individuelle là. Cette idée-là renvoie vraiment à une méconnaissance de la nature, croire qu'on y est proche alors que tu la goudronnes ou carrèles pour faire une véranda, c'est pour moi un mode de vie hyper contradictoire. Croire qu'on est proche des gens alors qu'on passe son temps en caisse pour aller au supermarché. » Urbaniste consultante

À la critique sociale se superpose une critique de l'organisation urbaine peu dense des espaces périurbains. Ils s'opposent au modèle de l'intensité et de la centralité urbaine. Leur faible intensité apparaît l'un des dysfonctionnements intrinsèques de ces territoires, limitant ses capacités à devenir plus durable. En effet, leur urbanisation est plutôt le résultat d'une succession d'opérations de lotissements réalisés par des promoteurs privés. Les lotissements génèrent peu d'équipements ou, du moins, ne sont que trop rarement intégrés dans un projet immobilier plus complet. Ils sont peu souvent dotés d'espaces publics, qui structureraient et favoriseraient les relations entre les différents pavillons. L'alignement des maisons individuelles propice à créer des rues et des places est peu respecté, générant des interstices anarchiques entre des parcelles individuelles clôturées, qui s'avèrent inexploitable pour concevoir des espaces

publics propres à incarner la ville, comme des squares, des places, et autres lieux de rencontres, éléments qui, pour les « faiseurs de ville », sont indispensables pour le « vivre ensemble ». Leurs interventions se trouvent ainsi fortement limitées, et très contraintes par le manque d'intensité. Les risques de « repli social » des classes moyennes seraient alors accentués par les faibles densités des espaces périurbains. Autant les Grands Ensembles ont longtemps symbolisé à eux seuls les risques de la paupérisation et du déclassement, et l'urbanisme de dalle l'isolement des classes populaires, autant aujourd'hui l'organisation urbaine des espaces périurbains symbolise à lui seul le « repli social ».

Cristina Conrad architecte, présidente de l'ordre régional des architectes d'Ile-de-France, (Libération, le 16 septembre 2006) stigmatise ainsi l'absence d'espaces publics dans les lotissements périurbains : « [...] en plus de n'avoir aucun équipement ou commerce, le lotissement n'offre aucun espace public. Les élus aujourd'hui, croyant traduire le désir des habitants, ont peur des lieux de regroupement. Je me suis vu interdire dernièrement de placer un muret de clôture haut de 40 centimètres dans une opération, parce que les jeunes risquaient de s'y asseoir. L'espace public, même celui-là, est rejeté. De tout temps, on a fait des places, des squares, des lieux pour se retrouver. Notre tradition latine, depuis les Grecs, les Romains, avec l'agora, le forum, c'est la place publique, l'espace du citoyen, le lieu où les différentes couches sociales peuvent se rencontrer. »

Principale clé de lecture pour observer les territoires pour les « faiseurs de ville », le modèle de l'intensité dévalorise les espaces périurbains, le stigmatise, jusqu'à étiqueter de plus en plus ses populations (H. S. Becker, 1963). Le modèle de l'intensité semble prendre parti au contraire pour le fonctionnement de la ville classique, historiquement dense, diversifiée dans ses fonctions et ses populations, offrant davantage de possibilités pour mettre en œuvre l'urbanisme durable et d'opportunités pour la re-densifier davantage.

Au niveau de l'environnement urbain et de son intensité, les avantages de la densité placent plus que jamais la ville centre comme référence. Plus précisément, ils s'incarnent dans la figure de la rue comme principe de référence pour organiser l'habitat, et produire la ville. Comme le décrit Éric Charmes (2005), après la parenthèse du modernisme initiée par Le Corbusier, la rue symbolise à nouveau une implantation de bâtiments idéale, apparaissant comme adaptée aux objectifs de l'urbanisme durable, tout en restant en continuité avec le tissu urbain traditionnel. Il s'agit de « faire de la rue la forme par laquelle s'incarne la ville, du moins dans ce qu'elle peut avoir de positif pour la civilisation (Gourdon, 2001, Rémy, 2004) » (Charmes, 2005, p. 7). La rue devient le point de départ de l'organisation urbaine dense qu'il s'agit de favoriser sans s'opposer, comme dans les années 60-70 à l'urbanisme de dalle du modernisme ni aux grandes

opérations de rénovation urbaine (Jacob, 1961 p. 30), mais comme une critique adressée aux lotissements en « raquette »⁴⁷.

« En termes de densité, le pire c'est le lotissement raquette. On en fait encore partout. C'est dû au laisser-aller complet de politiques sur leur document d'urbanisme. » Urbaniste consultante

Cette urbanisation par des lotissements est dénoncée pour sa trop grande consommation d'espace et sa faible valeur esthétique. Certaines productions de sociologie visuelle comme le film «un monde pour soi » de Yann Sinic et N. Combes s'avèrent sévères sur le manque de qualité des paysages générés par ces formes de lotissements. L'image sociale négative, collant hier les Grands Ensembles semble glisser progressivement vers les ensembles pavillonnaires.

*«Il y a une quinzaine d'années, j'étais assez favorable à l'idée de rénover les Grands Ensembles. Je pensais qu'il fallait refaire la ville, recréer des quartiers dans lesquels vivre ensemble signifie quelque chose. [...] Je pense que le remède pavillonnaire est pire que le mal. [...] Esthétiquement, on retrouve le problème qui se pose dans le grand ensemble : la monotonie, la répétitivité, l'absence de repères. Ce sont des lieux sans âme, des cités-dortoirs où il n'y a pas de hiérarchie. »*⁴⁸ Cristina Conrad

Autant le périurbain subit une stigmatisation croissante de la part des « faiseurs de ville », autant à l'inverse, les modes de vie urbains, notamment ceux des centres-villes sont peints comme un idéal d'habiter qu'il s'agit de perpétrer, soutenus par les valeurs de la durabilité. Si Camillio Sitte, remis au goût du jour, proposait déjà de s'inspirer de la ville médiévale, celle-ci n'apparaît plus incompatible avec un certain néo-moderniste post-corbuséen. Ainsi, rue et fonctionnalisme ne sont plus inconciliables, hauteur et îlots peuvent, à nouveau cohabiter, preuve par les tissus urbains haussmanniens, très cités par les personnes interrogées comme figure urbaine exemplaire.

«Attention, les tours ne font pas de la densité. Il y n'y que quelques élus aujourd'hui qui pensent ça à Paris. 7/8 étages on va dire, c'est dense et c'est bien, on est encore dans une rue. C'est l'urbanisme haussmannien. » Architecte n°3

⁴⁷ Le lotissement dit 'en raquette' est une opération de logements individuels dont le tracé viaire repose sur système en cul-de-sac avec un système de retournement fonctionnel. Il lui est aujourd'hui reproché de marquer son enclavement voire sa déconnexion au reste du quartier ou du bourg.

⁴⁸ Entretien réalisé par Sybille VINCENDON et paru dans Libération le 16 septembre 2006.

«Moi, la question de la densité elle est intéressante dans la mesure où justement elle peut porter ce qui se passe dans les villes, quand elle ramène un peu plus de vie. C'est ça qu'il faut réussir à attraper, c'est que la densité, c'est ce qui fait marcher un petit épicier, c'est des questions qui se posent ! S'il n'y a pas assez de monde, il n'y a pas d'épicerie. Donc c'est tout ça aussi qui est en jeu. » Architecte n°1

«Moi je me dis qu'on sera vraiment arrivé à l'objectif si on crée des rues. » Médiateur architectural libéral

Les partis-pris théoriques importent de moins au moins, les «faiseurs de ville» privilégiant l'hybridation des approches au service d'un urbanisme durable et citoyen.

4.3. La compacité : une incarnation de la métropolisation

4.3.1. Une identité morphologique moderne

Les valeurs de la densité appellent à des morphologies architecturales précises, relevant d'une certaine idée d'un gabarit de formes : compactes, imposantes, et surtout, en hauteur.

«C'est une obligation de retrouver des formes d'urbanisation un peu plus compactes. Quand on dit ça, on a l'impression d'être complètement révolutionnaire. Or en réalité, c'est retrouver les formes traditionnelles de la ville ! La ville c'est habiter ensemble, c'est se rapprocher, c'est échanger, et la ville classique, elle est relativement compacte, elle n'est pas haute c'est vrai, mais elle est relativement compacte, mais dans les villages aussi, les maisons sont mitoyennes ! Alors après, il y a une sorte de parenthèse, là, où pendant 50 ans, avec l'arrivée de la voiture, on a habité un peu n'importe où et n'importe comment je dirais en consommant un maximum d'espace agricole, forestier, naturel, et parfois intéressant. » Paysagiste CAUE33

La promotion d'un développement urbain plus dense viendrait soutenir la viabilité des projets, assurer une diversité et une intensité d'usages (loisirs, déplacements, consommation...), mais aussi d'usagers (habitants, passants, actifs...). La densité devient un argument stratégique pour justifier le gigantisme de certains chantiers de transformations de la ville, leurs impacts architecturaux et leurs implantations contrastant avec le contexte urbain. Les quartiers privilégiés des projets de densifications de l'habitat sont des territoires considérés comme usés, relégués tout en offrant alors des opportunités nouvelles pour la densification, notamment la redécouverte d'une réserve foncière de moindre valeur longtemps délaissée permettant d'y projeter des projets avec moins d'entraves. On retrouve ainsi de nombreux projets de

densifications dans les espaces ceinturant les gares des grandes villes françaises, représentatives de territoires peu valorisés, mais ouvrant vers des dynamiques urbaines nouvelles pour les métropoles.

«Et la première idée, ce n'était pas de faire de la densité en tant que telle [...] Par contre, on a commencé à se dire qu'autour de la gare, il fallait être un peu plus dense. [...] Et puis en fait, parallèlement a commencé à émerger de plus en plus l'idée de faire métropole européenne, d'amener Bordeaux au niveau des métropoles européennes donc là il y a toute une construction qui s'est fait en parallèle, avec une ambition de dire, ben, il faut un million d'habitants, et même donc, à des moments, on s'est même dit qu'on était peut-être pas assez dense.» Directeur de projet à Euratlantique

La métropolisation de l'agglomération bordelaise est un bon exemple notamment par la rapidité de sa métamorphose bien qu'encore inachevée. Pour « faire métropole », elle doit faire « peau neuve » et s'offrir un nouveau langage architectural. En puisant dans les morphologies de la densité, dans des formes historiques s'inspirant du mouvement moderne comme dans d'autres formes tout aussi audacieuses plus récentes, l'agglomération bordelaise se doit d'afficher une architecture à la hauteur du rayonnement métropolitain futur espéré. Si les villes globales forment déjà un « club » très sélectif où peu de villes peuvent prétendre y être élues (Sassen, 1996), le réseau des métropoles semble plus accessible pour des villes d'envergure plus modestes comme Bordeaux, car il a l'avantage de se décliner en plus à plusieurs échelles (internationales, européennes, nationales, régionales). Ainsi, les morphologies architecturales que sous-tendent les valeurs de la densité légitiment la réalisation d'objets urbains spectaculaires pouvant jouer ce rôle de « vitrine métropolitaine ». Elle régénère et soutien les grands projets, ingrédients indispensables en termes d'affichage métropolitain, depuis que le renouvellement spectaculaire de Bilbao a fait école avec son musée Guggenheim. La densité permet d'expérimenter des formes urbaines et architecturales jusque-là boudées ou réalisées avec parcimonie, et particulièrement comme les tours, qui deviennent actuellement les pièces maitresses de l'architecture métropolitaine.

«Mais à Bordeaux c'est pareil ! Avec Euratlantique, on veut se mettre dans la compétition internationale des quartiers d'affaires donc on va faire des tours. C'est politique.» Urbaniste à Bordeaux Métropole

L'habitat de grande hauteur et la tour d'une manière plus générale représentent dans les représentations sociales des « faiseurs de ville » à la fois un « geste » architectural et un acte politique fort. Elle reste la marque et signature d'un mandat sur les jeux de gouvernances locales et devient de plus en plus l'un des principaux symboles sociopolitiques de l'acquisition du statut

de métropole pour les grandes agglomérations régionales. Ses avantages sont moins à chercher du côté de la durabilité, que comme marqueur d'un renversement symbolique des méthodes de production des villes. Certains «fiseurs de ville» partagent l'ambition des élus à marquer «physiquement» leurs villes avec des tours pour signaler une rupture dans l'évolution de leur développement et une entrée dans la modernité vers une position de métropole.

«On peut y voir un geste en fait. Dans un livre de Thierry Pacquot que j'avais lu sur le sujet, bon, il ne m'avait pas vraiment convaincu, il n'a pas changé mes idées, mais il développe l'idée de laisser une marque forte. Quelque part, il y a un côté symbolique de, soit d'un élu, soit d'une entreprise. Pour une entreprise c'est montrer que ma tour est la plus haute, en plus c'est un placement que les banques peuvent prendre, un affichage. Je pense que pour les élus c'est aussi pour ça. Car la théorie qui dit «je fais une tour parce que c'est plus dense, donc j'économise du foncier [...] on va faire une tour «développement durable» et bien c'est faux. Une tour, si on parle de densité on y reviendra, mais une tour ce n'est pas «développement durable». Même si tu la fais verte, avec des systèmes de récupération de l'eau, rien que les critères législatifs de réglementation, les ventilations, les volumes d'airs des gens pour qu'ils y habitent rien que ça, ce n'est pas développement durable. Alors, on peut faire des tours plus économes en énergies qu'avant, mais par rapport en densité similaire horizontale je dirais, ce n'est pas développement durable du tout.» Urbaniste à Bordeaux Métropole

En matière de gouvernance, les politiques urbaines nécessitent des consensus pas toujours simples à trouver autour des valeurs de la densité. Pour les formes architecturales, comme le précise Guy Tapie (2009 p.172), «*La confrontation au «local» passe alors par des maires très volontaristes qui s'entourent d'architectes-urbanistes de renom capables de battre en brèche les expertises d'État, purement techniciennes.*» Sur Bordeaux Métropole, pour des grands projets de renouvellement urbain tel que le projet Euratlantique autour de la gare Saint Jean Belcier, ou au Nord, sur les Bassins à Flot, des stars-architectes comme Jean Nouvel, Nicolas Michelin sont sollicités. Ils se recrutent via des lancements de grands concours architecturaux visant à «ferrer» les architectes de renommées internationales. Cette stratégie a été mobilisée sur le projet «50 000 logements autour des axes de transports en commun». Elle a permis de faire travailler sur le contexte local l'agence de Rem Koolhaas OMA, ou encore celle d'Alexandre Chemetoff et de Lacaton-Vassal. Ces grandes figures de l'architecture permettent entre autres de dépasser les directives de l'État, parfois trop contraignantes pour des adaptations territorialisées. Leurs projets atypiques déconnectent des enjeux aux échelles communales par leur monumentalité, mais les communes y voient également des opportunités de rayonnement et d'éviter des réticences possibles. La mobilisation d'architectes reconnus pour leurs visions très singulières des villes justifie des projets urbains sur des sites fragiles, ou fortement contraints au

niveau du droit à l'urbanisation, sur lesquels des démarches de projets urbains plus classiques, privés ou publics, n'auraient jamais pu voir le jour. L'équipe Chemetoff a ainsi été autorisée à imaginer un programme de logement innovant sur un périmètre fortement contraint dans son urbanisation du point de vue législatif, situé à la fois en zone humide et marqué par de grandes lignes électriques à haute tension.

La relation densité et hauteur est extrêmement stabilisée dans les représentations sociales. La hauteur incarne les valeurs de la densité, elle en est sa composante principale, bien qu'elle soit, d'un point de vue technique, moins dense que d'autres formes.

«Généralement quand on dit densité, c'est négatif dans le vocabulaire classique. Et c'est vrai que c'est hauteur. Moi, c'est la première image qui me vient en tête et pourtant je suis urbaniste. »

Membre direction de l'aménagement bailleur social n°2

«Des tours des barres, ça m'évoque ça, des trucs où on en pleins les yeux quoi ! La densité ouai, c'est les Grands Ensembles, peut-être des choses comme ça, c'est là où on dit qu'il y a de la densité ! » Architecte n°4

Mais l'homogénéité des représentations sociales de la hauteur chez les «fiseurs de ville» semble loin d'être évidente. Au contraire, tout comme l'urbanisme durable, cette problématique invite plutôt à se positionner dans différents camps qui s'affrontent entre partisans et sceptiques. Les débats sont permanents entre chacun des «fiseurs de ville» intervenants sur des projets. Tout comme les théories de la ville dense ou de l'urbanisme durable, la question de la hauteur, semble participer aux différenciations entre métiers. Les urbanistes et architectes plaident volontiers pour une hauteur de bâti comme garantie de qualité des projets architecturaux en matière de logement, et peinent à désamorcer les réticences.

«Mais..... Donc, étalement urbain, il faut l'organiser plutôt que de le freiner, conserver cette idée de la ville basse sans s'empêcher des hauteurs et enfin, il y a une autre idée, pour le coup, qu'on essaye de faire passer dans le PLU c'est moi ce que j'appelle, pour le coup, les dégâts potentiels de la densification en pente. C'est-à-dire qu'on remplace 4 pavillons par un parallélépipède R+2 très moche qui densifie effectivement, mais au fond pas tant que ça, et qui n'a au final que des inconvénients. [...] Et c'est aussi l'idée des 50 000 logements, de raisonner plutôt par paquets, par projets de mini-quartiers, pour éviter cette espèce de banalisation généralisée et je crois que c'est quelque chose d'important » Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

«Alors après, est-ce qu'il faut surélever toutes les échoppes bordelaises pour répondre aux problèmes de la densification ? C'est un problème de hauteur et puis une ville toute horizontale, elle n'est pas non plus très très intéressante en termes de formes !' Architecte n°2

Ils évoquent volontiers leurs difficultés à proposer des productions architecturales en hauteur. Les formes dépassant un certain nombre d'étages effrayent les élus, et les habitants, synonymes de dysfonctionnement des quartiers et des espaces publics. L'association de la hauteur à la densité agace, car elle semble injustifiée.

«De manière générale, le R+4, ça fait peur, dans les communes petites ou moyennes dans lesquelles je travaille en tout cas, max. 20 000 habitants. » Urbaniste consultante

«Ici, en gros, hauteur c'est logement social parce que ce sont encore les bâtiments les plus hauts, il y a la rive droite, le grand parc, etc. Et je pense que ça, ça joue beaucoup dans une dévalorisation des immeubles hauts. Et puis, il y a l'idée, en partie fausse à mon avis que les hauteurs perturberaient les fonctionnements des quartiers, pour tout ce qui est gestion de l'intimité. » Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

Pour eux, l'opposition entre leurs positionnements de « faiseurs de ville » et les représentations sociales des élus et des habitants semble persister malgré leurs efforts de pédagogie dans les stratégies d'aménagement ces dernières années.

«Il [l'habitant] doit admettre le collectif donc partager un projet politique «il est normal aujourd'hui d'avoir cette forme de densité en ville parce qu'on a ce niveau d'équipements à cet endroit-là. » Membre direction de l'urbanisme en municipalité

D'autres « faiseurs de ville » sont plus prudents quant à la mobilisation de la hauteur. La hauteur ne va pas de soi pour les bailleurs, par exemple. Elle est une négociation permanente, qui même, semble se superposer à celle déjà complexe de la densité.

«C'était notre parti-pris : proposer une grande hauteur pour la ville de pierre et la ville de Bordeaux proposée en deux maquettes. Un immeuble de 10 étages et un autre de 15 étages. [...] On a présenté le projet et il nous a dit OK, ne le trouvant pas inintéressant, mais, bien sur il y a eu beaucoup de débats. Il y a encore beaucoup de défenseurs de la ville de pierre et ils étaient vraiment choqués. [...] Ils sont les gardiens du temple et les plus radicaux. » Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

Chez certains « faiseurs de ville », la tour renvoie à un fantasme d'architectes, de professionnels et d'élus peu réalistes avec les usages quotidiens de la ville. Pire, conserver des tours générerait des contradictions avec les politiques urbaines menées notamment au niveau de la politique de la ville, qui en affaiblirait la portée.

«Le Moniteur, il promeut la réhabilitation de la tour comme une mode et ne s'intéresse qu'à l'architecture. C'est le bâtiment photographié. Regardez l'Équerre d'Argent qui est donné par Le Moniteur ! Il a été donné à un projet très joli, c'est formidable, ils n'ont pas fait bouger les gens, ils ont transformé la tour, ils insultent même ceux qui détruisent les tours comme Bègles, et ce n'est pas bien, c'est juste qu'ils n'ont pas de vision urbaine ! Eux, ils ont gardé une tour, c'est très bien, mais allez voir au pied de la tour ! [Soupir] c'est n'importe quoi » Architecte n°3

Lorsque la densité est associée aux enjeux de la hauteur, la mobilisation de la notion semble davantage être une difficulté qu'une opportunité pour faire consensus et projet autour d'une opération de logement. L'architecture de la densité apparaît comme l'aspect le plus problématique dans le processus de projet d'habitat, car elle passe par une production de logements en hauteur, dont les représentations sociales restent, du point de vue des acteurs des politiques urbaines, majoritairement négatives chez les habitants, encore clivantes chez les élus où les consensus restent fragiles, entre les «élus métropolitains» et les élus plus «conservateurs», mais tout aussi controversées au sein des «faiseurs de ville» eux-mêmes.

4.3.2. Relégitimation sociale de l'habitat collectif

Au niveau de la compacité, l'imaginaire autour de l'habitat collectif en hauteur semble connaître un processus de relégitimation parmi les professionnels, qui se réalise au détriment du pavillon. L'immeuble collectif, haut de préférence, rompt avec l'idéologie de la maison individuelle, rendue pour partie responsable de l'étalement urbain auquel l'urbanisme durable souhaite justement s'opposer. Le pavillon incarne le laisser-faire résidentiel, une certaine pauvreté esthétique, une faible capacité à favoriser des ambiances d'habitat riches voire une banalité. Les aménageurs souhaitent dépasser *«l'architectonique des maisons des constructeurs [...] ; vis-à-vis de l'ancien représentatif de la ville de pierre et d'un socle identitaire à forte valeur patrimoniale ; vis-à-vis de la production de promotion privée ou publique dont les produits sont standardisés.»* (Tapie, 2010, p.49) Le grand collectif s'impose donc à nouveau en rupture, comme il le fut à l'ère moderniste de la pensée architecturale, cette fois avec la production spéculative du logement individuel. Les dynamiques de renouvellement urbain actuelles générées par la métropolisation et les dynamiques de relégitimation des Grands

Ensembles invitent les «faiseurs de ville » à les percevoir comme de nouveaux supports d'expérimentations architecturales, et mettre en œuvre les valeurs de la densité en tant que modèle de «compacité ».

Susanna Magri décrit un imaginaire professionnel et intellectuel autour du pavillon dévalorisant autour de trois représentations sociales stigmatisantes, l'individualisme, l'anti-modernisme et la culture «petit bourgeois » (Magri 2008 p.171). Cet imaginaire est en partie l'héritage urbanistique, architectural et sociologique des années 1950-1970 marquées par un fort interventionnisme dans les politiques de l'habitat et se retrouve de manière encore très présente dans les discours des « faiseurs de ville », même si les argumentaires ont évolué avec les contextes d'urbanisation de la France. Dans les années 50-70, les politiques de l'habitat, notamment de gauche, se concentrent sur ceux qu'elles considèrent comme le ciment de la cohésion sociale de l'État, à savoir la classe ouvrière, qu'il s'agit de loger tout en lui garantissant un environnement résidentiel lui maintenant sa conscience communautaire. (Magri, 2008, p.183) Le choix urbanistique en faveur de l'habitat vertical et collectif conduit, à l'inverse, à peindre un portrait peu flatteur des pavillons. Henri Lefebvre dépeint les lotissements pavillonnaires comme les lieux de dissolution de l'esprit communautaire ouvrier en se rapprochant des classes moyennes (Lefebvre, 1960) par l'accession à la propriété. Pour lui, les lotissements *«comport[ent] une conscience de propriété et de propriétaire qui peut entrer en conflit avec d'autres formes de la conscience (et notamment avec la «conscience de classe » dans le cas fort répandu où le propriétaire est prolétaire). »* (Lefebvre, 1966).

Susanna Magri rapporte un positionnement similaire de Pierre Bourdieu, considérant la maison individuelle comme le réceptacle d'un nouvel individualisme, prémices de ce qui est aujourd'hui plus couramment appelé l'entre-soi pour aborder le repli des classes moyennes. La maison serait une forme de *« domestication des aspirations et des projets, désormais bornés à la frontière du seuil et enfermés dans l'ordre du privé – par opposition aux projets collectifs de la lutte politique par exemple qui devaient toujours être conquis contre la tentation du repli sur l'univers domestique. »* (Bourdieu, 1990)

Les « faiseurs de ville » conservent toujours ces représentations sociales. Après plusieurs décennies de règne hégémonique, le modèle de la maison individuelle avec jardin apparaît pour les « faiseurs de ville » comme un modèle d'accession à la propriété, de production architecturale et d'organisation urbaine à re-questionner entièrement, voire renverser. L'accession à la propriété porterait la responsabilité de l'étalement urbain, conséquence du laissez-faire en matière de politiques urbaines, et reflet des pratiques des maires « vendeurs » du foncier communal à une résidentialisation anarchique. Du point de vue sociétal, la maison

individuelle porte les stigmates d'un modèle de ville et d'habitat qui ne ferait plus société. S'il fut un temps le cocon favorisant l'épanouissement de la famille nucléaire, la maison apparaît pour les « faiseurs de ville » comme enfermante, aliénante, sorte de « bunker anti-sociétal » et symbole d'un mode de vie égoïste et craintif. Le principe de l'entre-soi semble s'être largement diffusé parmi les « faiseurs de ville » aménageurs, mais son appropriation semble actuellement évoluer vers une sorte de stigmat, touchant la maison individuelle et ses occupants.

« Culturellement, il y a toujours ce mythe de l'individuel, on est dans un monde qui s'individualise, qui se cloisonne, qui se protège, tout le monde a peur. Et la peur, ça se traduit dans des formes urbaines quoi. La maison elle isole et puis on tourne le verrou. » Paysagiste CAUE33

La dynamique sociale de l'accession à la propriété interroge fortement les « faiseurs de ville », car son inextricable association avec la maison individuelle est contraire à l'urbanisme durable et aux valeurs qu'ils diffusent par la densité. Leurs difficultés à diffuser un modèle architectural alternatif et plus durable d'accession à la propriété génèrent parfois chez eux une véritable aversion pour la maison.

« C'est normal de vouloir la maison individuelle, c'est humain, on a tous besoin de se sentir chez soi. Et on a besoin d'être propriétaire pour se sentir chez soi et ne pas avoir peur de l'huissier qui peut débarquer. C'est légitime et humain. Alors après est-ce que c'est une maison avec un jardin, un appartement avec une terrasse, il faudrait permettre à tout le monde d'avoir un logement à lui et avoir des racines dans la vie pour se sentir mieux. Mais les obliger à construire des maisons comme on les voit à 50 km de Bordeaux avec un terrain très cher et des choses pas adaptées parce qu'on n'a pas les moyens... là non. » Architecte n°4

« On ne peut plus se permettre de consommer de l'espace c'est surtout ça, ce serait irresponsable. C'est un luxe irresponsable, ce n'est pas un comportement citoyen une maison individuelle posée au milieu de 1000 m² de jardin. » Médiateur architectural libéral

Pour les « faiseurs de ville », le modèle de la « banlieue pavillonnaire » (Cartier, Coutant, Masclet, Siblot, 2008) a montré ses limites. Elle coûte chère aux politiques publiques en termes de gestion des déchets, des réseaux viaires, des équipements publics, d'entretiens des réseaux et consomme beaucoup d'espaces naturels. En termes d'organisation de l'espace, la maison renvoie à un isolement social et urbain. Elle oblige à une dépendance à la voiture et des frais d'essence importants et génère peu d'espaces publics susceptibles d'être des lieux de rencontres et de partages. De plus en plus, les « faiseurs de ville » souhaitent ainsi expliquer les effets

néfastes à continuer le modèle de l'urbanisation pavillonnaire lors de dispositifs de concertation mis en place dans la conduite des politiques de l'habitat, en direction des élus et des habitants. Pour exemple, les techniciens en charge de l'élaboration du PDH de la Gironde ont ainsi souhaité présenter en juin 2013, sous la forme d'un Forum citoyen sur l'habitat, les limites de la maison individuelle et véhiculer un message dénonciateur de l'habitat individuel. La maison individuelle serait devenue une sorte de miroir aux alouettes encore trop privilégiée par les habitants dont il s'agit de démontrer que ses atouts seraient largement contestables. Ce Forum citoyen, co-animé et co-organisé par l'agence Place, le cabinet Planète public et d'une compagnie de théâtre spécialisée ont ainsi mis en scène de manière « théâtralisée » le procès de la maison individuelle. À la fin de la séance, les participants devaient voter si la maison était coupable ou non de l'étalement urbain girondin. Si l'exercice se voulait volontairement caricatural afin de favoriser un débat tranché et réactif, cette volonté de dénoncer la maison individuelle démontre d'une inversion totale des représentations sociales de la maison, aujourd'hui stigmatisée par les politiques publiques y compris de droite, qui a longtemps été largement favorable à une France pavillonnaire. La critique de l'étalement urbain des villes-centres sur les périphéries s'est intensifiée et, tout comme pour les Grands Ensembles symbolisent les méfaits de la densification de l'habitat, la maison, symbolise et incarne les conséquences néfastes d'un manque de densité.

Dans la recherche actuelle d'une nouvelle modernité plus durable pour les métropoles, le pavillonnaire, stigmatisé par la périurbanisation et symbole du mitage urbain, ne semble pas plus remporter les suffrages des « faiseurs de ville » que par le passé. La dévaluation de la maison individuelle se révèle être une certaine constance chez les « faiseurs de ville ». Si Susanna Magri décrit déjà une « disqualification » du pavillon dans l'incarnation de la « modernité » du logement dans les années 1950 (Magri, 2008, p. 173), ce dernier n'apparaît pas non plus adapté à l'intensification plus durable des métropoles par une plus grande densité dans les formes architecturales de l'habitat. Les critiques ont changé. Elles sont plus écologiques, plus économiques (une densité plus forte de logements rend plus rentable une opération de logement) voire portés comme des enjeux de gouvernance territoriale (une métropole moins diluée permet d'être plus forte dans la compétition des territoires).

Dans les imaginaires collectifs, l'association des Grands Ensembles d'habitat social et de la densité reste vive et apparaît pour beaucoup difficilement surmontable. Les « faiseurs de ville » laissent même transparaître un certain fatalisme. *« Tout se passe comme si les cités HLM étaient des territoires intrinsèquement menaçants et pathogènes susceptibles de contaminer l'environnement urbain et sociétal ; tout se passe comme si les Grands Ensembles étaient devenus le support d'une mythologie dans laquelle ils apparaissent comme étant à l'origine de*

tous les maux dont souffre notre société » (Bertier, Marchal et Stébé, 2014 p.2) Cette représentation sociale pèse sur la légitimation de nouvelles opérations d'habitat durables récentes. Leurs ressemblances architecturales avec les Grands Ensembles rappellent les risques d'une spirale de paupérisation et le traumatisme des banlieues françaises associées aux actes de violences sociales dont elles furent le théâtre.

«Le problème du collectif c'est qu'il a été disqualifié parce qu'il est associé aux ZUP des années 60, où on a fait un peu n'importe quoi et on a empilé les gens dans de mauvaises conditions. On est donc dans des perceptions culturelles biaisées quoi. «L'individuel, c'est magique, et le collectif c'est les clapiers à lapins. » Paysagiste CAUE33

«La densité reste très connotée. De mon point de vue, c'est qu'elle reste associée plutôt à la grande hauteur, aux Grands Ensembles, à des choses comme Mériadeck ». (Il est très hésitant dans ces propos et ne semble pas convaincu de ce qu'il dit) architecte n°1

Pour les « faiseurs de ville », la permanence de l'obstacle reste forte. Ceux familiers des projets ANRU comme les bailleurs, les maîtres d'œuvre, les délégués du préfet semblent y être encore confrontés. Les conséquences d'une «lecture» négative et biaisée de l'habitat collectif se concrétiseraient dans des stratégies résidentielles persistantes de contournement. Pour les opérations d'habitat social actuelles, de trop fortes compacités entraîneraient encore des risques de vacance et de manque d'attractivité. Elle semble ainsi encore particulièrement redoutée pour l'habitat social.

«Nos quartiers difficiles, parfois stigmatisés, ce sont nos Grands Ensembles. Aux États-Unis, les quartiers difficiles, ce sont les quartiers plats ! [...] La forme urbaine et la typologie architecturale, en France, sont très attachées à la question du logement social. La densité est attachée au logement social, donc voilà ! [...] Les logements les moins stigmatisants, ce sont ceux qui ne montrent pas que c'est du logement social. Les signes ce sont par exemple les barres, les paraboles ou le linge sur les balcons. » Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

«Et c'est vrai que du coup, la barre, c'est du HLM, c'est la zone, c'est la cité, c'est dangereux, c'est pour les étrangers et les chômeurs. Pour autant, la forme d'habitat, elle n'est pas forcément coupable ou responsable ! [...] Il y a toute cette logique de construction dans ces années-là, il faut se rappeler que... C'est cliché, mais... les français ont connu la salle de bain dans les ZUP quoi ! C'était des logements bien acceptés au départ. » Architecte local n°1

«Oui il y a encore des clichés, complètement, on observe même chez des publics qui ont de vrais problèmes de logements, qui sont parfois en situation même d'urgence, à qui ont fait des propositions d'un appartement en collectif et qui nous le refusent parce qu'eux, ils veulent de la maison individuelle ! Donc oui, 80 % de la population veut de la maison individuelle et y compris en secteur urbain ! Il y a encore des gens qui disent que tel bâtiment c'est du HLM parce que c'est du collectif. Je l'entends oui. [...] Mais il y a encore des populations, et y compris des jeunes qui vous disent qu'ils pensent qu'un bâtiment est du HLM alors qu'il est vendu 4000 € du m² ! C'est d'automatisme collectif où justement ces nouvelles formes urbaines qui sont plutôt denses et très compactes, à cause des impératifs BBC joue dessus.» Membre direction bailleur social local n°1

Les bailleurs confortent l'idée de l'échec social de l'habitat vertical et collectif massif ayant longtemps souffert de la mauvaise image de la densité associée au logement social et de leur métier. Néanmoins, pour eux comme pour les personnes en charges de la conduite des programmes de rénovation urbaine, les dix années d'opérations de rénovation urbaine ne sont pas à remettre pas en cause et au contraire, sont justifiées.

«Je ne vais pas réhabiliter une opération dont on sait que techniquement elle est naze, parce que les surfaces sont trop petites, parce que c'est une passoire thermique, phonique, et ceux qui me disent qu'il ne faut rien démolir, il faut tout garder et on rajoute une pointe ici et une cage en bois ici avec des trucs à la mode, moi, je dis surtout qu'ils se font plaisir. Et en plus, ils ne résolvent aucun des problèmes posés par l'habitat tel qu'il était structuré. Ce n'est pas que je fais front à ce qui a été fait dans les années 60, il était de très bonne facture et il correspondait à une attente ! On sortait d'une guerre, il y avait un gros problème de logement, des niveaux techniques et de confort très faibles, et quand vous mettiez les gens dans une petite barre avec une salle de bain toute neuve, c'était un gros pas en avant ! » Membre direction bailleur social local n°1

«Il y a même des tours qui vivaient bien, mais oui, mais à un moment, on veut déstigmatiser un territoire. Donc ces tours tombent. Même si on y vivait bien. C'est vrai qu'en période de pénurie de logements on peut se dire, mais alors ? Bon, en fait, la réponse c'est que finalement peut-être que dans 10 ans il aurait fallu y faire quelque chose à ces tours. Peut-être que l'ANRU a permis de devancer un peu « la pelle », mais pas tant que ça. » Délégué du préfet

Pourtant, auprès de nombreux autres « faiseurs de ville », si l'habitat vertical a été décrié en son temps (Magri, 2008) et le demeure encore, comme l'illustre la décision radicale de créer l'ANRU pour enclencher des opérations de démolition-reconstruction de grandes envergures, ce

dernier connaît un processus de relégitimation. Grâce aux valeurs portées par l'urbanisme durable, l'image de l'habitat collectif vertical renoue avec les représentations sociales positives véhiculées de ses débuts. Les trois représentations sociales historiques relevées par Magri, d'innovation, de modernité et de «vivre ensemble» semblent remises au goût du jour et trouvent écho dans les préoccupations environnementales de l'urbanisme durable et les valeurs de la densité. En effet, les Grands Ensembles ont porté pendant plusieurs décennies les valeurs d'un habitat moderne, innovant, et propice à la cohésion sociale. Susanna Magri rappelle que dans les années cinquante et soixante « *pour les communistes français, le modèle de la modernité est soviétique : ce sont ces immeubles «à l'allure de palais ou de cathédrales»* (L'Humanité, 192) » (Magri, 2008 p. 177). Les Grands Ensembles étaient alors incontournables pour édifier de nouvelles villes comme centralités urbaines alternatives à la capitale (Fouchier, 1997) et «*offre[aient] à l'homme moderne un cadre à la mesure de son temps* » (Couvreur, 1955 in Magri 2008).

Plusieurs sociologues ont participé à leur légitimation. Les nombreuses études menées par Chombard de Lawe ou encore Henri Lefebvre ont cherché à vérifier comment cette nouvelle morphologie architecturale et urbaine participait au maintien des solidarités ouvrières. S'ils relevèrent de nombreux dysfonctionnements dans leurs usages, ils n'iront pas pour autant jusqu'à dénoncer ce modèle de densité de l'habitat, mais au contraire les corriger.

Pour Chombard de Lawe (1957, in Lévy, 2001, 91 in Magri, 2008), les habitants des Grands Ensembles avaient la liberté de s'inscrire ou non dans la vie collective, sachant qu'il la considérait comme indispensable pour rendre cette expérience résidentielle compacte «vivable». Les Grands Ensembles étaient décrits comme les lieux nouveaux du «vivre ensemble», prolongements des liens déjà préexistants issus de la conscience de classe de la communauté ouvrière.

À cette même époque, pour Henri Lefebvre, les résultats semblent similaires malgré une approche différente. En conservant une homogénéité morphologique sans être l'immédiateté des tissus pavillonnaires, les ensembles d'habitats sociaux maintiendraient au sein des cités les sociabilités et solidarités des classes populaires sans pour autant les isoler totalement des classes moyennes. (Magri, 2008, p. 186). Considérés comme des «*lieux de rapprochement des classes sociales et «véritables laboratoires, dans lesquels s'établissement les structures sociales de demain* » (Chombard de Lawe et Chombard de Lawe, 1960, in Guiraud, 2003, 62, in Magri, 2008, p. 185.), les formes d'habitats collectives restent privilégiées à l'habitat individuel chez les «fiseurs de ville». Elles répondent aux enjeux d'une densification moins gourmande en espace naturel et aux exigences d'innovations en matière de performances environnementales.

Elles incarnent une forme moderne et adéquate pour la métropolisation en marche. Elles semblent propices à davantage de sociabilités associées à de nouvelles formes de citoyenneté durable.

Cependant, la valorisation de l'habitat collectif apparaît moins emprunte d'une nostalgie du mouvement moderne que comme les possibilités multiples qu'il ouvre pour imaginer des projets d'habitat intense, compacte et facilitant une urbanité citadine. Détaché du fonctionnalisme et de l'urbanisation de dalle, mais aussi de l'imaginaire du logement social et ouvrier, le grand collectif, n'apparaîtrait alors, plus en contradiction avec, par exemple, les bénéfices de la rue comme intensité urbaine idéale.

« L'important c'est de ne pas refaire forcément ce que l'on a fait dans les années 50, 60, 70 en y faisant que des logements ! C'est finalement refaire ce que Le Corbusier a voulu faire avec la cité radieuse et y abriter l'école, du commerce, cette idée c'est quelque chose qu'on devrait pouvoir continuer à retravailler. Après, je comprends aussi la démarche de démolir, mais pour un architecte, il n'y a rien de PIRE que de voir démolir un bâtiment ! Ça ne va pas de soi de construire pour démolir ! » Architecte n°2

« Je crois qu'on paye cher ce qui s'est passé dans les années 60 ! Mais si on l'analyse d'un peu plus près, moi je me dis, pourquoi on ne détruit pas les Tours et les Barres à Caudéran ? Pourquoi ? Parce qu'elles sont bien foutues, elles sont bien habitées, bien entretenues, les logements sont plus grands d'ailleurs, les halls sont magnifiques, les espaces verts sont bien entretenus, de bonnes qualités et ça fonctionnent. Je ne connais pas très bien, mais tu as des barres, 150 logements, ce sont de beaux immeubles, avec de très beaux halls, des logements qui sont grands, de bonnes loggias. Tu as vraiment de chouettes logements ! Pourtant, dans les mêmes années, on a construit les tours des Terres Neuves qu'on a démolies, ou ailleurs sur Cenon, Lormont, etc. ! Pourquoi ? Parce qu'on les a construits trop «cheap», et c'est vraiment la clé. » Architecte n°1

Depuis quelques années, un travail de relégitimation de ce parc architectural et urbain est en cours. D'une part, certains chercheurs remettent en cause la systématisation de la rénovation urbaine des dix dernières années. Elles auraient renforcé la stigmatisation de la compacité architecturale et des quartiers (Merlin, 2010), provoqué des «chocs psychologiques» certains auprès des habitants (Bertier, Marchal et Stébé, 2014), mais auraient eu peu d'impact sur la

paupérisation de ces quartiers, comme le relève les rapports annuels de l'ONZUS⁴⁹. Au contraire, les «faiseurs de ville» affutent leurs arguments, aiguisent leurs discours et rivalisent de pédagogie pour relégitimer la pertinence socio urbaine du grand ensemble et le réinscrire dans une dynamique historique et patrimoniale d'envergure nationale. Les avantages du Grand Collectif sont de plus en plus expliqués par le biais de modes de communication diverses, notamment en direction du grand public. Des démarches de patrimonialisation de cités comme la maison radieuse de Rezé de Le Corbusier ou le quartier des Hauts de Sainte Croix à Bayonne, conçue par Marcel Breuer, architecte et designer de renommée internationale montrent toutes deux la dynamique de reconquête d'une image positive pour les Grands Ensembles. Cet extrait du dossier de presse de l'inauguration des Hauts de Bayonne du 27 avril 2013 retrace la démarche de revalorisation patrimoniale lancée par la ville depuis 2009 à partir d'une des grandes figures du modernisme et de l'École du Bauhaus⁵⁰ :

«Dans le cadre projet de rénovation urbaine, la Ville de Bayonne et l'Office Public de l'Habitat ont souhaité en mars 2009 élargir le cadre de valorisation du site et l'étendre à un cadre patrimonial et culturel beaucoup plus vaste : À partir du renom international de l'œuvre de Marcel Breuer, de l'architecture du Bauhaus et en s'appuyant sur l'exemple de Bayonne, il s'est agi de reconnaître l'architecture du XXe siècle comme patrimoine et d'intégrer le complexe architectural des Hauts-de-Sainte-Croix dans le patrimoine historique et touristique local, au même titre que le centre historique de la ville. [...] À partir de la mise en œuvre de divers projets artistiques et culturels qui ont fait intervenir différents acteurs culturels de l'agglomération et qui ont été menés en étroite collaboration avec les habitants du quartier, les associations et les équipements sociaux, il s'agissait à la fois de permettre une appropriation de ce patrimoine par les habitants, mais aussi de modifier sensiblement l'image du quartier. [...] Les guides-conférencières de l'Office de Tourisme avaient proposé une extension des visites de la ville sur le plateau Saint-Étienne et le quartier des Hauts-de-Sainte-Croix, pour présenter ce patrimoine du XXe siècle. »

Pour la cité Rezé, Sabrina Bresson (2010) décrit le renversement progressif de l'image sociale négative de la cité et la manière dont les habitants vont participer activement à cette revalorisation. Ils vont développer un savoir sur le mouvement moderne, à partir des particularités de leur habitat, et de la figure de Le Corbusier. La prise de conscience de

⁴⁹ « Depuis sa création en août 2003, l'ONZUS, l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles contribue à une meilleure connaissance des quartiers de la politique de la ville et à l'évaluation des politiques publiques menées en leur faveur. » <http://www.onzus.fr/>

⁵⁰ « Ecole consacrée aux arts appliqués, fondée à Weimar en 1919, par W. Gropius, il y sera enseigné progressivement le fonctionnalisme radical dans l'architecture et l'urbanisme, visant l'abandon de la forme urbaine existante pour de vastes compositions modulaires et répétitives. » Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » (Merlin, Choay, 2005, p.120)

l'exceptionnalité de la forme architecturale de leur logement va se traduire par une réappropriation de leur habitat, concrétisée par des visites spontanées de leurs propres logements, la constitution d'une documentation personnelle spécialisée sur le modernisme. L'œuvre de Le Corbusier est aujourd'hui protégée, et mise en valeur par des programmes touristiques et culturels, des cycles de conférences. Plus généralement, des expositions sont consacrées à l'utopie des cités des années 1950-1960 pour présenter la vie ordinaire des quartiers d'habitat social, leurs ambitions sociales originelles et leurs évolutions complexes. L'architecture devenant de plus en plus un élément de distinction, les stratégies de patrimonialisation et de valorisation connaissent le succès, notamment auprès des classes moyennes les plus diplômées et au capital culturel important. Pour exemple, l'exposition réalisée sur la cité bordelaise du Grand Parc, « rétrospective/perspective » du 13 septembre au 10 février 2013 par Arc en Rêve illustre la dynamique de relégitimation d'une architecture trop rapidement décriée et démolie. Autre exemple, la mobilisation et la communication autour de la Cité Radieuse à Marseille, devenue aujourd'hui pour partie, un musée d'art contemporain, s'impose même comme modèle de revalorisation réussi pour remettre les Grands Ensembles au goût du jour, et symbolise nationalement cette ambition.

Parallèlement à ce processus de relégitimation des Grands Ensembles, les «fiseurs de ville» cherchent à faire évoluer et remettre au goût du jour l'habitat collectif comme forme architecturale durable. Tout habitat collectif pouvant potentiellement renvoyer aux dysfonctionnements qu'ont connus les Grands Ensembles, l'enjeu principal consiste alors à ne plus en reproduire les erreurs historiques. Les valeurs nouvelles de la densité-durabilité nourrissent des réflexions sur leurs conceptions qui semblent se distinguer de l'héritage du modernisme. De nouvelles formes de productions d'habitat collectif attractif semblent dorénavant possibles grâce à l'expérience du passé tout autant que par l'apport des nouvelles avancées techniques et les modes d'organisation urbaine promus par la métropolisation. Peu de «fiseurs de ville» ont exprimé un doute vis-à-vis de la revalorisation possible de l'habitat collectif et les vertus durables qu'il peut apporter mis à part le délégué du préfet rattaché à la politique de la ville. Issu du corps enseignant, il s'avère être le moins directement «fiseurs de ville», et davantage se positionne dans des réceptions sociales architecturales proches des habitants.

«Moi je crois beaucoup à la densité, et tout le monde dit, parce qu'elle a une mauvaise image, et le fait de monter en hauteur, les gens disent «ah, c'est les barres des années 60', c'est les «cages à lapin' » tout ça. Aujourd'hui, on a les moyens ! » Élu en charge de l'urbanisme dans une commune de Bordeaux Métropole n°3

«C'est la maison avec un toit qui constitue l'habitat ! Sans renvoyer à Bachelard, l'habiter passe par là. Donc ça ne me choque pas. Simplement aujourd'hui, par rapport à des processus de métropolisation il y a peut-être à trouver une meilleure articulation entre différentes formes urbaines et différents modes d'organisations urbaines.» Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

«Donc, c'est à nous [élus] de trouver des formes urbaines qui fassent envie et ça, pour l'instant, on a du mal à le faire. Et pour des raisons économiques ! Il faut trouver des logements où on est moins entassés, plus spacieux, plus grands, mieux isolés, et aussi phoniquement, et des formes urbaines hybrides, des immeubles de maisons, avec des entrées un peu séparées, mais aussi un peu compactes, il faut inventer des choses un peu nouvelles.» Élu n° ??

«Mais de toute façon, on recrée des barres ! Même si elles sont Hi-Tech, ce sont quand même des barres où on met des aplats de couleurs, mais dans 20 ans, je pense que tout le monde les reconnaîtra ! Est-ce que c'est un marqueur ? Est-ce que c'est volontaire ? » Délégué du préfet

L'ambition de production d'un habitat collectif repensé s'incarne dans les réalisations récentes des écoquartiers. Ils apparaissent ainsi comme des terrains d'expérimentations de la compacité, aux mêmes titres que les Grands Ensembles dans les années 50. La question des écoquartiers s'est invitée assez naturellement au débat, et semble l'objet de toutes les interrogations. Que ce soit de manière critique ou au contraire enthousiaste, les éco-quartiers suscitent l'intérêt, car ce sont encore les rares projets où les expérimentations urbaines et architecturales sont réalisées sans appréhension. Leurs bonnes pratiques de l'urbanisme durable sont parfois controversées. Certains s'interrogent sur leur participation plus ou moins volontaire au processus de métropolisation dans le but de «verdir» une urbanisation extensive classique, ou consacrer davantage d'investissement dans le marketing métropolitain durable que dans de véritables innovations architecturales et urbaines (Pinson, 2012). Plus qu'un laboratoire, les écoquartiers deviennent des vitrines d'expositions, et ont été comparés à des «catalogues» à ciel ouvert à la fois de nouvelles formes architecturales pour produire un habitat dense, tout autant que pour incarner la métropole du futur, avec parfois un sens ambigu, à la fois positif et critique. En effet, localement, il a été, par exemple, reproché à l'opération de l'îlot Armagnac sur le quartier Belcier de Bordeaux Euratlantique d'être davantage une juxtaposition de bonnes pratiques architecturales d'habitat dense sans qu'elles ne produisent un véritable quartier d'habitat, approprié et en lien avec le reste du quartier populaire historique.

«Je trouve que c'est des choses à inventer ça par contre. L'éco-quartier, c'est quand même une ville ex nihilo ! Il y a toutes les typologies, car il n'y a plus tellement de projets de ville nouvelle

en France. Et là, quand même, ils ne sont partis de rien. On n'a pas de recul, mais il y a des choses assez malines. [...] Ça reste quand même des pratiques urbaines un peu différentes. C'est une ville qu'on parcourt vraiment à pied par exemple. La place de la voiture est beaucoup moins prégnante qu'ailleurs. Mais c'est trop tôt pour savoir. On regarde beaucoup, mais c'est aussi pas mal un catalogue de bonne architecture. »Architecte local n°1

«L'éco-quartier, avec cette expérience, car oui, c'est une expérience un peu folle, mais intellectuellement intéressante, qui pourrait surement amener à changer la loi, car vous pourrez acheter un plateau, la moitié sera enherbée et vous pourrez construire ce que vous voulez sur votre plateau, voir agrandir votre maison au fur et à mesure. C'est totalement novateur ! » Élu n°3

4.4. L'urbanité : une métropolisation moins polarisante

4.4.1. La recherche d'une densité attractive

Chez les « faiseurs de ville », la densité apparaît enfin comme une condition urbaine (Mongin, 2005) favorisant le « vivre ensemble ». Une forte densité d'habitat autour d'espaces publics accueillant des commerces et des transports en commun multiplierait les possibilités de rencontre.

«L'intensité, c'est aussi le vivre ensemble et accepter d'être plus proches.» Médiateur architectural

L'urbanité comme valeur portée par la densité met ainsi en comparaison les pratiques résidentielles des classes moyennes, périurbaines d'un côté et gentrificatrices de l'autre. La vie sociale des classes moyennes vivant dans le périurbain est perçue comme plus « pauvre » en gradient d'urbanité (Lévy, 1994). L'urbanité y apparaît marquée par une logique de retrait sociétale, quand les classes moyennes faisant le choix de rester ou revenir dans les centres de métropoles, semblent faire le choix d'urbanité plus riche socialement, donc plus républicaine (Guilly, 2014). Les centres-villes métropolitains sont ainsi très valorisés comme modèle de développement urbain et résidentiel durable, car ils regroupent, de fait, une forte intensité, une mixité fonctionnelle historique et portent ainsi naturellement une forte urbanité. Contrairement aux territoires périurbains, ils apparaissent relativement préservés des phénomènes NIMBY et de « clubbisations » des espaces résidentiels (Estèbe 2004), et ce, malgré des enquêtes sur la gentrification montrant des reproductions « d'entre-soi » sur un fond de foule anonyme, et des

situations de cohabitations indifférentes qui n'empêchent pas les marquages sociaux (Launay, 2011)

La densité en tant qu'urbanité interroge les pratiques résidentielles des classes moyennes, qui semblent au cœur des préoccupations des « faiseurs de ville » et élus dans le processus de métropolisation. Ces populations concernent une grande part de la population française, mais c'est la plus hétérogène, la plus mobile, et peut-être la plus angoissée (Bosc, 2008, Peugny, 2009). Au-delà du critère de définition économique et du critère professionnel qui dépeignent un spectre de population relativement hétérogène, les classes moyennes se définissent symboliquement par un critère identitaire, c'est-à-dire « *par un sentiment d'appartenance dynamique, notamment par le fait d'identifier son sort – ou celui de ses enfants – à celui de ce groupe intermédiaire [...] marqué par une idéologie du progrès* » (Chauvel, 2006). Plus précisément, elles sont marquées par des préoccupations oscillantes entre des logiques de distinction (Bourdieu, 1979) et des logiques de « conquêtes », qui peuvent être territoriales, résidentielles, ou encore d'investissement dans l'espace public (association, militantisme, dans les domaines éducatifs, culturels..). Les classes moyennes partagent un caractère à la fois de « pionniers », « d'aventuriers » (Bidou, 1985) tout autant que des comportements « conservateurs », car ils veulent conserver leur place dans la stratification sociale française (Goux, Maurin, 2012).

Plus généralement, les classes moyennes se caractérisent en tant que « stratèges », prêts à expérimenter des choix nouveaux ou à reproduire la stabilité de certains déjà réalisés par leurs aînés, afin de valoriser, protéger ou maintenir leur statut social, par définition instable, « d'entre-deux ». Ces comportements sociaux spécifiques guident leurs stratégies résidentielles. Ils marquent l'espace, ils font et défont, en partie, l'attractivité des territoires. En effet, elles n'hésitent pas à changer radicalement de territoire, à en transformer certains comme dans les situations de gentrification, à s'y investir, à y imposer parfois certaines pratiques voire d'avoir recours à des stratégies d'habitat plus ou moins clairement dans le contrôle social (détournement de la carte scolaire, recours à des résidences fermées, contrôles des voisinages, création d'association de quartier pour faire pression sur les municipalités)

Au cours de la mission d'assistance à la concertation de la mise en œuvre de l'AVAP d'un centre-ville ancien d'une commune de Bordeaux Métropole, l'équipe municipale craignait des dérives NIMBY. La municipalité a mis en garde l'Agence Place sur leurs relations conflictuelles concernant le projet avec une association d'habitants du quartier. Elle regroupait des familles de propriétaires récemment installées, soucieuses de la valorisation ou préservation économique de leur patrimoine et ainsi extrêmement vigilantes à toute évolution ou procédure d'urbanisme réglementaire sur ce quartier ancien et patrimonial en partie dégradé.

Ainsi, les valeurs de la densité s'adressent prioritairement aux classes moyennes inférieures et intermédiaires, car elles sont perçues comme les acteurs du changement durable des villes en tant que futurs usagers. Bien que de plus en plus de critiques vis-à-vis des comportements résidentiels des classes moyennes inférieures et intermédiaires se fassent entendre de la part des « faiseurs de ville », la métropolisation durable des agglomérations ne peut se passer d'elles. Ce sont principalement elles qui ont encore les moyens de choisir leurs lieux de vie selon leurs aspirations sociales. Ce sont les plus « mobiles » socialement et spatialement. Elles sont donc les populations les plus actrices de la mixité sociale et des équilibres socio-spatiaux des territoires.

Les métropoles doivent pouvoir maintenir leur pouvoir d'attraction résidentielle au sein de leurs murs pour rester fortes dans la gouvernance des territoires. Bien que les classes moyennes y passent leurs temps de loisirs, viennent consommer et travailler quotidiennement, cela ne suffit pas pour devenir une métropole, elles doivent être des lieux d'habitat. La production de logements doit en parallèle se réinventer plus dense et plus durable, en proposant alors des modes de vie pour les classes moyennes, en dehors du modèle pavillonnaire.

Les extrêmes sociaux, pauvres ou très aisés semblent moins intéresser les « faiseurs de ville » en ce qui concerne les enjeux de la densité. En effet, ces populations ne sont pas les plus mobiles au niveau de leurs stratégies résidentielles. Même si 30 % des populations pauvres sont des propriétaires, la majorité fait son parcours résidentiel dans le parc locatif, et se retrouvent plutôt concentrées dans des secteurs urbains bien identifiés : parcs anciens dégradés des villes centres et des bourgs ruraux, parcs HLM. Pour les catégories aisées, le parallèle avec les catégories pauvres peut apparaître étrange et pourtant, elles s'avèrent être des populations relativement statiques dans leurs choix et stratégies résidentielles. Elles quittent peu les beaux quartiers, s'inscrivent dans une mobilité très ancrée dans l'international et déconnecté des équilibres socio-spatiaux locaux. De plus, elles jouent davantage la carte de la discrétion dans l'espace public et des réseaux souterrains que l'activisme NIMBY pour protéger son statut social (Pinson-Charlot, 2007).

Dans les propos recueillis, les « faiseurs de villes » n'utilisent pas le terme de « classes moyennes ». Ils citent des ménages, des familles, des populations de manière assez floues. C'est par la relecture et l'analyse de leurs discours qu'un rapprochement a pu s'observer et permettre l'identification des classes moyennes comme sujet de leurs préoccupations professionnelles. Lors d'un groupe de travail et d'une étude sociologique sur les mobilités domicile-travail dans le cadre de l'animation d'un groupe de travail «habitat et actifs » pour élaborer le diagnostic du

Plan Départemental de la Gironde avec l'Agence Place, nous avons pu observer ce «flou» entourant les «populations d'actifs». Une fois encore, et après notre travail de reconstruction a posteriori, nous nous sommes rendu compte que cela concernait plus précisément et sociologiquement les classes moyennes. Un effort de pédagogie important a dû être consacré pour délimiter, avec eux, de quelles populations relevaient ces «actifs» dans les représentations sociales des membres du groupe (des syndicats, des directeurs d'entreprises comme pour La Poste.). La catégorie sociale des classes moyennes est apparue très mal connue, perçue comme historiquement dépassée, inexacte, voire péjorative.

Les «faiseurs de ville» sont particulièrement soucieux des mobilités résidentielles des classes moyennes attirées par les sirènes du mode de vie dans les espaces résidentiels périurbains. Les classes moyennes sont perçues comme en partie responsables de l'étalement urbain. Leurs pratiques de l'entre-soi, (Charmes, 2005 ; Jaillet, 2013) ont profondément marqué les «faiseurs de ville» dans leurs représentations sociales de ces populations. Et pour les plus aisées d'entre elles, elles apparaissent même, calculatrices, renfermées, et apeurées par l'autre social.

«Et là, mon avis personnel, c'est que tous les argumentaires «oui pas dense parce que notre identité n'est pas dense», ce genre de truc, pour moi c'est juste du NIMBY, du «pas chez moi», quand même on sent un relent pas cool derrière.» Urbaniste à Bordeaux Métropole

«Il y a le syndrome NIMBY ! Bon, c'est un peu cliché de dire ça, mais tout le monde est d'accord avec la densité, tout le monde a compris que l'étalement urbain, ce n'est pas bien parce que le tramway ne peut pas aller jusqu'à devant chez soi, et qu'il faut un minimum de densité pour justifier des investissements publics et de les mutualiser, mais par contre, c'est mieux chez le voisin et pas devant chez soi ! Parce que c'est associé à de la hauteur et à des formes urbaines différentes qui vont apporter de nouvelles populations près de chez moi. Et puis la pire, c'est que c'est du logement social, «ce ne sont pas des gens comme moi»... De toute manière, la manière dont on construit encore du logement social aujourd'hui, même s'ils se lancent dans d'autres sujets comme les coopératives, ça reste encore marginal ! Mais pff, il y a aussi ce sentiment, encore une fois, qu'on a acheté sa maison, mais aussi l'environnement qu'il y a autour. [...] c'est difficile à appréhender et à accepter. Ça, c'est mon regard d'expert. [...] Mais si tu me demandes où j'ai acheté et si j'apprends demain qu'un promoteur va faire un immeuble de 5 étages à côté, à titre personnel, c'est sûr, je ne verrai pas ça d'un bon œil ! »
Membre direction de l'aménagement bailleur social n°2

Les classes moyennes deviennent l'objet de suspicions de la part des acteurs des politiques urbaines. Cette population n'est plus autant source d'opportunités et d'espoirs comme elle le fut

les décennies précédentes dans une société française qui se voulait de propriétaires. Au contraire, elles s'avèrent être un véritable casse-tête politique et social en matière d'urbanisme et de production de la ville. Certains «faiseurs de ville» en ont même une représentation sociale très négative. Elles seraient malthusianistes. La guerre des places (Lussault 2009) s'inscrit au sens propre dans les territoires, qui deviennent des enjeux de stratégies sociales et résidentiels complexes. Un des membres d'une direction d'agence d'urbanisme prend l'exemple des réactions craintives face à l'ambition métropolitaine bordelaise d'atteindre un million d'habitant d'ici à 2040 : *«Par contre, le «million d'habitants », moi je pense que c'est autre chose. Les réactions négatives par rapport au million, je ne pense pas qu'elles soient... alors, c'est toujours des mélanges, mais je pense que c'est un vrai malthusianisme dans le sens premier du terme, c'est-à-dire que les gens se disent que s'il y a des gens en plus, les acteurs se disent que s'ils y a des nouveaux venus, ils vont effectivement nous piquer nos emplois, donc en raisonnant comme s'il y avait un stock.»* Membre direction agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole

Les critiques vont essentiellement à l'encontre des dérives possibles de leurs installations périurbaines, qui peuvent entraîner sur le long terme leurs propres fragilisations sociales et économiques, surtout pour les classes moyennes inférieures.

«Tout le monde parle de l'étalement urbain. L'autoroute qui va jusqu'à Pau, il a aidé cet étalement finalement ! Les gens sont partis à 40, 50 voire 60 km ! Mais on va les laissez partir jusqu'où ? Tout ça, ça à un coup ! Il faut tirer les lignes, le tout à l'égoût, il faut tirer les transports en commun. Alors pour une jeune famille avec des enfants en bas âge, on se dit c'est bien, c'est la nature et c'est proche. Quoique c'est un peu fallacieux parce que vous vous rendez compte que vous ne bossez pas à côté de chez vous, vous aller passer du temps dans les transports, quand vos enfants deviennent adolescent, c'est la mère de famille qui amène les enfants à la danse, et au sport et vous passez énormément de temps à vous déplacer. Donc c'est comment éviter cet étalement urbain ? Il faut donner envie de vouloir retourner vivre en ville et proposer des lieux, mais aussi la ville, les espaces publics ! Et pouvoir descendre et avoir pas loin des espaces de qualité. Pouvoir prendre le tram et aller visiter votre vieille tante à l'hôpital sans prendre votre voiture, mais pour pouvoir faire tout ça, il faut une certaine densité. [...] Donc je pense que la logique elle est bonne ! Après, ce que l'on constate malheureusement c'est que «densifions oui, mais chez les autres !» Elu en charge de l'urbanisme dans une commune de Bordeaux Métropole

L'urbanité se focalise moins sur l'architecture et le problème de la consommation foncière générée par la prolifération du modèle de la maison individuelle que sur les stratégies résidentielles des classes moyennes. L'urbanité est synonyme d'un «vivre ensemble »

métropolitain. À l'inverse de l'entre-soi périurbain doit pouvoir se substituer un «avec tous» solidaire et ouvert aux sociabilités du quotidien et des modes de vie plus économes, plus écologiques.

«Moi je trouve ça très bien qu'on incite à faire plus dense. [...] Je trouve que c'est collectif, alors que le développement durable, par exemple, je trouve que ça ne renvoie pas toujours à du collectif. Quand je vois des architectes qui sont super fiers de faire des maisons non reliés aux réseaux, ça me gêne. Les réseaux, c'est quelque chose de collectif en fait. Ça veut dire qu'on est branché ensemble si tu veux. C'est bête, mais pour moi c'est «on gère la société ensemble, on a de l'électricité en commun, on fait des choses que sociétalement on fait ensemble». Et quand je vois des mecs trop contents parce qu'ils ne sont pas reliés, ça me choque. C'est genre, on fait notre électricité tout seuls, on est autonomes, c'est hyper individualiste en fait. La densité pour moi, elle répond à des enjeux de bien vivre ensemble en fait. Ces maisons pas reliées, c'est un des extrêmes du développement durable. C'est des écolos, tu vois, des soixante-huitards, des enfants de soixante-huitards, qui sont architectes et qui décident de faire des maisons. Je les critique pas après, ils innovent dans des trucs qui sont repris après tu vois, mais ça me choque de me dire qu'aujourd'hui, il y a des gens dont le rêve c'est de ne pas être relié.» Urbaniste consultante

L'hémorragie des classes moyennes dans les espaces périurbains pendant ces trente dernières années apparaît comme un traumatisme important chez les «fiseurs de ville», car ces catégories sociales leur sont indispensables pour assurer un fonctionnement durable des métropoles, à la fois social en accueillant des familles, mais économique en accueillant des ménages actifs. Observé au cours des missions réalisées au sein de l'Agence Place, mais aussi dans les discours des «fiseurs de ville» et élus interrogés, le terme de mixité sociale est mobilisé implicitement dans les politiques urbaines comme un indicateur de la présence ou non des classes moyennes dans la ville ou sur un quartier. Pas de mixité sociale ? C'est la fuite des classes moyennes. Augmenter la mixité sociale ? C'est attirer les classes moyennes. Attirer les familles ? C'est en général maintenir la présence des classes moyennes inférieures actives sur un quartier.

«La densité, c'est aussi une question de renouvellement urbain, il y a l'objectif de faire revenir des familles en ville.» Médiateur architectural libéral

«Si on densifie qu'avec du petit logement, il y a beau avoir plein d'étudiants, et des vieilles personnes, on ne fera pas de la ville comme ça.» Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

Ainsi, les classes moyennes sont appelées à devenir le nouveau ciment social du bon fonctionnement durable des villes et des territoires métropolitains. Pourtant, elles font encore figure, pour les «faiseurs de ville», d'indécrottables mauvais élèves en matière de comportements résidentiels. Peu « conscientisés » en comparaison à la classe ouvrière qui donnait corps aux valeurs sociétales des Grands Ensembles, les «faiseurs de ville» fondent autant leurs espoirs dans les classes moyennes pour vivre la métropole durable que leurs craintes qu'elles ne s'illustrent inexorablement dans le repli social. Si les «faiseurs de ville» semblent remettre en cause les stratégies résidentielles des classes moyennes, ils se sont parfois aperçus de certaines de leurs propres contradictions face à leurs propres choix résidentiels en tant, cette fois, qu'habitants. Les vertus de la densité trouvent ainsi parfois leurs limites face à leurs situations personnelles.

«La densification pour moi elle interroge aussi le rapport à l'espace, et quand on y met beaucoup d'écoresponsabilité, de développement durable, on demande à l'autre des contraintes que l'on se s'impose pas forcément soi-même, mais parce qu'aussi c'est difficile de respecter toutes ces contraintes ! » Délégué du préfet

Nombre d'entre eux sont issus des classes moyennes, même s'ils en représentent plutôt les classes intermédiaires et supérieures. Certains «faiseurs de ville» remettent en cause les situations de leur propre groupe professionnel, soit pour critiquer l'injonction et la normalisation de la densité dans la production de l'habitat, soit parce qu'ils se considèrent plus intègres par rapport à l'urbanisme durable et les valeurs de la densité.

«Quand je dis que je suis mesuré en termes de densité c'est que j'entends aussi le contrecoup de «il faut faire plus dense», qui est prôné par ce que j'appelle les «ayatollahs de l'urbanisme», ceux qui disent «faites comme ça» mais sous-entendu qu'ils ne font pas comme ça pour eux, qui nous prônent le collectif, mais qui vivent dans de grosses maisons individuelles, qui sont «anti-voiture» mais qui viennent tous les jours au boulot avec, et il y en a plein ! » Membre direction bailleur social local n°1 local

«Moi j'habite dans du collectif R+4 et je trouve ça pas assez haut. Je ne suis pas un bien-pensant de la ville qui vit tranquillement dans sa petite maison à Caudéran. Il faut savoir ce qu'on veut dans la ville, moi, ça me va la hauteur ! » Responsable de programmes bailleur social n°3

Dans notre échantillon, seulement 23 % des «faiseurs de ville» interrogés vivent dans de l'habitat collectif, dont une seule dans une tour de plus de 20 étages. Ce sont, pour la majorité

d'entre eux, les plus jeunes (moins de 40 ans), cumulant de plus une situation résidentielle locative. Ainsi, les « faiseurs de ville » ne dérogent pas aux préférences sociales des classes moyennes qui privilégient les maisons individuelles lorsqu'ils sont propriétaires. Cette question du lieu et du type d'habitat personnel, posé à la fin du guide a mis de nombreuses personnes mal à l'aise. Des tactiques de détournement de la question ont montré des situations de gênes face à leurs propres ambiguïtés : des rires gênés, des évocations géographiques floues comme *«j'habite dans le centre-ville»* (Responsable service aménagement bailleur social n°2), des tentatives de réappropriation d'un certain rapport de domination avec ceux occupant un poste de direction face à une doctorante replacée dans sa position d'étudiante apprenante : *«Hahaha ! Ah ça, ça serait marrant à faire, tous les gens que vous interviewez, de savoir dans quel type d'habitat ils habitent. Parce qu'on a le droit d'être contradictoire.»* Médiateur architectural libéral

4.4.2. Nouveaux compromis architecturaux

Les densités des espaces métropolitains, bien que plébiscités, sont un véritable casse-tête pour les « faiseurs de ville ». L'intensité et l'urbanité y semblent optimales, quand les compacités, entre de l'habitat individuel et, ou, du collectif à forte qualités patrimoniales (l'ancien, l'haussmannien, la pierre historique...), sont devenues inaccessibles à l'accession pour la plupart des classes moyennes. L'habitat collectif récent reste, lui, moins attractif à l'accession. Les projets d'habitat et d'urbanisation des centres-villes métropolitains cherchent à s'adapter aux aspirations résidentielles des classes moyennes, notamment de celles souhaitant devenir propriétaires. Il s'agit à la fois de rendre les projets durables, donc denses, tout en répondant à leurs critères de préférences.

«On a tendance à dire, nous, urbanistes, que les gens vont loin parce qu'ils n'ont pas de conscience environnementale et qu'ils ne pensent qu'à avoir de grands terrains, mais déjà, rien que la question de la qualité du logement est posée selon les choix familiaux !'» Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

Certes, l'intensité est très attractive, mais elle l'est d'autant plus, en habitant une maison de ville. Localement, l'attractivité de la maison de ville se traduit par le modèle de l'échoppe. Dans les réflexions des «faiseurs de ville», elle en est un des de «points de départ» pour réinventer des compromis architecturaux en matière d'habitat dense.

« Déjà, Paris est la ville la plus dense du monde et le quartier le plus dense de Paris vous savez lequel est-ce ? C'est l'avenue de l'Opéra. Et pourtant, si je vous dis que j'habite cette rue, vous

ne pensez pas que j'habite un taudis. Donc densité égal taudis, densité égal mal-être, densité égal «les uns sur les autres», densité égal bruit, tout ça, c'est de la blague. C'est le 8^{ème} arrondissement, c'est le plus chic de Paris, c'est entre le Louvre et l'Opéra, il n'y a pas photo. » Architecte n°3

Les «faiseurs de ville» font, une distinction forte entre la maison individuelle de type pavillon en périphérie (lotissements ou dans les espaces périurbains) et la maison de ville, dont le modèle bordelais de l'échoppe semble remporter tous les suffrages. Loin d'être un repoussoir comme le pavillon en lotissement, l'échoppe fait plutôt figure de mètre étalon de la bonne compacité. Au même titre que l'appartement haussmannien, tous deux semblent être des canons architecturaux de la ville compacte historique, dont il s'agit de s'inspirer pour poursuivre une urbanisation métropolitaine durable. À la différence des années 1950-1970, une distinction entre les différents modèles de maisons individuelles, notamment entre celle périurbaine et de centre-ville n'existait pas. Il n'y avait pas de représentations plus positives de la maison de ville chez les «faiseurs de ville» (Magri, 2008). L'élargissement de leurs représentations sociales de la densité, au croisement de la recherche d'une bonne intensité, compacité et urbanité les ont amenés progressivement à considérer à parts égales l'environnement socio-urbain et l'architecture. La maison de ville apparaît ainsi plus acceptable qu'une maison dans les espaces périurbains.

«Et à la fois, on a une forme urbaine, qui est peut-être la forme urbaine, je dirais, idéale pour moi, qui est l'échoppe. En définitive, on a une forme urbaine dense, de quartier, tout en offrant le plaisir d'habiter et le confort d'habiter une maison individuelle. [...] On peut refaire de l'échoppe, il y a pas de soucis ! Quand je dis refaire, ce n'est pas refaire de la pierre et du pastiche, mais je veux dire que ce mode d'habiter il a du sens. Il est dense, donc il économise du foncier et en plus je pense qu'il est plébiscité ! » Urbaniste à Bordeaux Métropole

«Cette fois la question de la densité s'est posé sur, comment on construit des logements collectifs qui vont avoir les qualités de la maison individuelle ? Avec les vraies qualités que les familles font chercher à 20 ou 30 bornes de Bordeaux, comme la verdure, la tranquillité, des choses comme ça. » Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

Ainsi, la maison de ville est un modèle plutôt plébiscité par les «faiseurs de ville» comme conformes en matière de densité, de durabilité et de cohésion sociale. Elle a l'avantage d'être située au cœur de l'intensité, de respecter les besoins d'intimité malgré des mitoyennetés et offre des jardins en arrière-cours qui invitent aux sociabilités de voisinages conviviaux. Cependant, face à la réalité du marché, elle s'avère extrêmement sélective. S'il y a vingt ans,

elle était encore accessible à une grande partie des classes moyennes, son succès en ont fait un bien très recherché. Elle est devenue, depuis, un bien rare et parmi les plus chers. Elle ne reste accessibles que par les catégories les plus aisées des classes moyennes ou celles ayant un capital patrimonial de départ (Anne Clerval, 2013). Ainsi, l'urbanité des villes et son mode de vie apparaissent de plus en plus sélectifs, et un privilège que seules les classes moyennes gentrificatrices peuvent s'autoriser, si elles veulent devenir propriétaires.

«Le problème c'est que, moi j'ai qu'un exemple dans ma tête à Bordeaux c'est mon oncle qui avait acheté son échoppe il y a 15 ans pour 130 000 € ! Elle était à peu près en bon état ! Maintenant, je pense que son échoppe vaut 350 000 € si ce n'est plus ! Aujourd'hui, habiter dans une échoppe, ce n'est pas très accessible ! Mais la qualité d'habiter paraît intéressante. »
Urbaniste à Bordeaux Métropole

«Aujourd'hui, en accession sociale, sur Bordeaux Métropole, on propose des terrains qui vont faire 250 m², des maisons de 80 m², et qu'on vendra 185 000 €. 80 m², pour une famille, c'est petit. Et là je parle d'accession sociale avec une maîtrise des couts importants du foncier en amont. Les questions financières sont aussi à comparer. C'est la première contrainte des ménages. Une maison à 185 000 euros, c'est 3 SMIC donc quand même des gens qui ont de l'argent. Ça fait une sacrée différence quand vous avez une différence de 20 à 30 m² ! C'est deux ou trois chambres ! Donc même si vous avez de gros salaires, vous ne pouvez pas avoir 3 ou 4 gosses sur Bordeaux Métropole. C'est impossible. [...] Ces questions des densités, il faut aussi qu'on la réfléchisse par rapport au cout de production du logement et par rapport aux capacités des habitants à acheter. » Responsable service aménagement bailleur sociale n°2

Aux yeux des « faiseurs de ville » l'échoppe et plus généralement l'habitat historique de centre-ville est un modèle durable car intense et compact. Mais leurs discours l'évoquent plutôt comme une figure du passé, vestige d'un modèle de production d'habitat ancestral. Plutôt que de le reproduire, il s'agit surtout de s'en inspirer. L'échoppe nourrit cependant des réflexions urbaines et architecturales vives parmi les « faiseurs de ville ». Elle interroge sur les manières de reproduire le modèle de la rue ou sur la reproduction des spécificités de leurs compacités parfois imbriquées de manières complexes au gré des transformations au fil des décennies. Les débats dans les agences de médiations architecturales sur « les maisons du futur » s'organisent régulièrement. Ils cherchent à promouvoir des opérations expérimentales et reproductibles à l'avenir, comme celle «des diversités » à Bordeaux Ravezies, qui propose entre autres des maisons sur les toits des immeubles collectifs (Guy Tapie, 2010) Produire de l'habitat individuel en ville est aujourd'hui une production qui se fait au compte-goutte, et ceux qui peuvent y accéder sont les catégories les plus aisées. On la retrouve en petite quantité au sein

d'opérations récentes privilégiant le plus l'habitat collectif, dont tout l'enjeu stratégique est de lui faire retrouver ses lettres de noblesse, grâce aux principes de l'urbanisme durable et des valeurs de l'urbanité.

Les écoquartiers et les projets d'habitats durables cherchent à incarner des modes de vie métropolitains d'avenir susceptibles d'intéresser les classes moyennes. Les morphologies des compacités deviennent de véritables partis pris, visant à s'adresser aux classes moyennes les plus écologiquement engagées, du moins attachées à se distinguer socialement d'un pavillon périurbain devenu trop contraignant et populaire. Il s'agit notamment de les séduire moins par les caractéristiques mêmes des logements que de les sécuriser par des nouveaux fonctionnements des espaces publics. Malgré les résultats forts de Chamboredon et Lemaire ou de Coing qui montrent les erreurs du postulat spatialiste (Chamboredon, Lemaire, 1970 et Coing, 1966) l'analyse duale « morphologie sociale, morphologie urbaine » (Frey, 2001, p.2) semble encore fortement ancrée dans les représentations sociales des « faiseurs de ville ». Le lien entre la forme et les dynamiques sociétales demeure étroitement et profondément inscrit dans les représentations, et ne semble pas, au fil des décennies, s'atténuer ou se renverser. Les architectes persistent à matérialiser les valeurs de l'urbanité, (« sociabilités » et « vivre ensemble »), dans les habitats compacts qu'ils conçoivent en portant une attention particulière aux espaces communs. Ces derniers tentent de combiner le plus astucieusement possible leurs aspirations résidentielles ambivalentes d'espaces à la fois publics et privatisés, ce qui préserverait leurs besoins d'intimité résidentielle tout en offrant des espaces de sociabilités « à la carte ».

Ces espaces extérieurs plus ou moins fortement ouverts ne rencontrent pas toujours le succès espéré, ou du moins, leur urbanité est peu prédictible. Ils génèrent parfois même des frustrations professionnelles. Au regard des modes de vie des occupants, il se constate le plus fréquemment des comportements d'ignorances mutuelles proches de ceux bien décrits par Chamboredon et Lemaire (1970) y compris entre catégories sociales identiques. L'architecte ayant réhabilité une barre vétuste des années 1960 dans une cité en proche banlieue bordelaise selon les mêmes principes de prises en compte de l'urbanité que dans les réalisations d'écoquartier raconte avec frustration son échec. La réalisation de nouvelles terrasses en bois supplémentaires a peu augmenté les sociabilités, et par là, amélioré l'urbanité de la résidence. Pour lui, ce sont les habitants qui ne s'approprient pas les règles sociales proposées et conçues architecturalement : *« Il y a aussi une vraie volonté dans ce projet à les amener vers une communication entre eux. S'ils refusent toute communication avec leurs voisins, s'ils ne veulent pas les voir, le projet ne peut pas marcher. Je leur ai dit que je comptais sur eux pour que ça marche. S'ils refusent cela, ça ne marchera pas. Certains ne l'acceptent pas et d'autres si. Par*

exemple, la transversalité, une des notions abordées sur ce projet, et se dire qu'on peut communiquer du haut vers le bas et du haut vers le bas au travers de ce que nous on appelle «les étagères », certains le refusent. C'est qu'ils ne veulent pas voir leur voisin ! (il hausse le ton). C'est-à-dire que la densité, pour y revenir, à partir du moment où on superpose les gens, dans des appartements, il y a de la densité que se crée, il y a de la cohabitation qui doit se mettre en place et un respect de chacun qui doit exister quoi ! Or ici, jusqu'à présent, ce bâtiment au contraire, c'était plutôt une vie introvertie, chacun chez soi, chacun avec son petit mètre carré de balcon donc finalement, il servait uniquement à étendre le linge, accrocher la parabole et terminé. Aujourd'hui on leur a fait des surfaces de terrasses qui font 15 mètres carrés voire plus, donc c'est forcément un lieu à habiter, et donc forcément il y a des voisins au-dessus et en dessous. Il y a un moment donné, on vit ensemble ! C'est ça qui marche ou qui ne marche pas. Aujourd'hui je ne pense pas que la mixité sociale, là, il y en ait beaucoup. Et c'est dommage [...] on a fait quand même une espèce de «machine à habiter » verticale, alors le mot «machine », il ne faut pas mal le prendre, mais c'est une espèce d'outil, voilà qui est au service des gens ! Donc, il faut maintenant que les gens ils le vivent. » Architecte n°2

De plus, les objectifs d'urbanités des écoquartiers font débat au sein des « faiseurs de ville ». Ils leur sont en partie reprochés de participer à la «gentrification écologique»⁵¹ (Doolong, 2009), appelée aussi éco-gentrification ou encore de «gentrification verte» (Pinson, 2011) Ils soutiendraient moins une métropolisation favorisant la communion des destins, qu'une métropole accentuant les cloisonnements sociaux, voire des processus de sélectivité similaires à ceux des quartiers historiques.

«Les éco-quartiers qui ne s'insèrent pas dans les tissus urbains où ils se trouvent, qui ne font pas profiter de leurs avantages aux quartiers périphériques ce sont des citadelles. Et c'est ce que je reproche au quartier Vauban à Freiburg qui est une exception. C'était le premier exemple, c'était formidable, tout le monde a fait le voyage, mais en fait, ils ont construit une citadelle et ils sont entre eux. [...] tous les élus y vont, et qu'est-ce qu'ils voient, qu'est-ce qu'ils ont derrière leurs têtes, dans leur subconscient ? C'est créer des clés pour être entre-soi c'est-à-dire faire une ville modèle, et parce que la ville est modèle, on ne veut pas qu'elle touche n'importe qui. On n'y entre pas et on met un digicode.»Architecte n°3

⁵¹ Doolong (2009) définit le concept de "ecological gentrification" comme "the implementation of an environmental planning agenda related to public green spaces that leads to the displacement or exclusion of the most economically vulnerable human population — homeless people — while espousing an environmental ethic."

Afin de contourner les représentations négatives persistantes de l'urbanité de l'habitat collectif, les « faiseurs de ville » cherchent à diffuser non seulement des imaginaires écologiques à partir des éco-quartier, mais aussi de symboliser le haut de gamme en matière d'habitat. Avec ce nouvel imaginaire de l'urbanité de l'habitat collectif, les « faiseurs de villes » cherchent à rendre les projets d'IGH⁵² séduisants en direction d'une clientèle issue des catégories supérieures, mais aussi en direction des riverains issus des classes moyennes qu'il s'agit de rassurer, afin de garantir la bonne intégration du projet sans faire prendre le risque de faire les faire protester voire fuir à long terme.

«On va la faire avec Bouygues, car on a prévu 50 % de privé, pour les derniers étages, qui auront la vue et donc ils vont les vendre à des prix très importants, aux footballeurs des Girondins, aux médecins, aux avocats, et les gens vont se battre pour avoir ces vues-là ! C'est une vraie contradiction ! [...] Bon, pour les riverains, par contre, le problème, ce n'est pas la densité. Si on fait une tour et on dit que c'est pour un chirurgien ou un joueur de foot, ça passera beaucoup plus facilement que si vous dites qu'on fait une tour et qu'il y aura des pauvres (petit rire ironique). » Membre direction de l'aménagement bailleur social n°2

Si les « faiseurs de ville » sont particulièrement vigilants à réinventer des formes architecturales compactes prenant en compte les appréhensions sociales des classes moyennes, et cherchent à en revaloriser l'urbanité, l'enjeu est socioéconomique. Rendre conciliables les enjeux d'une production d'un habitat durable et compatibles avec toutes les aspirations résidentielles des classes moyennes s'avère parfois complexe à concevoir. Il s'agit à la fois de produire un habitat écologiquement performant, morphologiquement attractif, dans un contexte urbain riche en services de proximité tout en restant sur des prix de sorties, notamment pour l'accession financièrement accessible dans des zones urbaines particulièrement tendues. L'urbanité de l'habitat collectif écologique comme alternative à l'habitat ancien de centre-ville qui coûte cher à produire, compte tenu d'un prix du foncier élevé, des normes écologiques techniques coûteuses, semble alors se réserver aux couches les plus élevées des classes moyennes.

«Vivre en ville, ce n'est pas donné à tout le monde, il faut voir les loyers, et ceux qui peuvent se les permettre ! Et je ne parle même pas du mètre carré à la vente ! C'est un vrai problème, comment arriver à densifier la ville, mais tout en permettant aux gens de l'habiter ! Et leur donner des moyens financiers d'y arriver ! L'étalement urbain vient aussi de cette problématique financière ! Avec un SMIC ce n'est pas possible d'approcher des 3500 € du

⁵² Immeubles de Grande Hauteur

mètre carré ! Ou alors, ça vous amène sur des toutes petites surfaces et on perd en qualité de vie. » Architecte n°2

«Parce qu'une fois qu'on a dit développement durable, qu'est-ce que ça sous-entend, j'ai toujours le tryptique économie, écologie et social donc il ne faut pas non plus qu'on arrive à l'extrême où il y a une tendance, on ne parle que de l'aspect environnemental et même que des aspects énergétiques, et au final on a plus de logements où on a forcément envie d'y vivre, mais avec tout un tas de techniques qui en enchérissent le coût et certaines classes de la population ne peuvent pas accéder à ces logements. Il faut trouver le bon curseur. » Médiateur architectural libéral

«Donc la densité, c'est intéressant quand les gens peuvent vivre en ville dans la qualité, avec tous les confort des transports en commun comme le tram, des choses comme ça, des cinémas, enfin, il faut que les gens puissent revenir vivre en ville, avec toutes les commodités liées à la ville, sauf qu'on s'aperçoit aujourd'hui que vivre en ville, ça coûte quand même très cher, et ce n'est pas offert aux gens ! C'est devenu un luxe quoi. Alors, on dit qu'il ne faut pas d'étalement urbain et puis quand vous voulez acheter un logement, quand on voit les prix, alors c'est là qu'on voit que les logements sociaux permettent aux gens de revenir en ville dans des conditions normales et humaines. » Architecte de renom n°2

«La densification, ce n'est clairement pas un objectif de développement durable. Si vous densifiez une ville qui reste inaccessible aux populations, ça ne donne absolument rien ! »
Membre direction de l'urbanisme en municipalité

La littérature grise sur les cultures professionnelles de l'architecture, de l'habitat et des acteurs des politiques urbaines est riche en écrits concernant les grands projets de ville, et l'évolution des métropoles mais, à l'opposé, les représentations sociales des habitants face aux évolutions morphologiques de l'habitat et des territoires semblent moins connues. Elles semblent sujettes aux « à priori ». La connaissance demeure peu réactualisée, voire reposant sur des postulats erronés. L'observation participante lors de la communication des résultats de l'enquête déplacements « domicile-travail » réalisée au sein de l'agence Place pour animer le groupe thématique « les besoins résidentiels des actifs » dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PDH en montre un aperçu.

L'exposé des résultats obtenus a nécessité un effort pédagogique supplémentaire, car ces derniers déconstruisaient une partie des représentations des « faiseurs de villes » concernant les stratégies résidentielles des classes moyennes périurbaines. Pour eux, les modes de vie

périurbains sont largement subis car générant trop de contraintes au quotidien et économiquement. Or, peu de sondés disent regretter leur installation. Le premier résultat montre que les individus qui s'installent dans les espaces périurbains ne fondent pas ce choix uniquement à cause de la cherté du marché immobilier de Bordeaux Métropole. Le second résultat montre que les sondés se considèrent satisfaits de leurs situations résidentielles malgré des coûts en déplacements élevés. Ces deux résultats suscitèrent l'incompréhension de certains membres du groupe d'animation. Pour les « faiseurs de ville », les individus opèrent des choix résidentiels rationnels. Comment pouvaient-ils trouver leur compte dans leur situation résidentielle, compte tenu des contraintes économiques fortes qu'entraîne le poids des déplacements dans leur budget ?

Au-delà des résultats, l'enquête nous a permis de soulever combien les « faiseurs de ville » réduisent la force des représentations sociales de l'habitat par rapport aux arbitrages économiques. Les décisions en matière de politiques de l'habitat prennent peu en compte les représentations sociales, parce qu'elles sont, avant tout, mal connues. Mieux comprendre les représentations de la densité des habitants, et notamment des classes moyennes citadines est un enjeu majeur pour les « faiseurs de ville ». Non seulement ils les connaissent mal, mais il devient nécessaire de les prendre en compte, car ce sont elles qui génèrent leurs inquiétudes, et sont au cœur de la légitimité de la mise en œuvre de la métropolisation durable.

Les évolutions des représentations sociales de la densité chez les classes moyennes citadines que nous éclairons dans le chapitre suivant montrent que le face à face entre des « faiseurs de ville » « partisans » et des habitants « opposants » à la densité est plus complexe. Retenir le seul comportement de type NIMBY ne peut suffire pour englober toute la diversité des formes d'appropriation de la densité de l'habitat. L'étude des expériences résidentielles et des caractéristiques des représentations sociales de l'intensité, de la compacité et de l'urbanité montrent de nombreuses nuances et modalités de compromis dans les choix d'habitat. Les habitants opèrent des stratégies résidentielles au sein d'une métropole qui se renouvelle parallèlement face à eux. Et, au contraire, l'urbanisme durable et les valeurs de la densité trouvent aujourd'hui un certain écho social et résidentiel.

CHAPITRE 5. UNE EXPERIENCE RESIDENTIELLE POUR LES HABITANTS

L'appropriation de la densité, en tant qu'organisation urbaine, principe architectural, et modèle social dépend essentiellement de son appropriation par les classes moyennes, à la fois dans leurs stratégies résidentielles et leurs représentations sociales. Guy Tapie propose une définition et une mobilisation du concept d'appropriation pour « *approfondir la connaissance des relations usagers/architecture et l'identification des pratiques sociales et culturelles.* » (Tapie, 2014, p.7). L'appropriation sert à mesurer l'adéquation entre le lieu de vie et le mode de vie des habitants. La construction d'un espace s'analyse dans une « *relation dynamique entre les caractéristiques spatiales du cadre de vie, les attentes et les pratiques des habitants* » (Tapie, 2014, p. 226) A partir de cette définition, nous examinons l'appropriation de la densité par les habitants sur deux modes. D'abord, il s'agit d'observer l'appropriation par l'expérience résidentielle des individus (les quantités de logements occupés à ce jour, les territoires déjà habités, la culture architecturale de chacun et l'adéquation aux aspirations résidentielles, elles-mêmes évolutives). Puis, nous mesurons l'appropriation de la densité à partir des réceptions sociales de l'architecture de l'habitat.

Pour cela, nous avons interrogés des classes moyennes « citadines », qui vivent dans les villes périphériques des métropoles et se distinguent des classes moyennes des villes-centres et du périurbain. Bien que les individus interrogés appartiennent à des catégories socio-professionnelles variées (retraités de la fonction publique, agent de la poste, attaché territorial, personnel de banque, jeune psychologue), la culture citadine les rassemble et les distingue des autres catégories de classes moyennes. Leurs âges varient de 22 à 75 ans même si une majorité est constituée d'actifs d'âge mûr. Enfin, leurs situations de logements sont contrastées. 26 personnes interviewées vivent dans les villes périphériques de Bordeaux Métropole, majoritairement dans la ville de Bègles et 6 hors Bègles, sur des communes limitrophes telles que Talence, Mérignac et Pessac. Géographiquement, leurs domiciles sont situés dans la périphérie immédiate de Bordeaux, dans les espaces urbains ceinturant les boulevards. Les formes de logements occupées ont été volontairement diversifiées pour constituer une variable d'ajustement. Certains vivent dans du logement social collectif, quand d'autres vivent dans des appartements, d'autres dans des maisons en pierre ou plus récentes.

5.1. Une expérience résidentielle commune

Malgré la variété des profils d'habitants, les discours montrent une forme d'expérience résidentielle commune dans l'appropriation de la densité. Des différences persistent, des singularités se dessinent, mais toutes semblent s'inscrire dans un cadre de références communes de la densité, dans ses trois dimensions (intensité, compacité et urbanité). Une expérience résidentielle commune de la densité se forme, dans le temps long, au travers du parcours résidentiel depuis l'enfance au logement actuel, et dans l'expérience du quotidien. L'expérience résidentielle de la densité possède à la fois une profondeur historique et une immédiateté, générée dans le quotidien. En cela, elle se rapproche d'un processus de socialisation où l'individu apprend tout au long de son parcours résidentiel à habiter des situations différentes de densité, qu'il éprouve, à chaque fois, au quotidien, mais aussi qu'il met en comparaison avec celles qu'il a connu et celles de son entourage (famille, voisins, collègues de travail).

Les habitants ont tous vécu dans plusieurs logements, au minimum trois, et pour la majorité dans plus de cinq logements différents.

Moi j'ai beaucoup bougé. J'ai dû déménager 15 fois dans ma vie et même loin donc bon. Fanny, 46 ans, directrice en mairie

Moi je suis née au Maroc, puis petite en France, on a eu une maison parce que je faisais de l'asthme, et donc on a déménagé en montagne, qui fut une ville qui m'a beaucoup marqué. Et puis, c'est Bordeaux qui m'a marqué parce que j'habite Bordeaux depuis 62 ans environ. J'ai longtemps habité Bordeaux avec mes parents, ensuite j'ai habitée seule à Bordeaux, ensuite j'ai habité Paris, je suis revenu à Bordeaux, j'ai fait deux mois à Lormont. Puis chez mon oncle à Bègles dans une maison qu'il a vendu puis on a trouvé cette maison où on a tout refait. Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

Pour ce jeune actif, son expérience résidentielle est encore à venir, le logement de ses parents compte encore fortement dans ses références à la densité et, il semble accorder peu d'importance aux logements occupés, durant son parcours étudiant, considérés comme une parenthèse où la question de la densité, quelle que soit sa dimension, importait peu.

J'ai vécu chez mes parents jusqu'au BAC, j'ai vécu après sur le Campus dans un petit studio, puis à Paris 2 ans pour mon DEA et une thèse avortée, et mon DESS, et après on a vécu dans une petite maison qu'on a aussi rénovée, et actuellement, on vit chez ma belle-sœur qui est quelque part dans le Pacifique, en attendant que la maison soit finie. Donc, je n'ai pas vraiment

d'expériences marquantes, plutôt un cheminement étudiant qui change de studio tous les ans, c'est vrai que pour l'instant, je n'ai pas vraiment d'expérience intéressante. Pour moi, il n'y a rien de marquant, c'était vraiment de l'utilitaire si tu veux. Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

Les personnes peuvent avoir connu uniquement un type d'environnement urbain mais de nombreux types de logement, de l'individuel et aux plus collectifs, d'autres avoir uniquement vécu dans des maisons ou des logements collectifs, mais dans des territoires très différents.

Ces deux premiers extraits d'entretiens montrent une expérience résidentielle essentiellement citadine.

J'ai vécu très longtemps à Paris, mais j'ai un parcours assez atypique. J'ai habité dans énormément d'endroits, beaucoup à Paris et en banlieue, des petits, des très grands, des hôtels particuliers, des résidences en banlieues. J'ai fait énormément de logements, mais essentiellement en milieu urbain. Non en fait, uniquement en milieu urbain : Paris, proche banlieue, Limoges, Toulouse...voilà. Jeanne, 48 ans, mère au foyer

Je suis né à Rennes, mes parents venaient d'aménager dans un T5 dans le centre-ville, un bâtiment construit en 1974, c'était une tour de 13 étages, dans un ensemble de 5 tours qui faisaient toutes entre 8 et 14 étages. J'y ai passé 20 ans. [...] Après j'ai fait mes études à Bordeaux, j'étais en colocation vers les allées Tourny dans un immeuble bordelais classique, on était bien placé, on n'avait aucun contact avec le voisinage, mais on n'en voulait pas. J'ai fait aussi des colocations en Italie durant mes études, puis une autre en revenant à Bordeaux. Mon premier logement seul c'était une location à Auch, un trois-pièces en centre-ville. Mais toujours en centre-ville, c'est essentiel. J'ai vécu à Paris intra-muros. Et il n'y a qu'en Grèce où j'ai été à nouveau un peu comme dans l'appartement de Rennes, pas dans des grandes tours, mais dans un aspect plus collectif. Julien, 40 ans, traducteur

D'autres ont vécu essentiellement en logements individuels, dans des environnements urbains plus variés.

Les logements je n'en ai pas fait 10 000. Petite j'ai vécu dans deux maisons différentes, une première en location et celle qu'ils ont construite après, quand ils ont eu une quarantaine d'années. La première c'était plutôt une maison type RDC, tout petit, exigüe, on n'était pas très bien, les deux c'était à la campagne, dans le Périgord, vers Sarlat. Après on a déménagé pour la maison dans laquelle on est là [à Bègles] et on y est depuis 2008. Entemps j'ai vécu pendant un an à Paris en colocation. Muriel, 27 ans, psychologue

« J'ai plutôt vécu dans des maisons, par contre il n'y avait pas du tout de confort dedans, il y avait un poêle à mazout, la salle de bain n'était pas sympa, c'était juste un coin douche...voilà. Après j'ai eu un petit passage dans un appartement le temps de m'installer dans une maison à nouveau. » Catherine, 55 ans, assistante sociale

Les personnes ayant réalisé une grande partie de leur parcours résidentiel en HLM ont pu éprouver plusieurs formes de logements, avant et après.

« Moi j'ai vécu en HLM à Pessac, tout neuf et agréable pendant 7 ans. Puis j'ai accédé à la propriété, ça a duré trois ans, j'étais en maison individuelle que j'ai fait construire puis j'ai divorcé, et c'est là que je suis venue habiter à Bègles. J'ai été en HLM à la cité Maurice Thorez, et ensuite toujours en HLM, mais dans des maisons au square Chopin, j'ai eu beaucoup de mal à partir et à m'installer dans le quartier Langevin. Bon après la maison est sympa, il y a le jardin, c'est super agréable. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire.

De prime abord, les situations résidentielles actuelles des habitants apparaissent contrastées et hétérogènes. Prises dans le temps long de l'expérience résidentielle, elles montrent néanmoins que les habitants ont tous connu et vécu, pour la plupart dans du logement collectif, et en maison individuelle. L'expérience de la compacité des individus est autant celle de l'habitat collectif que celle de la maison individuelle. Les représentations sociales de la densité sont fortement construites par l'expérience vécue.

La prise en compte de l'expérience résidentielle permet de dédramatiser les ressorts du phénomène NIMBY face à toute densification, du moins de le considérer de manière plus élargie, en contredisant tout déterminisme résidentiel face à la densité. Les habitants en maison individuelle ne rejettent pas plus la densification par une supposée méconnaissance de l'habitat collectif, en se fiant uniquement aux imaginaires collectifs, tout comme les habitants de logements collectifs accepteraient davantage des modèles architecturaux de grands collectifs dans leur environnement.

L'observation des parcours résidentiels dans le temps long des habitants de banlieues montrent qu'ils ont eu l'expérience de nombreux types de territoires géographiques (centre ancien, grande ville française, village, campagne périurbaine). Fatima, 58 ans, aide à domicile, qui vit dans une maison de ville à Bègles avec sa famille, commente la photo 9 en ces termes :



Photo 9 (source : Google Image)

« Une tour, je connais, ça ne m'aurait pas dérangé. Ça me fait penser aussi à Grenoble. Ce n'est pas une mauvaise expérience, il faut savoir se contenter quand même. »

Quasiment toutes les personnes interrogées ont ainsi connu le milieu rural comme celui de la ville.

Moi j'ai vécu dans une ferme jusqu'à 12-13 ans, puis dans une maison de lotissement dans un village de 2000 habitants. Puis j'ai vécu dans des appartements dans Paris, style T1 T2 et puis quand je suis arrivé à Bordeaux, j'ai d'abord vécu en appartement en couple à Pessac, dans un T4 puis pendant 15 ans dans un grand studio à Talence. Jamais dans Bordeaux même, mais autour de Bordeaux, toutes celles qui touchent Bordeaux. »

Bernard, 56 ans, postier

Patrick, 60 ans, agent à la banque postale, par exemple, évoque sa double expérience résidentielle en commentant la Photo 28 :



Photo 28 (source : Agence Place)

« La rase campagne non, j'y ai vécu gamin, mais j'ai vite accédé à la grande ville après. J'aime bien les landes en périphéries de la ville, mais comment dire, je suis partagé. »

Les expériences résidentielles, mixtes au niveau du cadre de vie soit de la ville, soit de la campagne, mais aussi mixtes au niveau des formes d'habitat, en logement collectif et en logement individuel apparaissent partagées par les classes moyennes, et plus particulièrement par les habitants des banlieues métropolitaines.

Vivre avec des gens sur le même pallier tout ça, j'ai été élevée à la campagne en fait (rires) et autour de chez mes parents il y avait une grande forêt, donc sans forcément rechercher le même type de superficie, j'aimerais avoir un peu de verdure tu vois. Muriel, 27 ans, psychologue

On a longtemps hésité à acheter à la campagne, moi je viens de Libourne, j'ai grandi au milieu des vignes, et elle aussi, mais on a hésité entre Bordeaux et campagne. Mais finalement pas longtemps et on a choisi Bordeaux. [...] Nos parents vivaient dans des maisons de campagne. [...] un jardin, c'était vital, on a toujours vécu à la campagne ! Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

Les expériences résidentielles jouent un rôle important dans l'appropriation de la densité. Les rapports à l'intensité, la compacité et l'urbanité et leurs représentations sociales se construisent dans la profondeur et la variété de l'expérience résidentielle des habitants. Ils s'inscrivent dans les préférences résidentielles des habitants, leurs goûts pour des environnements urbains spécifiques, et leurs critères d'appréciations des formes d'habitat denses.

5.2. L'intensité au cœur des motivations résidentielles

5.2.1. Du logement au cadre de vie, la recherche d'un cadre d'habitat

La recherche de logement est aujourd'hui indissociable du cadre de vie. Les territoires, tous confondus, doivent pouvoir proposer une offre de logements dont l'atout principale est sa proximité aux commodités du quotidien. L'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Gironde a été l'occasion de mener une démarche de concertation centrée sur les individus ayant des difficultés à se loger. Deux ateliers-débats ont ainsi été menés, mobilisant différents outils d'animation, dont une séance dédiée aux aspirations résidentielles face à des parcours plus ou moins chaotiques. Qu'ils vivent sur des territoires urbains, périurbains ou ruraux, qu'ils soient en situation très précaire ou plus confortable, tous les participants ont évoqué l'importance d'habiter dans une centralité urbaine. De manière hybride, les habitants sont ainsi à la recherche d'un « cadre d'habitat », où logement et environnement immédiat sont aussi importants. Les atouts de localisation par rapport aux centres-villes et centres-bourgs et l'accessibilité est un critère aussi déterminant si ce n'est plus pour certains publics, que la qualité du logement.

Dans les entretiens, l'évocation du cadre d'habitat revient fortement. À la question introductive sur la description de leur logement idéal, la maison individuelle était la réponse la plus attendue et prévisible, compte tenu de son succès auprès des français depuis des décennies. Cependant,

plus qu'un logement idéal, les habitants ont en premier décrit un cadre de vie idéal. Pour Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement, la première caractéristique évoquée est la situation géographique de son logement avant les atouts propres et internes: *« Ce n'est pas loin d'être celui-là (rires étouffés) parce que c'est à la fois en ville et puis là on commence à avoir un jardin, c'est une maison mitoyenne en ville. »*

La maison n'est plus l'unique matérialisation qui garantira l'expression d'un parcours résidentiel et social réussi. Elle n'est plus l'unique clé de voûte de la quête d'un chez soi, ni l'incarnation d'un statut social accompli. Les critères d'épanouissement résidentiel se sont déplacés du seul « domus » pour s'élargir à celui du cadre d'habitat. La situation géographique devient aussi importante que le logement en lui-même, selon que l'on souhaite un environnement plus ou moins citadin. Le positionnement et l'accessibilité au centre-ville au lieu de travail deviennent déterminants. Les fonctionnements urbains qu'invite un logement en lotissement, dans une rue ancienne de centre-ville, ou des quartiers d'habitat collectifs pèsent fortement dans les choix résidentiels.

« Le logement idéal, ce ne serait pas le gros centre-ville, mais enfin, un petit quartier où il y a ce qu'il faut, enfin, je ne sais pas, la boulangerie, un petit supermarché, un truc pour acheter les clopes, ton journal... Et faire tout ça à peu près à pied, voilà, ça ce serait bien ! Assez proche de mon travail, dans le genre, maximum une demie heure pour y aller quoi, une demie heure, trois quarts d'heure pour y aller, ça, c'est cool ! Mais après, je n'ai pas envie d'être au pied de mon boulot. Ce n'est pas que c'est un problème, mais moi, j'aime bien flâner alors du coup, quand je rentre et quand je vais à mon travail... Si j'étais trop près, ça m'obligerait à y aller directement et à revenir de mon boulot directement après. Si j'ai un petit peu de temps, enfin, si je sais que le trajet prend un peu de temps, j'aime bien ça aussi, me dire que je peux bifurquer, aller là ou là, prendre des chemins différents, ça, ça me plaît bien. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

L'appréciation de la densité est de plus en plus une affaire d'environnement urbain donc d'intensité. Elle ne relève plus uniquement d'une architecture de l'habitat plus ou moins collective, donc de compacité. L'intensité se précise au regard des aspirations habitantes. Elle se décline en densité de services et des équipements. Elle se décline en tant que centralité et valorisation de la ville. Cette attirance pour l'intensité entre parfois en contradiction avec le maintien de l'attraction des faibles compacités, dont la maison est la forme la plus représentative.

« Ce serait une maison en ville. Non, ce ne serait pas Bègles, plutôt Bordeaux, oui ça m'aurait plu. Mais évidemment, il n'y a pas beaucoup de maisons avec un bout de jardin. Donc ce serait un peu en dehors de Bordeaux. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

« Ce serait un logement spacieux, lumineux, fonctionnel, situé en centre-ville ou à proximité immédiate. Non, ce ne serait pas forcément une maison et un jardin ce n'est pas important. » Julien, 40 ans, traducteur

La compacité et l'intensité semblent au cœur des arbitrages résidentiels en matière de densité. Ces deux dimensions de densité, pour coexister et non pas systématiquement se contredire, font alors soit l'objet de compromis résidentiels de plus en plus fins, soit de choix tranchés plus ou moins assumés. Certains continuent de privilégier la maison au détriment de l'intensité, quand d'autres préfèrent faire le choix de la compacité architecturale si elle s'inscrit dans une intensité forte et attrayante.



Photo 28 (source : Agence Place)

« Bon ben ça c'est la petite maison familiale individuelle avec un jardin, c'est sympa, c'est neuf. Mais ce n'est pas forcément ce que je préférerais. C'est que c'est un peu dans la campagne quand même. » Muriel, 27 ans, psychologue

« Bon ben ça, ça va, c'est une maison, ça, j'habiterais ! Bon à la campagne (rires) non quand même. Mais une maison quoi, ça, j'habiterais. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

L'intensité a une dimension sociale. Elle renvoie à l'importance de l'animation urbaine. Cette personne évoque ainsi le souhait paradoxal d'un cadre de vie « au calme, mais pas complètement isolé non plus ». Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale. En décrivant la photo 28, elle évoque l'intensité urbaine comme l'avantage de maintenir des relations de sociabilités intenses avec son entourage : « C'est une maison plutôt bien, plutôt grande, mais ça dépend où elle est. Paumée au milieu de nulle part, je dirais non [pour faire le choix d'y vivre], pas au prix de l'éloignement de ma famille et de mes amis. »

Les propos de Julien, 40 ans, traducteur montrent tout aussi clairement la préférence et la priorité à l'intensité urbaine comme cadre d'habitat. Les qualités de son logement, à elles seules, ne semblent pas le satisfaire et répondre à l'attente d'un « chez-soi » : « *Le logement qui m'a le moins plu, ben je crois que c'est ici en fait. D'ailleurs, on veut partir. C'est ici et principalement parce que l'environnement ne présente aucun intérêt.* »

Enfin, Fatima, 58 ans, aide à domicile, rejoint Aïcha, dans son goût pour l'intensité comme ambiance à vivre et à habiter : « *Moi je ne suis pas quelqu'un qui veut vivre en ermite et tout. Je préfère la ville, mais ce que je préfère le plus « c'est la campagne au milieu de la ville.* »

L'intensité est majoritairement plébiscitée par les classes moyennes. La diversité des individus interrogés, des classes moyennes intermédiaires et inférieures périurbaines et rurales dans le cadre de dispositif de concertation, ou, plus citadines par le biais des entretiens, montre une réaffirmation générale de l'intensité urbaine dans les stratégies et les aspirations résidentielles, même « rêvées », des classes moyennes. L'intensité est encore plus attractive si elle converge avec la dimension de centralité et rassemble les critères à des tissus urbains de centres-villes dont le plus plébiscité reste la rue traditionnelle. Elle renvoie plus particulièrement à l'intensité en tant qu'animation sociale, impression de foule.

Des tissus urbains perçus comme insuffisamment animés par des commerces, des cafés, même si ce sont des rues à fortes valeurs patrimoniales, pourront paraître répulsifs, comme a pu le montrer le diagnostic socio-urbain de La Réole dans le cadre de la démarche La Réole 2040. Les commentaires de la photo 3 montrent aussi la complexité des qualités de l'intensité valorisées bien spécifiques qui sont valorisés par les classes moyennes. Ils décrivent les réticences à vivre dans une intensité urbaine qui est, certes similaire morphologiquement à celles de centres-villes anciens, mais qui offre une densité d'équipements insuffisante pour une sensation de confinement qui prend alors le dessus.



Photo 3 (source : agence Place)

« Pourquoi pas ? C'est quand même une ville, c'est plus qu'un village. [...] ma crainte c'est qu'il n'y ait plus de cinéma en centre-ville, que les restaurants sont dans des galeries commerçantes dans des complexes en bord de rocade » Julien, 40 ans, traducteur

« Je préfère être dans la campagne que dans des villes comme ça. D'accord soit une grosse ville comme Bordeaux, soit la campagne. C'est trop... c'est étriqué pour moi ces habitations, je n'aimerai pas habiter dans une petite ville... ». Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée.

À la recherche d'une situation résidentielle idéale plus que d'un logement, les habitants développent une vision de l'habitat élargie et complexifiée, où le logement est un critère de choix résidentiels de plus en plus étroitement imbriqués à de nouveaux critères liés à l'environnement extérieur. Les représentations de la densité prennent une envergure élargie. En tant qu'intensité, la densité devient prisée et attractive, à condition qu'elle possède tous les bons critères : des tissus plutôt urbains, et une fonction de centralité, avec la présence d'équipements, de services qui participent d'une animation urbaine au quotidien.

5.2.2. Ni ville, ni campagne, la recherche d'un compromis résidentiel

Le goût de plus en plus prononcé pour l'intensité bouleverse les arbitrages résidentiels et l'attractivité des territoires, des plus urbains aux plus ruraux. Les arbitrages résidentiels des classes moyennes interrogées semblent à la fois se distinguer des préférences pour les territoires périurbains (Bidou 1984, Jaillet, Rougé, Thouzellier 2006, Charmes 2007), mais aussi des préférences résidentielles pour les centres-villes anciens des villes-centres métropolitaines (Donzelot 2009, Van Criekingen, 2006, Charmes 2013, Clerval 2013).

Les préférences résidentielles des habitants des villes périphériques métropolitaines montrent des représentations sociales de la densité particulières. Elles se sont exprimées au travers de leurs parcours résidentiels, mais aussi dans les commentaires des photos 3, 4, 8, 11, 14, 27, 28, 37 et 38 montrant des situations géographiques plus que des formes architecturales. En premier lieu, même s'ils ne vivent pas dans la ville-centre, ils ont exprimé un goût prononcé pour la vie citadine et s'auto-définissent d'ailleurs comme « citadins ».

« Je pense que je suis plutôt citadine oui, plutôt citadine. Je suis plutôt citadine... peut être parce que je sais que je peux aller à la campagne un peu quand je veux (Rires) et ça, c'est plutôt cool parce que c'est un peu idyllique enfin c'est un peu l'idéal quoi, mais comme mes parents vivent à la campagne et je pense qu'ils vont y vivre pour longtemps donc [...] je sais que je peux

y aller et ça, c'est génial et du coup, j'apprécie d'autant plus de pouvoir vivre en ville. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

Fatima, 58 ans, aide à domicile, décrit les ambiances qui, selon elles, sont représentatives du cadre de vie qu'offre la ville et les plaisirs que cela lui inspire. Les ambiances très urbaines, ne sont pas évocatrices de nuisances, mais bien d'une intensité attractive et recherchée. La densité des villes lui évoque dynamisme, effervescence, ou une foule presque rassurante : *« Je suis une citadine, ah oui. J'aime la campagne, mais quand j'y vais et le soir je rentre chez moi. Je vais à Montendre voir les beaux-parents de ma fille, ils ont un petit château, là, mais je n'y vivrais jamais ! La maison elle est plantée là et puis tout autour, c'est des terrains, les gens, ça me manquerait. La relation, la communication, moi je ne suis pas une sauvage ! J'ai besoin de me ressourcer, mais ça s'arrête là. J'aime le bruit, les klaxons des voitures, c'est bête, mais j'aime ça. Faut que ça bouge. Je ne suis pas sauvage. J'aime la campagne, mais je préfère vivre en ville. Je n'y habiterais jamais. Je ne pourrais pas, les gens, ça me manquerait. Les gens, la communication. Moi, je ne suis pas une sauvage hein ! J'ai besoin de me ressourcer, de me retirer, mais pas tout le temps. J'aime entendre du bruit et les klaxons des voitures. J'aime que ça bouge, ça ne me dérange pas du tout »*

« Parce que bon, moi je suis bien en ville. Je préfère vivre en ville et aller à la campagne que le contraire. Je vis en ville depuis l'âge de 20 ans, et je m'y plais. Je préfère vivre en ville. »

Bernard, 56 ans, postier

Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, devant la Photo 27 marque son goût pour l'hyper-centre :



Photo 27 (source : Google Image)

« Alors ça, j'adore ! Ça a un côté très parisien ! Et j'aime beaucoup ! J'aime beaucoup parce que c'est pareil, c'est quand même des grandes ouvertures, il y a de la vie et il y a de l'espace. On n'est pas les uns sur les autres, voilà, même si j'imagine que de l'autre côté, on voit le voisin, moi ça ne me gêne pas... À Paris par exemple... Oui voilà moi, j'aime les grands boulevards. J'aime ce qui est... J'aime Paris. »

À l'inverse, la campagne est associée à une vie plus monacale, un retour à un apaisement individuel dans un quotidien plus stressant. La vision des territoires ruraux et des densités urbaines plus faibles se retrouve chez Fanny, 46 ans, directrice en mairie : *« Moi je suis plutôt de la ville, la campagne c'est bien quand c'est transitoire c'est quand il y a pétage de plombs, ça répond plus à un besoin de médicament de trois jours, du silence, pas de téléphone, rien. »*

Ou encore Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire confronté à la photo 4 :



Photo 4 (source : Agence Place)

« Bon ben c'est sympa pour partir en vacances (rires). J'ai vécu dans un village donc euh, ben ça dépend où, moi j'étais dans le Médoc et ce n'est pas spécialement... pour les vacances c'est très bien. (Rires) Je ne regrette pas d'être venue vivre en ville. »

Les représentations sociales des territoires plus ruraux ne sont pas associées à des aspirations résidentielles, bien au contraire, elles s'expriment parfois chez d'autres individus comme facteurs de rejet. Les ambiances positives de sérénité que peut évoquer la campagne deviennent, en tant que projection résidentielle, synonyme de morosité et d'ennui.

« Ça me fait penser à des villages vers chez mes parents et ça fait village mort, il n'y a personne et cette photo c'est vraiment ça en Charente par exemple, tu vois un chat et rien d'autre. » Muriel, 27 ans, psychologue, Photo 4

« Non à la campagne je n'aurais pas pu. Mes parents sont dans le Médoc, ils ne captent même pas internet ! Du coup quand j'y vais, je boue parce que je suis là, à m'embêter ! J'aurais été malheureuse. [...] en vieillissant, je ne peux plus m'éloigner de la ville. Il me faut des médecins

près, mon beau-père qui est perdu dans le Médoc, il est obligé d'aller aux urgences à Bordeaux ! Vous pouvez mourir en chemin ! » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

Les représentations sociales des territoires ruraux évoquent l'isolement, le manque de confort en matière d'équipements comme l'accès au haut débit, voire la dépendance à la voiture pour accéder aux services.



Photo 28 (source : Agence Place)

« Mais ça dépend, si ça veut dire que c'est un village et que derrière il y a la place du village et qu'on peut y aller boire un coup, aller à la pharmacie, acheter le pain, à ce moment-là... bon, mais de toute façon, tout ça a l'air compliqué, ce n'est pas vraiment ce que j'aime. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer



Photo 3 (source : Agence Place)

« (Long silence) ce genre de campagne là, tu passes beaucoup de temps en voiture. Les gens de la campagne ils sont plus en voiture que nous ! En ville, tu es moins dans une voiture. J'ai vécu 10 ans à Paris, je n'avais pas de voiture et ça ne me gênait pas du tout ! » Bernard, 56 ans, postier

Eloignés des centralités métropolitaines et parfois dépourvus de centres animés, les petites villes ou les villages ont une intensité urbaine trop limitée pour être attractives en tant que cadre de vie. Le besoin de proximité à des centralités voire à des métropoles compte beaucoup dans les arbitrages des individus.

La photo 4 a évoqué plusieurs fois ce sujet :



Photo 4 (source : Agence Place)

« Mais le problème c'est que même si on est dans le bourg, on reste toujours loin de la ville, en fait, ça, c'est pour le week-end. Mais ce qui est agréable, c'est qu'ils doivent tous se connaître. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« S'il n'y a pas une taille critique ou si le village n'est pas à 10 bornes d'une ville attractive, ça ne vaut pas la peine. » Julien, 40 ans, traducteur

La forte aspiration pour l'intensité exprimée par les habitants des villes périphériques métropolitaines n'est pas sans faire écho aux motivations résidentielles que l'on relève dans l'étude des processus de gentrification. Dans ces cas-là aussi, les habitants sont à la recherche de l'intensité des possibles qu'offre la ville-centre en termes de services, d'accessibilités aux transports en commun et d'ambiances urbaines propres aux quartiers populaires, revalorisées comme pittoresques. Cependant, contrairement aux classes moyennes aux profils « gentrificateurs », leurs goûts pour l'intensité, la « citadinité » a des limites. L'intensité de la ville-centre semblent être, pour eux, trop forte pour y habiter au quotidien et en décrivent les nuisances (sonores, olfactives, sécuritaires). Ils valorisent plutôt le fait d'habiter à certaine distance symbolique et géographique de l'intensité de la ville-centre, à la différence des gentrificateurs qui souhaitent habiter, à tout prix, au cœur de celle-ci.



Photo 27 (source : Google Images)

« Ça, c'est la ville, Bordeaux. Je n'y vivrai pas. Il y a beaucoup de voitures. J'ai horreur du bruit des voitures ». Bernard, 56 ans, postier

Même la photo 37, pourtant la photo la plus appréciée de la sélection par son esthétisme architectural, proche de la maison individuelle idéale, a été critiquée pour son environnement jugé trop bruyant :



Photo 37 (source : Google Earth)

« Ça fait maison des boulevards côté Talence, une maison classique. Elle doit être agréable, les pièces doivent être spacieuses. C'est plus joli que la maison d'un lotissement, mais si elle est placée dans un endroit bruyant où il y a du passage, ça peut être moyen. » Julien, 40 ans, traducteur

« Une maison bourgeoise avec un beau double vitrage. Alors, celle-ci, ce qui m'ennuie, c'est qu'elle est – je fais la fille hyper chiante - c'est qu'elle à l'air d'être à l'angle d'une rue et ça, ça ne me plaît pas super... J'imagine qu'avec leur beau double vitrage, ils doivent bien avoir du bruit. Ça ne fait pas super au calme. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

Ou encore Fatima, 58 ans, aide à domicile devant la photo 38 :



Photo 38 (source : Manon Viviere)

« Non, ça donne sur la rue... même s'il y a des jardins devant c'est vrai. Trop de circulation, comme sur la route de Toulouse, je ne pourrais pas. »

Même les valeurs esthétiques de certains logements présentés ne suffisent pas toujours à donner envie de côtoyer une intensité jugée, cette fois, trop importante, ou trop contraignante en termes de cadre d'habitat. Ainsi, Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale trouve la photo 8 particulièrement plaisante *« mais [il] n'y vivrait pas non plus parce que c'est trop la ville. »*



Photo 8 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Mais je pourrais presque y vivre. J'aurais pu acheter un truc comme ça. C'est le genre de chose qui aurait pu me faire vivre en ville. »

Le goût en matière architecturale pour la pierre ne semble pas rendre les centres-villes attractifs en termes de choix résidentiels.

Devant la Photo 27,



Photo 27 (source : Google Images)

Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire, exprime bien cette ambivalence : *«là j'aime beaucoup la pierre. Mais ça ne me parle pas plus que ça. Oui, j'aurais pu vivre à Bordeaux, plus près, mais pas vraiment dans l'hyper-centre.»*

Ayant le plus connu à la fois la vie en ville et à la campagne, les habitants évoquent davantage un goût pour le compromis au niveau de l'intensité. Elle doit être suffisamment forte sans toutefois s'assimiler aux hyper-centres, bien au contraire. Les territoires légèrement en retrait, mais cependant accolés géographiquement à eux semblent satisfaire le mieux leurs aspirations résidentielles en termes d'intensité.

« Je me suis habituée maintenant à accéder rapidement au centre-ville de Bordeaux avec tout ce qu'il y a avec, et des fois on réfléchit à est-ce qu'il ne faudrait pas s'éloigner un peu pour avoir un logement plus sympa, mais on voudrait quand même rester à..., tu vois, en voiture, grand maximum à une demi-heure de Bordeaux pour avoir cet accès à la ville, que... qu'on aime ! On aime la ville, on n'aime juste pas vivre dedans. Mais après on l'aime bien. Mais tu vois, partir où ? » Muriel, 27 ans, psychologue

Les habitants montrent des préférences pour la ville intense sans pour autant pouvoir vivre trop éloignés d'elle. Ils évoquent des aspirations et des satisfactions à vivre «juste à côté», afin d'éviter d'avoir ce qu'ils jugent inconfortable, sans pour autant désirer habiter dans des territoires ruraux ou périurbains. Une ambiguïté qu'ils expriment parfois avec difficulté.

Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale fait une distinction entre la ville, la pleine ville et un juste «milieu» : *«c'est en pleine ville ça. La ville « même même » non. J'aime la ville, mais vous voyez, pas trop. Au milieu»* puis, face à la photo 27, les atouts de l'hyper

centre ne lui suffisent pas en comparaison à son goût pour un cadre de vie plus apaisé, calme, associé, comme plus haut, à la campagne :



Photo 27 (source : Google Images)

« Pourquoi pas toute seule. Mais y vivre à vie, je ne crois pas non. Il y en a à qui ça plait, j'ai une copine qui adore, mais moi non. Là où je suis, c'est plus calme, je peux ouvrir la fenêtre en grand l'été et faire une sieste je n'entends rien c'est génial. »

Pour Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, c'est la même chose : *« Ah oui oui, moi j'aime la ville ! J'aime beaucoup la ville, mais...mais j'ai besoin de campagne, d'espace, de voir loin. Donc là où je vis, la ville est à proximité, mais je vois loin, de mon balcon je vois loin quand même. Quand je regarde, oui je vois... Il y a un horizon.» Ni centre-ville ni campagne, la ville verdure. Pas la pleine campagne. Voilà, ça me va parce qu'il y a une proximité centre-ville, proximité en plus euh... urgences, voilà. Et proximité autoroutes, enfin, c'est bien, on est bien placé. Moi, elle me va ! Moi je n'aime pas la campagne, ça, je suis un peu angoissée à la campagne et... loin de tout et la nuit je me disais ça c'est bien, parce qu'en ville, il y a des gens qui vivent la nuit.»*

Catherine, 55 ans, assistante sociale, évoque un territoire d'entre-deux, mais ne le qualifie pas : *« Non, être très en centre-ville non, pas spécialement. Je n'ai pas forcément d'intérêt à être en centre-ville. La campagne, pour y habiter, ça me dit moins pour la vie quotidienne. »*

Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée, a des préférences pour les villes accolées à Bordeaux, qu'elle qualifie de « couronne » : *« On n'avait pas envie de vivre en pleine campagne voilà proche de la ville, mais suffisamment retiré pour être bien. Ça me convient très bien tout ce qui est couronne, à proximité des petits commerces. [...] moi ? Rurale ? Absolument pas ! Ou plutôt ville de campagne on va dire. De toute façon, j'ai besoin de la ville. Je ne pourrai pas vivre à la campagne dans une petite... c'est sympa en vacances, j'ai besoin de faire des activités euh intellectuelles, aller à des tas de conférences, au cinéma*

avoir une vie culturelle proche quand même euh... je suis quand même urbaine, mais pas centre-ville. » Au sein de cette « couronne », certains choisissent leurs lieux de résidences selon leurs préférences en termes d'intensité plus ou moins forte. Pour Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque, certaines villes de couronne semblent insuffisamment accolées à la ville centre : *« Il me faut TRES près de Bordeaux. Pour moi c'est primordial d'être près de la ville. LA ville, ce que j'appelle une ville, Mérignac c'est une ville, mais ce n'est pas ça qui me convient. Je veux LA ville, la grande ville, je veux être prêt de tout. »*

L'intensité reste très valorisée dans les ESDAI, que ce soit dans leurs expériences résidentielles comme dans leurs commentaires des photographies. L'intensité est à la base des compromis résidentiels que les habitants réalisent. Les avantages des territoires moins intenses, comme les espaces périurbains et ruraux sont peu valorisés en termes de cadre d'habitat et apparaissent plutôt comme des espaces de loisirs. Cependant, leurs goûts pour une certaine résidentialité, le calme et la mise à distance de l'effervescence des hyper-centres laissent transparaître un goût pour une intensité urbaine plus douce, atout faisant pourtant écho aux territoires périurbains.

La distance géographique semble encore plus stratégique pour les classes moyennes des villes périphériques que pour les autres classes moyennes, périurbaines et gentrificatrices. Il s'agit d'habiter dans ce qu'ils qualifient le « juste à côté » des centres. Le goût pour l'intensité du « juste à côté » s'appuie sur leur double expérience résidentielle, celle de la ville et de la campagne. Elle participe à forger des représentations sociales particulières en termes de cadre d'habitat intense, ni tout à fait celui de la ville-centre, ni celui des territoires périurbains et ruraux.

5.3. La compacité à l'épreuve de la sécurité patrimoniale, la distinction architecturale et le sentiment d'être chez soi

Les représentations sociales de l'intensité ne permettent pas à elles seules de comprendre l'influence des représentations sociales de la densité dans les stratégies résidentielles. La densité s'inscrit dans un ensemble de compromis qui se jouent tout autant dans la compacité, vis-à-vis des formes architecturales d'habitat.

Les stratégies résidentielles des classes moyennes fonctionnent selon un triple rapport à la compacité. Chacun renvoie à des fonctions sociales de l'habitat bien spécifiques. Le rapport au marché du logement et de l'économie immobilière, dans lequel les individus inscrivent leurs projets patrimoniaux ; la fonction intégratrice de l'habitat, support pour les individus à exprimer leur réussite, leur appartenance et leurs différences sociales, et enfin, la relation la plus

subjective de l'individu à son logement dans la quête d'un chez-soi comme prolongement de son individualité (Perla Serfaty-Garzon, 2003).

La mise en avant de trois rapports différents à la compacité dans les aspirations résidentielles en matière de densité architecturale que nous nommons la sécurité patrimoniale, la distinction résidentielle, et le chez soi s'appuient sur les logiques d'actions individuelles de l'expérience, telles que définies par François Dubet. Elle est « une combinaison de logiques d'action, logiques qui lient l'acteur à chacune des dimensions d'un système. L'acteur est tenu d'articuler des logiques d'actions différentes et c'est la dynamique engendrée par cette activité qui constitue la subjectivité de l'acteur et sa réflexivité » (Dubet, 1994).

La logique d'actions peut s'appliquer et se décliner pour l'analyse des stratégies résidentielles en matière de compacité en tant que « système ». Sa conception tripartite du principe d'action « *stratégie* », « *intégration* » et « *subjectivation* », reprise dans son article sur « *l'expérience étudiante dans l'université de masse* » (Dubet, 1994), entre en résonance avec l'analyse des aspirations résidentielles et l'appropriation de la compacité. Les habitants semblent inscrire l'appropriation de la compacité dans leurs aspirations résidentielles à la fois comme un projet patrimonial, une démonstration de leur statut social par les qualités architecturales de leur habitat et une incarnation plus subjective de leur individualité.

Comme toute typologie, les trois rapports à la compacité restent schématiques. Cependant, ils apportent un éclairage efficace sur les choix résidentiels selon l'importance que les individus accordent aux formes architecturales, au-delà d'invariants comme leurs situations socio-familiales et leurs moyens financiers. Le triple rapport à la compacité révèle les tensions qui existent au sein d'un projet résidentiel, les compromis réalisés, parfois peu lisibles de prime abord, et permet de comprendre d'apparentes contradictions dans les choix et commentaires des individus, notamment durant les ESDAI.

5.3.1. Désir d'accession résidentielle et architecture

Le premier rapport à la compacité confronte l'individu à l'habitat au niveau économique et patrimonial. Si le prix est un facteur déterminant, il s'inscrit de plus en plus dans un projet plus global, de l'investissement patrimonial et économique. Il s'agit d'évaluer non plus seulement le coût « d'entrée » dans le logement, mais d'évaluer la pérennité de la valeur de son bien. Si ce dernier ne garantit plus forcément un parcours résidentiel ascendant, ni une protection contre les aléas de la vie, le choix de son logement ne doit pas, du moins, devenir un facteur aggravant « en cas de pépin », comme peut le devenir un logement vite dégradé, mal entretenu ou dévalué

par une mauvaise situation géographique ou l'implantation d'un équipement stigmatisé (déchetterie, centre d'accueil à vocation social) La maison individuelle conserve encore une garantie forte en termes de sécurité patrimoniale, mais, croisée avec les autres aspirations résidentielles comme l'intensité urbaine, ou les deux autres rapports à la compacité, elle n'est plus un objectif à part entière. Elle s'inscrit de plus en plus dans des logiques d'accessions résidentielles plus progressives. Les habitants élaborent des stratégies résidentielles avec d'abord un premier achat moins « idéal », comme un logement dans du collectif, mais qui est soutenu par un objectif anticipé de revente jusqu'à l'achat d'une maison individuelle. Encore plus progressif, certains achètent des maisons à rénover petit à petit par exemple.

Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, apporte un bon témoignage de ces arbitrages patrimoniaux dans la manière où il a élaboré sa stratégie d'accession à la propriété idéale. Avec un capital économique important, mais limité au regard du marché immobilier sur la métropole bordelaise, le couple a dû concéder sur de nombreux critères, mais sans jamais cependant aller jusqu'à prendre le risque d'un bien susceptible de perdre de la valeur patrimoniale sur le long terme. Comme encore de nombreuses classes moyennes, le couple projette dans son investissement immobilier une partie de leur réussite sociale. Leur choix résidentiel se doit donc d'être un minimum à la hauteur de leur effort économique. Ainsi, s'ils se montrent peu exigeants sur l'état physique du bien, ou encore sur sa localisation géographique au sein de la métropole, l'environnement urbain immédiat du logement à investir leur apparaît comme déterminant. En effet, ils le considèrent comme le plus à même de nuire à la valeur de leur bien. Les compacités comme les barres ou les tours sont, d'après Olivier, des formes stigmatisantes pour l'environnement d'un quartier et donc pour son bien : « *Le quartier, on l'a pris parce qu'il y avait la maison, mais il se trouve qu'il nous va parfaitement. Si ça avait été un quartier pourri, je pense qu'on l'aurait acheté quand même, mais pas par exemple en plein milieu de barres HLM. On a visité une maison pas mal, mais vraiment entourée de barres partout qui donnait sur ton jardin et ça, c'était quand même un frein.* » Les compacités présentes dans l'environnement immédiat apparaissent ici déterminantes pour lui.



Photo 23 (source : Google Earth)

Confronté à la photo 23, il le démontre à nouveau, en argumentant l'importance de ne pas s'aventurer dans des investissements économiques trop risqués et de privilégier des choix résidentiels dans des quartiers ou des environnements urbains attractifs : *« Ça, c'est typiquement le genre de maison qu'on peut acheter. Alors là tout de suite, je serais arrivé dans cette rue, mais c'est typiquement le genre de quartier où j'aurais acheté sans aucun problème sans même en savoir plus. Rien que la photo me fait dire qu'on est dans le centre-ville, ce type de densité, tu ne le trouve que, soit en banlieue très proche, soit pas loin d'un centre-ville. Là, je ne prends pas trop de risque. »*

L'intensité qu'il perçoit semble avoir de nombreux critères qui la rendent attractive, participant à rassurer un potentiel passage à l'acte d'achat. La situation géographique générale doit rassembler les critères de l'intensité urbaine sans forcément être un territoire trop prisé ni sélectif, de toute manière inaccessible financièrement, ce qui les rend en revanche davantage attentifs à la densité architecturale de l'environnement immédiat afin que le bien ne risque pas de dévaluation : *« Être propriétaire, c'est vital, parce que sinon, comment construire la maison de nos rêves si ce n'est en la façonnant nous-mêmes ? C'était indispensable. [...] Mais 230 000 ou 370 000, on aurait pu acheter. Si c'est en bon état, ce genre de maison ça se vendait 500 ou 600 000 euros. Et avec un intérieur pourri, ça peut tomber à 350 000 à 400 000. La nôtre, c'est vraiment exceptionnel, car avec les travaux pas finis, notre maison elle vaut 300 000 euros et on l'a achetée 200 000. Mais elle était vraiment pourrie. [...] On a acheté un potentiel. »*

Au niveau de la compacité même du logement, le couple d'Olivier a fait des compromis en arbitrants sur l'état de dégradation des logements d'acquisition potentiels. Ils ont ainsi pu accéder à de l'habitat individuel en ville, mais aussi à un bien dont ils auront la certitude qu'une fois achevé, il gagnera certainement en valeur patrimoniale. Au regard de la photo 37, il insiste à nouveau sur l'importance de la valeur patrimoniale de la compacité choisie dans sa stratégie immobilière récente : *« tout à fait le genre de maison qu'on a visitée puis pas pris parce que c'était trop cher, soit pas assez de jardin, soit pas assez pourri à l'intérieur, mais des maisons comme ça, on en a visité 7 ou 8. Il y en a même une, on a fait une offre et on l'a ratée, car elle s'est vendue en une heure. Mais les photos 23 ou 37, on aurait pu acheter. (il ré-insiste) Si c'est en bon état, ce genre de maison ça se vendait 500 ou 600 000 euros. Et avec un intérieur pourri, ça peut tomber à 350 000 à 400 000. »*

Pour Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique, la stratégie semble en partie identique. L'investissement immobilier l'amène à encore plus de prudence patrimoniale que d'audace architecturale dans la compacité de son logement : *« Mais moi à titre personnel, [l'architecture,] j'y suis sensible. On y est très sensible, mais ce n'est pas pour autant que ça a dicté le choix.*

Non, l'architecture ce n'est pas forcément le patrimoine, j'y pense à ça et j'y suis sensible. Cet hiver j'étais à Shanghai et Hong-Kong justement. (Il considère ces villes, où l'architecture est très en hauteur, s'impose comme un modèle radicalement opposé aux centres historiques des villes françaises) Mais on a bien séparé notre acte d'achat dans lequel on va s'ancrer, de notre intérêt pour l'architecture au sens large. »

Même les personnes réalisant leurs parcours résidentiels dans le logement social prennent en compte la valeur patrimoniale du bien. En effet, le logement se doit d'être à la hauteur de l'investissement financier pour apparaître satisfaisant. Ainsi, pour Fatima, 58 ans, aide à domicile, si elle a un temps regretté de ne pas accéder à la maison individuelle par le biais d'une opération de démolition-reconstruction sur son quartier d'habitat social en ORU. Les formes architecturales et l'environnement urbain immédiat qui entouraient les logements alors proposés (des maisons atypiques, situées sur un site d'économie créative et donc peu tournées vers un fonctionnement résidentiel de quartier) ne lui paraissent pas alors apporter de valeur patrimoniale ajoutée. Elle semble alors mieux se satisfaire de son relogement en collectif : *« Je trouve que pour ce que je paye c'est pas mal. Je suis bien. Le collectif, ça ne me dérange pas. J'avais quand même fait une demande pour une maison, mais je n'ai jamais eu de réponse et c'est dans les journaux que j'ai appris que tout avait déjà été attribué. J'avais demandé parce que c'était 500 € par mois donc je pouvais le faire. Mais oui, bien sûr qu'un jardin, ça m'aurait plu. Mais ce n'est pas si grave honnêtement. Sur le moment, j'étais un peu vexée et puis, les maisons proposées n'ont même pas de jardin. Elles sont à Terres Neuves et je les trouve horribles. Ce n'est pas des maisons ça ! Ce sont des boîtes d'allumettes, c'est tout ! »*

Dans des parcours de vies de plus en plus chaotiques (divorce, perte d'emplois), l'accession à la propriété reste une garantie financière pour l'avenir. Beaucoup en ont pleinement conscience. La valeur patrimoniale est donc une sécurité, notamment pour la retraite, argument qui sera cité de nombreuses fois dans différents entretiens. Bernard, 56 ans, postier : *« Ça s'est fait parce que je voulais acheter surtout. Donc je ne pouvais pas monter trop haut, donc à Pessac c'était un T4 qu'on a dû retaper, et donc on l'a assez bien revendu à notre divorce. Puis j'ai acheté un T1 à cause de mes possibilités financières sinon, j'aurais acheté plus grand c'est sûr. Mais c'était surtout rester propriétaire quoi. Pour partir en retraite et avoir quelque chose. J'y pensais depuis le début, de ne pas avoir à payer un loyer pendant la retraite. Parce que 400 à 500 € de loyer sur une retraite c'est beaucoup. C'est plus stratégique d'être propriétaire.»*

Le témoignage de Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque, montre combien une stratégie de sécurité patrimoniale ratée est source de regrets et d'amertume. Son couple avait bien investi dans une maison, au prix d'un effort financier proche du sacrifice pour ce ménage

issu des classes moyennes inférieures. La maison a perdu de la valeur suite à des malfaçons. Sa dégradation rapide rend impossible leur projet de revente pour partir dans une autre ville ans un logement plus petit au vu de leur avancée en âge. De plus, le vieillissement prématuré des pavillons de sa rue, habités, comme elle, par des propriétaires modestes et sa proximité géographique avec une cité d'habitat social longtemps stigmatisée ont accéléré la dévaluation de sa maison. Malgré leur statut de propriétaires, sans la préservation de la valeur du bien, il génère aujourd'hui de grandes frustrations sociales et l'incapacité de réaliser des projets de mobilité résidentielle : *« Au départ, ça comptait beaucoup d'être propriétaire, mais en vieillissant, ça ne compte plus du tout. Avec tous les problèmes qu'on a, ça ne compte plus du tout. Ça a été plutôt un boulet, plutôt que quelque chose qui me sert maintenant en étant âgé quoi. À refaire ? Je ne referais pas. [...] Nous on a acheté parce qu'on pensait à notre vieillesse, on ne pensait pas qu'on aurait ces problèmes-là, et là, cela aurait été parfait. Là mes enfants sont partis de la maison puisqu'ils ont fini leurs études, ils sont partis sur Paris. On aurait vendu depuis un moment déjà et on aurait acheté autre chose, mais là, on est obligé de la garder, et de payer des avocats qui nous reviennent plus que le prix d'un loyer. On est en procès avec l'assurance oui. C'est ceux qui nous ont fait les travaux et puis ça traîne. Ça coûte quand même 7000 à 8000 euros à l'année ! Un loyer ce n'est pas, autant vous savez. Et dans un loyer, vous ne payez pas le foncier. Vous n'avez qu'à payer les peintures et entretenir votre appartement. »*

Dans leur rapport à la compacité des logements, le désir de maison individuelle et les contraintes financières ne sont pas les seuls critères dans les stratégies résidentielles des ménages. La sécurité patrimoniale de la valeur du bien investi a une grande importance. Les compacités de l'environnement du logement acheté sont regardées à la loupe, voire avec un regard NIMBY. Pour Fanny, 46 ans, directrice en mairie : *« Moi la densité ça ne me fait pas peur, mais je mesure la chance que j'ai de vivre en maison individuelle, que j'ai un jardin, et en plus, je n'habite pas dans un quartier qui est touché par la densification. Donc si vous voulez, là-dessus. Mais si demain je me retrouve aux Terres Neuves avec un bâtiment qui a grimpé et que la fenêtre de ma cuisine tombe dans celle du voisin, ça serait juste im-po-ssible pour moi ! »*

Les compromis résidentiels des classes moyennes se font dans des marges étroites. Les logements doivent à la fois s'inscrire dans un environnement d'une certaine intensité qui, paradoxalement, se doit d'être peu compacte ou de faible hauteur. Les fortes compacités apparaissent encore stigmatisantes, du moins risquées en termes de sécurité patrimoniale. Sans que jamais, par ailleurs, les habitants renvoient explicitement leurs craintes des fortes compacités aux cités et à leurs populations, leurs exemples décrivaient tout de même des villes de Bordeaux Métropole très marquées par leurs quartiers de Grands Ensembles.

Le statut social de classes moyennes des habitants s'expriment par leur attachement à la sécurisation de leurs parcours : prudence dans leurs stratégies résidentielles, et accession à la propriété. Si le logement a un coût de départ, il est perçu, pour beaucoup un capital « patrimonial » pour l'avenir, quand les parcours de vie sont de plus en plus fragiles. Le logement doit garantir une pérennité sur le long terme de l'investissement patrimonial réalisé, que la maison individuelle ne garantit plus à elle seule. Le bien va-t-il bien vieillir ? Renvoie-t-il symboliquement une image sociale durablement positive et socialement consensuelle ? L'environnement architectural présente-t-il un risque en renvoyant à un environnement stigmatisant ou dégradant pour le bien investi ? Des projets de densification autour de l'habitat sont-ils prévus et risquent-ils de faire perdre de la valeur à l'investissement patrimonial ?

5.3.2. Esthétisme et positionnement social

L'intervention de l'esthétisme de la forme architecturale du logement est une dimension importante pour les personnes interrogées, que ce soit de l'individuel ou collectif, même s'il n'en détermine pas seul le choix final du logement, car il réunit un ensemble plus vaste de critères. La sélection de photographies comporte volontairement de nombreuses formes architecturales différentes de logements collectifs, permettant d'identifier des goûts architecturaux communs et les éléments favorisant ou non l'appropriation de la compacité par les classes moyennes citadines.

Au même titre que les pratiques culturelles ou les « manipulations » stratégiques des cartes scolaires, la compacité de l'habitat apparaît comme un moyen d'afficher un positionnement social. Les nombreuses réactions face aux photographies ont montré une très forte attention aux symboles sociaux que chaque logement pouvait renvoyer comme image sociale de soi. La projection individuelle dans les logements présentés dépendait de la contribution de leurs attributs à participer à une éventuelle reconnaissance sociale. Pour s'imaginer vivre dans les logements présentés sur les photos, les individus ont scruté les qualités esthétiques, les éléments décoratifs, les matériaux de construction, les formes, leurs anciennetés, et leurs environnements immédiats, à la recherche d'éventuelles possibilités de distinction sociale (Bourdieu 1979).

Les individus montrent une volonté de pouvoir valoriser leur position et leur statut social de classes moyennes par le logement. Longtemps, l'accession à la propriété d'une maison individuelle fut un facteur suffisant pour démontrer une réussite sociale. Avec des attentes résidentielles, aujourd'hui complexifiées, et une accession de plus en plus incertaine, la mise en scène de la réussite sociale par le logement semble se reporter sur la compacité du logement en elle-même. L'accession et la maison individuelle restent des gages symboliques de réussite

sociale, mais ils s'intègrent des stratégies résidentielles qui investissent des pratiques de distinctions plus élargies, et notamment architecturales.

Pour maintenir une position sociale avantageuse, la distinction architecturale est une manière de montrer son appartenance sociale aux classes moyennes tout en valorisant son individualité, malgré des expériences résidentielles rendues compliquées par de nombreux déménagements, et quels que soient les territoires occupés et les types de logements investis. Il s'agit de réunir les attributs résidentiels qui marqueront, pour le reste de la société, l'intégration sociale, tout en se démarquant d'autrui. L'accumulation de « *capital culturel (objectivé ou incorporé), assurent [ant] un profit de distinction [...] et un profit de légitimité, profit par excellence, consistant dans le fait de se sentir justifié d'exister* » (Bourdieu, 1979), n'est plus l'apanage des classes dominantes. Il s'est profondément intégré dans les comportements des classes moyennes. Tout l'art consiste à se différencier sans détonner, habiter une compacité valorisée socialement par la majorité des individus, conservant des traits esthétiques renvoyant aux normes sociétales, tout en étant la démonstration architecturale de goûts propres, reflets d'un capital culturel élevé.

Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, face à la Photo 11 explique les exigences de sa femme en matière architecturale. Le logement qu'ils achèteront devra exprimer son « bon goût », son besoin de distinction. La forme architecturale de leur logement doit être l'expression d'une forme de reconnaissance sociale :



Photo 11 (source : Agence Place)

« C'est juste que c'est standardisé. Ça, ma femme n'aurait pas pu. Le fait d'avoir une maison vraiment unique, façade unique, ce n'est pas vraiment un besoin de reconnaissance, mais je pense qu'elle aime particulièrement les jolies choses, elle a du goût et elle est cultivée, mais je ne sais pas comment décrire son besoin. Elle voulait du cachet, et ça ben ce n'est pas joli. »

La volonté de distinction résidentielle de sa femme, qu'il partage dans une moindre mesure, son goût pour les symboles bourgeois et citadins, s'exprime par le « cachet », ou encore le

« charme » du logement : « On s'est dit : « on garde la façade parce qu'elle était très jolie, elle est en pierre de Bordeaux avec de belles moulures, on rase tout à l'intérieur et on se construit la maison idéale. » [...] Et surtout ! Le critère numéro un, celui de ma femme, et qui finalement fut celui le plus dur à réunir, il fallait que la façade ait beaucoup, beaucoup de cachet. C'était pour elle le critère numéro un, la façade, une jolie maison bourgeoise bordelaise. Ouai, parce que c'est une vraie bordelaise tu vois, avec le côté un peu « prout prout », donc il faut que la façade elle pète un peu. Elle n'est pas de Bordeaux même, elle a grandi à la campagne, mais c'était l'image qu'elle avait de sa maison si on vivait à Bordeaux. [Il me montre une photo de la façade de sa future maison] « tu vois, beaucoup de détails architecturaux, une porte de 3 mètres de haut, et attend, je te montre l'entrée, c'est vraiment pour elle ce qu'elle appelle du cachet donc un truc unique, son coup de cœur c'est l'intérieur de l'entrée, pleine de moulures, plein de sculptures... et son coup de cœur, c'est quand elle est entrée dans la maison c'est la voute en marbre Second empire, on est en plein 1850. Voilà, on voulait acheter « ça » et uniquement ça. [...] Et l'extérieur ressemble plus à ma compagne qu'à moi. J'y étais sensible aussi effectivement et je suis très content d'avoir cette façade et de ne pas avoir une maison lambda. » Il apprécie et aspire lui aussi à afficher un certain capital culturel bourgeois : « On aurait quand même plutôt acheté dans un bourg que perdu au milieu de nulle part. Mais quand même une maison bourgeoise, je dis le mot, même si je ne pense pas être trop bourgeois. Parce qu'il faut le reconnaître, ils ont quand même un petit peu de goût. »

Ces éléments, bien qu'imprécis et subjectifs, sont des aspirations résidentielles que l'on retrouve chez de nombreuses autres personnes interrogées. Pour Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement, le « charme » du logement est un atout esthétique fort. Il évite le « conformisme » social et au contraire, permet de se distinguer : « Le charme de cette maison-ci c'est qu'elle est vachement ancienne. Les gens à qui on l'a achetée on les connaissait indirectement ils nous ont laissé l'histoire de la maison. Justement, on n'a pas beaucoup regardé et on a pris cette maison qui était vraiment moche de l'extérieur. C'était moins rationalisé que ce que j'essaie de vous dire là. Pour nous c'était évident qu'on ne voulait pas ça la typique maison dans le périurbain. Y' a un côté conformiste qu'on ne voulait pas. Il ne faut pas être trop conformiste parce que les moutons ils leur arrivent des ennuis. »

Pour les classes moyennes citadines, les enjeux sont doubles. Il s'agit à la fois, par les attributs du logement de marquer sa différence par rapport aux catégories populaires mais aussi vis-à-vis des catégories supérieures. Les compacités doivent donc être ni trop stigmatisantes, ni trop tape-à-l'œil. Les éléments architecturaux valorisés renvoient à la fois à certains attributs bourgeois qui permettent de mesurer un certain « bon goût », mais aussi à des attributs plus populaires, qui sont décrits comme « pratiques », valorisant des goûts « simples » et «

modestes » (Bourdieu, 1979). Selon son capital culturel, sa socialisation, ses origines socio-familiales et ses ressources économiques, chaque individu arbitre entre son attirance pour les goûts des catégories supérieures et sa volonté de conserver un lien historique aux catégories plus populaires dont ils sont le plus issus.

Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale, issue d'un milieu modeste, est davantage tournée vers les goûts populaires et valorise avant tout la praticité de son logement. Par exemple, le « neuf » est très valorisé : *« Mon logement, c'est le juste milieu entre les deux entre le côté esthétique et pratique. Quand je l'ai pris, il fallait tout refaire dedans parce qu'il était tout pourri, mais il était spacieux, il avait de la lumière, il était calme, il y avait un petit balcon, il n'était pas trop cher. Il y avait ce que je voulais, et le côté esthétique du chez-soi, on l'aménage comme on veut. Mais, il faut le dire, je suis ravie qu'ils le réhabilitent. Ça fait plus propre d'un point de vue esthétique, plus neuf. »*

Julien, 40 ans, traducteur, apprécie le charme bourgeois de la compacité sur la photo 27, dans la mesure où il conserve une certaine humilité : *« des immeubles relativement bourgeois pas ultras bourgeois, moi je n'ai rien contre ce genre de bâtiments, sans être magnifiques, ils participent d'une harmonie générale. »*. Au contraire, pour Catherine, 55 ans, assistante sociale, qui souhaite avant tout que la compacité du logement exprime le juste reflet de son positionnement social, très fière de ses origines populaires, trouve que la compacité est trop ostentatoire : *« Ça, c'est trop bourgeois. »*.



Photo 27 (source : Google Images)

Devant la photo 8, Bernard, 56 ans, postier, semble partager la même stratégie de distinction sociale que Julien :



Photo 8 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Je pense que c'est assez cher, mais on ne voit pas trop, on pourrait croire l'un ou l'autre. Ça ne fait pas luxe « luxe », mais c'est quand même, au bord de l'eau comme ça et tout...avec les petits bateaux à côté, moi, à mon avis, ça doit être « luxe » quand même. C'est que ça ne saute pas aux yeux donc on en sait pas trop, on hésite. Mais c'est pas mal hein, ça doit être agréable à vivre. Un truc comme ça oui, ça me plairait d'acheter ! »

Quand la photo 37 a ainsi été critiquée, ce fut notamment parce que par son architecture, elle ne renvoyait pas symboliquement à un statut de classe moyenne mais davantage bourgeois :



Photo 37 (source : Google Earth)

« Une belle maison bourgeoise ! Mais non, des bâtisses comme ça en ville, non, je ne m'y reconnais pas. Je pourrais y vivre, mais dans l'idéal, non, pas vraiment. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Jolie maison, il n'y a pas de soucis, mais je ne me sentirais pas bien, c'est trop. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

La distinction résidentielle se matérialise essentiellement sur trois aspects architecturaux de l'habitat, pour les logements individuels comme les logements collectifs. C'est d'abord une préférence largement partagée pour l'ancien, la « vieille pierre ». Second aspect architectural distinctif, les discours recueillis montrent un certain goût pour l'atypisme architectural

(architecture contemporaine...). Le dernier aspect architectural favorisant la distinction sociale est la démonstration d'une certaine culture environnementale, matérialisée par le goût pour l'éco-construction et l'accès à un espace végétal (jardin « nourricier », terrasse jardinée).

Le charme de la pierre et de l'ancien, même dans une version remise au goût du jour, comme sur la photo 8, est particulièrement prisé, même s'il apparaît comme la stratégie de distinction architecturale la plus chère voire inaccessible financièrement. Les photos 37, 8 et 23 ont été parmi les plus citées comme étant les formes d'habitat les plus appréciées et les plus esthétiques d'un point de vue architectural.

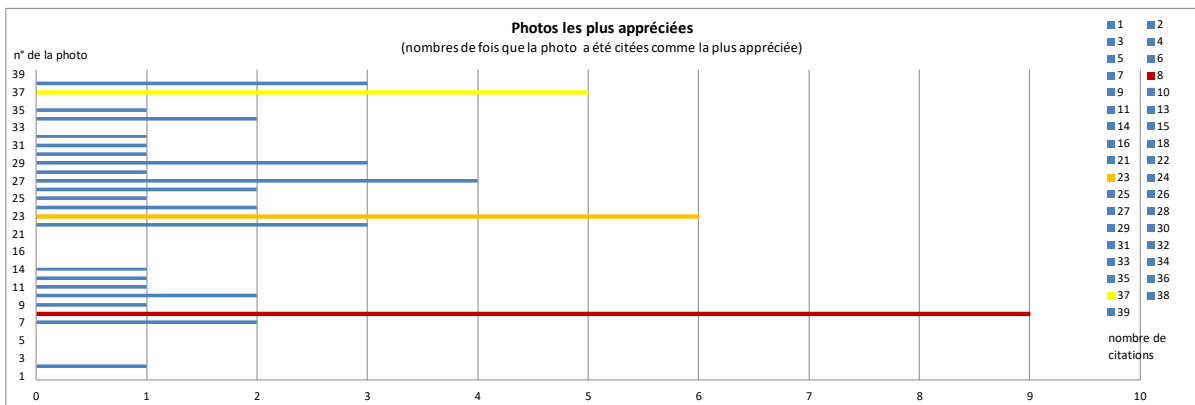


Figure 2.

Nombre de fois où chaque photo a été citée comme représentant l'habitat le plus apprécié du corpus de photo



Photo 23 (source : Google Earth)



Photo 8 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)



Photo 37 (source : Google Earth)

« Ah ben ça c'est joli ! C'est des maisons avec du charme ! » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

Fatima, 58 ans, aide à domicile, issue des classes populaires et d'origine immigrée partage le goût pour l'ancien et la pierre, bien qu'elle n'ait jamais eu l'opportunité d'y accéder : « *alors ça, ça m'aurait plu d'avoir un truc pareil. C'est des belles maisons. C'est idéal. C'est des maisons solides ! Des maisons du passé qui ont une histoire qui est intéressante de connaître, pourquoi et pour qui on l'a construite. Rien qu'avec cette cheminée, il y a quelque chose à raconter. Les autres, elles n'ont pas d'âme ! C'est bête, mais elles n'ont pas d'histoire. Je dirais que c'est un médecin, quelqu'un comme ça qui vit là. Quelqu'un qui a les moyens, il faut être honnête. Mais je n'ai pas les moyens, mais ça ne veut pas dire que je suis envieuse. On dirait que la rue lui a pris de l'espace, mais qu'en fait, elle est toujours là, elle résiste, c'est tout une histoire une maison (rires).* »

Chez Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire, la photo 38 fait écho à sa propre satisfaction « charme » de son échoppe :



Photo 38 (source : Manon Viviere)

« Ça, c'est plus classique ! Moi j'aime beaucoup, ça a un caractère, c'est très agréable ! Ça a beaucoup de charme. Le charme, c'est lié à l'histoire, bon, chez nous extérieurement, l'échoppe n'est pas belle, la personne précédente avait cimenté toute la façade, alors on n'y a pas touché parce qu'on avait d'autres priorités, mais... finalement, ma rue ressemble un peu à ça. Et tous ceux qui viennent chez nous nous disent : «il y a une âme !» Et c'est ce qu'on cherche dans les échoppes je pense. »

Muriel, 27 ans, psychologue attache beaucoup d'importance à la pierre ancienne dans ses préférences architecturales et pour son avenir résidentiel. Ayant grandi dans une maison dans la petite ville médiévale de Sarlat, elle cherche à en reproduire les attributs : *« Nous on aime bien l'ancien évidemment, quitte à faire des travaux, à rénover, mais l'ancien c'est tellement compliqué et tellement cher. [Devant la photo 37] ça, j'aime bien tu vois (rires) j'aime bien l'architecture, je trouve que c'est joli, mais je sais que c'est hors de prix (rires). Je regarde régulièrement les annonces... [Devant la photo 21] les petites maisons comme ça, ben ça va. Ce n'est pas ce que je préfère parce qu'il y a moins de cachet que dans l'ancien, mais c'est correct. »*

Les échoppes bordelaises ont l'intérêt de réunir une forme à la fois homogène pour afficher une appartenance sociale ou une réussite sociale.

« J'avais regardé les échoppes au début, mais financièrement c'était trop cher, même en en retapant une, ça restait cher, sans compter les frais à mettre dedans je ne pouvais pas. »

Bernard, 56 ans, postier

« J'avais donc repéré une maison que je trouvais très sympa. La photo me parlait, je me suis dit que je la connaissais. Je suis allée voir les propriétaires, je l'ai visitée, on y est retourné puis ça ne s'est pas fait, c'était une échoppe bien rénovée » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

Par la personnalisation des façades, les échoppes présentent des signes architecturaux permettant d'afficher une distinction sociale tout en se faisant « discrets », ce qu'apprécie particulièrement Catherine, 55 ans, assistante sociale lorsqu'elle critique, au contraire la photo 21 :



Photo 21 (source : Google Earth)

« Les maisons accolées, ça ne reprend ni plus ni moins le modèle de l'échoppe si on va par là. Alors à ce type de maison on dit « ha, bof », mais dans les échoppes c'est pareil ! C'est des maisons accolées hein ! Mais malgré tout, les échoppes accolées c'est des échoppes qui ont été construites individuellement, pas par les mêmes architectes, il y a toujours des petites différences, au niveau de la façade, au niveau la corniche, l'entourage des fenêtres, les parties basses, donc ça créé une animation. Puis il y en a une qui est légèrement plus haute, une qui a un étage, donc c'est quand même moins monotone ! Alors qu'au niveau habitat c'est pareil. C'est le même principe. »

À défaut d'accéder à la pierre ancienne, d'une maison de ville ou des tissus urbains très prisés de type haussmanniens qui sont de plus en plus inaccessibles aux classes moyennes, certains jouent sur l'ampleur des travaux à investir. Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. À de la fonction publique territoriale, l'accès à la pierre nécessite d'aller sur des biens dégradés et donc un surinvestissement personnel proche du sacrifice pour le remettre en état : *« Construire sa maison, c'est un boulot à plein temps , [...] c'est 3 à 4 ans de ta vie, c'est ta santé, tu t'engueules avec ta nana, tu t'engueules avec tes parents parce qu'ils ne peuvent pas toujours venir t'aider, pareil avec tes potes, t'es toujours à solliciter des gens, moi j'en peux plus, je me suis fait mal à la jambe et mal au dos. »*

Seconde stratégie, à défaut de vieilles pierre, certains cessent de s'obstiner et cherche de nouvelles alternatives architecturales pour exprimer leur distinction résidentielle. L'atypisme architectural est ainsi apprécié, particulièrement lorsqu'il s'agit de s'approprier des logements collectifs.

Muriel, 27 ans, psychologue, devant la Photo 30 :



Photo 30 (source : Agence Place)

« J'aime bien, j'aime bien le côté parfois original des habitations quand ce n'est pas forcément de la vieille pierre. »

Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire, devant la Photo 28 expose ses goûts pour à la fois pour la pierre et l'architecture plus contemporaine, qui apparaissent à la fois opposés dans leurs styles mais complémentaires dans les objectifs de distinction visés :



Photo 28 (source : Agence Place)

« J'aime bien les maisons avec un peu de caractère. Ou vieilles pierres ou carrément hyper modernes. Ces maisons-là sont très... tout ça c'est très stéréotypé. »

Le goût pour l'atypisme architectural, par le design et les formes plus contemporaines reste un phénomène plus timide que le goût pour la pierre mais significatif. Par « atypisme, les habitants soulignent » l'originalité, qui évoque, elle aussi, un certain « charme », du « caractère », tout comme la pierre, mais projetant, cette fois, des modes d'habiter alternatifs.

Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, devant la Photo 11 :



Photo 11 (source : Agence Place)

« Alors, là ce qui m'a plu, c'est le design. Bon, on pourrait se dire que c'est pareil parce qu'elles se ressemblent toutes, mais j'aime bien ce côté un petit peu carré. »

Devant la Photo 8, Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat « ça, c'est hyper original. » ou encore Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique : « Ça, j'aime bien aussi ! Ça, j'aime bien parce que ça a du caractère quoi ! »



Photo 8 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

Devant la photo 25 Bernard, 56 ans, postier, fait des appréciations similaires : « Ça, c'est chouette, ce n'est pas mal ! C'est original ! »



Photo 25 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

Pour l'habitat collectif, l'atypisme architectural permet de rendre ces compacités appropriables voire même attractives auprès de certaines classes moyennes. La grande majorité de notre échantillon a ainsi quasiment unanimement salué la compacité de la photo 29.



Photo 29 (source : Archiguide)

Facilement reconnaissable par un atypisme architectural unique sur Bordeaux Métropole, l'opération de logements collectifs de la photo 29 s'est révélée être très connue et particulièrement appréciée malgré une forte compacité. L'originalité de la distribution en terrasse rend la compacité plus acceptable, car l'opération semble contourner les éléments architecturaux traditionnellement associés aux compacités symboliquement négatives des Grands Ensembles. L'atypisme des caractéristiques de sa compacité permet aux classes moyennes d'y projeter une distinction architecturale.

« Ça, ça m'aurait beaucoup plus, ces grands balcons. Et les pièces semblent grandes. À Talence aussi, j'en ai vu et je m'étais dit, ça, ça m'aurait plu pour y vivre. Mais ça doit être cher parce que c'est bien construit, c'est bien fait. On a l'impression de terrasses suspendues, on n'est pas les uns sur les autres, et le quartier à Talence où je crois que c'est situé n'est pas mal non plus. J'aime bien, franchement. C'est calme, c'est tranquille, c'est propre, on voit que c'est des gens qui travaillent qui vivent là. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Ah ça c'est les terrasses à Talence, et oui, en plus c'était précurseur à l'époque, parce que c'est vieux ! C'est quelque chose qui doit avoir 30 ans les terrasses ! Ha oui ! » Catherine, 55 ans, assistante sociale

« Mais ces belles terrasses, franchement c'est bien fait. C'est original, c'est rouge, elle est facile à reconnaître parce que ça marque. Et puis des résidences comme ça, il n'y en a pas beaucoup. » Bernard, 56 ans, postier

« Ça c'est Talence, là c'est pris en petit, mais c'est un trop gros paquet en fait. Autant ce principe de terrasses, comme ça en escalier est plutôt agréable je pense, mais c'est trop ! C'est trop ! Il y en a trop partout. Donc non. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« J'aime beaucoup parce que ce sont des appartements avec des terrasses, et je trouve que ça a été fait de manière très intelligente. Et pourtant, on a affaire à des cubes. Et je ne suis pas forcément pour les cubes ! Mais là, je trouve que ça a été traité de manière très intelligente. Si un jour je devais déménager, j'aimerais aménager dans quelque chose comme ça. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« J'adore. Et je suis stupéfaite que ce ne soit pas plus mis en valeur. J'adore les arrondis, il y a tout un tas d'arrondi, c'est très respectueux parce qu'il y a ce dégradé et oui, alors là, c'est un des rares endroits, où, parce que les balcons ont été bien pensés, ils sont très investis et c'est joli. [...] Pourtant, c'est dense ! » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

Attirés par la culture résidentielle bourgeoise, symbolisée par un goût pour le patrimoine historique, et attachés à une culture résidentielle plus populaire, traduite par un goût pour la sobriété, les classes moyennes citadines semblent développer une forme de culture architecturale hybride, qui leur est propre.

Dernier aspect de la distinction résidentielle, les classes moyennes cherchent de plus en plus une architecture qui traduise leur capital culturel tourné vers des préoccupations environnementales. Elle se traduit par des attentions résidentielles sur les économies ou productions d'énergies, par

des choix architecturaux de matériaux plus écologiques. Le bois a ainsi été cité, pour ses vertus écologiques mais apprécié esthétiquement en termes de choix résidentiels.

« Nous notre logement idéal c'est une maison écologique qui est en bois, BBC, avec pompe à chaleur, toilettes sèches, toit végétalisé et voilà. On attend l'autorisation de la mairie par rapport à un terrain. [...] Moi de toute façon c'est une maison spacieuse, lumineuse, euh... je ne pousse pas mon exigence au niveau écologique aussi loin, mais un bon poêle à bois, une bonne isolation thermique, phonique. » Dominique, 54 ans, professeure de mathématique

« J'aurais aimé qu'on reste sur des tonalités plus naturelles. Qui se marient avec de la pierre et du bois, on est dans une ville écolo quoi ! Des choses plus zen. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat, présente son logement idéal comme *« une maison assez grande. Euh, pas forcément avec beaucoup de pièces, mais par exemple, beaucoup de volume, une maison en bois, ça j'aimerais, j'aimerais beaucoup ! Ou pas que en bois, mais par exemple, avec des matériaux un petit peu comme ça »*

En mettant en avant ses préoccupations pour l'environnement et son mode d'habiter en conséquence, Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique, cherche à se distinguer socialement. Il se considère ainsi comme le pionnier d'un nouveau mode d'habiter plus durable. Devant la photo 24, il reconnaît les formes architecturales aux éco-quartiers nordiques, qui font partie de sa culture architecturale, et sont même des modèles qui l'inspirent et auquel il s'identifie :

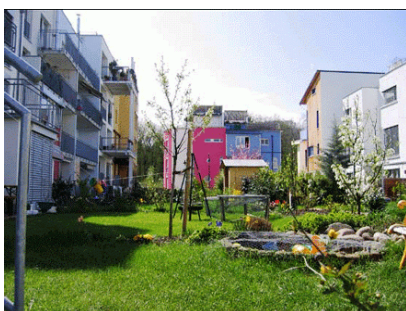


Photo 24 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Alors ça, ça viendrait d'un pays du Nord que ça ne m'étonnerait pas ! [Rires] Ah oui non, mais là, on est en Allemagne, on est au Danemark, on est je ne sais pas où, mais, mais moi j'aime bien ça, moi j'aime bien ça. Mais, ce n'est pas intégré dans les mentalités aujourd'hui,

chez nous. Pas trop... Ça commence à venir. »

Le jardin est aussi un élément de distinction qui a été très mis en avant lorsque les habitants décrivaient leur logement : *« j'ai l'immense privilège d'avoir un jardin, comme à Bordeaux, donc toutes les échoppes donnent sur la rue, qui est assez moche et même ma façade, elle est assez moche, car pas refaite, et tous les jardins sont derrière les maisons. Et donc, on est en pleine campagne en pleine ville. Oui, on voit les jardins des autres, c'est assez fabuleux. La pleine campagne en pleine ville. »* Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire.

« Bon j'ai déjà un jardin donc c'est très bien, mais j'aimerais bien avoir la possibilité qu'il soit un peu plus grand pour faire des barbecues, pour recevoir l'été on adore être dans le jardin parce que notre maison est toute petite donc on se sent moins étouffer. C'est grand comme un appartement donc avoir un jardin, ça te change la vie. » Muriel, 27 ans, psychologue.

Le jardin apparaît parfois même une priorité quasi aussi forte que leur aspiration à l'intensité urbaine. Entre le jardin et l'intensité de l'hyper-centre, les habitants privilégient plutôt de s'excentrer un peu pour bénéficier d'un espace extérieur. Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée et Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat, partagent cet avis :



Photo 27 (source : Google Images)

C'est très beau à voir. Mais moi je ne veux pas. J'ai une sœur qui vit dans le centre de Paris dans un immeuble haussmannien qui est plus beau encore que ça. Superbe appartement, superbe quartier, mais ça me plait pas. Non ce qui me manque moi c'est que j'ai besoin d'avoir un carré d'herbe pour poser mon rosier en pot si je n'ai pas assez de place et pouvoir me sortir ma petite table, ma chaise ou mon petit transat. Et pouvoir prendre mon petit déjeuner dehors sur le balcon. Dominique

Oui, oui, et bien ça, pourquoi pas, on est vraiment dans le centre, centre-ville. Euh pourquoi pas, mais il n'y a pas de jardin et... il n'y a pas de jardin et le bacon, pff... à part pour aller fumer sa clope, bon...voilà. Non, tu ne peux pas faire grand-chose. Donc, plus maintenant. Voilà. Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

La recherche d'un entre-deux entre la ville et le périurbain, l'importance d'être dans un territoire frontalier à l'intensité des centres-villes se justifie à nouveau par l'importance de bénéficier d'un espace extérieur. Il s'agit moins de posséder un jardin traditionnel que d'avoir de manière plus générique un accès privilégié à un espace extérieur. Il peut prendre la forme d'une terrasse, d'un grand balcon, d'un jardin commun pour une résidence. Cette connexion à l'espace extérieur, ce sentiment « d'ouverture » a pesé dans les appréciations des photos.

« Ma maison idéale, ce serait en banlieue bordelaise comme à Bègles ou Villenave ou Cenon, avec du jardin, pas mitoyenne, avec du jardin, ou une terrasse. Lumineux surtout. Calme, mais pas complètement isolé non plus. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat devant la Photo 8 :



Photo 8 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Alors ça, ça me plairait bien aussi, ça, c'est un endroit qui me plairait bien parce que...parce que c'est très ouvert. Et, mais on dirait un peu une ville du Nord, mais je ne sais pas pourquoi. Ça, ça me plaît pas mal ces endroits-là, ça me plaît pas mal parce que si tu ouvres là les fenêtres, tu as l'impression d'être, voilà, presque à l'extérieur et tout, ça, ça me plaît bien. Ce n'est pas très haut, c'est pas mal du tout. »

Mais dans les stratégies résidentielles récentes, l'aspiration au jardin évolue. S'il y a quelques années, il était la fameuse pièce en plus indispensable à une maison individuelle pour parfaire positivement son parcours résidentiel, c'est aujourd'hui moins le jardin qui semble faire l'objet de distinction que la manière dont il est investi. Le jardin répond à de nouvelles pratiques de loisirs et à des aspirations à des modes de vie plus respectueux de l'environnement, et plus

proches de la nature. Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement, a longtemps dérivé sur ses préoccupations écologistes et sur la reconversion récente de son jardin en potager, et non plus seulement dédié aux loisirs et la détente : « là, moi je sympathise avec les 2 voisins qui m'apprennent un peu à faire le potager. C'est un truc que j'essaie de faire. » Le jardin devient de plus en plus un lieu nourricier. En décrivant son logement idéal, plusieurs ont spécifié le souhait d'avoir un jardin potager :

« Mais c'est ça c'est parce qu'ici c'est trop petit, mais une chouette cuisine qui donne sur le jardin, ça, j'aimerais beaucoup. Mais après... pas forcément un grand, un jardin juste histoire de faire un potager ou pouvoir s'y poser tranquillement, avec des arbres, et il y aurait un saule pleureur même... [Rires] » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat.

Dans le jardin idéal d'Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, « il y aura pleins d'arbres partout et de massifs, une haie de bambous pour cacher le vis-à-vis, un potager aromatique, quelques tomates et quelques rosiers. Un salon d'été, tu vois. [...] on n'est pas comme certains bordelais qui veulent carrément un parc à côté de chez eux, on a un jardin donc on s'en fout. »

Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique, quant à lui, est très préoccupé pour racheter, louer voir « occuper » la parcelle vide de son voisin, afin de pouvoir y faire son potager : « il ne veut pas vendre. Non non non ! Donc moi actuellement, je le squatte parce qu'il n'en fait rien, il n'est même pas sur place parce qu'il vit en Charente, je ne l'ai jamais vu. Je l'ai simplement contacté pour lui dire : est-ce que je peux faire un jardin, un potager ? En même temps, je surveille votre terrain, je l'entretiens et en contrepartie, est-ce que je peux vous...? Il m'a répondu oui ! Je ne l'ai JAMAIS vu ! Il ne veut pas vendre. S'il avait vendu, et bien, on allongerait le terrain, on faisait un potager collectif, quelque chose. »

Face à des stratégies résidentielles complexes, où la maison n'est plus l'unique moteur des motivations résidentielles, le jardin participe aussi à l'esthétisme du logement. Une maison sans charme pourra trouver grâce si le jardin est, lui, pittoresque. Devant la photo 18, Bernard, 56 ans, postier, l'expose bien en ces termes : « ça change tout en fait un jardin ! Un lieu qui n'est pas terrible, si tu aménages bien autour, tu peux en faire un lieu plus joli. »



Photo 18 (source : Agence Place)

De plus, le jardin semble rendre plus facilement appropriable son éventuelle forte compacité. Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, va évoquer les vertus « compensatoires » du jardin face à des défauts esthétiques d'un logement pour se distinguer architecturalement : « *pourquoi pas, mais ça manque de qualité architecturale. Mais c'est pas mal, il y a un petit jardin.* » Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée, critique sa compacité, de l'individuel accolé, mais reconnaît l'atout du jardin : « *mais il y a un grand jardin, c'est pas mal. Elles se touchent, mais ça va.* »

Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale, « *Non, [mon logement idéal], ce ne serait pas un appartement, sauf si j'ai une terrasse. Le collectif ne me dérange pas mais c'est sûr, je rêverais d'un petit jardin, d'un tout petit bout de verdure à soi. Dans le collectif, hem..., bon il y a des collectifs qui sont assez bien aménagés, où il y a cette relation-là avec l'extérieur qu'on a besoin d'avoir. Moi je vois, en ce moment, on construit pas mal de logements, bon, un petit peu plus petits, mais c'est vrai qu'on ne pense pas forcément que le côté, hem, à défaut d'avoir une petite maison avec un jardin, le côté « terrasse », c'est super important. Et dans les constructions actuelles, je trouve qu'on n'y pense pas trop, on pense à l'isolation, économie d'énergie, environnement, blablabla, mais sur le côté esthétique, et bien-être plutôt, on n'y pense pas. Et une terrasse un minimum plus grande qu'un petit balcon, ça reste assez rare.* »

« *Je me rends compte que je suis assez sensible à la verdure, ça donne tout de suite un côté plus sympathique.* » Muriel, 27 ans, psychologue

Les commentaires face à la photo 22 illustrent bien cette idée de compensation d'une forte compacité. Les personnes interrogées ont reconnu l'originalité des logements présentés, ses qualités, voir s'y sont projetées, alors que les logements présentaient de nombreux défauts : un environnement urbain bruyant, une forme architecturale très audacieuse, un aspect bétonné et daté. Même lorsque les habitants exprimaient plutôt des rejets, ils reconnaissaient la qualité des espaces extérieurs. A noter, ce fut d'ailleurs l'une des photos les plus spontanément et longuement commentées, soulignant l'intérêt pédagogique de ce genre d'architecture



Photo 22 (source : Google Images)

« L'idée, elle est chouette. Ce n'est pas des murs végétalisés, mais des petits bouts de jardins en bâtiments, ça reste sympa. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« J'aurais aimé. Terrasse et verdure. Je suis logique avec moi-même. Je pourrais habiter en pleine ville comme ça. Les voitures, ça ne me dérangerait pas. Il y a un espace où je peux sortir, ça va. L'air, l'espace, c'est important. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Que tout le monde puisse avoir son petit jardin, c'est sympa, mais le tout au-dessus d'un périph'... c'est sympa, mais je ne m'y vois pas non plus. En plus, c'est l'hyper centre ... »
Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Ça, je trouve ça sympa. J'adore parce que c'est de l'habitat collectif, mais avec quand même des espaces-terrasses, des petits jardins. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

« Ça, c'est très moche, mais ils ont quand même fait des jardins sur les terrasses et ça c'est super toutes ces terrasses vertes. » Catherine, 55 ans, assistante sociale

« Tout ce qui est terrasses et jardins en hauteur c'est extraordinaire » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« On a réussi à aménager les espaces verts et réserver une petite terrasse pour chaque appart je pense que ça doit en faire quelque chose de très agréable à vivre. Alors que moi j'aime beaucoup ce système avec le jardin, accroché suspendu, j'aime beaucoup. C'est enserré avec des barres de logement... là, mais c'est un travail architectural qui est très intéressant. »
Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée

« Mais le fait d'avoir des trucs en terrasses comme ça, ça me plaît bien l'idée. Je trouve ça plutôt sympa. C'est pas mal. L'architecture est un peu bizarre, mais en même temps, c'est assez

joli, un peu en étoile comme ça, avec des triangles un peu partout. Voilà, je suis un peu mitigée, mais c'est étonnant, ça ne me plaît pas mal, ça me plaît un peu oui. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Alors là, j'ai hésité. Ça aurait pu me plaire et en même temps, ça ne me plaît pas parce que... alors, ça me plaît parce qu'il y a du vert. Mais je n'aime pas du tout le côté anguleux » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse



Photo 5 (source : Manon Viviere)

« J'aime bien l'idée du potager commun à l'extérieur, le côté convivial » Muriel, 27 ans, psychologue, Photo 5

Dans une logique contraire, les formes d'habitat freinant toute distinction architecturale possible ont été, du coup, systématiquement perçues très négativement voire violemment rejetées. À l'inverse du « charme » ou du « caractère », les habitants leurs ont reproché de renvoyer architecturalement à des symboles de « banalité » et « d'impersonnalité ». De manière assez surprenante, beaucoup ont été particulièrement sévères vis-à-vis des maisons individuelles. Les déclinaisons de leurs compacités les plus critiquées ont été celles des pavillons modernes de promoteurs, ou lorsqu'elles étaient « en bande » et/ou « en série ». Ainsi, ce sont les photos 28, 30, 21 et 31 qui ont été jugées les plus négativement. Même si ce sont toutes des maisons individuelles, leurs effets « standardisés » sont apparus comme un frein important.

Pour la Photo 28 :



Photo 28 (source : Agence Place)

« Je n'aime pas trop trop les villas donc je ne me verrais pas trop trop vivre dans ce type d'endroit. Grande maison et jardin, mais... mais euh... ce n'est pas très personnel et les matériaux, ils ne me plaisent pas trop trop. Si j'avais à choisir les matériaux pour construire ma maison, je préférerais choisir autre chose, que ça. Donc, voilà » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Ben là, oui, on est dans le pavillon, mais à la limite de... Le notre a quelques similitudes avec ça hein. Pour moi, c'est sans caractère. Voilà, c'est le pavillon fonctionnel et puis, vous avez tout du « sans caractère ».

Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« Neutre... enfin non même pas neutre, sans intérêt. C'est dommage quand on a un peu d'argent de construire un truc comme ça. C'est vraiment dommage. Voilà quelque chose qui du point de vue béton est bien travaillé. »

Dominique, 52 ans, professeure de Mathématique dans un lycée

« C'est que j'aimerais bien vivre dans ces maisons-là, mais c'est comment dire, dans une architecture complètement différente, dans des choses que l'on ne croise pas tous les jours. »

Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« C'est en haut d'une colline, ça domine, c'est pas mal. Il y a la nature, mais pff, entre nous, elle n'a pas beaucoup d'originalité. C'est une maison, mais plain-pied. Honnêtement, elle n'est pas très originale » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Je n'aime pas du tout Je pense que c'est ce genre de maison, [...] ça n'a pas d'âme du coup. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

Pour la photo 30 :



Photo 30 (source : Agence Place)

« C'est un peu la même maison posée 4 fois donc ça ne me plait pas forcément. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« Uniforme ! Il n'y a pas de vie, rien, c'est toute pareille » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Oui quand je vois ça je me dis «quelle tristesse de voir que les maisons sont parfaitement identiques les unes par rapport aux autres’. Elles puent un peu la bourgeoisie. Je me dis qu’est-ce que je n’aimerais pas avoir la même maison que mon voisin, voilà moi j’aime pas du tout ça. » Dominique, 52 ans, professeure de mathématiques dans un lycée

« Ça de ce côté-là, c’est un peu tristounet. Moi je suis trop snob, c’est trop commun. C’est mieux... : quand y’ a une certaine diversité. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l’environnement

« Ça, ça ne me déplaît pas, je ne reconnais pas, je ne sais pas où c’est, mais ce n’est pas inintéressant, ce n’est pas inintéressant, sauf le côté un petit peu systématique de la volumétrie et la présence des garages au premier plan m’indisposent. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Pour la Photo 21 :



Photo 21 (source : Google Earth)

« De l’extérieur, tout le monde est uniforme, et puis ça donne trop sur la rue. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Ça fait trop trop semblable » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« Bon ben celle-là par exemple, quartier assez résidentiel et tout, ça, je ne me vois pas trop y vivre. Je ne sais pas, ça m’inspire moyen, tout est pareil, elles sont toutes identiques – [Rires]. C’est vrai que c’est dans du mitoyen, mais elles ne sont pas toutes pareilles et des fois j’ai l’impression, mais c’est très con, mais c’est l’image que les gens du coup, ils sont tous pareils, ceux qui y vivent dedans, ils sont tous à l’identique et ça me fout un peu les boules parce que je ne sais pas, oui, ça me fout un peu les boules.» Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Alors là non, c'est encore ces pavillons de Monsieur et Madame tout le monde... Je préfère habiter encore dans un immeuble. Ah oui oui, je ne veux pas y vivre ! Comme Mr et Mme Tout le Monde, non » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse

Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale semble faire plus de concessions que les autres habitants mais reste sur la réserve, freinée elle aussi par son effet « standardisé » : *« Une maison accolée, ce ne serait pas ma maison idéale mais après, il y en a qui peuvent être chouettes même si ben, elles se ressemblent un peu toutes. Mais si j'étais toute seule, ça m'intéresserait. Mais ce ne serait pas la maison de mes rêves. »*

Confronté à la Photo 31, Muriel, 27 ans, psychologue, exprime cette même idée :



Photo 31 (source : Agence Place)

« C'est un peu pareil, elles ne sont pas collées, mais c'est un peu la même idée. Et puis ce côté « on a tous la même maison », si tu peux éviter... une maison, ça doit te ressembler alors si t'as pas les sous pour que ça te ressemble à l'extérieur, ben ça te ressemble à l'intérieur ! Mais si t'as les deux, c'est encore mieux ! »

Concernant l'habitat collectif, les motifs de rejets sont les mêmes. Ce qui lui est principalement reproché, ce sont les impressions d'anonymat qu'il peut véhiculer, contrairement au processus de distinction architecturale. L'impossibilité de pouvoir projeter une distinction architecturale avec les logements présentés leur donne alors une fonction « transitoire ». Les logements présentés ne pouvant permettre de projeter une distinction architecturale prennent alors une dimension de logement de transition dans le parcours résidentiel, en vue d'un meilleur logement.

Catherine, 55 ans, assistante sociale a d'ailleurs insisté sur ce point lorsqu'elle a décrit sa situation résidentielle en collectif récent, qui s'avérait loin de ses aspirations résidentielles idéales : *« Je suis là plutôt à cause d'un changement de vie personnelle. À un moment, il fallait que je parte de là où j'étais, donc le plus simple, pour moi, en l'occurrence c'était de louer.*

Parce que j'avais des projets pour rénover une petite maison dont je suis propriétaire sur Bègles que je loue, donc il fallait que j'attende la fin du bail pour la récupérer et l'habiter.»

Les logements collectifs perçus comme « sans intérêts » sont peu appropriables sur le long terme. Cela s'est particulièrement illustré pour les photos 11 et 16.

Pour la photo 16 :



Photo 16 (source : Manon Viviere)

« Très classique, ça pourrait être n'importe où » Bernard, 56 ans, postier

« Là c'est vraiment le passage ou je ne sais pas... c'est dortoir » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse

Pour la photo 11 :



Photo 11 (source : Agence Place)

« Non, je n'aime pas. Petite rue où tout est pareil. On est trop les uns sur les autres. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Pff je ne me sens en fait pas du tout concerné par ce genre de chose. Ce n'est même pas une question de standing et il y a des gens qui achètent ça, si tu regardes les bagnoles, ce n'est pas des pauvres gens. C'est juste que ça ne me plaît pas. Puis ça fait « standardisé. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

La trop forte géométrie de certains habitats collectifs contemporains participe à l'impression de « banalité » et rend leurs compacités plus difficilement appropriables dans une logique de distinction architecturale. Les réactions sur la photo 7 et la photo 11 sont particulièrement

évocatrices. Les habitants y décrivent une géométrie trop simpliste, renforçant les impressions de similarités et de banalités.

Photo 7 :



Photo 7 (source : Archiguide)

« Ça, ça fait trop géométrique. On a l'impression que ça fait un peu des cages donc... »

Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« C'est des cubes ! » Fatima, 58 ans, aide à domicile

(Elle explose de rire) « Mais pourquoi ils font tout en cube ! C'est dingue ! Mais c'est que des cubes ! Mais regardez les photos ! Tout est cube ! » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

Photo 11 :



Photo 11 (source : Agence Place)

« Ça, c'est trop cubique, c'est trop aligné au niveau du cubisme. » Catherine, 55 ans, assistante sociale

« Je trouve que c'est trop géométrique. Ça fait trop blocs semblables. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

La distinction architecturale est essentielle dans le processus d'appropriation de la compacité au sein des stratégies résidentielles des classes moyennes. Elle s'inscrit pleinement dans les nombreux compromis qui interviennent dans la prise de décision du choix d'un logement. Il

s'agit de sortir à tout prix du « banal », sans tomber dans une originalité qui s'avèrerait stigmatisante. Pour ce qui concerne les formes d'habitat, le charme de la pierre est très prisé pour l'individuel, quand, pour l'habitat collectif, l'atypisme peut jouer un rôle similaire. À défaut de l'esthétisme de l'architecture, l'accès à un espace végétal, ou extérieur de qualité permet de marquer une distinction résidentielle et compenser une forme d'habitat très compacte. Ces espaces participent de plus en plus à la mise en scène sociale d'une culture écologique.

Inversement, la distinction architecturale explique de nombreuses situations où les compacités sont rejetées. Les formes d'habitat standardisées, que ce soit pour de l'habitat individuel ou très compact sont ainsi très fortement rejetées, ou perçues comme de l'habitat provisoire, « par défaut ». Les géométries formant des « cubes » ont été identifiées comme les principales caractéristiques esthétiques participant symboliquement au sentiment d'impersonnalité de l'habitat. L'uniformité architecturale des « cubes » participe à l'impersonnalité de l'habitat, et par conséquent d'une forme de perte de l'individualité. Elle agit alors comme un obstacle dans la quête du chez-soi, troisième dimension intervenant dans l'appropriation sociale de la compacité.

5.3.3. Adaptabilité et parcours de vie

Troisième aspect influençant la lecture des densités architecturales, la projection d'un chez-soi est apparue déterminante dans l'appréciation des formes d'habitat plus ou moins compactes. C'est l'aspect le moins stratégique et fonctionnel des aspirations résidentielles. Il renvoie à la dimension la plus subjective et le rapport le plus personnel au logement. S'appuyant sur la psychologie environnementale d'inspiration anglo-saxonne, Stephany Gazon (2003), dans le dictionnaire de l'habitat définit le sentiment du chez-soi comme une « *expression spatiale [qui] se fonde sur le sentiment d'une identité spatiale (a sense of spatial identity ou place identity). Ce sentiment, fondamental au fonctionnement humain lui-même, représente l'intégration, sur le plan de l'idéation ou des phénomènes, d'expériences essentielles concernant les dispositifs spatiaux et les relations qui sont en rapport avec la conception que la personne a de son propre corps dans l'espace. Dans cette perspective, certains lieux deviennent ainsi en quelque sorte partie de soi. À ce titre, ils fournissent la base des processus d'appropriation de l'espace. Mais si l'habitat sous-entend toujours l'appropriation, s'il ne peut être uniquement considéré comme le lieu d'un exercice de validation d'un statut, c'est qu'il ne fait pas seulement référence à ce qui est compris entre les murs et à l'aménagement propre à l'habitant de cet espace. L'habitat fait aussi référence à la conscience de l'habitant de sa propre intériorité, à ses secrets, à sa vie familiale et domestique, à ses arrangements privés ; en somme à son intimité.* »

« C'est peut-être dans mon caractère, mais j'aime les vieilles maisons solides. J'aime la solidité, la sécurité. Le bâtiment doit être rassurant et ce qu'on fait aujourd'hui, ça ne fait pas sécore. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

Le chez-soi semble être la dimension de la compacité la plus concédée et sacrifiée dans les choix résidentiels face à la valorisation patrimoniale ou la distinction architecturale. Certains habitants ont avoué ne s'être jamais sentis chez eux quel que soit les logements occupés. Ils en ressentent un certain regret, voire une souffrance, qui ne semble propre à aucun type de compacité.

« Vivre dans sa maison idéale, c'est un luxe, une chance, mais il y a aussi des gens qui n'accordent aucune importance à l'endroit où ils vivent. Ce n'est pas notre cas. Pour nous la maison, c'est très important, on a acheté une maison avant de se marier ou de faire un enfant. Des amis on fait autrement, d'abord le mariage et les enfants, la maison, pour nous, c'est très très important. C'était la base pour faire le reste. Pour nous, c'était dans ce sens-là qu'il fallait le faire. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Je ne me suis jamais sentie chez moi nulle part. Mais ça tient de l'histoire personnelle ! J'ai toujours été de non-choix en non-choix, du point de vue du logement. J'ai suivi des hommes, j'ai suivi des jobs, jamais je ne suis partie quelque part parce que j'avais trouvé une maison ou un lieu en particulier. Ça ne s'est jamais produit comme ça. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

La recherche du chez soi ne se cantonne pas à la maison individuelle, bien qu'elle aurait pu spontanément s'envisager comme la compacité la plus facile à s'approprier pour cette quête. Les maisons individuelles, pour les personnes les plus âgées se trouvent même être parfois trop grandes pour leurs propriétaires, qui envisagent parfois de s'en séparer.

*« Après, les inconvénients c'est ça, et aussi que les étages, avec l'âge, c'est peut-être pas très adapté. Mais on a aménagé une chambre en bas et quand tous les enfants vont être partis, est-ce que ça ne va pas être trop grand ? »*Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

*« C'est une maison mitoyenne en ville donc c'est... elle est presque trop grande pour nous. Parce qu'on a eu 4 enfants. »*Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

La recherche du chez-soi se généralise très largement à toute forme de logement, y compris le collectif, qui doit lui aussi pouvoir véhiculer, par ses compacités, un bien-être et une projection

possible de soi. Au cours des ESDAI, il n'est pas apparu de forte corrélation entre des compacités faibles et un plus fort sentiment d'être chez soi. Les deux graphiques synthétisant les appréciations des habitants par photographies montrent que les photos appréciées ou celles où est projeté un chez-soi sont autant des formes d'habitats individuels (37, 23) que collectifs (7, 8, 27, 29).

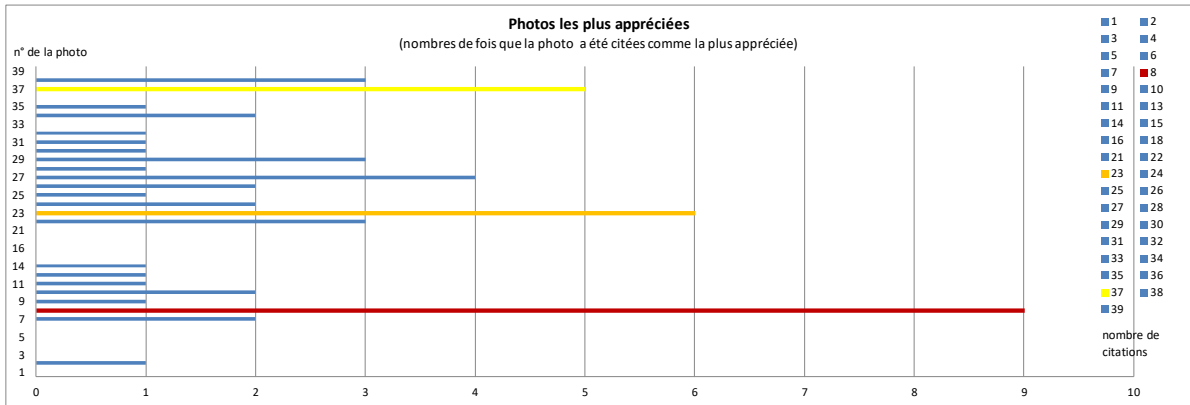


Figure 2.

Nombre de fois où chaque photo a été citée comme représentant l'habitat le plus apprécié du corpus de photo

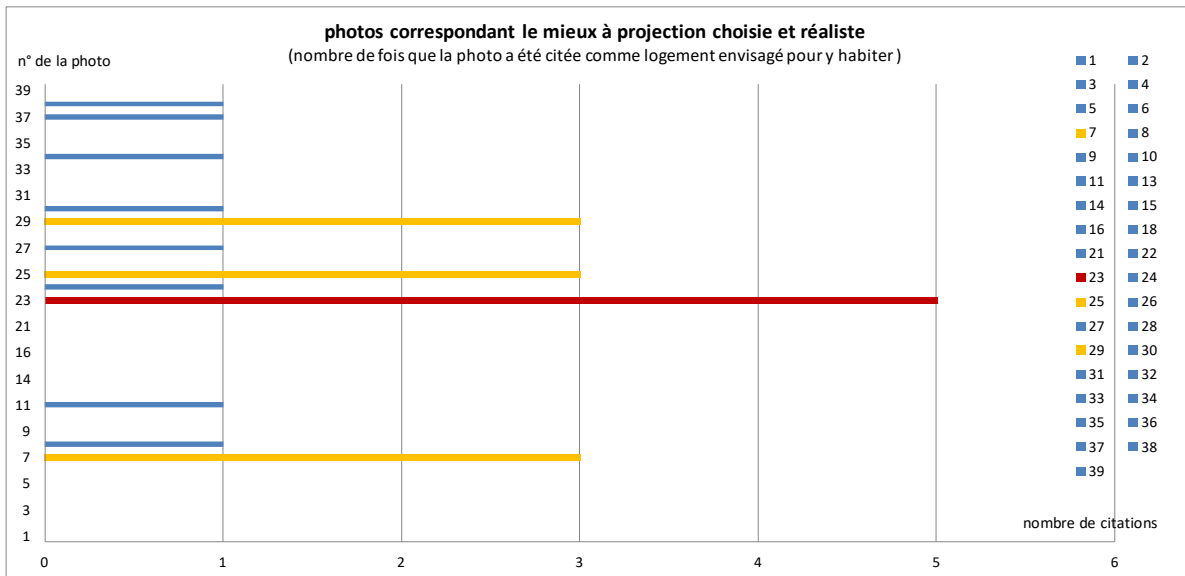


Figure 3.

Nombre de fois où chaque photo a été citée comme représentant l'habitat le plus envisagé pour y vivre

Dans les expériences résidentielles des habitants, les logements véhiculant le plus un sentiment de « chez soi » sont donc ceux qui répondaient parfaitement aux besoins résidentiels selon les différentes étapes des parcours de vie. Celle de l'autonomie et l'indépendance pour Aïcha,

lorsqu'elle a eu son premier appartement étudiant, celle la première vie en couple dans sa petite maison pour Muriel, ou encore celle de la vie en situation monoparentale pour Chantale, qui vivait dans une petite cité où les solidarités de voisinage ont compté dans son quotidien à ce moment-là.

« Celui-là, c'est vraiment mon logement que je me paye avec mes sous dans lequel je me sens bien, où j'ai mon intimité, et où je fais ce que j'ai envie. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« Je dirais que le logement que j'ai investi le plus c'est celui dans lequel je suis actuellement parce que c'est le premier logement où je suis vraiment en couple. J'ai aménagé vraiment comme j'aimais. Je m'y sens vraiment chez moi. » Muriel, 27ans, psychologue

« Le logement qui m'a le plus marqué c'est celui de la résidence Chopin parce que j'y ai vécu 15 ans, et ça a correspondu où j'étais avec mes trois enfants, et c'est toute la période de la vie de mes enfants dans le quartier. Avec les autres familles, les copains, les copines, tout le monde a été élevé ensemble, j'ai eu beaucoup de mal à partir. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

Pour Catherine, 55 ans, assistante sociale, devant la Photo 27, il apparaît important que la morphologie du logement laisse de la souplesse à son appropriation pour pouvoir y projeter un chez-soi :



Photo 27 (source : Google Images)

« Parce que dans ce genre d'endroit les plafonds sont à 5 mètres de hauteur, on ne peut pas faire ce qu'on veut au niveau des ouvertures, on ne peut pas modifier, déplacer, modifier, et ça pose beaucoup de contraintes. »

Plus que la compacité en elle-même, c'est les possibilités d'évolutivité du logement, qui semble permettre le chez-soi.

« La maison suffisamment grande pour nous accueillir et avec surtout plein de possibilités en fonction de l'évolution de nos finances. Oui parce qu'on avait une maison cube assez moche, carrée comme en 1960, mais qui avait 200 m² habitables et on s'est dit «wow on va pouvoir en faire quelque chose au fur et à mesure du temps qui va passer, une maison qui a évolué avec nous » Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques de la fonction publique

Pour d'autres, plus que l'évolutivité de la morphologie de l'habitat, c'est le mode de vie qu'il permet au quotidien qui favorise le chez soi. Julien privilégie par-dessus tout l'intensité urbaine alors que Thérèse, aime les partis-pris architecturaux qui « collent » à sa forte personnalité.

«Je ne sais pas ce que ça veut dire «chez moi». Je suis propriétaire donc je suis chez moi, est-ce que chez moi dans un quartier parce que les gens me ressemblent, et ici ce ne serait pas vraiment le cas, donc euh où est-ce que je me suis senti le plus à l'aise ? Je me sentais bien effectivement quand je faisais beaucoup plus de choses à pied, quand rentrer chez moi était un plaisir, j'avais justement la notion d'être privilégié par rapport à l'emplacement de mon logement.» Julien, 40 ans, traducteur



Photo 37 (source : Google Earth)

«Non non non, elle ne me plaît pas, je n'aime pas les maisons ! Non non, je trouve ça très... c'est trop sécurisant, c'est trop pépère quoi ! Ce n'est pas l'aventure. Moi, oui, j'aime bien l'aventure.» Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire,

La réalisation de travaux, le temps passé dans le logement, mais aussi l'importance pour certains d'avoir le statut de propriétaire favorisent le sentiment d'être chez soi.

« Le logement où je me suis sentie le plus chez moi c'est la maison où j'ai participé aux travaux. Quand c'est comme ça, on y met un peu de soi, dans les choix des matériaux, dans les choix d'espaces, de dispositions... C'était une rénovation. Je ne sais pas si on peut appeler ça une aventure, mais c'est un moment particulier. » Catherine, 55 ans, assistante sociale

« Le logement où je me sens le plus chez moi, c'est quand même ici. Ça fait quand même 33 ans que j'y vis alors... c'est plus ici. Les autres, je n'ai fait qu'y passer. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

« Parce qu'être propriétaire c'est important ! Moi je suis propriétaire du coup, euh....Pff... c'est important pour moi aussi, mais... ça l'est parce que j'ai besoin d'avoir un lieu, d'avoir un nid. C'est plus d'avoir un nid et de me sentir chez moi que la notion même d'être propriétaire. Mais je pense que quand même, c'est lié. Je veux dire que «je vais dans MA maison ». Et je crois qu'au jour d'aujourd'hui, j'aurais à vendre ma maison, même si c'est qu'un lieu de passage, même si ce n'est pas ma maison idéale en tout cas, c'est mon nid. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« Quand tu investis, c'est pour te sentir bien là où tu es. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

Dans les stratégies résidentielles, même si ce ne sont pas les seules composantes, la sécurité patrimoniale, la distinction architecturale et la facilité des formes à projeter un chez-soi, apparaissent essentielles. Dans les processus d'appropriation de la compacité pour les classes moyennes. Selon l'importance que les individus accordent à chacun d'eux, ils influencent plus ou moins fortement les choix des logements en fonction de leurs compacités. Ils expliquent en grande partie les compromis en matière de compacité, comment chaque individu croise et fait peser l'un ou l'autre des aspects dans ses stratégies résidentielles.

Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique, est particulièrement attaché à la distinction architecturale, par l'esthétisme. Les attributs de la photo 18, le jardin et la possibilité de s'y sentir chez chez-soi par sa forme individuelle bien qu'en bande lui apparaissent cependant insuffisants pour remplir la possibilité d'une distinction architecturale satisfaisante :



Photo 18 (source : Agence Place)

«Ça, c'est pareil, c'est sans intérêt, c'est pareil, c'est le préfabriqué d'après-guerre, c'est le pavillon en série. Voilà, à un moment ça s'appelait les maisons «Le roi et les haricots » en même temps, il y a des gens qui sont contents là-dedans parce qu'ils ont leur chez eux, ils ont un bout de jardin.»

Pour Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée, l'échoppe de la photo 23, semble satisfaire toutes ses attentes.



Photo 23 (source : Google Earth)

Elle offre des particularités architecturales, un accès à un espace jardiné, et l'aspect «cocooning» lui évoque des sensations proches du chez-soi : *«ah c'est plus sympa ! Ça, c'est les échoppes bordelaises. Ce n'est pas neuf c'est vieillot aussi... mais ce qu'il y a l'arrière c'est toujours fleuri arboré petit jardin et puis étage. Moi le puits de jour la pièce noire j'aime beaucoup dans les échoppes, moi j'aime beaucoup, je trouve ça très cocooning. [...], Il y a des échoppes qui sont louées à des jeunes ménages, il y a des bons bourgeois, des professions libérales. Et il y a des échoppes qui ont été travaillées, retapées et reconfigurées, le mur est toujours le même sur la rue, mais faut voir aussi ce que les gens ont su faire derrière, y' a des superbes logements. Y' a vraiment de tout au niveau des échoppes. Mais ça, ça me plairait bien. Si je devais habiter en ville, j'habiterais dans une échoppe, parce qu'en plus ce que j'aime vraiment bien, c'est le côté bas, y'a pas d'étage et puis en effet les échoppes se ressemblent, mais elles ont chacune leur particularité, ça, c'est sympa.»*

Pour l'habitat collectif, les arbitrages sont les mêmes. Les critiques de la photo 22 sont particulièrement représentatives. Les espaces de jardins perçus positivement, mais ne compensent pas toujours l'atypisme du bâtiment qui apparaît trop excentrique pour être approprié et perçu positivement par certains habitants.



Photo 22 (source : Google Images)

« Bon ils ont un peu de verdure en haut, mais si vous regardez le bâtiment d'en bas, vous vous dites, mais qu'est-ce que c'est que ça ? » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

« On fait de la densification, puis en même temps on fait du vert, « vous allez voir, vous allez quand même sentir les arbres et tout », non, il n'y a pas de douceur de vivre là-dedans. » C'est très agressif avec ces espèces de coins. On a de l'espace, mais qu'est-ce qu'on en fait d'un espace comme ça ? » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

5.4. L'urbanité à l'appréciation de la fonctionnalité, des ambiances et des imaginaires collectifs

Au sujet des représentations de l'urbanité, trois niveaux d'appropriation ont été identifiés, dont chacun correspond à des distances de plus en plus grandes entre l'individu et l'habitat: celui au plus proche de l'expérience vécue ; celui des ambiances et le plus abstrait ; et celui du mythe et de la symbolique des lieux.

Les travaux de K. Lynch sur la densité perçue (1960) structurent notre compréhension en trois dimensions des représentations sociales de l'urbanité. Il reconnaît l'identité comme distinction et reconnaissance de l'objet, la structure comme relation entre l'objet, son environnement et l'individualité de l'observateur, et, enfin, la signification comme relation émotive et

fonctionnelle à l'objet. L'ensemble de ces éléments se retrouve dans deux de nos champs identifiés, mais « distribués » différemment. La structure correspond à notre approche fonctionnelle de l'urbanité, l'identité correspond à notre analyse des ambiances, et la signification à la fois dans l'un comme dans l'autre.

Le premier niveau renvoie à la fonctionnalité des lieux. Cela concerne les usages et le rapport quotidien à son logement. Le second champ, celui des ambiances, renvoie au rapport sensible à l'espace, et aux évocations sensorielles. Les ambiances ont un rapport avec les cinq sens, qui sont autant de clés de lecture de la forme et de l'espace, telle que la vue (l'animation, le paysager offert...) ; l'ouïe (les nuisances sonores, la tranquillité...) ; les sensations corporelles (chaleur, froid, peur...). Le troisième et dernier niveau est de l'ordre de l'esprit des lieux. Il repose sur l'imaginaire collectif, la construction identitaire d'un espace ou d'une morphologie architecturale.

Les trois niveaux de représentations sociales structurent la compréhension de l'appropriation sociale de la densité l'habitat en tant qu'urbanité, et permettent de dépasser leurs fortes ambivalences.

5.4.1. Confort de l'habiter et inconvénient de l'habitat

Les réactions des habitants face aux grands collectifs et autres fortes compacités ont soulevé de nombreuses ambivalences concernant les atouts et inconvénients de leur urbanité dans leurs usages quotidiens. En termes de fonctionnalités les habitants semblent distinguer ce qui a trait aux commodités de l'environnement immédiat et celles liées plus directement au logement (accès, chez-soi). Pour qualifier les différenciations réalisées par les habitants eux-mêmes, nous considérons que « l'habiter » concerne les activités du quotidien dans l'environnement immédiat du logement et « l'habitat » le logement en lui-même.

« L'architecture, au niveau esthétique, à part si c'est complètement moche et innommable, ce n'est pas ça qui me touche le plus. Ce qui m'importe c'est la façon dont on peut vivre dans l'architecture. Quand elle se met au service de l'habitat, de l'habitant, pour le faire vivre euh... bien ! Et ça, je trouve que ce n'est pas que c'est pensé pour y habiter. Alors, c'est pensé pour que ça fasse de l'effet, mais après, quand on réfléchit à l'usage, l'utilisation, la praticité, aux contraintes que ça induit, bon ben je trouve qu'il faut mettre tout ça dans la balance parce que ça pèse et c'est important. Ça passe pas que par la domotique que j'évoquais parce que ça a un coût, mais déjà, ça passe par l'utilisation de l'espace qui soit bien pensé pour la vie quoi ! »

Catherine, 55 ans, assistante sociale

Fonctionnalités de l'habitat et de l'habiter sont étroitement liées dans le premier champ des représentations sociales des formes d'habitat. Les unes peuvent compenser les autres, ou au contraire être insuffisantes selon l'importance accordée à chacune des dimensions chez les individus. La photo 9 représente un grand ensemble « classique » des années 60 et bien connu sur l'agglomération bordelaise. Jean-Louis, et Julien, perçoivent tous les deux la même fonctionnalité du point de vue de son « habiter », mais dans des représentations sociales plutôt opposées. Pour Julien, les grands espaces jardinés, pourtant un atout apprécié, lui rappelle une expérience vécue positive dans des Grands Ensembles, les liens de sociabilités facilités, les espaces de jeux extérieurs rendus possibles en pleine ville. Pour Jean-Louis, ces espaces semblent plutôt participer à surenchérir l'effet de démesure de sa compacité et de d'anonymat de son urbanité. Du point de vue cette fois de l'habitat, Pour tous les deux, le grand ensemble semble faire figure de rejet. Son urbanité véhicule un manque de confort, et de facilité d'accès au chez-soi.



Photo 9 (source : Google Images)

« Dans l'absolu, j'imagine que les gens ne vivent pas très bien dedans, qu'il y a des problèmes d'ascenseurs, mais en même temps il y a des espaces verts, et moi pour avoir vécu dans des tours sans doute mieux entretenues, je sais que c'est un luxe énorme de prendre un ballon aller taper chez le voisin et se retrouver en bas de l'immeuble pour aller jouer. C'est très bien. Mais je sais que ça peut-être aussi un calvaire pour ceux qui vivent là-bas. » Julien, 40 ans, traducteur

« Alors ça, c'est pas mal si... C'est presque trop, c'est-à-dire qu'à la fois le parc, j'ai envie de dire, il est trop grand et les immeubles sont trop grands. Si tout était réduit, c'est-à-dire que si, ici... Parce que quand on parle densité, je veux dire, on peut avoir la même densité, répartie autrement. Elle n'est pas bonne là ! Je n'ai jamais vécu là-dedans et je crois que pour moi, ce serait non, pour moi ce serait non ». Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Les réactions de Jeanne et Jean-Louis devant la photo 10 reprennent aussi cette distinction, ou cette fois, c'est l'habitat qui semble davantage positif que l'habiter dans l'urbanité que la forme véhicule. Les matériaux, la possibilité d'avoir un espace extérieur privatif semblent satisfaire

Jeanne, tandis que pour Jean-Louis, une fois encore, la distance et la complexité d'accès au chez-soi et l'impression d'un manque de luminosité semble être un obstacle important pour s'approprier l'urbanité de la forme collective présentée.



Photo 10 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Ça, j'aime beaucoup. Il y a des ouvertures, j'aime bien le bois, j'aime l'effort fait sur les balcons, il y a des lieux en bas où on peut se retrouver, j'aime bien. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

« Oui, ben écoutez... Il y aurait deux étages de moins, ce serait déjà pas mal. Pour moi, c'est 3,4 niveaux maximum. Ben après, ça pose vite des problèmes de luminosité et puis c'est vrai que quand on rentre dans un volume, on a envie assez vite d'être chez soi et, avoir à monter des escaliers interminables ou à prendre un ascenseur qui n'en finit pas, je n'aime pas trop. » Jean-Louis, Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Malgré la similarité et la répétition de formes, l'habitat accolé n'est pas systématiquement rejeté du point de vue des fonctionnalités de l'habitat. Certains habitants, comme Julien, reconnaissent que son urbanité autorise des modes de vie alternatifs.



photo18 (source : Agence Place)

« Il y a une harmonie pour l'architecture et pour le reste, on voit que c'est des gens qui vivent de façons très différentes, certains privilégient des arbres, d'autres un potager, la fameuse cabane pour ranger leurs conneries, un entretien des façades pas identique. Ça peut être des maisons très pratiques, ce n'est pas forcément mal construit. » Julien, 40 ans, traducteur

Du point de vue des représentations sociales des fonctionnalités de l'habiter, outre les usages des espaces jardinés qui peuvent être aménagés grâce à une certaine compacité de formes que nous avons vue précédemment, les usages permis grâce à une certaine mixité fonctionnelle présente dans l'environnement immédiat se sont révélés particulièrement importants. La photo 14 est représentative de ce débat, tout comme la photo 27, les deux ayant été sélectionnées initialement pour la mise en visibilité de cette caractéristique. La proximité aux commerces rend l'urbanité de ces habitats collectifs attractive. Elle satisfait les aspirations des classes moyennes citadines à une intensité urbaine prononcée.

La mixité fonctionnelle, surtout si elle est tournée vers le commerce (la proximité au travail et à des espaces tournés vers l'emploi n'a quasiment pas été évoquée) apparaît comme un atout fort de l'urbanité de l'habitat collectif. La mixité fonctionnelle évoque les sociabilités de voisinage, à une atmosphère voire semble prémunir des craintes d'isolement social en cas d'accident de parcours de vie.

Photo 14 :



Photo 14 (source : Agence Place)

« Ça me plaît il y a de grands balcons, des commerces en bas c'est un plus, je pourrais vivre là. Même si je n'habite pas des choses comme ça, le fait qu'il y a des commerces en bas c'est un plus on peut rencontrer des gens, on peut échanger. Une ville, ce n'est pas que loger des gens, c'est aussi rencontrer des gens je trouve. »

Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« Je vois des balcons des terrasses, des trucs en dessous, moi si je vivais seule. Je préfère vivre là. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

Photo 27 :



Photo 27 (source : Google Images)

« Il y a une alimentation, des commerces de proximité et ça, ça m'intéresse. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« Alors ça, je pense que c'est Paris ! C'est un quartier type 11e je pense. Moi j'aime bien, il y a différents types de commerces, de l'alimentaire, une pharmacie, du passage. » Julien, 40 ans, traducteur

L'urbanité de l'habitat collectif fait l'objet de davantage d'exigences. La fonctionnalité des parties communes peut par exemple apparaître comme un frein important et de manière générale, elle est perçue ayant un potentiel de dégradation plus fort que l'urbanité des logements de types individuels.



Photo 9 (source : Google Images)

« Ce n'est pas le rejet total, il faut voir l'entretien des parties communes. J'y ai grandi, ça ne me dérange pas, mais malheureusement, je crois qu'il y a encore ce cliché des tours. Que la tour, c'est le quartier alors que ça peut être super. Moi, déjà, je suis au 7^{ème} sur un bâtiment de 8 étages, j'y suis bien. Là ça monte à 14, je ne sais pas, donc faut voir. Quand c'est une tour, peut-être qu'on est plus exigeant. Qui dit Tour, tu fais aussi attention à tout, à l'ascenseur, à

l'entretien des parties communes. Mais le vert, tout ça, c'est super. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale



Photo 39 (source : Manon Viviere)

« Ben il y a une série de trois bâtiments où je ne sais pas combien il y a d'habitants, et même ça, ça n'intéresse pas un commerçant. Ça laisse perplexe. Le bâtiment est pas mal... enfin, j'avais vu au CAPC les maquettes avant son lancement, avant la construction, j'aime bien oui « arc en rêve », donc moi je ne déteste pas. Après, quand on l'a vue construite, on s'est dit qu'il manquait quand même un coup de peinture. Je ne suis pas sûr que ça vieillisse très bien. Mais il y a un effet de masse qui est pas mal. La plupart des gens que je connais détestent ce bâtiment, mais moi non. Je sais que les appartements sont très bien exposés et traversants. Les grands halls, je trouve ça pas mal bon. Le souci, et je sais que c'est pareil à Bègles, c'est que c'est des appartements « Sellier » et donc les propriétaires n'y habitent pas et donc ça va se dégrader. Dans 10 ans, je pense que ce ne sera pas terrible. » Julien, 40 ans, traducteur

5.4.2. Manque d'intimité et convivialité

Le second niveau de représentations sociales de l'urbanité est de l'ordre des émotions et des sensations ressenties. Ce sont les ambiances urbaines, sortes d'espaces de l'immédiateté éprouvée du point de vue sensible, « *matière urbaine émotionnelle* » à l'épreuve des représentations sociales (Jean-Paul Thibaud, 2007). Les ambiances urbaines ce ne sont ni des objets, ni des espaces, ni des matières, ni des états mentaux, ni des usages. Elles relèvent plutôt d'un sens commun qui les réunirait toutes par le « sensible ». Les ambiances urbaines permettent d'interroger le lien entre un milieu sensible et un usage. « *Les rapports de l'homme à ses lieux de vie sont largement orientés par leurs apparences. Les caractéristiques des lieux peuvent susciter certains états affectifs positifs ou négatifs, en ayant donc des effets restaurateurs ou stressants* » (E. Ratiu, 2003 p.83). A partir de l'exemple des évaluations de l'environnement, E. Ratiu montre que les ambiances urbaines font partie de deux registres d'attentes de la part des habitants vis-à-vis de leur appropriation de l'espace environnant : d'une part celles de la cohérence, de la lisibilité et de la sécurité, et celles de la complexité, du mystère et de la diversité d'autre part.

Pour aborder l'urbanité véhiculée par les différentes formes d'habitat présentées sur les photos, les habitants ont mobilisé les dimensions sensorielles : l'aspect visuel, auditif, mais aussi tactile, dans le sens d'un rapport entre le corps et la forme, et olfactif, quoique ce sens fut plus rarement évoqué. L'appropriation des urbanités est apparue ambivalente, entre des sensations de convivialité et un manque d'intimité selon les types d'habitats.

Au niveau des ambiances visuelles, le rôle des couleurs sur les bâtiments a des effets à double tranchant. Leurs influences sur l'appropriation de l'urbanité des formes d'habitat peuvent être autant positives que négatives. Elles peuvent apporter des sensations de modernité, gaîté, sens de l'esthétisme, quand d'autres fois, elles peuvent générer des sensations d'illisibilité dans les usages des bâtiments, ou encore connoter du logement social de mauvaise qualité ou daté.

« Bien sûr que la qualité architecturale extérieure c'est important ! Moi, la couleur de mon immeuble, ça me plaît. C'est brique et gris, ça va, je suis contente, je n'aurais pas aimé une autre couleur. Pas violet comme à Yves Farges, surtout pas, je leur ai dit d'ailleurs. J'avoue que je n'ai jamais compris. J'aimerais rencontrer l'homme qui a fait ça, pour savoir s'il n'a pas fumé un joint ! Je suis mauvaise, mais... » Fatima, 58 ans, aide à domicile



Photo 10 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« C'est super serré ! On a l'impression que les balcons sont les uns sur les autres. Même si c'est super joli et mignon par contre. . Mais c'est plutôt mignon... mais confiné quand même. »
Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« Celui- là, il est beau ! Ça me plaît, il y a de la gaîté avec ces balcons. Il y a aussi de la verdure. C'est du collectif qui me plaît. Il y a de la couleur et puis on voit que les appartements ne font pas trop serrés. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Ça, c'est du locatif social, mais qui est très très très bien ? Très bien conçu, c'est très agréable. Là les couleurs ne jouent pas du tout le même rôle de verrue. Ça permet d'intégrer c'est gai. » Dominique, 54 ans, professeure de mathématiques dans un lycée,

« C'est un peu moins pourri que ce qu'on faisait avant, mais ça reste un truc entassé autour d'une cour. Et je suppose qu'il y a la même chose en face. Ces trucs jaunes, ça fait rustine sur un truc crevé. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, Photo 10

« Non. C'est tout en couleur, mais ce n'est pas joli. On n'est pas carnaval quoi. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque, Photo 10

« C'est trop fouillis, trop les uns sur les autres, euh non... trop petit, trop étriqué. » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, Photo 24

La dynamique des alignements de rues, et les jeux de hauteurs participent aussi à la fabrication d'ambiances plus ou moins qualitatives. Les quartiers d'échoppes ont provoqué parfois de certaines réserves de ce point de vue.



Photo 23 (source : Google Earth)

« Franchement, quand je suis arrivée, je ne pensais même pas que ça existait, je pensais qu'on était dans un cauchemar. J'avais l'impression que c'était une succession de petits mausolées, comme un cimetière, avec dedans des corps morts. Parce qu'effectivement, pas de vert nulle part. Ça ne me fais pas rêver, il n'y a pas d'horizon, pas de vert. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer,

« (Rires) donc c'est tout mignon, il n'y a pas trop de voiture dans la rue, mais parfois, les quartiers peuvent être un peu tristounets. » Julien, 40 ans, traducteur

Si au niveau de l'intensité urbaine, les ambiances sonores peuvent renvoyer aux charmes de l'animation urbaine, elles sont davantage craintes en tant que nuisances de l'habitat en lui-même, avec la proximité du voisinage, pouvant perturber l'intimité et le besoin d'un chez-soi apaisé surtout pour du collectif.



Photo 5 (source : Manon Viviere)

« GROS (Il insiste sur le mot) inconfort de ces bâtiments là, c'est qu'en général, l'insonorisation, c'est nul. Et ça, c'est un point pour moi très important, j'ai oublié de le signaler dans les critères de logement, je trouve que très on parle de la surface, on parle de la lumière, on ne parle JAMAIS du BRUIT. Or, l'insonorisation d'un logement, c'est quelque chose de capital ! Moi, personnellement, je suis très sensible au bruit, je ne supporte pas d'entendre le bruit des voisins. Au niveau de l'intimité, je suis plus gêné par le bruit que par la vue ! » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique,



Photo 7 (source : Archiguide)

« Il y a de belles terrasses et tout, mais bon, c'est du béton hein ! Tu entends tous les bruits ! J'ai eu la chance moi d'avoir un voisinage pas trop bruyant, mais tu entendais tout. » Bernard, 56 ans, postier



Photo 27 (source : Google Images)

« En fait, pas pour acheter parce que c'est du collectif. Je ne supporte pas le bruit. Vivre en banlieue proche dans une maison que je peux maîtriser le bruit, l'isoler, en plus j'ai mon voisin mitoyen, je l'entends déjà ! » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

Dans le champ des ambiances, l'association des nuisances sonores à l'habitat collectif semble rester un frein très important dans leur appropriation sociale, malgré les évolutions techniques contemporaines. La quête du chez-soi décrite plus haut peut expliquer ces réticences à leur urbanité en matière d'intimité.

Photo 25 :



Photo 25 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« (Soupir) non, ça, j'aime moins parce qu'il y a trop de proximité. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

« Ça manque d'intimité. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« Non, les intimités ne sont pas assez clairement définies. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

L'urbanité de l'habitat individuel en bandes ou l'habitat collectif renvoie à des sensations d'étouffement, de confinement ou encore de promiscuité. Elle alimente des craintes de rentrer dans des conflits de voisinage. Les habitants ont ainsi regardé avec une attention particulière les possibles vis-à-vis, évalué le potentiel « conflictuel » des espaces extérieurs partagés.



Photo 21 (source : Google Earth)

« Le côté mitoyen...je dois être sauvage en fait ! C'est que j'imagine toujours le côté contraint de la copropriété. Je me dis toujours qu'à long terme c'est pénible parce que quand on fait des travaux, on n'est pas toujours le seul décideur, quand tu as un mur commun, c'est compliqué quand il y a un souci. » Muriel, 27 ans, psychologue

« C'est tassé. Je pourrais y habiter si je sais que c'est provisoire. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie



Photo 11 (source : Agence Place)

« Je comprends qu'on puisse s'y sentir bien, mais ce n'est pas ma came. Il manque... il y a trop de proximité, c'est un peu tassé quoi. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie



Photo 18 (source : Agence Place)

« *Le fait d'être collés les uns aux autres, bon... ça m'embête toujours un peu. Par principe, quitte à vivre dans une maison, autant qu'on soit un peu dégagé, enfin avec rien autour quoi. Pour moi, c'est ça une maison, avec de la place autour, au moins d'un côté ou de l'autre, etc., donc voilà...* » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat



Photo 39 (source : Manon Viviere)

« *Mais là, il y a trop de monde ! Trop de gens ! J'ai horreur de ces bâtiments. Celui qui a construit ça n'avait aucune imagination. Bien sûr que les immeubles ont un coût, mais quand même ! J'aurais refusé de faire ça en tant qu'architecte.* » Fatima, 58 ans, aide à domicile



Photo 29 (source : Archiguide)

« *Ça, ça fait un peu plus standing, tout le monde à sa petite pelouse, mais non. Il n'y a pas d'intimité, tu vis là-dedans, tout le monde te voit.* » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale



Photo 10 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« On est dans les lieux comme ça avec une cour intérieure et que tout le monde donne au même endroit et on voit les voisins en face. » Dominique, 52 ans, professeure de mathématiques dans un lycée



Photo 31 (source : Agence Place)

« Moi, pourquoi pas, mais j'aurais clôturé le jardin. Si tu as un jardin, tu peux mettre une piscine, plonger en maillot ou faire une sieste dans ton jardin. Là ce n'est pas possible. On est tous collé et si tu veux faire la sieste au jardin et que le petit voisin veut jouer au ballon, c'est foutu. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« Non, c'est pareil, on est trop les uns sur les autres ! Plus qu'ici quoi parce que moi, je n'ai pas de vis-à-vis (elle vit au 8ème étage d'une tour d'habitat social). On peut se mettre dehors ». Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, Photo 10

Les programmes d'habitat collectif proposent de plus en plus des espaces extérieurs très travaillés dans leurs fonctionnements et leurs compositions, car ils sont perçus par les « faiseurs de ville » comme une bonne forme de compensation de la proximité entre les logements. Pourtant, leurs urbanités se sont révélées particulièrement ambiguës dans les qualités d'ambiances qu'ils véhiculent. La photo 24 en révèle l'étendu des débats chez les habitants. Certains ont émis beaucoup de réserves sur leurs avantages supposés :



Photo 24 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« À première vue, ça a l'air d'un jardin collectif, mais moi, ça je m'en méfie. » Bernard, 56 ans, postier

« J'aime bien ! Ça fait un peu confiné, mais il y a un petit jardin et je pense que ça plairait. Moi, je ne sais pas si je fréquenterais beaucoup le jardin, même s'il a l'air super bien, avec la petite mare, mais c'est parce que je ne sais pas si on a le droit de faire un barbecue avec ses amis. Dans ces cas-là, tu fais du bruit, les voisins, ils te regardent, ça sent la merguez, ou alors tu te sens obligé de leur en proposer s'ils en veulent aussi. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« C'est des espaces collectifs ? Mmmh, ça ne m'évoque rien moi. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

La Photo 25 a soulevé des débats sur l'intimité et les relations de voisinages, mais de manière plus contrastées.



Photo 25 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, campe sur des positions de réticences : *« tu vois l'habitat coopératif tout ça, ça ne m'attire pas du tout parce que j'ai un gros groupe d'amis proches que je vois tous les deux jours, mais on a réfléchi à un truc commun avec mes potes. Franchement, partager un jardin ou une cuisine, je veux voir ce que ça donne 10 ans après. C'est un truc à plus jamais se parler. »*

Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique, est, quant à lui, plus partagé. Il reconnaît des atouts voire une certaine modernité véhiculée par la configuration atypique des espaces extérieurs : *« Alors ça, ça viendrait d'un pays du Nord que ça ne m'étonnerait pas ! [Rires] Ah oui non, mais là, on est en Allemagne, on est au Danemark, on est je ne sais pas où, mais, mais moi j'aime bien ça, moi j'aime bien ça. Mais, ce n'est pas intégré dans les mentalités aujourd'hui, chez nous. Pas trop... Ça commence à venir. Je n'aime pas trop le côté où il faut s'obliger à vivre ensemble, il y en a qui aime bien, mais moi, si tu prends un jardin extérieur dans un truc collectif, quelque part, tu as envie de l'occuper, mais pas forcément tout le temps avec d'autres personnes. Tu as envie d'avoir ton petit bout de terre à toi. Mais ça peut être chouette, ça ne veut pas dire que je suis contre. »*

L'urbanité de l'habitat collectif peut avoir, pour les habitants, des avantages. Dans les discours recueillis, ils se sont exprimés sous le qualificatif de « convivialité ». Leur urbanité faciliterait les relations de sociabilités, la communication entre les voisins, et nourrirait des ambiances de «convivialité ».



Photo 18 (source : Agence Place)

« Ça, à la limite, on peut communiquer, je pense. Les petits jardins, vous voyez bon...euh ça peut être sympathique. » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse. D'ailleurs, ce sont les formes d'habitats collectifs des photos 24 et 14 qui ont été les plus citées comme véhiculant une ambiance « conviviale ».

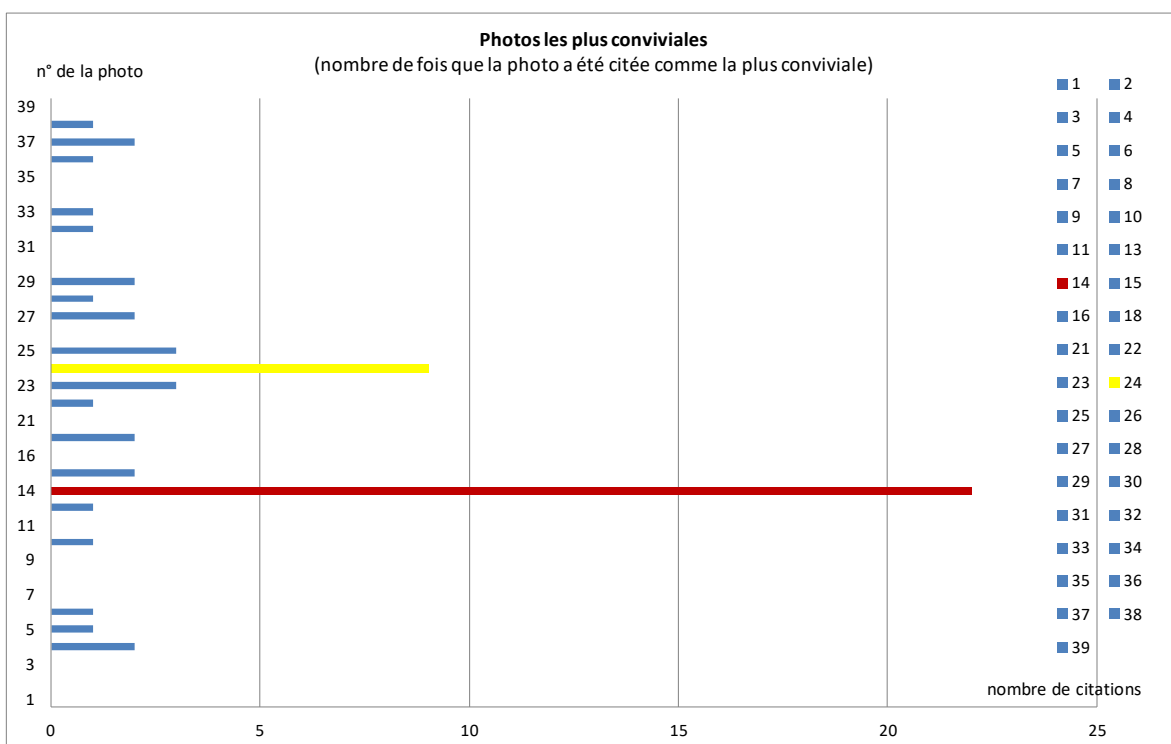


Figure 4.

Nombre de fois où chaque photo a été citée comme représentant l'habitat apparaissant le plus convivial



Photo 24 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)



Photo 14 (source : Agence Place)

Pour certains habitants, l'habitat collectif ou en hauteur peut permettre d'éviter des vis-à-vis trop directs et de ménager des espaces d'intimités et de convivialités, que des pavillons mal conçus peuvent au contraire favoriser : *« moi je le vois autour de Bordeaux, enfin sur le Bassin d'Arcachon, on détruit des forêts entières pour faire des pavillons, des pavillons, des pavillons, les UNS sur les autres. Et je me dis, mais ça ressemble à quoi ? Les gens mettent le nez dehors, ils sont chez le voisin ! Dans les Grands Ensembles, vous mettez le nez à la fenêtre, vous n'êtes pas forcément... CHEZ le voisin ! Et au moins, ça permet de garder un espace de vie, je vais dire de vie végétale. [...] Alors, c'est vrai que, que quand je dis, oui, ces Grands Ensembles, ben oui ce sont des Grands Ensembles oui, il y a des arbres autour mine de rien »*

Pour d'autres, les grands habitats collectifs garantiraient un certain anonymat quand des densités légèrement plus faibles favoriseraient des interconnaissances plus intrusives au niveau de l'intimité. Les individus, plus « concentrés », ménageraient ainsi davantage leur intimité par une interconnaissance plus cordiale, ce qui semble parfaitement satisfaire Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, qui résume bien cette expérience des ambiances de densité et d'intimité dans des grands collectifs :

« C'est la première fois que je vis dans une tour. C'est la première fois et c'est vrai que quand je les voyais et ne les connaissant pas, je m'étais toujours dit : « Oh lala, je ne voudrais pas vivre ici, ça doit être épouvantable ! » Alors après j'ai été amenée, pour différentes raisons, raisons de types particuliers à y venir et j'ai été agréablement surprise. Mais je crois qu'aujourd'hui, compte tenu du prix, de l'environnement, des voisins, de... de plein de choses, j'aurais du mal à

déménager quoi. J'avais l'image de... de gens les uns sur les autres, bruyants, des promiscuités et en fait non, je me rends compte que non. On se côtoie, on se dit bonjour, on se connaît tous, mais on n'est pas les uns chez les autres, il n'y a pas de commérages, il n'y a pas de... on n'est pas épiés. Je me souviens quand j'habitais au centre-ville, je me sentais beaucoup plus épiée parce qu'on vous disait «oh, mais qui est-ce qui est venu chez toi ? Et na ni et na na na...» Alors, ça change dès l'instant où il y a plus de monde puisque ce sont, il y a quand même douze étages ici, enfin douze ou treize donc ça veut dire beaucoup plus de monde. [...] On se connaît, on se dit bonjour, on peut se rendre des services, mais, il y a un anonymat et moi, j'aime bien. Anonyme, mais pas d'indifférence hein, pas d'indifférence, mais de l'anonymat et moi ça, ça me plaît bien. »

Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale, vivant actuellement dans un immeuble collectif HLM du même type que Thérèse, partage ce sentiment : « Bègles c'est plus anonyme, mais pour le moment, je recherche ça. Sinon, le voisinage est plutôt sympa. À partir du moment où c'est plutôt calme et assez convivial quand même, même si c'est un vieux bâtiment et qu'il y a plein de choses à refaire, ce n'est pas un bâtiment pourri, le voisinage, lui, est assez respectueux de l'intimité de l'autre. »

Mais la perception de la convivialité dans l'appropriation de l'urbanité de l'habitat collectif et des espaces extérieurs présuppose certaines conditions, dont particulièrement deux soulignées par les habitants. Tout d'abord, pour être perçue comme conviviale, la proximité sociale (Chamboredon, Lemaire, 1970) apparaît comme une des conditions d'appropriation de l'urbanité des espaces extérieurs. En utilisant les termes « sympas » et « interconnaissances », les habitants suggèrent l'importance d'un entre-soi rassurant pour s'épanouir dans ce type d'urbanité. Sans qu'une comparaison directe soit possible avec les études réalisées sur les *gated communities* (Billard, Chevalier, Madoré, 2005, p.81) elles décrivent bien la « *survalorisation des individus de la proximité sociale pour mieux s'accomplir* », que l'on retrouve aussi ici. Pour que les espaces communs fonctionnent, le contrôle social peut se faire à la fois grâce à une régulation sociale générée par l'entre-soi, mais par des réglementations communes, des chartes de bonnes conduites, voire grâce à la configuration même des lieux : effets d'architecture en eux-mêmes, structuration des espaces, et gestion adéquate. « *Les promoteurs des résidences fermées étatsuniennes traduisent par « un soin apporté à ces lieux constituant une « offre de sociabilité », lieux dans lesquels vont pouvoir être assurées les relations personnelles, personnalisées* » (Billard, Chevalier, Madoré, 2005, p.81).

Entre besoin d'intimité et attirance pour la convivialité, les ambiances recherchées par les individus dans leur appropriation de l'urbanité de l'habitat collectif montrent des formes de « tyrannies de l'intimité » (Sennett, 1979), où la recherche de l'authenticité et l'importance accordée aux « liens forts » (Grannovetter, 1973) fragilisent l'espace public.



Photo 24 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Là, tu emménages, tu ne connais personne, donc il y a les règles de politesse obligatoires si c'est un truc partagé. Ça dépend de ce qu'on veut, si c'est des gens qui se connaissent super bien, qui se sont super bien entendus, pourquoi pas. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« Cet endroit, ça me plaît bien même si ça à l'air d'être un truc un peu communautaire où tu partages peut être un peu ton jardin. Ça je trouve que c'est pas mal, ça peut être intéressant si tes voisins sont sympas, de partager un peu des endroits communs et tout ça c'est pas mal. Et puis derrière, il y a quand même pas mal de légumes, donc ça, ça me plaît bien aussi. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Y'a de l'herbe sur laquelle on peut marcher. Il y a un travail d'incitation, alors là y'a tout un travail à faire au niveau du collectif pour que les gens respectent les espaces verts et que tout le monde puisse en profiter le plus longtemps possible et justement il faut travailler la dimension sociale. » Dominique, 52 ans, professeure de mathématiques dans un lycée

La deuxième condition soulignée pour s'approprier l'urbanité des espaces partagés de l'habitat collectif, la convivialité se ressent mieux lorsqu'elle est éprouvée par la pratique et les usages que lorsqu'elle est simplement perçue. En effet, ce sont les habitants ayant en partie vécu dans ce genre d'habitat qui ont le plus spontanément parlé de la convivialité dans l'habitat collectif. Quand ils ont évoqué leur expérience résidentielle d'habitat collectif, c'est d'ailleurs sur cette convivialité si particulière qu'ils ont essentiellement insisté, reposant sur des sociabilités, voire des solidarités. De leur expérience en collectif, ils valorisent davantage l'urbanité que les logements en eux-mêmes.

« Nous, dès les beaux jours, on avait l'habitude, au printemps, d'être tout le monde dehors, de 0 à 99 ans. Les parents aussi, donc les enfants pouvaient rester jouer. Il y avait des évènements qui revenaient chaque année, il y avait les compétitions du club de pétanque, c'était animé. Il se passait des choses, il y avait des activités. Ça, je ne le vois plus. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« J'ai bien aimé quand je vivais en Savoie à Chambéry, je vivais en haut d'une colline, il y avait des escaliers tout le long de la colline, mais on circulait en voiture, il y avait beaucoup de verdure, j'habitais dans un immeuble, mais on n'était pas près des voisins, on se côtoyait sans se toucher vraiment. L'immeuble était très haut, il faisait 4 étages par là, avec un escalier en colimaçon, ce n'était pas mal, c'était calme, j'aimais bien. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Je suis né à Rennes, mes parents venaient d'aménager dans un T5 dans le centre-ville, un bâtiment construit en 1974, c'était une tour de 13 étages, dans un ensemble de 5 tours qui faisaient toutes entre 8 et 14 étages. [...] On était au 8^{ème} étage avec un horizon très dégagé, il n'y a jamais eu de problème avec les infrastructures de l'immeuble, ni avec le voisinage, il y avait un petit jardin public en bas, je me suis fait plein d'amis. Donc contrairement à certains de mes amis actuels, je n'ai aucune hantise par rapport à ce type de logement. Moi au contraire, je trouvais qu'il y avait plein d'avantages, après c'était une autre époque, mais entre chaque tour il y avait un square, j'allais y jouer tout seul dès l'âge de 6 ans, je frappais chez les voisins pour aller jouer au foot. Il y avait un rapport simple à tout ça. » Julien, 40 ans, traducteur

« Le logement qui m'a le plus marqué c'est celui de la résidence Beethoven. [...] Avec les autres familles, les copains, les copines, tout le monde a été élevé ensemble, j'ai eu beaucoup de mal à partir » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

5.4.3. Portraits sociaux des figures de l'habiter

Le troisième niveau de représentations sociales de l'urbanité est l'esprit des lieux. Il est celui au plus proche du symbolique. Pour Prats et Thibault (2003, p. 2), l'esprit des lieux fait « la synthèse des différents éléments, matériels et immatériels, qui contribuent à l'identité d'un site ». Pour nous, il rend d'abord compte de l'histoire, des imaginaires sociaux et collectifs des lieux, et des mythes socio-urbains plus ou moins lointains. La majorité des habitants a exprimé une importante attention aux effets urbanistiques et architecturaux dans leurs appropriations de l'urbanité. La culture architecturale et le goût pour l'architecture en tant que culture est apparue vive chez les habitants, y compris pour ceux appartenant aux catégories les plus populaires de

l'échantillon. L'architecture et les espaces véhiculent des récits, des symboles et des traces du passé qui participent au bonheur d'être en société, d'être dans l'espace public. Certains ont même évoqué le beau, universel, comme besoin et comme droit commun.

« Moi j'aime l'architecture, c'est pour ça que je trouve horrible tout ce qui est en « fer » tout ça, je trouve ça horrible. Ça fait penser à la prison, quand vous voyez les films, vous voyez que c'est les mêmes matériaux ! On a l'impression d'être dans un siècle où on n'aime rien. On n'aime pas la couleur, on n'aime pas les matériaux, on a l'impression qu'on n'a pas d'âme en fin de compte. On dirait que ces maisons n'ont pas d'âmes, ça n'a pas de passé, que demain ça pourra être démolie et que personne ne s'en rappellera. C'est dommage. [...] C'est de l'éphémère pour moi. On vit dans un siècle éphémère. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Que ce soit fonctionnel c'est hyper important, mais pas que ! Je pense que même les gens qui n'ont pas beaucoup d'argent, c'est important qu'ils soient dans un environnement qui soit...voilà...agréable à l'œil et pour y vivre. » Muriel, 27 ans, psychologue

Si les centres historiques et patrimoniaux ont leur préférence en matière d'urbanité, les monuments et villes plus contemporaines ont été de nombreuses fois citées, comme les mégapoles telles que New York, Hong-Kong, Amsterdam, mais aussi des ponts célèbres. L'architecture apparaît comme un des premiers rapports immédiats à l'espace qui les entoure et offre des clés de lectures sociales instantanées pour lire l'urbanité.

L'esprit des lieux a la spécificité de rassembler l'ensemble des exigences résidentielles évoquées dans notre partie consacrée aux habitants. Les logiques de lectures architecturales précédemment décrites (le besoin d'intensité, de sécurité patrimoniale, de distinction architecturale, de chez soi, d'habiter et d'habitat fonctionnels et d'ambiances intimes) se synthétisent pour former de nouveaux imaginaires spatiaux, plus génériques et plus stabilisés dans les schèmes mentaux sociaux. Ils forment des imaginaires plus vastes, mais aussi plus tranchés.

Au niveau de l'urbanité, les nouvelles aspirations des classes moyennes, associées aux représentations sociales véhiculées par les différentes typologies d'architecture de l'habitat participent à faire évoluer plus particulièrement l'image de l'habitat collectif (hauteur, Grands Ensembles, tour) et individuel (univers du pavillon résidentiel). Ce sont les deux figures structurantes dans les imaginaires sociaux de l'habitat, constituant le socle de l'armature représentationnelle des individus. La description de leurs imaginaires collectifs offre une

analyse globale de leur urbanité respective. Elle permet de révéler de nouvelles références communes, parfois métaphoriques, chez les habitants.

5.4.3.1. Hauteur, grands collectifs, et habitat social

La hauteur s'incarne par la figure de la tour. Son imaginaire semble avoir changé d'échelle. Dans les discours, il prend une dimension de plus en plus mondialisé qu'assimilé à une offre de logement de proximité. Les habitants l'associent de moins en moins à de l'habitat et à une dimension résidentielle. Sans passer par la case de l'expérience ou de la projection résidentielle, les tours renvoient plutôt à des signaux socio-spatiaux. Elles incarnent la modernité et l'ostentation économique. En exemple, les habitants ont cité l'univers des émirats arabes ou encore les centres financiers des mégapoles américaines ou asiatiques. Dubaï apparaît ainsi dans les entretiens comme l'idéal-typique des architectures de très grandes hauteurs. Dubaï est évoqué sur des tons plutôt moqueurs, comme si les tours concernaient un ailleurs, une démesure qui ne peut être envisagée sérieusement pour ce qui concerne l'habitat. Les habitants s'y sont ainsi peu projetés. Ils se sont sentis très peu concernés par ce type d'habitat, auxquels ils ont plutôt associé des bureaux et de l'activité économique tertiaire.



Photo 26 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Ah oui, ça, j'aime bien. Ça ne me pose aucun problème de vivre à côté d'une tour. En plus, elle est très belle cette tour. Après, ce qu'il y a en dessous, bof, mais la tour est très belle. »

Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire,

« Ah ça, je l'ai déjà vu quelque part. Là, là, c'est l'architecte qui se fait plaisir. C'est la fonction signal. Je ne sais pas à quel usage » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« *C'est quoi ça ? C'est Dubaï ?* » (Rires. Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« *C'est rigolo ça c'est où ? Aux émirats arabes unis ? (rires) Dubaï allez ! Ça peut être rigolo, ce n'est pas de l'habitat non ? Si elle ne me tombe pas dessus ce n'est pas grave.* » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« *Bon ça Dubaï ou je ne sais pas où...* (Rires) » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse

« *C'est joli, mais je n'y serai pas. Ces immeubles très très hauts. Esthétiquement c'est joli, mais je n'imagine absolument pas de vivre dans un endroit pareil (rires). Mais elle est jolie.* » Dominique, 52 ans, professeure de mathématiques dans un lycée

« *Ah ben ça c'est une tour, je connais, ça ne m'aurait pas dérangé. Ça me fait penser aussi à Grenoble. Ce n'est pas une mauvaise expérience, il faut savoir se contenter quand même. Mais non, mais il y a moins d'a priori et les gens y vont quand même. Et même, dans certains pays, on fait des tours de plus en plus ! C'est au Japon... euh, non en Amérique, là où il y avait les deux tours là... ben ils ont eu le projet d'en refaire encore plus haut ! Là c'est impressionnant, mais ça ne me fait pas peur si ça reste plus petit, là comme en Amérique, c'est trop haut, ça m'insécurisait quelque part. 11 ou 14 étages, ça me suffit.* » Fatima, 58 ans, aide à domicile

La tour apparaît comme une figure urbaine mondiale peu habitable. Elle est plus « architecture » qu'« habitat ». Elle devient plus un objet de décor urbain qu'une catégorie de logement. En tant qu'habiter, la hauteur renvoie à des sensations désagréables. Elles sont similaires à celles ressenties par les habitants relogés, suite à l'opération de rénovation urbaine de grande envergure dans le 13^{ème} arrondissement de Paris. Ils ressentaient la hauteur comme un éloignement à l'intensité de la rue, synonyme de mise à distance avec leur communauté d'appartenance ouvrière (Henri Coing, 1966). Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat, décrit bien cette sensation : « *Alors là, je ne pourrais absolument pas vivre dans cette tour. Mmmh oui ben alors, cinq étages grand maximum... [Rires] Ah oui, ça, je ne pourrais pas je pense ! C'est, trop loin du sol ! Non, c'est d'être oui, trop loin d'en bas, trop loin de dehors, ça... Je n'aimerais pas trop trop ça. De ne pas avoir un accès direct à l'extérieur même si tu peux l'avoir avec les fenêtres, enfin la vue et tout, non, je n'aimerais pas trop.* »

La tour semble ainsi moins faire figure catégorique de rejet au niveau des symboles que son urbanité renvoie que les Grands Ensembles d'habitats collectifs sous forme de barres.

La « barre », notamment si elle se cumule à des effets de « hauteur » restent très connotée négativement. La photo 39 a été l'une des photos les plus commentées et, de loin, la plus rejetée.

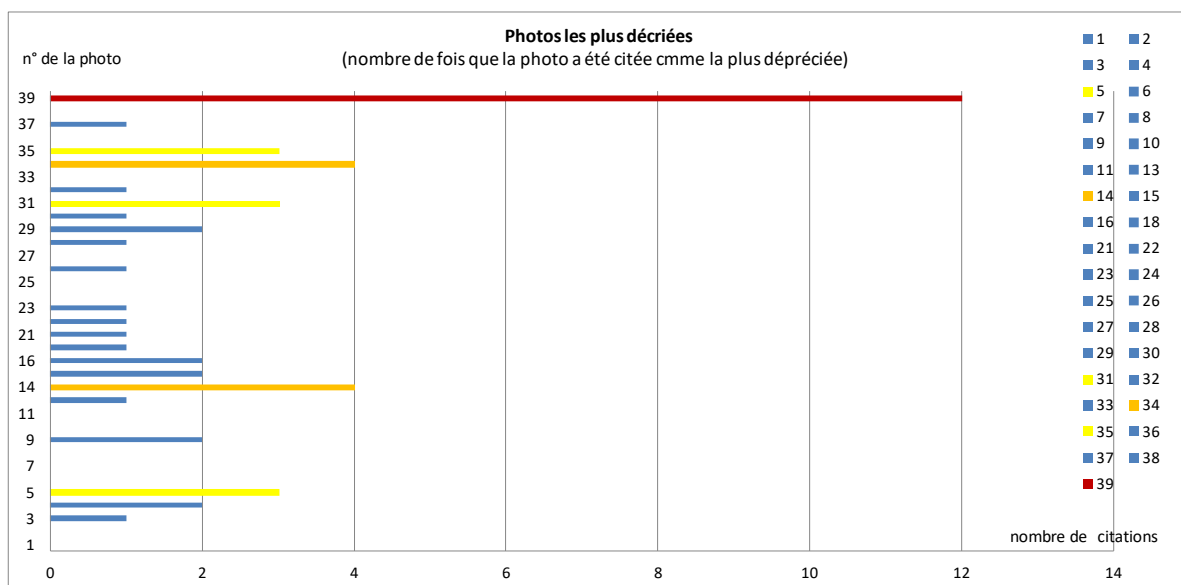


Figure 5.

Nombre de fois où chaque photo a été citée comme représentant l'habitat le plus déprécié



Photo 39 (source : Manon Viviere)

Les « barres » d'habitat renvoient à un univers carcéral, aliénant, déshumanisant, laissant peu de marge pour y exprimer son individualité dans une société qui l'exige pourtant de plus en plus en termes de réussite sociale (Lypovetsky, 1983). Dans les représentations sociales, leur urbanité semble vouée à des processus inévitables d'évitement et de fait, à participer à une ghettoïsation future du quartier environnant sur le long terme. Même les opérations d'habitat collectifs plus modernes, plus audacieuses et vantant de nouveaux modes de vie plus écologiques semblent pâtir, en partie de cet imaginaire. Plusieurs fois, en fin d'entretien, au moment des remerciements et que s'éteint le dictaphone, les habitants m'ont demandé mon avis en tant que sociologue sur le très récent éco-quartier Ginko situé au nord de Bordeaux et ayant bénéficié d'une très forte publicité. Est-ce que je savais qui y vivait ? Est-ce que ça pouvait bien vieillir ?

Était-ce vraiment un éco-quartier ou une opération de spéculation immobilière de plus mais très médiatisée ? N'étais-ce pas trop compact pour faire éco-quartier ? L'originalité des formes ne cachait-elle pas des défauts de confort ? La figure de l'éco-quartier, à la fois nouveau, moderne, tout en étant très compacte a fait l'objet de nombreuses interrogations. Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, qui a fait un long aparté sur cet éco-quartier, synthétise l'ensemble de leurs questionnements :

« Après non ! tout le reste non ! Ginko, je trouve ça absolument minable, je ne voudrais pas y vivre. Ah non non, ! mais c'est horrible. Ah non non ! Mais moi j'y suis passée, mais ce n'est même plus les uns sur les autres, c'est les appartements dans les appartements plutôt, vous êtes dans l'appartement de l'autre. Non, mais ça ne ressemble à rien ! On dirait le truc de Jacques Tati quoi. Ah oui non, mais piouf, on le met là, ça fait joli, c'est juste pour la déco, mais alors tout le reste, je me dis, mais ce n'est pas possible. Han, mais les gens se disent on ne veut pas habiter au Grand Parc, mais le Grand Parc c'est du luxe à côté, pour moi. Il y a plus d'espaces, et enfin, je pense que c'est une impression générale parce que chaque fois que je parle de ça, tout le monde me dit : «Ginko, han quelle horreur, on ne s'attendait pas à ça !» Ah ben oui ! Plus de verdure, beaucoup plus d'espaces, pas cette promiscuité d'appartements les uns sur les autres. [...]Moi, ça ne me touche pas du tout ! C'est de l'esbroufe. Voilà on parlait d'esbroufe, voilà, l'esbroufe. C'est un prétexte, c'est un prétexte à bâtir soi-disant, écolo ! Pour moi c'est un prétexte Et je suis persuadée qu'à l'intérieur, rien n'est fiable, ça ne tient pas. Aucune qualité j'en suis sûre, aucune qualité, j'en suis sûre. C'est juste un truc attractif pour moi, c'est juste... c'est pour ça moi, je parlais autrefois de ces immeubles entourés de papier doré et puis quand on rentre et bien, il n'y a rien et bien moi ça me fait un peu ça. On veut nous montrer que c'est magnifique, mais moi je veux voir ça dans 10 ans. »

Les « barres » inspirent la reproduction des échecs socio-urbains du passé, et sont hantées par le processus de stigmatisation et de dégradation de Grands Ensembles d'habitat social des années 60.



Photo 39 (source : Manon Viviere)

« On dirait une grande prison. Je me souviens quand on était passé devant la première fois, on s'est dit : « ça, dans 10 ans, c'est un ghetto. » (Rires), Mais en même temps, ça, ça ne fait pas ville ! Ça ne fait pas ville d'avenir ! » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« C'est dommage que de l'extérieur, c'est un peu du « pas fini ». C'est tout en long, comme s'ils avaient tout posé comme ça, « pouf ». Il y a plusieurs bâtiments les uns derrière les autres, ils ont posé des gros pavés, ça fait très « transformers », les trucs de constructions. Ils ont envisagé la vie juste par le passage du tramway, or j'ai l'impression qu'entre les bâtiments, il ne se passe rien. Et le soir, par contre, c'est flippant. J'y suis allée un soir et c'est très moyen. Et pourtant, à l'époque, j'habitais encore à YF ! Car YF, on est parfois encore à penser que c'est le Bronx, mais là, ces immenses halls, ces tours, je trouvais que ça faisait peur, hyper calme, l'ambiance, il n'y a rien. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« C'est le style stalinien je n'aime pas du tout cela dit ça à l'air fonctionnel, grand, lumineux, le tramway et les boulevards juste en bas, la gare, mais c'est massif, c'est laid, ça se veut assez recherché et en définitive, c'est une construction tout ce qu'il y a de plus basique et puis tout est gris ». Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Ce n'est pas extraordinaire, ça fait pays de l'est, je ne m'imagine pas du tout dedans, ça manque de verdure. » Bernard, 56 ans, postier

« Là vous n'allez pas me dire le contraire c'est pff, plein ! Plein ! Plein ! Mais ce n'est pas l'immeuble qui n'est pas loin d'ici ? C'est une horreur, vous vous rendez compte que depuis le temps qu'ils l'ont fait, ils ne l'ont jamais peint ? Mais peignez-le en blanc, faites quelque chose ! Ils l'ont laissé comme cette merde. Et ça me choque encore quand je passe devant. Je me dis, mais qui c'est l'architecte qui a fait ça sans dire qu'on donne un coup de peinture après ? À mon avis ce sont des gens comme nous, qui n'ont pas beaucoup de moyens qui vivent là. Et nous, ce n'est pas parce qu'on a une maison qu'on a de gros moyens ! Je dis ça c'est que je ne fais pas la fine bouche non plus, je ne peux pas dire que je n'y vivrai jamais parce que je ne sais pas ce que l'avenir me réserve ! Après, à choisir, je ne vais pas le choisir. Si je peux l'éviter, je l'éviterai. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

Cependant, l'association « habitat collectif » et logement social évolue. D'abord, elle semble moins figurer le rejet mais s'exprime plutôt pour évoquer de l'habitat « banal », presque « classique », « commun », sans que ce soit péjoratif.



Photo 10 (source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

« Ça me semble dense et proche. J'y verrais plutôt du logement... sans être un pléonasm négatif, ça fait logement HLM, mais je me trompe peut-être. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« C'est du logement social, je pense. Et ça ne me plaît pas. Les balcons sont moches, ça ne fait pas récent. » Bernard, 56 ans, postier

De plus, pour les habitants, le logement social possède une profondeur historique, et mobilise la mémoire collective. Il renvoie au monde ouvrier des années 60, parfois avec nostalgie. Il renvoie plus généralement à un moment contextuel de l'histoire de France, où l'enjeu de production de logements était prioritaire, afin de répondre aux besoins d'après-guerre.



Photo 5 (source : Manon Viviere)

« J'ai le sentiment que les gens se connaissent encore dans ce genre de bâtiments, on a l'impression qu'il y a une histoire commune ». Julien, 40 ans, traducteur

« Il y a une certaine nostalgie. Ces appartements ne sont pas si mal faits que ça. Et puis finalement quand on voit ce qu'on construit maintenant il y avait de gros avantages là-dedans. C'était des petits immeubles y'en avait pas trop ... dans la cage d'escalier, les fenêtres étaient quand même assez grandes. Les fenêtres étaient quand même... les maisons d'avant-guerre. »

Dominique, 52 ans, professeure de mathématiques dans un lycée

« *HLM ! C'est la conception début 50-60, quoiqu'il y a des jardins, ça fait vieillot, mais je pense que les appartements à l'intérieur devaient être bien.* » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« *Ben, il a bien fallu à un moment construire des choses comme ça.* » Jeanne, 56 ans, mère au foyer

« *On est dans une architecture des années, ça, c'est l'après-guerre. On est dans l'architecture des 1955-60' s. ça sent, ce n'est pas le préfabriqué, mais c'est presque ça !* » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Le logement social apparaît comme une typologie à part entière de l'habitat, un « classique », un « incontournable ».



Photo 9 (source : Google Images)

« *Bon ça c'est très classique, c'est l'habitat qu'on voit partout qui date des années 50 ou 60.* » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire,

« *Alors le jardin ouvrier en bas, c'est bien, mais la maison en elle-même, c'est de l'HLM classique* » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale, photo 5

L'association récente à la « banalité », à un « classique » de l'habitat et sa dimension historique lui donne une image parfois « vieillot ». Chez certains habitants plutôt radicaux, cela justifie des actions de « table rase » de l'habitat social ancien. Il appartient au passé, et à des attentes et un mode de vie qui sont révolus.

« *Non c'est des barres d'immeubles ça devrait plus exister, c'est dépassé complètement Ça doit être abattu. (Rires) c'est les années 60.* » Fanny, 46 ans, directrice en mairie, Photo 9

« *C'est plus d'actualité maintenant.* » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque.
Photo 9

L'association innovation et logement social, qui semble pourtant faire partie d'une stratégie de revalorisation sociale et de renversement d'image mise en oeuvre par les faiseurs de ville, notamment par les bailleurs, semble moins évidente dans les imaginaires des habitants. Certaines photos d'opérations innovantes de logements sociaux, du moins récentes n'ont jamais été associées à du logement HLM, comme les photos 10 ou 7. Si ces discours apparaissent encore à la marge, ils semblent de plus en plus fréquents et participent peu à peu à la revalorisation patrimoniale du grand habitat social. Les habitants soulignent leur patrimonialité, mais uniquement si le logement est issu du mouvement moderne. Il peut alors s'accrocher à la figure illustre de Le Corbusier. Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse, illustre l'ensemble des propos qui ont été portés dans ce sens dans les différents discours des habitants :

« Alors, ici, ce qui me plaît, c'est que ça me fait penser justement à toutes ces années 60, etc. Et j'aime bien ces lignes, il y a quelque chose que je trouve, enfin ça revient...enfin je pense qu'un jour, ce sera comme Le Corbusier quoi, moi je l'avais dit quoi, ce sera quelque chose qui sera protégé. Parce que...c'est quand même très particulier. Ces lignes comme ça... Ben je me disais parce que finalement, aujourd'hui je réfléchissais quant à l'architecture et je disais, c'est vrai parce que l'on parlait l'autre jour de Le Corbusier avec un ami et je disais quand même Le Corbusier, c'est quand même très bien étudié etc. Alors, c'est vrai que c'est l'un des premiers qui a réuni beaucoup de gens dans peu d'ensembles enfin dans des trucs un peu compacts, pour moi, c'est quand même très bien organisé. »

D'un point de vue architectural, l'imaginaire du logement social laisse entrevoir un univers symbolique qui lui est plus propre. La généralisation de l'habitat collectif dans la construction privée, un peu partout au sein des métropoles, et non plus quasi exclusivement sur des territoires politiques de la ville, et la conception d'habitats collectifs dans les opérations d'éco-quartier ont « détendu » l'étroite relation entre habitat collectif et logement social dans les représentations habitantes. Bien qu'encore très imbriquées, chacun nourrit de plus en plus des univers symboliques qui peuvent leur être propres, avec leurs atouts et leurs défauts spécifiques.

5.4.3.2. *Maison individuelle et lotissement périurbain*

Les imaginaires urbains de l'urbanité expriment des modes de vie ou sont mobilisés comme des marqueurs identitaires, entre la ville et la campagne par exemple. A partir des discours recueillis, il est possible de dessiner les premiers contours d'un mythe collectif du périurbain. L'analyse de ses représentations sociales propose des alternatives pour étudier l'urbanité de ces espaces encore considérés comme trop récents pour avoir un « passé », une identité ou même des « mythes fédérateurs ». Depuis, plusieurs générations de familles y ont vécu et l'expérience du lotissement fait pleinement partie de nombreux parcours résidentiels d'habitants.

Les premières analyses des motivations résidentielles des « aventuriers du quotidien » de Catherine Bidou (1984), montraient la mobilisation d'imaginaires collectifs où la campagne et le périurbain étaient confondus chez les habitants. Le périurbain n'avait pour seule différence que d'être, géographiquement, une campagne plus immédiate à la ville. Dans notre enquête, les imaginaires du périurbain semblent de moins en moins être associés à l'idée de nature, de ruralité et de la campagne. Au contraire, ils apparaissent plutôt comme destructeurs de nature, peu écologiques et donc moins qualitatifs en termes de cadre de vie que les banlieues métropolitaines ou les territoires ruraux.



Photo 30 (source : Agence Place)

« Ça je n'aime pas trop ça non plus, mais bon après, eux ils ont beaucoup enlevé la forêt et du coup, voilà, ils implantent des trucs comme ça alors, voilà, c'est ni fait... Enfin, le paysage a été un peu ravagé donc du coup il y a un peu des friches comme ça, qui poussent. Ça fait un peu, comme dit ma grand-mère, « ni fait, ni à faire ! » Voilà, la nature n'a pas repris le dessus parce que ça fait, voilà ils ont tout coupé, mais en même temps, voilà, ils ont fait les routes goudronnées et tout, en plein milieu de nulle part. ». Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Le fait de mettre tous ces pavillons, ces maisons, ces résidences, enfin ces petites résidences, les unes à la suite des autres, là où on coupe les arbres, alors on bâtit, on bâtit, on bâtit, mais on ne va pas dire que je suis pour les Grands Ensembles, on ne peut pas dire que c'est la panacée, mais ce n'est pas forcément très joli, mais c'est... je me suis rendue compte de ça, je me

disais oui, alors c'est vrai, on a fait ça pour une population, pour des populations, enfin pour quelque chose que l'on peut appeler populaire, qui n'avait pas d'argent, peut-être qu'on allait les parquer, mais finalement, et bien l'idée, c'est que l'on parque aujourd'hui la petite bourgeoisie dans des pavillons, où on en coupe les arbres, mais, ils ont des pavillons et ils sont propriétaires. Et bien si c'est ça le progrès, et bien je dis non ! Voilà, pour moi ce n'est pas un progrès ! Ce n'est pas un progrès puisqu'au profit de ces petits pavillons qui permettent à des gens d'être propriétaires et à quel prix, on coupe des arbres ! Non, je n'ai pas lu, mais j'observe parce que j'ai beaucoup de temps donc j'observe. Je ne suis pas une folle d'écologie à 100 % non, je ne suis pas l'adepte qui va se dire ah tout doit être écolo, non, non, parce que non parce que je fais des erreurs et je les assume, mais je pense que quand même, la végétation, le végétal est important, ne serait-ce que pour pouvoir respirer, pour pouvoir s'énergiser. Euh moi des ensembles où il n'y a pas un arbre, d'ailleurs, on le voit bien l'été quand il fait si chaud, allez chercher la chaleur [elle voulait sûrement dire fraîcheur] quand vous êtes dans des patelins comme ça. D'abord le vent, moi je vois... mes parents habitent à Marcheprime, Marcheprime ce n'est pas si loin, avant il y avait des arbres, on se met dehors, les arbres ont été coupés, le vent, le vent, le vent... on ne peut même pas rester dehors tellement il y a du vent. Avant les arbres coupaient le vent, ça permettait d'être à l'ombre et d'être bien. Aujourd'hui, on ne peut même pas. Ou alors après il fait une chaleur, une chaleur, une chaleur, telle qu'elle est tellement écrasante que l'on n'en peut plus, on ne peut plus sortir parce qu'il n'y a plus d'arbres pour s'abriter, parce qu'il n'y a plus rien eh oui. On le constate. Tout le monde veut être propriétaire et que bon pour être propriétaire, ça a quand même, ça a un coût et bon c'est le coût, c'est que ben... on va dans les campagnes, ben on... On enlève des forêts, on enlève des bois et puis on met sa maison. Enfin, on met sa maison, enfin des résidences parce que ce ne sont pas des maisons, c'est des bâtisses. » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse

A travers la figure du lotissement, les espaces périurbains renvoient de manière assez exclusive aux jeunes familles d'actifs. Ces territoires conservent de nombreux atouts au vu de leur attractivité toujours soutenue au regard de leurs croissances urbaines, mais aussi au regard des témoignages. Il s'inscrit comme un habitat envisageable par de nombreuses personnes interrogées, notamment les petites classes moyennes. L'épanouissement familial possible et l'entre-soi générationnel, entre jeunes familles actives, apparaissent encore comme un atout résidentiel important.



Photo 32 (source : Google Earth)

« Alors ça, je n'aime pas du tout. C'est très joli, mais pour avoir vécu dans un lotissement, même pas très longtemps, c'est quand j'avais acheté et quand mes enfants ont été obligés d'acheter à Barsac parce qu'ici c'était trop cher, ils ont fait construire alors qu'ils travaillent sur Bègles, donc ils sont dans un lotissement en pleine campagne, alors bon leur maison elle est sympa, ils l'ont bien aménagée et tout, mais c'est un lotissement dans la campagne. Je trouve qu'il n'y a rien de plus [elle prend le temps de choisir ses mots] sinistre. (Rires) à la limite, la photo du village, c'est plus sympa parce que là, c'est un peu du HLM à l'horizontale. Celui-là ce n'est pas le pire, mais il y en a d'autres avec des murs partout en pleine campagne. C'est aberrant. Ou on a envie de vivre à la campagne, mais sinon non. On va dire que dans la réalité, ils s'y plaisent en fait. Mais ils bossent à Bègles, donc ils partent le matin de bonne heure, ils rentrent tard le soir, ils y sont un peu le week-end, mais comme ils font beaucoup d'activités ils n'y vivent pas vraiment ! Bon, ils se sont fait quelques copains autour, mais... L'essentiel de leur vie ne se fait pas là. Pour l'instant les enfants sont petits, mais dès qu'ils vont grandir, l'un va avoir 10 ans, donc au bout d'un moment, d'ici deux, trois ans, le gosse il va dire « non, mais ce n'est pas possible de vivre-là », voilà, ben il va falloir... Je ne suis pas sûr qu'ils y restent. »

Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« Ben c'est du lotissement. J'y ai vécu, j'avais 13-14 ans, j'en garde une bonne expérience parce qu'on était plusieurs personnes du même âge, donc ça s'est bien passé. On était une dizaine, et on s'entendait bien, c'est un bon souvenir. Donc autrement dit, ce n'était pas désagréable. C'était un lotissement où tout le monde est arrivé en même, tous des gens qui avaient des gosses de 10 ans, dans les années 70. Vivre en lotissement pourquoi pas. »

Bernard, 56 ans, postier

« Un lotissement, oui, ça ne me dérangerait pas. Parce qu'on est chacun chez soi de toute façon. »

Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque

Le périurbain a été fortement associé aux imaginaires urbains des banlieues résidentielles représentées dans les séries télévisuelles, notamment l'un des plus célèbres, celui de la série *Desperate Housewives*⁵³. Sur un ton moqueur, les habitants comparent les espaces périurbains à la série télévisuelle pour évoquer l'oppression des relations de voisinage, les préoccupations obsessionnelles de l'éducation des enfants, mais aussi une certaine sélectivité sociale pour des territoires qui n'apparaissent pas toujours accessibles financièrement, notamment pour les personnes seules et les catégories les plus populaires.



Photo 32 (source : Google Earth)

« Là j'imagine que t'es déjà en deuxième couronne, en dehors de la rocade. Ça me rappelle tout ce que je ne veux pas, le rêve américain à la sauce française. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Ce n'est pas mal avec les jardins derrière et tout, mais le risque avec ces... comment dire...petit pavillons, c'est qu'en général, tout le monde connaît tout le monde, tout le monde a le nez dans la vie de tout le monde, mais j'y réfléchissais à un moment si j'achetais une maison, est-ce que je voulais un truc plus isolé ou un truc où il y a des gens que tu peux connaître. En un sens c'est chouette du fait que les enfants peuvent se connaître. En y vivant toute seule, je ne pense pas et puis il faudrait que j'aie les moyens. Mais c'est vrai que c'est bizarre, je ne me projette dans une maison que si j'ai une famille ! » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

*« Alors...ça, ça me fait penser à *Desperate Housewives*. Euh, bof, bof. Je ne suis pas fan, parce que j'imagine que ce n'est pas... ça je pourrais imaginer que ce n'est pas au centre-ville par exemple, les routes sont larges et tout et que du coup, bon ce n'est pas génial et ça me plaît pas trop. »* Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

⁵³ *Desperate Housewives* est une série télévisée américaine qui se déroule dans la rue fictive de Wisteria Lane, dans la ville fictive de Fairview qui caricature les stéréotypes d'une banlieue chic américaine.



Photo 28 (source : Agence Place)

« C'est pour moi le rêve américain. La banlieue, la bagnole avec le labrador et les enfants. »
Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale



Photo 31 (source : Agence Place)

« Oh non ! J'ai horreur. Je n'aime pas du tout, je ne pourrais pas vivre là-dedans. C'est l'état d'esprit qui doit régner dans ce genre de truc. C'est Desperate Housewives. C'est Wisteria Lane où tous les voisins se regardent comme ça, ça doit être abominable. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

Tout comme le logement social, le pavillon contemporain apparaît « banal » ou « commun ». Il renvoie l'image d'une figure « classique », faisant partie des imaginaires intemporels de l'habitat. Les modes de vie périurbains, eux-aussi apparaissent tout aussi banals et communs que les pavillons. Loin d'être une aspiration rêvée, Ils semblent assimilés à une normalisation des parcours résidentiels. Au même titre qu'un « métro-boulot-dodo », ces territoires reflètent un accomplissement social sans saveur, du moins, relevant de la culture de masse.



Photo 28 (source : Agence Place)

« Ça ne m'inspire rien. À part l'histoire du lotissement à la campagne. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire



Photo 32 (source : Google Earth)

« Là vous voyez, c'est : je m'installe, je fais des enfants, j'ai une famille, je fais des bébés. Bon j'ai dépassé l'âge. » Thérèse, 57 ans, technicienne préleveuse dans un laboratoire d'analyse,

« Classique banal, j'imagine au fin fond d'une campagne où il faut la bagnole pour tout. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« C'est le lotissement classique qu'on avait regardé un petit peu qui nous ? Ça ne nous plaisait pas. Ouais. Trop traditionnel, trop coupé de la vraie vie. Trop trop besoin d'avoir la voiture pour faire quoi que ce soit. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement



Photo 30 (source : Agence Place)

« Ça, c'est du pavillonnaire, pourquoi pas. Le problème, maintenant, les lotissements, ils les plantent au milieu de nulle part, et voilà, on rentre chez soi et puis voilà, ça manque d'âme on va dire. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque



Photo 31 (source : Agence Place)

« C'est typiquement un endroit dans lequel je n'irais jamais habiter. Ça fait suburbain (rires), mais ça ne me dit rien de plus. Je n'irais jamais vivre là-bas et pour un truc comme ça. Je vois très bien pourquoi les gens sont là-bas, mais moi ça ne me convient pas. Les gens veulent de l'espace, ils veulent un grand garage, mais c'est totalement dépendant de la voiture, et on s'embête pour tout j'imagine. Donc non. » Julien, 40 ans, traducteur

Ayant la particularité d'être très attachés à l'intensité urbaine, les classes moyennes citadines ont eu la dent dure. Elles ont mobilisé des images parfois très négatives. Le périurbain apparaît peu épanouissant et comme le territoire de l'uniformité sociale. Et dans une sorte logique du pire, les lotissements apparaissent, pour certains, plus repoussoirs encore que les l'urbanité des Grands Ensembles d'habitats sociaux. Certains habitants ont mobilisé des imaginaires socio-urbains jusqu'alors habituellement associés aux dysfonctionnements des banlieues sensibles. Promiscuité, isolement, voire déshumanisation s'utilisent de plus en plus pour décrire l'urbanité des lotissements.



Photo 31 (source : Agence Place)

« Tout se ressemble un peu, comme au goulag, on a toutes les mêmes maisons. C'est un peu, on construit pareil pour tout le monde, si vous aviez un architecte, quand on construit sa maison, on la fait un peu comme on est. Là, c'est fait exprès tout pareil, c'est pensé comme ça. Mais dans un lotissement aussi, chacun à la même maison ; le même jardin, les mêmes pièces... c'est triste, il n'y a aucune personnalité, il n'y a rien qui ressort. » Françoise, 68 ans, chargée de clientèle dans une banque



Photo 30 (source : Agence Place)

« C'est le départ vers une sorte de purgatoire, c'est pas tout à fait l'enfer, mais pas non plus le paradis. Ce n'est pas l'éloignement, ça m'évoque toujours ce paradoxe que je trouve toujours

effrayant de faire croire aux gens que sous prétexte qu'ils ont une maison avec un petit bout de jardin, ils sont chez eux. En fait, vous vous retrouvez là-dedans, la promiscuité, elle est 10 000 fois pire que si vous êtes dans un HLM un peu sympa en centre-ville, donc, ça, pour moi, c'est vraiment la fausse promesse. » Jeanne, 56 ans, mère au foyer, Photo 30

« Ça... c'est l'anonymat. C'est horrible. Parce qu'après, je trouve que dans du logement collectif, justement, ce n'est pas parce qu'on est dans du logement collectif qu'il y a pas de liens au contraire. Je trouve que là, pff, c'est juste horrible ». Fanny, 46 ans, directrice en mairie

L'urbanité des lotissements a aussi été évoquée à travers l'image des villages-dortoirs. Dans les ateliers de concertations autour de l'élaboration du PDH de la Gironde, ils ont été sujets à beaucoup d'inquiétudes de la part des habitants. Les lotissements récents sont autant critiqués par leurs tailles, leurs compacités (maisons en bandes, manque d'espace entre les parcelles) que par leur éloignement géographique aux commerces et aux services de proximité. Cette monofonctionnalité renforce l'imaginaire du « village-dortoir » dédié au « cocon » familial. Elle véhicule des risques de replis, proches des processus de ghettoisations. En effet, lors d'un atelier, pour parler d'un lotissement récent aux formes standardisées, éloigné du centre bourg, et accueillant des ménages modestes, les habitants d'un village périurbain du Médoc l'ont surnommé « Chinatown ».

Des représentations sociales au plus proche du quotidien vécu aux représentations plus éloignées, proches des mythes sociaux, les trois niveaux de représentations ont des cohérences propres, et peuvent se contredire, se compléter ou s'alimenter les uns les autres selon les individus. Comme le rappelle Kevin Lynch au sujet des représentations sociales, « *il est commode de les séparer pour l'analyse, tout en rappelant qu'en réalité elles se présentent toujours ensemble* » (K. Lynch, 1960, p. 9). Un logement peu ainsi apparaître très fonctionnel, avec des densités exprimant des ambiances attractives, mais renvoyer à un imaginaire social quant à lui jugé négativement, sans que cela soit suffisant pour le rejeter catégoriquement. Chaque individu mobilise, dans son système de représentations sociales de la densité, des éléments de chacun des trois niveaux, selon les préférences, l'expérience résidentielle et la culture architecturale.

La fonctionnalité, les ambiances et les imaginaires interviennent à degrés différents selon les individus, ce qui rend l'appropriation des formes d'habitat parfois complexe à décrypter d'un premier abord. La densité de l'habitat se reçoit, se ressent et s'approprie selon un système « emboîté » de plusieurs niveaux de représentations sociales, qu'une classification en termes de « rejet » ou « d'adhésion » aux densités de l'habitat ne semble pas suffisante pour embrasser la

compréhension de leur intervention dans les stratégies résidentielles. Ces dernières, intégrées aux autres critères plus rationnels des motivations résidentielles (Boudon, 2007) tels que l'économie du projet, la distance au lieu de travail, le nombre de pièces du logement, démontrent plutôt des logiques fines de compromis. L'expression d'incertitudes ou d'enthousiasmes par rapport aux formes et aux densités sont flexibles dans le temps et à la mesure de la construction de l'expérience résidentielle de l'individu.

CONCLUSION

Dans toutes ces dimensions, la densité est devenue, ces dernières années, un enjeu majeur et commun pour la sphère décisionnelle. La quasi-totalité des « faiseurs de ville » interrogés aborde, sans que la question soit posée directement, l'étroite relation entre les valeurs qu'ils lui portent et l'action publique. La densité s'inscrit dans leurs réflexions pour maîtriser la métropolisation en tant que problématique de croissance urbaine et démographique, en tant que problématique architecturale et de cohésion sociale. Elle s'invite dans les débats, les conduites de projet afin de produire et concevoir un habitat plus durable. Les positionnements des « faiseurs de ville » ne sont pas uniformes. Ils sont même critiques, face à une densité portant des valeurs qui paraissent parfois normatives voire injonctives.

La montée en puissance de la notion de densité et de durabilité permet aussi à certains métiers de se repositionner dans l'échiquier des projets urbains, voire de se revaloriser. C'est le cas pour les paysagistes, les environnementalistes ou les bailleurs sociaux. D'autres ressentent les effets de repositionnements comme une concurrence nouvelle initiée. *« Certains décideurs ou professionnels avancent lentement dans le sens d'un ajustement progressif, de leur mode d'action et de leur expertise ; d'autres innovent, mais tous sont concernés par un mouvement profond. »* (Tapie, 2009 p. 177).

Au-delà des stratégies de chacun, un discours commun émerge distinctement autour de la densité. Elle est le revers positif de l'étalement urbain, devenant un des remèdes durables principaux pour faire la métropole et a l'avantage de pouvoir se décliner urbanistiquement, architecturalement et socialement. Urbainement, la densité renvoie à une réorganisation de la métropole proche de la ville classique historique et relégitime sa vocation à « faire cité ». On s'inspire de la figure de la rue, où densité rime avec mixité fonctionnelle, proximité et accessibilité aux équipements, services et transports en commun. C'est l'intensité au service d'une métropole « à portée de main ».

Au niveau de la compacité, le salut de l'habitat durable vient en grande partie de l'habitat collectif et de la hauteur. La compacité oblige les « faiseurs de ville » à développer des stratégies tournées vers la pédagogie (sensibilisation et revalorisation de l'histoire des Grands Ensembles). De fait, elle demeure la dimension de la densité la plus controversée, que ce soit dans ses représentations ou dans ses conceptions. En proposant un renouvellement de la compacité du collectif, les partis-pris architecturaux sont à la fois risqués, mais indispensables, car, ils opérationnalisent et matérialisent le nouveau métropolitain. La compacité invite à

réinterpréter morphologiquement et écologiquement l'habitat collectif, pour le rendre plus attractif auprès des classes moyennes. Enfin, elle est au service d'une métropole innovante.

Enfin, en intervenant physiquement, par des rénovations urbaines, sur les quartiers d'habitat social pour en améliorer la vie quotidienne, l'attractivité et la mixité sociale, la densité a fortement contribué à imbriquer le social à l'urbain. Au niveau de l'urbanité, la densité reprend à son compte la notion de « vivre ensemble », expression initialement associée à la politique de la ville. Les « faiseurs de ville » ont le sentiment que les classes moyennes ont tourné le dos à l'urbanité des métropoles pour l'urbanité du périurbain, qui répondrait mieux à leur désir « d'entre-soi ». La stratégie consiste à retenir les classes moyennes sur les métropoles, ce qui, à long terme, aménagera plus durablement les territoires. Ils cherchent alors à reconquérir leurs faveurs, en proposant l'urbanité métropolitaine comme une véritable alternative résidentielle. A l'échelle de l'habitat, les principes de l'urbanité du collectif cherchent à être réinventés et modernisés. Dans les éco-quartiers, ils se basent par exemple sur la promesse de modes de vie plus socio-écologiques.

En réaction aux enjeux de production de la densité, l'étude de l'appropriation de la densité par les habitants apporte une grille de compréhension originale des nouveaux besoins résidentiels des classes moyennes citadines, au regard de l'intensité, la compacité et l'urbanité. Les compromis résidentiels sont de plus en plus recherchés, face à une quête du logement idéal de plus en plus incertaine, trop coûteuse, ou au prix de sacrifices de moins en moins acceptables. Selon l'importance accordée par les individus, les compromis croisent les besoins résidentiels avec l'appropriation de la densité. Sept besoins liés aux trois dimensions de la densité prennent de plus en plus de place dans les compromis résidentiels des classes moyennes citadines.

Premier besoin, le besoin d'intensité est fort et pèse lourd dans les choix résidentiels. L'intensité se décline à toutes les échelles géographiques, du territoire métropolitain au type de quartier, et les individus jonglent avec elles pour parvenir à la juste intensité. Faut-il rester dans l'hyper-intensité des centres-villes ? Faut-il s'installer dans une centralité au sein d'un territoire moins intense (une petite ville dans un territoire périurbain) ? Faut-il envisager une intensité plus résidentielle mais à proximité de l'hyper-intensité ?

Il s'agit aussi de trouver la compacité qui garantira un statut social valorisant. Pour y répondre, les individus cherchent à satisfaire trois besoins supplémentaires : un deuxième besoin de sécurité patrimoniale dans le long terme, avec une compacité à la hauteur de l'investissement financier ; un troisième besoin de distinction architecturale, avec une compacité affichant une esthétique de bon goût, permettant, à sa juste mesure, de se singulariser socialement ; et un quatrième besoin d'intimité, avec une compacité exprimant toute l'individualité d'un chez-soi.

Les représentations sociales de l'urbanité sont autant de besoins résidentiels, du plus ancré dans les pratiques quotidiennes jusqu'aux imaginaires sociaux. Un cinquième besoin de fonctionnalité s'exprime par la recherche de confort, au niveau de l'habitat et de son environnement immédiat, l'habiter. Un sixième besoin contradictoire, entre celui d'intimité et de convivialité, se manifeste par la recherche d'ambiances urbaines particulières. Selon les préférences et arbitrages de chaque personne, l'intimité et la convivialité fonctionnent comme des « curseurs » sensoriels de l'urbanité. Enfin, le septième et dernier besoin d'urbanité consiste à la recherche de situations résidentielles qui nourrissent des imaginaires collectifs positifs.

Intensité, sécurité patrimoniale, distinction résidentielle, chez-soi, fonctionnalité, intimité et convivialité, imaginaires collectifs gratifiants, les besoins résidentiels en matière de densité sont nombreux et influents. Ils forment, certes, une matrice complexe, mais elle apparaît efficace pour décrypter les compromis résidentiels réalisés par les classes moyennes citadines. Elle permet de mieux comprendre d'apparentes contradictions dans les stratégies résidentielles. Un logement peu apparaître très fonctionnel, mais ne pas véhiculer suffisamment de distinction résidentielle, ou s'inscrire dans un imaginaire collectif insatisfaisant. A l'inverse, l'intensité d'un logement peut apparaître idéale mais dans une localisation trop risquée au regard de l'investissement patrimonial.

La mobilisation des valeurs de la densité pour produire durable et leurs évolutions au sein des stratégies résidentielles des habitants influencent les transformations des territoires. La densité, en tant que valeur et représentation sociale est partie prenante dans les processus de ségrégations socio-spatiales. Entre les représentations traditionnelles des villes et celles des territoires plus ruraux se dessine en filigrane les représentations sociales d'une densité hybride, attractive pour les classes moyennes citadines, et, opportune pour les « faiseurs de ville » afin d'y expérimenter une métropolisation durable.

En observant les évolutions socio-démographiques et l'activité de la construction récente sur Bordeaux Métropole, les banlieues accolées à la ville-centre apparaissent ainsi un nouvel eldorado résidentiel et d'urbanisation. Les caractéristiques de leurs intensités, de leurs compacités et de leurs urbanités correspondent, à l'air du temps, à la durabilité, après avoir longtemps été, au contraire, les ressorts de d'une relégation. Territoires redécouverts, ils connaissent progressivement un renversement d'image, passant de « banlieues stigmatisées » aux faubourgs métropolitains. Ils connaissent des mutations socio-urbaines singulières, dans un contexte de métropolisation durable et de stratégies résidentielles renouvelées, c'est la faubourisation. L'étude de cas de la ville de Bègles sur Bordeaux Métropole de notre dernière partie permet d'en décrire les caractéristiques.

**PARTIE 3. LA FAUBOURISATION : L'ÉMERGENCE
D'UNE REPRÉSENTATION SOCIALE DE LA
DENSIFICATION**

Les premiers temps de la métropolisation ont été structurés par trois processus socio-spatiaux principaux, la périurbanisation des périphéries, la gentrification des centres-villes historiques et la relégation des villes composées de quartiers de Grands Ensembles (Donzelot, 2009). Dorénavant, la mise en durabilité de l'urbanisation de la métropole développe son propre processus de recomposition socio-spatiale. Il s'observe dans les espaces frontaliers des espaces urbains centraux et intermédiaires aux espaces périurbains. L'ouverture récente de certaines villes péri-centrales métropolitaines à l'urbanisation se traduit par une attractivité résidentielle et une activité de la construction nouvelle qui laisse entrevoir des originalités dans son processus de recomposition socio-urbaine. Toutes ne sont pas concernées par ce processus de recomposition socio-spatiale spécifique, qui revêt plusieurs critères contextuels. Du point de vue des politiques urbaines et de l'habitat, il touche précisément les communes dont la part de logement social au sein de leur parc de logements est conséquente, au minimum supérieure au seuil maximum des 25% de la loi SRU. Au sein de la gouvernance métropolitaine, ils ont un fonctionnement historique d'une gouvernance « en vase clos », ou avec des positionnements « défensifs » par rapport à la politique communautaire. Il s'agit généralement de communes stigmatisées par des Grands Ensembles, quelles que soient leur taille et leur poids sur le parc de logement de la commune, et qui ont bénéficié des financements de l'ANRU pour effectuer des rénovations urbaines d'envergure. Enfin, d'un point de vue plus socio-démographique et culturel, ce sont des territoires de tradition ouvrière, de culture populaire, et, ou multi-ethnique. Ils accueillent depuis quelques années une population plus aisée en parallèle de grands projets métropolitains, tramway, pont, grands équipements, et nouveaux quartiers d'habitat.

C'est donc avec un certain retard, par rapport aux autres villes péri-centrales voisines, développées au temps de l'urbanisation des agglomérations, et plus de dix ans après l'ANRU, que ces communes entrent de plein pied dans la métropolisation. De par leur localisation géographique dans la métropole, leur évolution socio-historique et l'actualité de l'urbanisme durable, il paraît pertinent de nommer ce phénomène « faubourisation ». Ce dernier peut se définir comme un phénomène métropolitain récent de recomposition socio-urbaine des villes ouvrières de banlieue historiquement stigmatisées, à la fois au travers d'une attractivité nouvelle marquée par l'arrivée des classes moyennes citadines, et soutenue par des politiques urbaines de densification de l'habitat.

Afin de qualifier la faubourisation, nous en décrivons les deux moteurs principaux : les stratégies des politiques urbaines et les expériences résidentielles, à partir de l'étude de cas de la ville de Bègles, sur Bordeaux Métropole. Les projets d'habitat en cours sont en effet soutenus par les valeurs de la densité et la volonté d'y fabriquer la métropole durable, par la qualité des interventions possibles sur le territoire. Les élus communaux s'approprient la métropolisation

qui toque à leurs portes et orchestrent un développement urbain en conséquence (production de logements, de services et d'équipements). L'urbanisation de Bègles participant à la dynamique métropolitaine, elle invite les élus à inscrire la singularité du développement de leur territoire dans les politiques urbaines communautaire. L'inscription du territoire dans la métropolisation renouvelle les jeux de gouvernance avec la ville centre et avec les communes voisines.

Encore en déclin démographique il y a une dizaine d'années, « boudée » ou stigmatisée par son histoire industrielle ou celle tout aussi agitée de ses banlieues, la commune de Bègles est aujourd'hui devenue un territoire de convoitise résidentielle à l'échelle métropolitaine. Face à des marchés immobiliers extrêmement tendus, les classes moyennes citadines s'approprient la densité de Bègles et y trouvent des satisfactions pour y réaliser des compromis résidentiels en matière d'intensité, de compacité et d'urbanité.

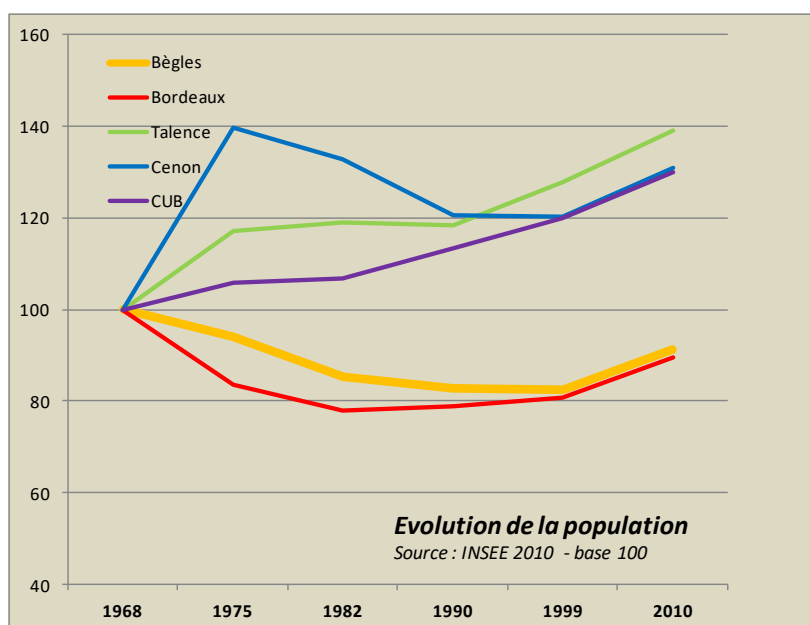


Figure 6.

Evolution de la population sur Cenon, Bègles, Bordeaux, Talence et la CUB (Bordeaux Métropole) entre 1968 et 2010

Après avoir été la première banlieue de Bordeaux et la deuxième commune la plus peuplée du département jusque dans les années 1930, Bègles s'est développée jusque dans les années 1950 de manière concomitante avec la construction de son parc social HLM. Elle a connu ensuite une longue période de déclin démographique (figure 6). Entre 1968 et 1999, elle perd près de 4 792 habitants (INSEE 2010). A partir de 1999, la tendance s'inverse nettement. Elle est désormais redevenue attractive. 25 000 habitants y résident en 2010, soit près de 3.5 % de la population de Bordeaux Métropole et elle contribue à la vitalité de la croissance démographique

métropolitaine. Avec 2 500 habitants en plus, elle se positionne aujourd'hui comme l'un des principaux territoires d'accueil du développement métropolitain. La figure 6 montre aussi que l'évolution de la croissance de Bègles suit davantage celle de Bordeaux que celles des communes péricentrales.

Au regard des graphiques suivants, le regain démographique est marqué d'une réinscription dans la vitalité du marché du logement (figure 7) en parallèle de l'arrivée par population aux profils nouveaux (figure 8).

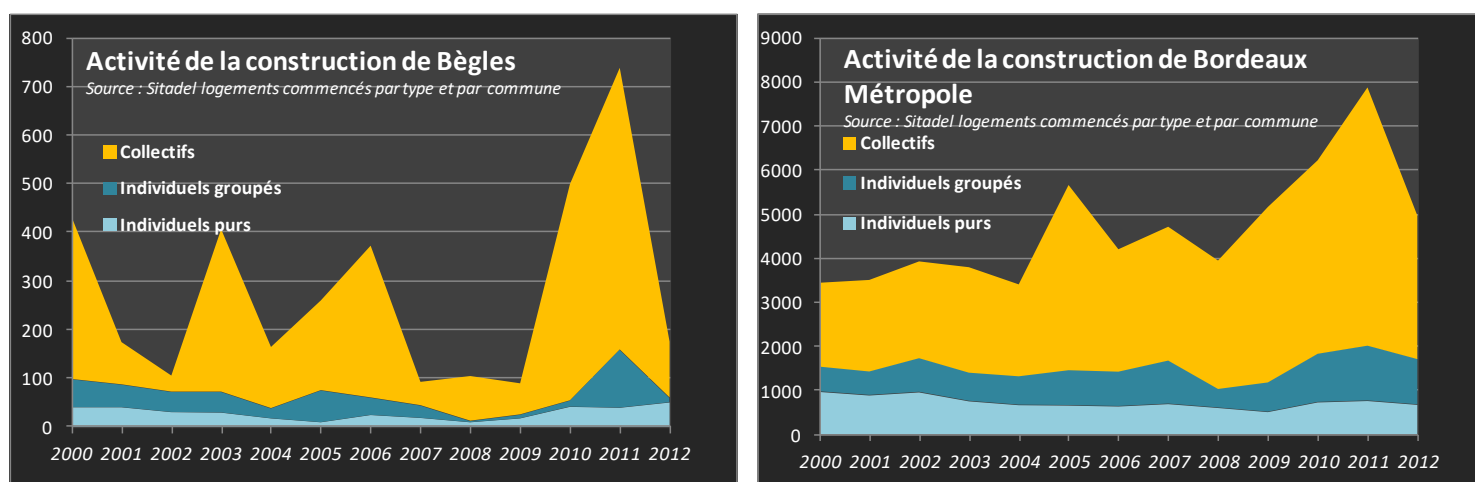


Figure 7.

Comparaison de l'activité de la construction entre Bègles et Bordeaux Métropole

La figure 7 montre que depuis 2000, l'activité de construction de Bègles est en dents de scie. Le pic de production de 2009 à 2011 est particulièrement remarquable et suit celui de Bordeaux Métropole. Ceux de 2002-2003 et 2004-2006 sont à la fois moins importants et moins connectés au développement métropolitain. La vitalité de l'activité de la construction bèglaise est portée essentiellement par la production de logements collectifs, tout comme sur le reste de Bordeaux Métropole.

La Figure 8 révèle qu'entre 1999 et 2006, la population de Bègles change. Accueillant à l'origine peu de cadres en 1999, elle en accueille près du double en 2010, soit près de 14%. Les professions intermédiaires sont également en augmentation et s'alignent sur la composition de Bordeaux Métropole. En revanche, même si la part d'ouvriers et d'employés est plus forte sur Bègles que la moyenne métropolitaine, leur part dans la composition sociale de la population Bèglaise diminue. La recomposition sociale de Bègles s'aligne progressivement sur la composition sociale métropolitaine et se fait par l'installation de populations plus aisées.

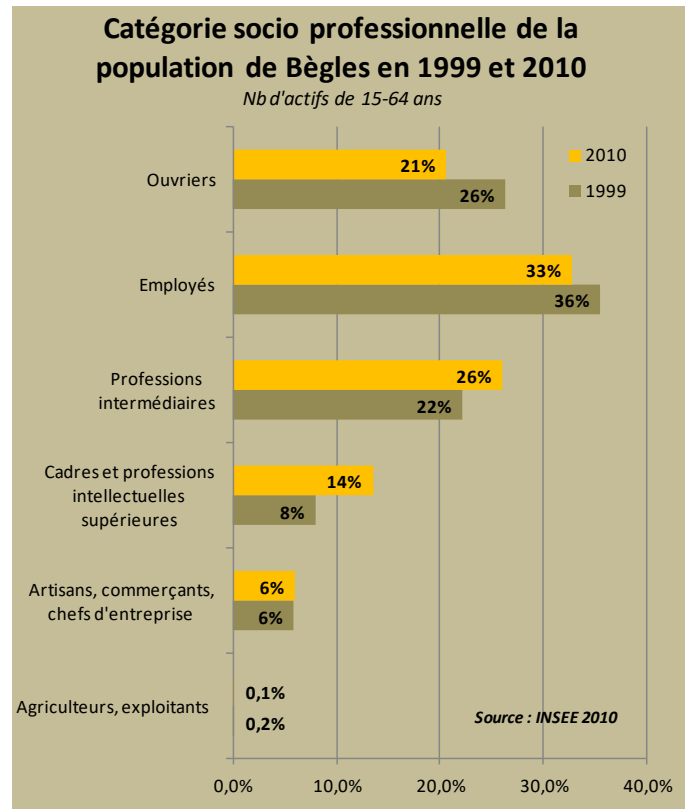
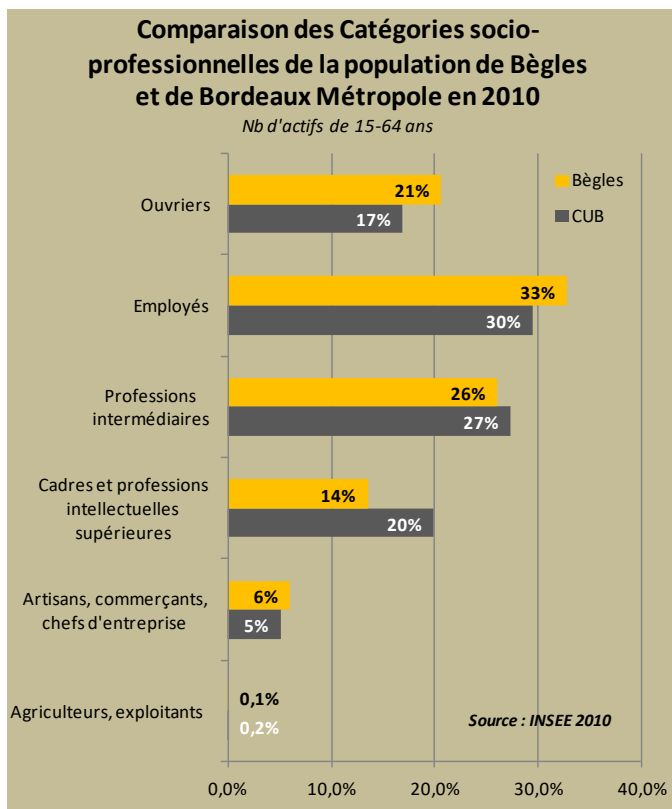


Figure 8.

Comparaison de la répartition des catégories socio-professionnelles de Bègles entre 1999 et 2010 et Bordeaux Métropole en 2010

Face à l'impulsion démographique et à un repositionnement territorial à l'échelle métropolitaine, les élus de Bègles ont pris conscience des enjeux irrévocables, quasi historiques, qui se posent à eux, qui résument ceux de la faubourisation : comment passe-t-on d'une banlieue du 19^{ème} qui a accueilli tout ce que les autres villes ne voulaient pas, usines ; population ouvrière, puis immigrées ; Grands Ensembles, parallèlement marquée par une fuite des classes moyennes et un repli politique, à une ville intégrée au système métropolitain ?

Une présentation historique, démographique, identitaire et morphologique de la ville de Bègles resitue l'évolution de son positionnement au sein de Bordeaux Métropole, la place de choix qu'elle occupe dans la métropolisation et dans les compromis résidentiels des classes moyennes citadines, ainsi que l'ampleur du renversement d'image qu'elle connaît. Nous décrivons ensuite l'émergence d'un consensus social à la fois projet politique, projet de développement urbain et appropriation sociale de la faubourisation de Bègles autour de l'imaginaire du « village urbain ».

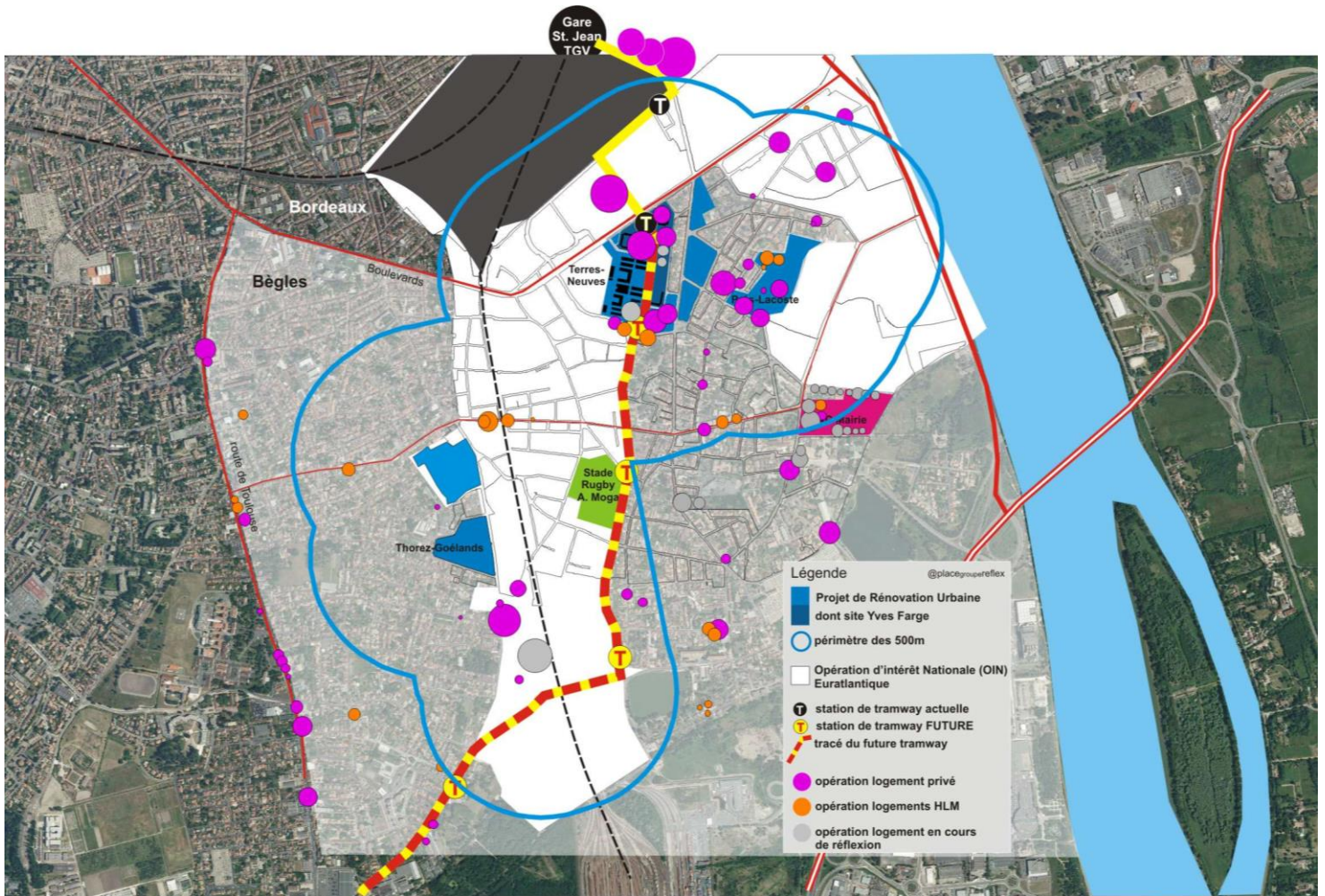


Figure 9.
La spatialisation de la densification sur Bègles
Source : Agence Place

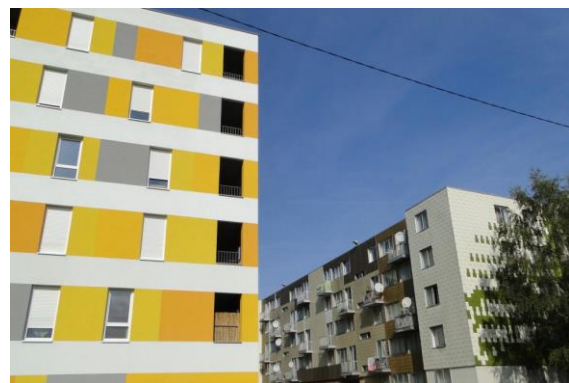


Figure 10.
Exemples de densités sur Bègles
Source : Manon Vivière

CHAPITRE 6. LE « FAUBOURG » : VERS UNE REDEFINITION DES TERRITOIRES PERICENTRAUX DES METROPOLES

L'opposition banlieue et faubourg décrite mérite d'être reconsidérée. D'après le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, le faubourg se définit, comme une « *excroissance ponctuelle d'une ville (de fors – hors – et – bourg : hors les murs.* » Il « *s'oppose à la banlieue. Alors que cette dernière occupe l'espace de façon continue, par un débordement de la ville, le faubourg avait un caractère ponctuel, étroitement localisé. Il était dominé par ses propres activités – artisanat, commerce, agriculture suburbaine, auberges et ancien relais de poste – alors que, dans la banlieue, le rapport entre les activités et l'habitat est rarement direct* ». Avec la croissance des villes-centres françaises, les faubourgs historiques ont été largement rattrapés par le continuum urbain. Puis, avec la construction des « Grands Ensembles », les faubourgs sont devenus progressivement la banlieue. La dénomination du territoire prend alors un sens social péjoratif. Ce basculement des faubourgs à la banlieue concernera Bègles pendant plusieurs années et l'image sociale négative de la banlieue marque encore la commune. Récemment, la métropolisation bouleverse à nouveau le rapport entre « faubourgs » et « banlieue ». Avec elle, Bègles, redevient progressivement un faubourg, qu'une banlieue résidentielle à problèmes. La diffusion des valeurs de la densité incitent les politiques urbaines à réinvestir les attributs historiques du faubourg et l'image sociale de Bègles se requalifie.

6.1. D'une densité de banlieue à une densité « hybride »

Village constitué de plusieurs hameaux maraîchers, Bègles est devenue une ville ouvrière communiste. Comme de nombreuses villes similaires en France, elle a hébergé sur son territoire les industries et infrastructures dont la ville historique ne voulait pas : sècheries de morue, usine à papier, carrosseries, station d'épuration. Elle a aussi accueilli des Grands Ensembles HLM pour loger ses classes populaires et celles des autres communes. Inspirés par les principes du mouvement moderne, l'urgence des besoins et ses coûts avantageux, le parc HLM va imprimer l'ADN de Bègles et l'image de l'offre immobilière, symboliquement, par sa part importante dans le reste de l'offre.

Les caractéristiques de l'intensité de Bègles, associées à celles de la compacité et l'urbanité, marquée par l'histoire ouvrière, vont pendant de nombreuses années, toutes participer à sa stigmatisation. La quasi-totalité des élus rappelle la même anecdote illustrant le processus de relégation dont Bègles a longtemps été victime : « *On voyait des petites annonces « recherche logement sur Bordeaux et son agglomération sauf Bègles. [...] Les bordelais ne traversaient*

pas Bègles la nuit il y a encore quelque temps, parce que ça avait mauvaise réputation et aussi parce qu'elle était populaire en fait, cheminote et ouvrière. » Élu n°2

L'intensité participe moins de sa stigmatisation que de son enclavement. L'armature urbaine de Bègles est ceinturée de frontières urbaines qui n'invitent pas à venir sur la commune. Au nord, les boulevards bordelais, à l'ouest le cimetière et la voie ferrée, à l'est la Garonne, forment autant de remparts difficilement franchissables vers le reste de la métropole.

« Moi je viens d'une famille assez bourgeoise par ma mère, quand on a vécu à Caudéran, qu'on vient d'une famille bourgeoise bordelaise, heu, Bègles ! Pour moi, c'est honteux de dire ça, mais dans ma tête, ça n'existait même pas ! (rires) autant on pouvait entendre parler de Pessac, de Talence, de Bruges, du Bouscat, mais alors Bègles !? » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

Au niveau de la compacité Bègles, les Grands Ensembles ne constituent pas son seul tissu urbain. Il y a toute une diversité de formes urbaines, de l'échoppe traditionnelle aux petits pavillons. Mais, la compacité des quartiers d'habitat social et d'habitat ouvrier, vont être surinvestis dans les représentations de l'offre d'habitat proposée. Ainsi, l'offre d'habitat est perçue comme trop massive, inconfortable et de faible qualité patrimoniale.

« La première chose que j'ai vue c'est ces immeubles violets, ce n'est pas parce que c'est des logements sociaux qu'il faut y mettre du mauvais goût quand même ! Je n'ai jamais compris pourquoi, et cette première impression, ça a été violent ! Cette couleur ! J'en reparle encore. Je suis arrivée après mon divorce. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

La politique municipale communiste a eu tendance à entretenir le repli sur soi, lié à une culture originelle, particulièrement ouvrière et populaire par rapport aux autres communes de Bordeaux Métropole. Bègles est ainsi associée aux mauvaises odeurs, à la saleté, à la rusticité des modes de vie. Avec la paupérisation et l'éthnicisation des quartiers de Grands Ensembles, puis, avec la montée en puissance de la préoccupation nationale du traitement des banlieues, des émeutes urbaines et leur relégation (Avenel 2010, Le Goaziou, Mucchielli 2006), le sentiment d'insécurité cristallise l'urbanité (Duprez, Hedli 1992, Ray 1996, Villechaise-Dupont 2000), concourant à une mauvaise image, et excluant la commune de la dynamique métropolitaine. Dans les imaginaires socio-urbains des habitants comme des politiques, la banlieue possède un univers symbolique singulier. « *«Qu'il suffise de dire « un jeune de banlieue », « un pavillon de banlieue », ou « rue de banlieue », ou encore la crise des banlieues » et surgissent des images largement partagées. La persistance de ces images, progressivement sédimentées, leur capacité à se cristalliser concourent à structurer non seulement les représentations, mais aussi le*

traitement politique» de ces dernières (H. Bevort, A. Rousseau, 2013). Ainsi, pour les habitants et les « faiseurs de ville », Bègles est resté de longues années un « impensé géographique », dans les choix résidentiels et comme espaces potentiels de projets urbains.

« Quand on est arrivé j'avais l'image traditionnelle très mauvaise. Moi venant de Paris je le savais et on visitait pour acheter et je me disais « ça ne sera pas Bègles ». C'était, bah, c'était ouvrier. Quand on ne connaît pas bien Bordeaux, on avait cette image-là. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

« Bègles ce sont plusieurs villages qui se sont structurés, mais elle avait quand même mauvaise réputation. Il y a une place qui s'appelle la place de la castagne qui se trouve rue Pasteur, pas loin des boulevards entre bordeaux et Bègles parce que les jeunes bèglais et jeunes bordelais s'y mettaient sur la figure. » Elu n°2

« A l'époque la réputation de Bègles était très mauvaise. Je me souviens de ça quand j'étais jeune. On disait qu'il n'y avait que des voyous et des jardins potagers ». Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« Bègles on n'avait des échos pas très engageants : c'est la morue, ça pue, donc la réputation plutôt mauvaise. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

Récemment, l'image de la densité de Bègles change. Les caractéristiques de chacune de ses dimensions, intensité, compacité et urbanité, semblent connaître un processus de re-légitimation. La densité se fait alors moins « stigmaté » d'une banlieue que « singularité » d'un faubourg. Les spécificités de la densité de Bègles restent à la fois des inconvénients, mais deviennent aussi des atouts par rapport à la densité des autres territoires métropolitains. Pour les habitants et les « faiseurs de ville », la densité de Bègles n'agit plus comme un « repoussoir », elle est perçue comme « hybride », reprenant ainsi à son compte un qualificatif longtemps associé aux espaces périurbains.

Entre ville et campagne, les territoires périurbains ont longtemps été désignés comme des territoires hybrides. Aujourd'hui, l'hybridité qualifie davantage le faubourg, positionné entre la ville centre et le périurbain. Le faubourg a une intensité en partie similaire à celle de la ville centre. Il est intégré dans le système métropolitain, et leurs niveaux d'équipements, de commerces, de services et d'emplois sont bien supérieurs à ceux des espaces périurbains. Leur habitat est plus diversifié et équilibré, avec à la fois de l'habitat collectif et de l'habitat individuel. Dans le même temps, ils partagent avec les espaces périurbains un fonctionnement

très résidentiel, et une forte prégnance de la voiture. Sur Bègles, l'hybridité se révèle dans les pratiques et les représentations des habitants, anciens comme nouveaux. Elle se décline dans toutes les dimensions de la densité.

« Je ne pense pas vivre en ville en vivant à Bègles. Moi je suis un vrai rural, j'ai toujours vécu dans la cambrousse, mais Bègles, je n'ai pas la sensation de vivre en ville non plus. Pour moi, la ville « ville », c'est vraiment intra-boulevard, avec des immeubles de 3 ou 4 étages de manière générale. C'est curieux que je dise ça comme ça, mais ouai, c'est ça. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Pour moi, vivre à Bègles, c'est l'endroit idéal dans le sens où je ne suis ni trop dans le centre-ville, car je ne sais pas si ça me plairait finalement, ni dans le semi-rural et tout ça » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

D'abord, les perceptions de l'intensité des faubourgs font basculer les représentations sociales, tantôt vers celles de ville, tantôt vers celles du périurbain, les deux pouvant être à la fois ressentis comme des atouts ou comme des inconvénients. L'une des premières particularités de l'intensité, c'est que les faubourgs sont des villes sans centre par leur configuration historique en hameaux. A Bègles, ils constituent encore aujourd'hui les différents quartiers de la ville. La place du 14 juillet, un lieu historique de la vie sociale de la ville, apparaît comme un « substitut » de centre qui, en fait, révèle l'absence de centre. Si pour la majorité des habitants, cela ne représente pas un manque particulier au quotidien, cela reste son principal défaut, cité notamment par les classes moyennes les plus citadines, qui aspirent à vivre une intensité urbaine caractérisée par des espaces publics centraux et des structures d'animation correspondants.

« Sa particularité, c'est l'absence de centralité. Tu ne te repères pas, il y a un problème de repères dans l'espace. » Directeur de projet à Euratlantique

« Ce que j'en vois c'est que c'est une ville qui n'a pas vraiment de forme, qui n'est pas structurée, qui n'a aucun centre, mais je trouve que ce n'est vraiment pas grave. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« A Bègles, il n'y a aucune vraie place ! À part la place du 14 juillet, je veux bien, mais c'est la place de qui ? C'est la place de rien. Il y a mieux quand vous avez des places avec toutes sortes de commerces différents, des artisans, des bistros, de la vie en bas et puis au-dessus des habitations où vous pouvez croiser toutes sortes de gens différents. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Je suis déçue par cette place du 14 juillet. Elle manque d'espaces verts et de sympathie. Si on veut s'asseoir quelque part pour discuter ben il faut boire un coup. Il n'y a pas d'endroit, même pour les personnes âgées. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

Les caractéristiques de l'intensité de Bègles sont perçues comme illisibles, peu qualitatives et renvoyant de manière négative à des espaces mono-résidentiels, périphériques de la ville centre voire périurbains.

« Il n'y a pas d'homogénéité, il n'y a pas de mise en valeur. J'ai en tête que c'est une ville en partie des cités, pour beaucoup des zones pavillonnaires, vraiment sans charme, où chacun a construit comme il voulait. Même les grillages ne sont pas identiques. [...]. Et puis pour moi, la beauté, ça vient aussi du côté pratique, et avec la poussette on tombe sur les nids de poule, des poteaux électriques, donc on a du mal à se dire que la ville est belle quoi ! » Julien, 40 ans, traducteur

« On a construit, on a divisé un bout de terrain et tout ça, etc. Ce n'est pas joli esthétiquement. Ce n'est quand même pas une ville. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« C'est sans doute une des villes les plus moches du monde sur un plan architectural, qui n'a jamais eu de plan d'urbanisme, ce qui fait que ça ne ressemble à rien, qu'il n'y a pas de centre-ville, qui a vaguement des coins où sont regroupés les commerces, mais ça reste très disparates, qu'il n'y a même pas un centre administratif, qu'il y a très peu d'espaces verts. Je ne vois pas de cohérence. Il n'y a aucun charme. » Julien, 40 ans, traducteur

De plus, la forte hétérogénéité de la compacité de Bègles participe aussi fortement de son « hybridité » de faubourg. Il y a de tout : pavillons auto-construits, lotissements, échoppes, Grands Ensembles HLM et petits collectifs de promoteurs, sans que cela ne nourrisse aucune forme d'organisation spatiale cohérente. La compacité est qualifiée de « bricolée », traduction d'une urbanisation au fil de l'eau, sans projets urbains mais selon des initiatives habitantes, qui n'est pas sans rappeler la culture ouvrière de l'auto-construction.

« Dans ce quartier, on a un habitat qui est assez hétéroclite. On a des choses qui sont certes, assez intéressantes, et puis des choses, pfiou... C'est une ville de gens modestes, bon assez, enfin... ce n'est pas fait de « bric et de broc », mais ça été transformé au fur et à mesure des reventes, etc. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« Il y a environ une maison sur trois qui a changé de propriétaire depuis que nous sommes installés. Et toutes celles qui ont changé de propriétaires ont augmenté de volume ! Il y a à chaque fois des travaux dedans. Il rajoute tout ! En hauteur, en largeur, comme on sait faire à Bègles, on rajoute des petits bouts à droite à gauche. Je n'ai jamais vu ça ailleurs. La façon dont les choses sont imbriquées ici. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

La compacité est ressentie comme anarchique, en opposition à la cohérence des tissus des centres-villes ou à l'homogénéité des faibles compacités périurbaines. Les représentations sociales correspondent à la « *Banlieue industrielle, hier, développée sans ordre autour de la ville, à l'espace de relégation aujourd'hui, la mythologie de banlieusarde entretient l'idée d'une certaine dérégulation. C'est l'espace qui n'a pas été ordonné, structuré comme la ville.* » (Bevort, Rousseau, 2013).

« J'aurais beaucoup de mal à décrire Bègles et son architecture. Euh... Je dirais que c'est un mélange des genres. Pas toujours heureux, mais un mélange des genres. » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« Au niveau architectural c'est le chaos absolu, dans la même rue tu peux avoir de très jolies échoppes comme la notre qui ont un siècle et demi puis une résidence construite il y a 10 ans, puis un truc construit n'importe comment en parpaings apparents jamais crépis, des hangars, du pavillon. Moi ça me laisse totalement indifférent, Bègles n'est pas très jolie il faut être honnête, quand tu es sensible au patrimoine, à la ville de Bordeaux, tu peux trouver que Bègles n'est pas très jolie. Mais ça nous est passés complètement au-dessus. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

Les compacités « bricolées » et anarchiques sont qualifiées d'inesthétiques. Elles posent surtout problème aux personnes les plus citadines, ou accordant beaucoup d'importance à la distinction architecturale comme Jeanne ou Muriel :

« Dans ce quartier, je souffre terriblement d'un manque d'esthétique absolu, c'est clair. Moi j'aimais Paris et c'est vrai qu'ici, c'est laid. Enfin...on ne peut pas dire que c'est laid, c'est qu'il n'y a pas de lecture. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Mon quartier, je ne l'aime pas trop dans le sens où c'est moche (rires). Donc, c'est toujours pareil, si j'avais le choix, j'aimerais mieux un quartier un peu plus harmonieux au niveau des habitations parce que là, tu vois, c'est vraiment le quartier où il y a les Terres Neuves, le stade du Hourquet, bon, les tours ils les ont fait tomber, on les a plus, mais c'est quand même assez

eu, hétéroclite au niveau des habitations. Il y a beaucoup d'habitations très vieilles, qui sont, on le voit très bien, en voie de décomposition, donc ce n'est pas très joli (rire). » Muriel, 27 ans, psychologue

Certes, l'anarchisme des compacités, issu de «patchworks» architecturaux, donne une lecture spatiale complexe, parfois critique de Bègles, mais il produit des ambiances agréables, et moins oppressantes qu'en ville. Lui dissembler est alors, de ce point de vue, un atout. Les réseaux de petites impasses ou de maisons mitoyennes, dans l'esprit des typologies d'échoppes offrent des ambiances plus intimistes, propres au faubourg.

« La rue de la république, elle fait bèglaise. Il y a notamment un très beau passage, elle n'est pas très large, mais on peut y passer en voiture, et c'est un peu un capharnaüm, mais on n'a pas l'impression d'être en ville. Ça a son charme. Et j'ai un copain qui bosse avec moi, qui habite à Mérignac, il me dit «je viens me promener de temps à temps à Bègles, et je trouve que c'est une ville qui est agréable parce qu'il n'y a pas de grandes rues larges, il y a des petites rues, c'est un peu à la vas-y comme je te pousse, il y a des hauts, des bas, des petits jardins, des grands jardins...» Je pense qu'une ville ne doit pas être carrée, on n'est pas aux États-Unis. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« Mais c'est bizarre Bègles, il y a des belles maisons, il y a un peu de tout, c'est bizarre quand on se promène. On peut arriver tout d'un coup dans une rue et avoir une super belle maison, des grosses bâtisses. Dans les petites rues, c'est étonnant Bègles. Il y a toutes ces échoppes, et de belles maisons. On ne les voit pas, c'est l'esprit d'ici (rires) ». Bernard, 56 ans, postier

« Les maisons mitoyennes, ça donne un côté urbain. Ça aussi c'est joli... c'est plus simple c'est à Bègles peut être avec des petits jardins derrière. L'esthétique elle est moyenne, mais c'est peut-être sympa. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

A travers Bègles, les « faiseurs de ville » relèvent la forte hétérogénéité des compacités comme une des caractéristiques propres du faubourg.

« Je pense qu'il y a un vrai caractère ouvrier quand même sur Bègles. Moi je suis fasciné. Bon, déjà, tout le monde se perd à Bègles, ça c'est un truc, on se perd systématiquement, je ne sais pas pourquoi parce que ce n'est pas si compliqué que ça. À force, moi je commence à avoir quelques automatismes, mais j'ai mis du temps (rires). D'autre part, ce qui est fascinant, moi j'appelle ça « Bègles extension » c'est les maisons et leur évolution dans le temps. Tu te rends compte que ce sont des maisons qui ont un, deux, trois, quatre à cinq ajouts, des trucs les plus

tordus possible, des constructions faites de bric et de broc, il y a un vrai côté d'auto-construction, et tu ne trouves pas ça sur Mérignac ! Mais c'est des maisons pimpantes des fois ! Et tu te rends compte que c'est fait avec trois bouts de ficelles. C'est assez drôle. Ça, c'est vraiment une spécificité de Bègles. » Architecte n°1

Enfin, l'hybridité du faubourg se retrouve dans l'urbanité et les modes de vie. Au niveau des pratiques de sociabilité, la convivialité, quand elle existe, se pratique à l'ilot (agrégats de pâtés de maisons ou de bouts de rues). Elles rappellent les modes de vie de lotissements, avec des interconnaissances de propriétaires, participant au sentiment de tranquillité et de sécurité, y compris sociale. Sur cet aspect, l'urbanité du faubourg, proche du périurbain est un atout, même si les personnes les plus jeunes interrogées préfèrent parfois l'air plus anonyme de la ville qui est, sur Bègles, facilement à portée de tramway.

« Avec mes voisins, c'est plus que bonjour-bonsoir, c'est un bonheur absolu. Ce sont des véritables amis. Je les ai surtout rencontrés par le biais de mon deuxième fils et l'école. Et il se trouve que la maison d'à côté, ainsi que la troisième et cinquième à côté, leurs enfants allaient aussi à l'école Salengro. On a sympathisé et on est vraiment devenus amis. Et ça, c'est vrai que c'est très précieux. Mais je ne dirais pas que c'est une vie de quartier, c'est une vie de «fin de la rue». Je ne connais absolument personne de l'autre côté de la rue, je ne vois personne et je n'y croise personne. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Nous on vit dans une impasse, c'est très sympa, et avec les autres propriétaires, bon les locataires tournent plus, donc ça dépend comme ils sont causant ou pas. Ma voisine a un atelier, elle est artiste et quand je sors, je la vois, donc on discute, je vais la voir, le voisin du fond est à la retraite, il sort toutes les poubelles et ils nous les ramènent, c'est sympa. Alors, je reste plus avec les gens de l'impasse que les gens qui sont directement sur la rue. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

« Alors je parle de ma rue, ça se passe très bien avec le voisinage, il y a une vraie vie de quartier. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« C'est très rassurant au final, on vit dans un milieu où les gens se connaissent beaucoup, il y a beaucoup d'échanges c'est très rassurant, et puis à un moment donné, si ça peut devenir étouffant, ici, en trois minutes avec un tramway, tu es dans un lieu anonyme ! » Fanny, 46 ans, directrice en mairie

Mais si des relations de voisinage persistent et semblent aller au-delà de la «*cordiale ignorance*» des espaces périurbains, elles participent à différencier l'urbanité de du faubourg de celle du périurbain. L'implication dans la vie locale se réalise davantage par des activités de loisirs et l'usage des petits commerces. C'est dans la plus grande diversité des fonctions urbaines qu'offrent Bègles, notamment les marchés, les activités associatives sportives culturelles et familiales que se caractérise l'urbanité du faubourg.

« Je n'ai pas beaucoup de contact avec mes voisins, parce que c'est que des maisons alignées en front. On n'a pas beaucoup de contacts, pourtant, on n'est pas spécialement sauvage, au contraire, j'aime bien discuter. Après, il y a une petite vie, déjà il y a le stade en face, il y a des matchs, ça fait une petite animation, il y a la place du 14 juillet pas loin, il y a la salle saint Maurice où il s'y passe des choses, on n'y va pas forcément, mais j'aime bien savoir qu'il y a une petite vie par les activités proposées. Moi je vais au BT59, je vais aux matchs d'impro, j'y fais de la zumba, des trucs sympas autour quand même. [...] J'ai l'habitude d'avoir mon petit boucher, mon petit boulanger, il y a une petite vie de quartier. [...] J'aime bien aller au marché, rester, discuter, connaître un peu les gens. Par exemple, je fais une activité sportive ici alors que mon copain non. Et du coup, j'ai l'impression de participer un peu à la vie de Bègles. (Rires) » Muriel, 27 ans, psychologue

« Avec les voisins on s'entend très bien. Il y en a deux ou trois avec qui je parle, bon, mais on n'a pas des rapports à boire l'apéro ensemble tout ça non. Mais on se voit et c'est un bon voisinage. Au quotidien moi je vais beaucoup au parc de Mussonville, et puis je vais de l'autre côté, dans l'entre-deux-mers. J'y vais faire du vélo, de la course à pied, mais le reste de Bègles moins. Mais c'est des maisons. Je fréquente le stade, le parc de Mussonville et je vais aussi courir à Bègles plage. Il y a de bons restaurants, par contre en bars, il n'y a pas grand-chose. » Bernard, 56 ans, postier

Les classes moyennes inférieures et intermédiaires semblent particulièrement apprécier l'hybridité de l'urbanité quand elle se rapproche de celle du périurbain. Mais pour les classes moyennes supérieures et/ou plus diplômées, et les plus citadines, l'hybridité de l'urbanité semble plutôt faire office de frein à l'opportunité de vivre pleinement le faubourg comme une urbanité de ville centre. La morosité de l'urbanité nocturne est perçue comme un inconvénient. Bègles apparaît alors en partie comme des « villes-dortoirs », trop fortement dépendantes de la ville centre en termes d'animations urbaines. Le quotidien reste aussi fortement axé autour de l'usage de la voiture, malgré la présence de transports en commun, ce qui est une spécificité principale de l'urbanité périurbaine.

« Moi, à Bègles, je vais à Carrefour, et puis ça s'arrête là, c'est tout. Heu si, de temps en temps on allait au restaurant. Et quand je travaillais, je faisais tout autour de mon boulot et rien à Bègles. Ben ici à Bègles, je fais tout en voiture, je ne fais rien à pied, sinon il faut prendre le tram qui ne va pas partout ou alors il faut pendre un autre tramway ou un le bus. Dans Bègles, pour prendre le bus, il faut aller loin pour le chercher, à la mairie. Donc je ne marche pas dans Bègles, qu'est-ce qu'on peut y faire à pied ? » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« Le regret c'est qu'il n'y a pas de salle de spectacle un peu importante. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« C'est une ville où tout le monde prend sa bagnole, même pour faire 500 m, on construit des centres commerciaux très en dehors de la ville pour être sûr qu'ils prendront tous leurs bagnoles. Les trottoirs sont tels qu'on n'a aucune envie de marcher, et si on a une poussette, on a envie de la faire bouffer à un agent municipal (rires). Il y a un nombre incroyable de rues en double sens alors qu'on ne peut pas passer et c'est à se flinguer, il n'y a pas de pistes cyclables, ou à peine sur 500m et après il n'y a plus rien. [...] Parce que si on prend sa voiture à 8 h du soir à Bègles, on peut la traverser dans tous les sens, il n'y a pas un commerce d'ouvert. Il y a un ou deux restaurants, il n'y a pas de bar pour que les jeunes se retrouvent. Le cinéma est devenu un cinéma de films d'animation donc ça draine un public particulier et il donne sur les boulevards donc on ne se retrouve pas devant le cinéma pour après pour boire un verre. J'ai mon médecin, sinon, c'est exceptionnel que j'y fasse quelque chose. Le problème s'est de se poser, de se balader quand on a eu la gamine, on s'est dit : « on va où ? » donc on prenait la bagnole même pour aller la faire marcher dans un parc. Du coup on va sur Bordeaux. Bègles c'est déjà un village-dortoir. Mais je pense par contre que ça convient très bien aux gens. » Julien, 40 ans, traducteur

Les habitants issus des catégories populaires de Bègles sont comparés péjorativement aux périurbains. La critique n'est pas sans parfois être teintée de mépris de classes.

« Les gens, ici, sont très contents de pouvoir garer leur voiture devant leur jardin, ils ont plus d'espaces qu'ailleurs et ils ne sont pas préoccupés par la vie nocturne, la taille des trottoirs. » Julien, 40 ans, traducteur

L'hybridité de la densité du faubourg, du point de vue de l'intensité, la compacité et l'urbanité, est plus ou moins bien perçue mais les critiques restent faibles. La densité du faubourg participe ainsi très fortement à son attractivité. C'est par elle qu'aujourd'hui, les faubourgs sont dans l'œil de mire de « faiseurs de ville » et des habitants.

6.2. De « territoire occulté » à « territoire d'opportunités »

Bègles, comme la plupart des autres territoires péricentraux ouvriers des agglomérations françaises n'intéressait ni les politiques urbaines hormis les politiques de la ville, ni les investisseurs immobiliers, et encore moins les habitants. La commune fonctionnait en vases clos, à la fois autour de leurs propres valeurs et cultures, qu'elles soient ouvrières, populaires, communautaristes, religieuses parfois même renforcées par les cultures politiques communistes. Les évolutions démographiques étaient quasi nulles ou uniquement dues au solde naturel. Les transformations du bâti étaient ponctuelles et minimales, au travers le plus souvent des initiatives individuelles d'auto construction. L'avènement de l'urbanisme durable et des valeurs de la densité qui le soutient, offrent à Bègles et aux territoires similaires l'opportunité de tirer partie de l'isolement qu'ils ont subi.

En figeant les caractéristiques de la densité, qui ne ressemble à aucune autre, ni à celles des communes résidentielles périphériques plus cossues, ni à celles du périurbain et des centres anciens, l'hybridité de la densité du faubourg trouve un écho remarquable aux politiques de métropolisation et aux aspirations résidentielles des ménages citadins. Elle devient le support du dynamisme territorial. Toutes les communes présentant les caractéristiques du faubourg ne sont pas miraculeusement attractives, mais un processus de redécouverte de leurs potentialités jusqu'alors ignorées semble émerger. Territoires stigmatisés, relégués, elles retrouvent leur fonction historique de faubourg, accolées aux « remparts » de la ville centre.

6.2.1. Un territoire perméable à la métropolisation durable

En quelques années, Bègles est devenu une terre promise en matière de production d'habitat et de projets urbains. La commune représente un territoire d'avenir pour les « faiseurs de ville ». Son entrée tardive dans la métropolisation l'inscrit, de fait, dans les problématiques de densification durable qui font l'actualité de la production de la ville.

« On peut densifier sur Bègles ! Bègles a un certain nombre de territoires où c'est possible ! »

Architecte n°1

Le territoire change, et rapidement. Il se densifie par l'accueil de nouvelles populations, suscite l'intérêt des promoteurs, et de toute l'ingénierie métropolitaine. Pour les « faiseurs de ville », Bègles est un des symboles métropolitains du dynamisme urbain, par ses mutations rapides et spectaculaires.

« Il faut reconnaître que depuis 1989, depuis que Mamère [Le maire de Bègles] est là, aujourd'hui il y a 45 % du territoire Bèglais, presque la moitié, qui est en mutation. [...] Donc on est sur un territoire communal très marqué par le développement à venir. » Directeur de projet à Euratlantique

Pour Bordeaux Métropole, il s'agit de ne pas perdre la main sur les opportunités de développer son modèle urbain plus durable, et de laisser l'urbanisation à la seule responsabilité de la commune. Bordeaux Métropole a, par exemple, placé une grande partie des secteurs à forts enjeux et grandes potentialités de densification de Bègles dans le périmètre de grand projet intercommunal et national Euratlantique. Elle a identifié des espaces fonciers stratégiques de production d'habitat dense expérimental, qu'elle a incluse dans l'opération « 50 000 logements autour des axes de transports en commun ». La multiplication de ces périmètres d'actions d'échelle intercommunale consolide l'entrée de Bègles dans la métropolisation, mais assure de sa participation à l'effort de densification au service de la stratégie de rayonnement de Bordeaux Métropole.

Les projets urbains de Bègles sont l'occasion d'appliquer les valeurs de la densité de manière opérationnelle mais aussi d'afficher les repositionnements de certains « faiseurs de ville ». Devenu un territoire de convoitises immobilières, les bailleurs sociaux entrent en effet en concurrence avec les promoteurs privés. Les projets urbains bèglais sont des occasions pour s'afficher en tant qu'acteur indispensable de la production de la ville durable localement.

« Ce qui est intéressant pour un promoteur, c'est une surface foncière importante, et nous, la différence, c'est qu'on peut s'inscrire dans la durée et localement. Car le seuil d'équilibre d'une opération c'est 50 à 60 logements, surtout pour un promoteur privé. Il y en a des plus petites, mais ça dépend où, à Caudéran, il y a de tels gains que ça va valoir la peine de faire seulement 30 logements. Sur Bègles, il ne va pas y avoir les mêmes marges. » Responsable de programmes bailleur social n°3

De plus, pour les « faiseurs de ville », l'hétérogénéité des tissus architecturaux et urbains, le particularisme de sa densité offrent aussi de nombreuses occasions d'expérimenter des formes de densification. *« La banlieue serait un lieu où quelque chose de nouveau s'invente, un*

laboratoire de la société de demain. Retournant comme un gant les effets de stigmatisation, la banlieue se structure autour de l'idée que l'informe et le dominé forment un espace de préfiguration ; l'espace sans histoire peut devenir un espace d'avenir. La banlieue comme voie alternative, le lieu de l'éternelle jeunesse, où hier s'inventait un homme nouveau » (Bevort, Rousseau, 2010). L'intensité plutôt marquée, mais pas toujours de qualité, et la compacité, complètement anarchique, facilitent les interventions urbaines. Cette permissibilité aux mutations urbaines fait de Bègles, et plus généralement du faubourg, un véritable laboratoire métropolitain pour « faire la ville sur la ville ».

« Moi j'étais pour que Bègles soit un laboratoire de politiques urbaines alternatives à Bordeaux Métropole, ce serait formidable. » Architecte n°3

« Et moi j'avais trouvé Bègles comme une ville de lisière. Elle a plein de tissus mutables, car urbanisée depuis très longtemps, avec un patrimoine qui est quand même assez important, mais pas forcément un patrimoine qui sort du lot. Par exemple, des quartiers d'échoppes, il y en a plusieurs, mais il n'y en a qu'à Bordeaux, à Bègles et au Bouscat. Et à l'échelle de Bordeaux Métropole, c'est quand même des particularités qui conduisent peut-être à promouvoir une urbanisation un peu différente. Et puis c'est une ville qui a mûri la mutation de la ville. C'est une ville qui a un cœur, mais qui reste une ville de franges parce que le plus gros potentiel se situe en lisière de la ville. Il y a le boulevard Jean Jacques Bosc avec les Terres Neuves, il y a Terres Sud, et puis toute la zone du grand port. Et, c'est peut-être moins visible en termes de projet, mais pour moi ça reste un des secteurs qui devraient être prioritaire à l'échelle de la ville de Bègles et qui l'est pas forcément et qui est laissée un peu à l'initiative privée, c'est la route de Toulouse. Le potentiel est considérable, mais ils s'en saisissent assez peu, ils ont juste permis des potentialités de densification nouvelles dans le PLU, mais pas assez à mon goût. Toute la façade est mutable. » Responsable de programmes bailleur social n°3

D'habitude, face à l'enthousiasme des « faiseurs de ville », les élus sont plutôt réticents de prime abord, à la densification de l'habitat. Le volontarisme de l'équipe municipale à développer son territoire, mais aussi son adhésion politique à l'urbanisme durable et aux valeurs de la densité permet de faciliter la mise en œuvre et la gouvernance des projets urbains. L'adhésion politique à densifier de Bègles suscite ainsi d'autant plus l'intérêt des « faiseurs de ville » à venir fabriquer la métropole et mettre en œuvre l'urbanisme durable. Les élus rendent, eux aussi leur territoires permmissibles aux mutations urbaines.

« Bègles a un maire assez courageux, et qui a vraiment une vision, un peu iconoclaste de la ville. Il fait confiance à des collaborateurs qui sont très brillants. Ils veulent promouvoir une autre forme de ville en fait, d'urbain et d'habitat » Médiateur architectural libéral

« Ce qui est bien avec le maire de Bègles, c'est qu'il a un peu une vision, ce n'est pas un élu de base quoi. On aime ou on n'aime pas, mais il est demandeur de choses, il n'a pas une vision de courte vue. Et donc, il essaye quelque part de la faire sur la ville de Bègles ce qu'il essaye de faire nationalement, c'est très politique. Comme ça il dit aux élus, « moi je fais des projets de loi qui n'ont pas fonctionné pourtant sur Bègles ça marche. [...] La ville de Bègles, ils sont courageux. J'ai d'autres exemples de communes où on leur propose un projet, ils disent «ah pff, il faudrait baisser d'un étage.» Et ça remet véritablement l'équilibre financier de l'opération. À la ville de Bègles c'est l'inverse, je le prends sur le ton de la boutade, mais on leur a présenté des projets, ils nous ont dit «ah c'est dommage qu'on ne puisse pas monter plus.» En gros les 26 autres communes des 27 de l'agglomération fonctionnent à l'inverse de Bègles. (Rires) »
Architecte n°3

Ainsi, l'intensité, en grande proximité géographique avec la ville centre, la compacité hétérogène et la volonté de la politique communale d'ouverture au développement métropolitain font de Bègles un territoire idéal d'intervention pour les faiseurs de ville.

6.2.2. Un territoire de compromis résidentiels

La préférence résidentielle des habitants pour les territoires en périphérie immédiate des villes-centres n'est pas nouvelle. Les banlieues chics de Paris, comme Neuilly, Levallois-Perret ou Saint-Mandé, sont depuis toujours reconnues par les classes supérieures comme des territoires aux densités confortables à habiter. Sur Bordeaux Métropole, de nombreuses banlieues situées dans la proximité géographique à la ville-centre sont très prisées et dorénavant trop chères pour les petites classes moyennes en quête d'accession à la propriété. C'est le cas de Talence, Pessac ou encore Mérignac. Les classes moyennes plus modestes se reportent alors sur des territoires périphériques plus populaires, aux qualités de localisation et d'accès à la ville-centre similaires mais à l'offre immobilière plus accessible financièrement.

L'attractivité du faubourg métropolitain se fait dans un triple mouvement. Premièrement, il s'initie de « périphérie à périphérie » par l'installation de ménages qui connaissent et vivent dans les villes périphériques de la ville-centre, qui veulent rester sur ce type de territoires métropolitain, mais qui doivent les quitter villes car elles s'avèrent trop onéreuses pour devenir propriétaires.

« Je connais pas du tout Bègles avant de venir m'y installer. Moi je cherchais plus sur Pessac, Talence, Gradignan. Donc je cherchais à l'origine sur Talence et Pessac. Bordeaux j'aurais

trouvé j'aurais pris aussi. Bègles avec Talence il n'y a pas tant de différence que ça ! C'est un peu plus pauvre que Talence » Bernard, 56 ans, postier

Deuxièmement, les habitants arrivent de la ville-centre. Ils n'ont pas les moyens financiers d'être des gentrificateurs, et souhaitent donc s'éloigner le moins possible géographiquement de la ville-centre qu'ils quittent, parfois, à regret. Ils recherchent, dans les communes périphériques, les densités les plus similaires possibles à celles de la ville-centre, en termes d'intensité, de compacité voire d'urbanité.

« Auparavant on était cours de l'Intendance avec ma compagne. Alors, on n'avait pas les moyens d'acheter cours de l'Intendance, mais c'était un appartement où on peut difficilement faire plus central, et donc on a privilégié la surface en venant ici. [...] En fait, on a des amis qui n'habitent pas très loin, ensuite on ciblait Bordeaux et il se trouve qu'une des agences immobilières avec qui on était en contact nous avait parlé d'une maison à Bègles, mais tout près de Bordeaux. Puis on s'est dit pourquoi pas, on a visité et voilà. On connaissait très peu Bègles, on avait dû la traverser une fois, on connaissait cette partie des boulevards, on connaissait Rives d'Arcins, on était allé une fois je crois à la fête de la morue, c'est à peu près tout. » Julien, 40 ans, traducteur

Enfin, troisièmement, ils viennent de l'extérieur de la métropole bordelaise. Attirés par l'image du renouveau de Bordeaux et du réveil de « la Belle Endormie » (Emile Victoire, 2014), ces habitants choisissent de s'installer directement dans les communes en périphéries proches de la ville-centre, attirés par leurs spécificités en matière de densité, mais sans les connaître.

« Il se trouve que l'on a une maison de vacances dans les Pyrénées, donc on voulait se rapprocher. Et donc, on avait envisagé plusieurs choix. On avait envisagé la côte basque, on avait envisagé la région bordelaise parce que mon épouse est bordelaise. Et, on avait envisagé la région de Saintes, en Charente-Maritime parce que, ultérieurement, on y a passé 15 ans et que l'on en avait de bons souvenirs. On a éliminé Saintes parce que c'était trop nostalgique. On a éliminé la côte basque parce que c'est HORS de prix et c'est loin de tout. On est en bout de quelque chose. Nous à l'époque, on avait deux grands enfants qui étaient tous les deux en région parisienne donc voilà, c'est trop loin. Donc finalement, ça a été Bordeaux. Il fallait que l'on rompe avec des choses que l'on a connues, c'est-à-dire que l'on voulait une grande pièce. On voulait une grande pièce. On voulait quelque chose, comme on prend de l'âge, quelque chose où on rompt avec les étages donc quelque chose qui à la limite soit habitable de plain-pied, sur un seul niveau. Bon. On voulait quand même un peu de terrain. Et économiquement, on ne voulait pas, effectivement y mettre une fortune. Mais il fallait aussi que l'on soit près de la ville. Et bien quand on a regardé la carte de l'agglomération bordelaise, et bien on s'est dit

Bègles c'est pas mal déjà. C'est derrière la gare, c'est accessible en transports en commun. À vélo, puisque l'on utilise, nous, encore beaucoup le vélo. En 15 minutes, on est aux Quinconces. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Le long enclavement qui a maintenu Bègles en dehors du marché immobilier est devenu une opportunité en comparaison aux autres communes périphériques limitrophes de la ville-centre. Dans un marché tendu et étroit pour les familles de classes moyennes en quête d'accession sur la métropole, les faubourgs se présentent comme l'une des dernières fenêtres d'opportunités possibles pour devenir propriétaire dans le cœur métropolitain.

« Bègles c'est un peu plus populaire que Bordeaux, mais je crains que ça ne le soit pas pour très longtemps. Mais ça reste abordable encore par rapport à Talence par exemple. » Muriel, 27 ans, psychologue

Bègles accueille sans conteste des classes moyennes citadines en quête de compromis dans leurs aspirations résidentielles, principalement aux vues de leurs capacités financières, mais aussi en fonction de la spécificité de densité de son territoire, représentative du faubourg.

Tout d'abord, l'attractivité de l'intensité du faubourg ne joue pas seulement un rôle de substitution, pastiche de la ville-centre, ou commune périphérique moins cossue, dans une logique résidentielle par défaut. L'hybridité de sa densité offre des avantages. Les besoins résidentiels semblent trouver particulièrement satisfaction dans les faubourgs, et ce, même plus que dans les autres communes en périphériques de la ville-centre. La localisation privilégiée en proximité immédiate à la ville-centre rend particulièrement attractif le faubourg. Sur Bordeaux Métropole, Bègles l'est parfois plus attractive que les communes voisines, et entre résolument dans la concurrence métropolitaine. C'est maintenant une commune proche de la ville-centre et moins chère.

« On n'est pas loin de Bordeaux, on est bien centralisé. [...] Talence, Mérignac, c'est trop loin de Bordeaux. Il me faut TRES près de Bordeaux. Pour moi c'est primordial d'être prêt de Bordeaux, près de la ville. LA ville, ce que j'appelle une ville, Mérignac c'est une ville, mais ce n'est pas ça qui me convient. Je veux LA ville, la grande ville, je veux être près de tout. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

Bègles, c'est mieux relié à la ville de Bordeaux que Caudéran. D'habiter Caudéran, vous n'avez pas de relations de transports en commun simples pour aller dans Bordeaux hein et vous

mettez plus de temps de Caudéran pour aller aux Quinconces que vous n'en mettez d'ici. Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

Bègles est une ville de 28 000 habitants, la plus proche de Bordeaux, à 20 minutes à pieds de la gare, qui est encore un petit peu verte, je dis encore un peu parce que les immeubles ont tendance à pousser. Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

À Bègles, les classes moyennes citadines peuvent vivre l'intensité sans en subir les nuisances (promiscuité avec le voisinage, nuisances sonores).

« On n'avait pas envie de vivre en pleine campagne voilà proche de la ville, mais suffisamment retiré pour être bien. Ça me convient très bien tout ce qui est couronne Bègles, à proximité des petits commerces. [...] Et puis aussi, en sortant du bac, ce qui m'effrayait un peu c'est le côté grande ville, et là je sais que j'étais dans quelque chose d'un petit peu plus petit et c'était très bien pour moi. J'avais une très bonne amie qui elle s'est directement installée toute seule dans le centre-ville, et moi j'adorais aller dans le centre-ville quand j'étais à la fac, mais pas pour y habiter. Il y a du bruit, tu vis avec plein de gens dans le même immeuble, ce n'est pas un truc qui m'attire en fait. Bègles je dirais que c'est entre la campagne et la ville. » Muriel, 27 ans, psychologue

Bègles apparaît idéalement située pour accéder aux aménités extérieures proches de la métropole, et pratiquer aisément des loisirs de nature et plus ruraux.

« L'accessibilité à la rocade aussi est bien, vers le bassin d'Arcachon, vers les Pyrénées. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« L'avantage aussi d'ici, c'est que l'on est relativement vite sorti de la ville pour aller vers les Landes, nous, pour aller dans les Pyrénées, mais pour aller aussi sur tout le secteur, je ne sais pas moi, Saint-Emilion, la Haute-Garonne, la Dordogne ». Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

En se situant « juste à côté » de la ville, les pratiques du quotidien jonglent avec différentes intensités, celles similaires des centres-villes (usages des commerces de proximité, déplacements à pieds ou en vélo) ou celles plus semblables à la résidentialité des territoires périurbains (stationnement facile, fréquentations des grands complexes commerciaux). Le « juste à côté » permet de vivre la métropole « à la carte », selon les besoins.

« Pouvoir être de suite à Bordeaux et de suite sorti, c'est vraiment pratique Bègles. Les grandes surfaces sont justes à côté, tout est à proximité quand même ! Tu n'as pas non plus l'impression d'être dans une grande ville. Alors que tu as tous les avantages d'une grande ville. Ça fait pas grande ville parce qu'il y a beaucoup de maisons individuelles. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« La spécificité de Bègles c'est ça, c'est que ça reste quand même une petite ville. Comparativement à d'autres communes de Bordeaux Métropole, on a tout regroupé. C'est-à-dire qu'on peut tout faire en vélo. [...] Bègles c'est quand même assez concentré. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

L'absence fréquente de centres dans les faubourgs, comme à Bègles, devient alors secondaire. La centralité se pratique à l'échelle élargie de la métropole. Le faubourg se vit plutôt comme un quartier métropolitain. Le centre-ville ancien demeure le centre « vécu ».

« Le fait qu'il n'y ait pas de centre, ce n'est pas embêtant dans une ville qui touche les boulevards, on est hyper proche du centre. Donc, avoir un centre, ça n'a aucun intérêt. C'est comme si on était, comme la commune après Bègles, Cadaujac, ben là en fait, c'est, je pense, dû à l'éloignement, qu'on a besoin d'avoir un centre et d'être structuré. Ce n'est pas le cas de Bègles, on est tellement proche de Bordeaux. On ne recherche pas un petit village et une petite ville avec son centre, ses commerces et compagnie. Alors oui, j'irais toujours à la boulangerie et pharmacie du coin, mais je n'irais pas chercher le centre de Bègles pour trouver un commerce. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

Au-delà d'une intensité stratégique sur la métropole, la diversité des compacités des faubourgs offre une large possibilité de compromis résidentiel. Le potentiel existant ainsi que la production neuve proposent entre autres de nombreuses réponses possibles, dont l'opportunité de pouvoir rester sur le cœur métropolitain pour acheter des maisons individuelles à l'heure actuelle.

« L'avantage à Bègles, c'est si quelqu'un cherche une maison avec un jardin, tu as plus de chance de la trouver à Bègles pour le même prix qu'ailleurs. Mais c'est surtout parce qu'ailleurs c'est tellement cher, ou alors ils vont à 30 bornes de bordeaux. » Julien, 40 ans, traducteur

L'opportunité d'acheter une maison individuelle est parfois le déclencheur de l'installation, même si le territoire semble en lui-même moins attractif.

« *Quand on est venu la visiter, cela nous est apparu comme hyper long le trajet, et on est arrivé, on a tourné un peu sur le quartier, et on a pu localiser la maison avec l'aide des voisins, et on achetait la maison 48 h après, car elle était quasiment neuve, pas de travaux, assez proche des commerces et pas loin de la rocade. On est là depuis 2000.* » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

La compacité permet ici de trouver des logements tantôt satisfaisants du point de vue de l'intimité ou de la convivialité. Elle rend possible une distinction architecturale par la présence de logements anciens, ou par le fait de bénéficier plus facilement d'espaces extérieurs plus ou moins privatifs.

« *Donc on avait visé Bègles et c'est vrai que nous, on aime plutôt l'ancien, mais, ben voilà, on s'est retrouvé là parce qu'il y a eu une opportunité, parce que cette maison nous a plu, parce qu'il y a quand même de l'ancien avec cette ancienne maison maraîchère qui est inclus dans une extension plus contemporaine. Voilà, parce qu'il y a du terrain.* » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« *Bègles c'est « plutôt populaire avec un énorme potentiel pour acheter une maison en pierre. Tout simplement, le genre de bien qu'on cherchait, on n'en trouve pas ailleurs, de la maison de ville comme ça, typique.* » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« *Il y avait pleins d'avantages, notamment qu'on a 125 m² alors qu'on en avait 75 à Bordeaux, on a une ouverture, on est à 200 m du tram, donc il y a des avantages palpables à être aux Terres Neuves. La terrasse c'est bien quand on est fumeur, ça ouvre un peu, et donc quand on regarde la baie vitrée on n'a pas juste un mur immédiatement après, donc on voit le ciel. C'est un luxe.* » Julien, 40 ans, traducteur

Enfin, le faubourg offre une urbanité de plus en plus recherchée et la possibilité de vivre une certaine intensité de centre-ville, associée à une certaine résidentialité sans avoir à aller dans le périurbain ni supporter l'effervescence de la vie en centre-ville.

« *Moi je trouve que Bègles, la proximité du spectacle de la ville de Bordeaux aussi. C'est quand même pas mal.* » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

« Nous on adoreraït rester à Bègles en fait. Parce qu'on est vraiment à la frontière de la vie citadine, et en même temps, mais moi la vie en centre-ville, ce n'est pas du tout quelque chose qui m'attire. » Muriel, 27 ans, psychologue

« Pour les familles c'est pratique quand un gamin il veut faire du vélo il peut aller d'un bout à l'autre même si des fois ce n'est pas très sécurisé. Ce n'est pas la grande ville étendue. Ici c'est un peu le mélange entre la campagne et la ville, c'est un peu l'entre-deux. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

La plupart des habitants s'intéressent à l'histoire et l'identité de leur futur lieu de résidence. Ces spécificités participent d'une valorisation sociale de leurs choix résidentiels. Ceux qui se sont installés sur Bègles avaient des représentations sociales particulières de son urbanité. Son passé ouvrier et populaire renvoient à une image de la solidarité et de la convivialité possibles dans les relations de voisinage.

« Et maintenant, je préfère Bègles à Talence. Parce qu'il y a le rugby. » Bernard, 56 ans, postier

« Ce qui nous a frappés en arrivant ici, c'est que d'abord, on a été bien accueillis par les gens du quartier. Ce sont des familles... Il y a un peu de tout. Il y a une personne âgée à côté, et en face, il y avait une famille avec une personne d'un certain âge, des Portugais qui sont retournés au Portugal et qui viennent de vendre à un couple de jeunes. Il y a donc en face quelqu'un qui travaille à Bordeaux Métropole, à côté quelqu'un qui travaille à Bagatelle. Un petit peu plus loin, quelqu'un qui est boulanger. Ah oui, on connaît tous les voisins oui ! Vie de quartier... Non, je ne dirai pas qu'il y a une vie de quartier. Mais on se connaît, on se côtoie, ça nous arrive au moins, au moins deux fois par an de faire un pot les uns chez les autres. Voilà, bon... Il y a un couple là qui est arrivé, qui vient d'avoir des jumeaux et bien, quand ils se sont installés, on a organisé un pot pour les accueillir. Ça se fait, voilà, ça se fait par le bouche-à-oreille, au niveau de 25 personnes quoi. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

De plus, l'urbanité des faubourgs évoque pour les classes moyennes un passé qui n'est pas si éloigné d'eux au regard de leurs parcours familiaux d'ascensions sociales (le grand-père ou arrière-grand-père ouvriers), et elles se sentent ainsi parfois proches de l'imaginaire populaire.

« Je suis allée un peu au marché, mais ce qui me plaît un peu c'est cette vie de proximité avec des voisins, des commerçants, et c'est peut-être un peu par nostalgie de chose que j'ai connue chez mes grands-parents, dans les villages tu vois (rires) » Médiateur architectural libéral habitant à Bègles

L'attractivité de Bègles est aussi entretenue par une image d'une urbanité « à taille humaine », qui préserve à la fois l'intimité résidentielle tout en permettant des relations de sociabilités.

« Bègles, c'est résidentiel, mais ce n'est pas dortoir. Un village-dortoir c'est quand il y a quelqu'un qui va travailler à l'extérieur alors qu'à Bègles, il y a beaucoup de gens qui y vivent en fait. Tout le monde ne part pas toute la journée à Bègles ! Soit, ils y vivent, soit ils y travaillent, il y a beaucoup de retraités, des gens qui travaillent surtout à Bordeaux. La journée il y a du monde quand même. » Bernard, 56 ans, postier

L'urbanité du faubourg permet aux classes moyennes citadines de vivre positivement dans un territoire de périphérie, contrairement au périurbain, de plus en plus déqualifié comme espace de projections sociales. Le caractère populaire l'emporte sur l'image stigmatisante de la banlieue. Par rapport aux autres communes péri-centrales, Bègles apparaît comme singulière et atypique.

« Bègles, c'est une ville de banlieue proche type, mais bon, pas type justement. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Il y a quand même pas mal de services, un côté un petit peu original par rapport à Talence, le côté un peu « artistique » qui est développé au BT59, le petit cinéma et son festival d'animation... enfin c'est des petites choses, mais voilà, je trouve que c'est ce que j'aime bien dans Bègles en fait, la fête de la morue...on y va oui ! Par contre, j'aime bien, mais on n'y participe pas du tout, mais le côté un peu politisé, moi je ne vais pas dans ce genre de truc, mais je trouve ça sympa. Tu sens qu'il y a une âme. Il y a un café place du 14 juillet, le poulailler, il y a des grands débats (ton ironique), des verts, des communistes. J'adore aller au marché le samedi, et tu vois, ben je n'irais pas aux capucins parce que pour moi, ce n'est pas comme un marché comme quand j'étais petite rires), il n'y a pas les petits bancs, les petites gens avec qui tu discutes, moins qu'à Bègles. Ça perd ce petit côté convivial. Et puis les commerçants là-bas ils sont là tout le temps à l'année, ça fait pas petite vie de quartier. » Muriel, 27 ans, psychologue

La politique municipale valorisant des valeurs écologiques donnent l'impression aux nouveaux arrivants d'un mode de vie plus durable, mais surtout différent, novateur, pionnier par rapport à ce que les autres territoires métropolitains peuvent proposer.

« Bègles, le fait qu'il y ait Noël Mamère en tant que maire, ça, je le savais de par la télé, que c'était une ville plutôt écolo et oui, c'était positif. » Muriel, 27 ans, psychologue

« Bègles, c'est une vieille ville qui essaie de bouger. Les autres [villes] sont plus bourgeoises ou plus récentes, mais posées dans leurs habitudes. » Céline, chargée d'études à Bordeaux

Le long extrait d'entretien suivant révèle la correspondance des spécificités socio-spatiales du faubourg avec les aspirations résidentielles des classes moyennes citadines en matière de densité. Chaque aspect, l'intensité (proximité des commerces), la compacité (échoppes à l'hétérogénéité architecturale) et l'urbanité (culture ouvrière et écologiste associée à un renouvellement de la population) supportent la valorisation du choix résidentiel.

« J'habite Bègles depuis un an. J'ai choisi d'y habiter parce que j'y ai trouvé un bien immobilier qui me correspondait, mais finalement, ça m'arrange bien aussi parce que c'est une ville que je ne sentais quand même pas comme une petite réserve de gaulois, mais j'avais le sentiment qu'elle avait une spécificité par rapport aux autres villes de l'agglomération. Alors à la fois par son élu et sa couleur politique, son engagement écologique, mais aussi par son passé très marqué, très ouvrier, mais aussi par sa forme architecturale et urbaine de bric et de broc, mais qui malheureusement ne va pas vraiment perdurer quoi. C'est que c'est pas du tout Talence, ce n'est pas du tout Mérignac qui essentiellement basée sur du pavillonnaire, c'est un peu ce que j'en vois. C'est une ville basée essentiellement sur l'habitat individuel en définitive, mais qui a aussi de grands programmes de collectifs d'après guerre, mais c'est vrai que pour des trentenaires, ça fait partie des endroits où on peu encore peut-être arriver à trouver un bien, une petite maison pour un budget moins cher, mais qui tend à se niveler au niveau des autres communes de Bordeaux Métropole. En tout cas, il y a des petits produits entre guillemets qu'on trouve plus facilement que sur d'autres communes voisines. Bègles, j'ai le sentiment que c'est un peu à cheval, voire le grand écart entre des vieux beglais qui, voilà, sont probablement en fin de course, et puis ben pleine de jeunes familles qui arrivent et qui renouvellent ça et je le vois bien dans les rues autour de chez moi, tu sens que ça va se gentrifier quoi. Non, ce n'est pas qu'ils ont beaucoup d'argent, mais pour moi, l'image de Bègles c'était l'ouvrier et là, ben c'est peut-être plus des employés et des jeunes couples, alors évidemment plus modernes, mais oui, quand même, je pense qu'il y a une évolution du niveau de vie. Moi, je m'y sens très bien, et j'habite une petite échoppe et je me dis, bon sang l'échoppe, c'est quand même un modèle qui fonctionne. Avant j'étais en appartement, j'y étais bien aussi, mais là je suis proche des petits commerces, j'ai des voisins autour de moi donc si je veux j'ai une vie sociale de voisinage, les jardins sont les uns à côté des autres donc moi j'aime aussi entendre un peu les gens ! »

Médiateur architectural libéral

« Le village ambigu » (Baudin, Dupuy 2006) est un autre exemple qui montre combien les habitants de Rouen apprécient un « ancien faubourg populaire », réputé mal famé, situé à l'est

de la ville ». S'il s'agit d'une étude à l'échelle d'un quartier, elle trouve des correspondances avec l'échelle plus large de la ville de Bègles. Tout comme pour le quartier de Rouen étudié, il est apprécié le « *patchwork bâti* », et « *la population [encore] hétéroclite* ». Les caractéristiques du quartier véhiculent une authenticité, prisée par les classes moyennes citadines en quête de distinction. Elles « *réaffirment une identification « non bourgeoise* », « *non guindée* », mais bien « *authentique* ».

Les faubourgs deviennent des espaces choisis, pour des classes moyennes citadines qui n'appartiennent ni aux gentrificateurs, ni aux banlieusards « chics », ni aux périurbains. À la fois « village » et « urbain », périurbains et citadins, le faubourg permet d'éviter en partie les nuisances et contraintes de chacun tout en y incluant une grande majorité de leurs qualités. Les représentations de la densité des faubourgs soutiennent et résonnent avec leurs aspirations résidentielles et s'accordent avec les valeurs durables portées par les « faiseurs de ville ». Entre ville et campagne, la densité du faubourg incarne un « village urbain », positivant ce qui fut, il n'y a pas si longtemps, perçu comme un enclavement voir une ghettoïsation. Imaginaire identitaire rassemblant toutes les dimensions de la densité « hybride » du faubourg, il devient un « *modèle d'adéquation entre cadre physique et relations sociales, modèle d'appropriation d'un espace. Allégorie de l'harmonie, parangon de la réconciliation d'oppositions récurrentes tel que nature/culture, tradition/modernité, travail/loisir, famille/société.* » (Baudin, Dupuy 2006)

À Bègles, les élus et les habitants développent des stratégies d'appropriations communes autour de cet imaginaire du « village urbain », face aux nombreux changements urbains, architecturaux, sociaux et politiques qu'implique la faubourisation.

CHAPITRE 7. LE « VILLAGE URBAIN », UN IMAGINAIRE COLLECTIF FAUBOURIEN

A Bègles, du côté des élus, l'imaginaire du « village urbain » soutient des stratégies de développement politique et urbain et de marketing territorial au sein de la métropole. Il affiche une volonté de préservation d'une identité, en comparaison aux autres communes périphériques et à la ville-centre. Les habitants réinterprètent quant à eux les spécificités symboliques du « village urbain » pour s'approprier les mutations urbaines, architecturales et sociales de leur lieu de vie.

7.1. Une politique de densification

La faubourisation génère une appropriation sociopolitique de la densification et de nouveaux dialogues dans les politiques urbaines locales. Le renouvellement urbain et social de Bègles remet l'équipe municipale dans les jeux de gouvernance métropolitaine. Elle nécessite de démontrer une maîtrise des enjeux de l'urbanisme durable et des politiques urbaines reliées pour y légitimer sa place. À l'instar de la monographie d'Henri Coing (1968) décrivant une rénovation urbaine qui accélère la disparition du quartier ouvrier parisien, la métropolisation bordelaise incite à une densification de ses communes et de ses quartiers de faubourgs. C'est, par exemple, Belcier ou Bacalan pour Bordeaux, et Bègles à l'échelle communale. La métropolisation favorise, par l'activité de la construction, la recomposition sociale issue des stratégies de mobilités résidentielles, et engage les communes à redéfinir leur stratégie de développement. Sur Bègles, l'entre-soi politique et la gouvernance historique de proximité du communisme laissent place dorénavant à une montée des incertitudes, mais offre aussi des opportunités.

Une nouvelle histoire politique s'écrit avec le « village urbain », impulsée par les élus pour entrer de manière active dans la métropolisation et, dans le même temps, se démarquer. Imaginaire de plus en plus mobilisé dans les politiques urbaines, il se réfère autant à de la publicité immobilière ; à un concept urbain ; à des projets d'habitat à Marseille et Montpellier. Il est aussi un slogan affiché sur le site internet municipal de la ville de Bègles. La commune appuie ainsi toute sa stratégie d'urbanisation à partir d'une telle notion. Elle lui permet de diffuser l'idée d'une densification singulière, au niveau de l'intensité qu'elle cherche à valoriser, de l'originalité de sa compacité et de la qualité de son urbanité.

7.1.1. Une négociation métropolitaine

La dernière décennie marque une rupture dans les modes de développement de l'habitat. Appréciée, la localisation toute proche de Bordeaux attire les promoteurs, Bègles voit l'émergence d'un parc collectif locatif se construire par des opérateurs privés. Les stratégies résidentielles individuelles et celles des promoteurs, participent à une réévaluation des prix de l'habitat vers la hausse, avec un alignement sur les prix pratiqués dans les communes les plus attractives de l'agglomération. S'il était en 1999 environ à 1700 €/m², le coût d'acquisition d'un appartement peut actuellement se situer jusqu'à hauteur de 3400 €/m².⁵⁴

L'équipe municipale, longtemps marquée par la stigmatisation de la commune voit, dans cette attractivité, l'opportunité d'une influence sur la gouvernance métropolitaine et l'occasion de nouer des relations partenariales avec les autres communes.

« On a un apport de population qui est conséquent et qui fait que la ville arrive aujourd'hui à 30 000 habitants et donc à une certaine ouverture et une reconnaissance sur l'agglomération en termes d'attractivité. » Directeur de l'urbanisme de la ville

Face à l'augmentation du prix des logements, les stratégies des élus et des techniciens municipaux sont cependant ambivalentes. Ils affichent plusieurs ambitions et objectifs contradictoires. D'une part, ils souhaitent soutenir l'arrivée des promoteurs immobiliers en valorisant des foncières et urbaines, notamment sur les quartiers qui furent les plus stigmatisés. L'action des promoteurs démontre un dynamisme, et participe à diversifier l'offre, s'adressant à des profils variés d'arrivants avec l'installation de populations plus aisées. D'autre part, ils restent vigilants sur la montée en sélectivité du territoire. Les projets urbains menés doivent garantir les conditions de production d'un habitat abordable, pour les classes moyennes inférieures et intermédiaires. Pour cela, un minimum de compacité rentabilise le foncier, afin de maîtriser les prix de sortie des logements produits, les loyers ainsi que les niveaux de remboursements d'emprunt pour l'accession. Sans de telles alternatives, certaines classes moyennes privilégieront la poursuite de leur parcours résidentiel en accession vers les territoires périurbains.

« Les gens sont partis à 40, 50 voire 60 km ! Mais on va les laissez partir jusqu'où ? [...] Donc c'est comment éviter cet étalement urbain ? Il faut donner envie de vouloir retourner vivre en ville. » Élu n°1

⁵⁴ Evolution de l'attractivité foncière et du marché immobilier dans les quartiers de la rénovation urbaine, monographie du site de Bègles, Agence Place et Acadie pour le CES ANRU, 2012

« Quand vous imposez une certaine qualité architecturale, on a plutôt une intervention qui est de dire : «on épure tout ce qu'on peut épurer », donc ça a tendance à coûter moins cher, mais on n'essaye pas de travestir le projet, sachant que de l'autre côté, on a l'obligation d'intégration sociale et d'accueil des populations. Si on ne veut pas que ces gens-là partent à Libourne, dans l'Entre-Deux-Mers. » Directeur de l'urbanisme de la ville

Il s'agit donc pour l'ensemble de l'équipe municipale de s'impliquer au bon niveau dans les projets de construction, laisser faire le marché, sans qu'il ne devienne trop rapidement ségrégatif. Face aux promoteurs, et aux nouveaux acteurs sur le territoire, il faut instaurer le dialogue et la négociation pour maintenir des ambitions sociales et s'ouvrir au marché.

« Hier un opérateur a eu un grand terrain en zone de pavillons, il disait que là, il imaginait deux plots ! Alors, je lui dis : « non, vous n'aurez pas deux plots ! », mais je ne peux pas lui dire non plus : « vous n'aurez rien du tout ! » Directeur de l'urbanisme de la ville

Les différentes exigences : exigence de programmation, économique et sociale sont mises en tension. La commune, pour être un acteur fort de la métropolisation, doit s'aligner sur les dynamiques du marché de l'habitat local, identifié à l'échelle nationale comme un marché particulièrement tendu. Bègles doit mettre en application, dans le même temps, les principes d'urbanisme durable et contribuer à limiter l'étalement des espaces périurbains, dont l'attraction est aussi économique. De tels enjeux se retrouvent dans la légitimation des visions du développement de la commune et génèrent des débats internes animés au sein de l'équipe municipale.

« Les débats sont animés parce qu'on sait qu'il faut quand même avoir une contribution à la construction de la métropole donc il faut densifier [...] et il y a des quartiers où il va y avoir des tensions donc qu'est-ce qu'on fait ? On continue à densifier ou bien on essaye de favoriser le caractère de la ville ? » Élu n°2

La métropolisation agit comme une injonction, une dynamique « subie ». Bègles apparaît comme un territoire «neuf» et convoité, par les possibilités d'y matérialiser le projet de développement métropolitain. Mais la commune offre des opportunités d'urbanisation, dans une dynamique, cette fois, « choisie ».

« Donc à un moment, vous subissez la densité et le développement de la ville ! Il y a des endroits où on aurait préféré ne pas bâtir. Alors, c'est évident, quitte à bâtir de toute façon,

soyons dans un urbanisme négocié pour arriver à quelque chose qu'on souhaite.» Directeur de l'urbanisme de la ville

Pour l'équipe municipale, l'important est de légitimer une place dans le processus de métropolisation et que l'attraction de leur territoire n'est pas une simple report de la croissance bordelaise. La traduction du paradoxe du « village urbain » s'attache moins, pour l'intensification de Bègles, au côté « village », qu'à l'affirmation de son aspect « urbain ». Le « village urbain » ne doit plus renvoyer à l'entre-soi pratiqué autrefois par l'ancienne municipalité communiste, ni à un territoire longtemps stigmatisé, resté en dehors de toute modernité et arrêté au quai du train métropolitain. Il doit incarner une dynamique urbaine qui serait la conséquence d'une stratégie politique volontariste et d'un choix de l'ouverture à la dynamique métropolitaine, incarnée par une densification singulière.

« Ce qu'a fait le maire avec ses premières équipes et ce qu'on continue à faire dans ce mandat-là, c'est d'ouvrir la ville en fait. C'est nouer des partenariats, et c'est aussi rapidement mettre en place des opérations de renouvellement urbain. [...] Et donc ouvrir avec la rénovation urbaine qui était un moyen. » Élu n°3

« On a signé Euratlantique pour 230 ha. Et eux, ils nous disent « pour combien ? 10 ? 20 ? 30 000 habitants de plus ? Choisissez ! » Et là, le politique il répond que le nombre d'habitants n'est pas un objectif, mais c'est la qualité de l'accueil des habitants qui est important. Et la mixité. » Directeur de l'urbanisme de la ville

La métropolisation devient une carte à jouer, l'occasion pour Bègles d'avoir une autre fonction territoriale que celle de ville-dortoir, figure repoussoir pour les élus. Mais participer à la métropolisation bordelaise, privilégier l'urbanisation, même « choisie », nécessite des capacités à négocier les conditions de mises en œuvre des projets urbains, ce qui n'est pas sans générer des incertitudes et des difficultés de positionnement.

Les élus ont fait part de leur montée progressive en expérience de la négociation métropolitaine. Elle s'est réalisée à travers plusieurs grands projets métropolitains (équipements économiques, transports en commun, équipements sportifs) localisés sur leur territoire. La commune est entre autre sous l'influence d'un projet d'habitat expérimental métropolitain, « 50 000 logements autour des axes de transports en commun », de la finalisation d'un site d'économie créative avec un pôle image d'envergure régionale, et de la future grande infrastructure, le pont Jean-Jacques Bosc. Pour les élus, ces projets sont une occasion à saisir, à l'échelle communale, de développer leur propre attractivité, et non pas uniquement être au service du rayonnement métropolitain.

L'arrivée du tramway a été l'une des premières expériences de gouvernance métropolitaine pour les élus. Sur Bordeaux Métropole, le tramway⁵⁵ symbolise le renouveau de l'agglomération bordelaise (Redondo, 2012). C'est un enjeu particulièrement important pour les faubourgs métropolitains que d'en bénéficier, enjeu à la fois fonctionnel, social, politique et symbolique. Raconté comme le projet déclencheur de l'évolution récente de leur commune, le projet du tramway a été l'acte fondateur d'une vision de développement pour Bègles, et pour sa stratégie de densification. Initialement, le tramway ne devait pas franchir la frontière des boulevards bordelais. En négociant âprement pour le faire venir sur leur commune, qui plus est, par une traversée de l'un des quartiers « politique de la ville » le plus stigmatisé, les élus sont entrés de manière volontariste dans le jeu métropolitain.

« On s'est vraiment battu comme des chiens pour que le tram, qui devait au départ s'arrêter à Belcier et on a dit « non, il faut le prolonger [...] sinon il restera bordelais » parce que nous, ce que nous voulions, c'est l'accroche sur notre territoire, cette fameuse agrafe. » Élu n°3

Suite à cette première expérience, d'autres négociations ont suivi, avec d'autres acteurs métropolitains. Celles avec Euratlantique ont aussi particulièrement marqué les esprits des élus. Les « faiseurs de ville » d'Euratlantique projettent leurs propres visions du « bon » développement béglaï et leurs visions de la mise en application de l'urbanisme durable. Leur croyance dans les vertus de la densification est particulièrement forte.

« Quand Euratlantique est arrivé récemment, avec ces 200 ha, on ne sera pas victime, on sera partenaire [...] parce que dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National, c'est l'État et il peut très bien se passer de nous, car c'est lui qui va commanditer. » Élu n°3

« Euratlantique aurait pu être un élément perturbateur » Directeur de l'urbanisme de la ville

En exposant leur stratégie communale, légitimée par un urbaniste de renom (Cantal Dupart), l'équipe municipale a pu se positionner de manière active. L'influence est rendue possible avec tout le poids du leadership du maire, figure charismatique nationale, qui rééquilibre des relations de gouvernance métropolitaine, notamment dans les négociations avec la ville-centre.

Pour mieux négocier voire même, faire pression sur les grands projets, les élus et l'équipe municipale ont construit un positionnement fort, cohérent, unifié, démontrant une maîtrise

⁵⁵ « De la ville à la métropole, 40 ans d'urbanisme à Bordeaux », a'urba, 2011, Bordeaux, Le Festin

commune des enjeux de la métropolisation. Pour cela, ils ont valorisé une culture urbaine durable et une culture de l'innovation architecturale.

« Il y a une sorte de culture, autant de la part du maire que de la part des élus sur la question urbaine et sur la question architecturale. Alors pas architecturale dans le sens plastique, même si ça en fait partie, mais une réflexion sur l'habitat d'une manière générale. » Directeur de l'urbanisme de la ville

« Si on réfléchit, si on s'entoure, si on fait des exercices pratiques comme ça, vous avez une formation culturelle des services techniques qui accompagnent les volontés politiques, et notre chance à tous, c'est qu'on a eu cette réflexion bien en amont. » Élu n°2

7.1.2. Une distinction architecturale

La culture de la compacité sur les faubourgs de tradition ouvrière, bricolée au gré des initiatives des particuliers, est très hétérogène. Elle rend ces territoires très perméables à des modes de compactification possibles. Les faubourgs sont très attractifs pour les « faiseurs de villes » et les promoteurs immobiliers. La définition d'une stratégie de compactification est donc un enjeu essentiel pour les élus et l'équipe municipale.

La compactification ne doit pas prendre n'importe quelle forme. Tout comme Bordeaux Métropole, les faubourgs doivent intégrer leur densification durable à travers de nouvelles formes d'habitat. Pour décliner la compactification, le concept de « village urbain » est support pour appliquer une stratégie de distinction architecturale métropolitaine. Bègles utilise ainsi un procédé de marketing territorial déjà connu et très utilisés par les communes qui consiste à faire appel à des architectes de renom pour proposer des formes architecturales d'habitat innovantes et originales (Semmoud 2007). Elles sont un vecteur de production de la ville au-delà des limites de la métropole de rattachement et de faire connaître ses ambitions de renouvellement urbain aux promoteurs, aux investisseurs économiques, aux politiques nationales, mais à pérenniser l'attraction renouvelée de la ville auprès des classes moyennes.

« Le bâtiment de la ZAC Mairie a eu un prix à Agora ! Alors, ça peut paraître un peu novateur, un peu provocateur... et c'est vrai qu'on a envie de ça ! » Élu n°3

La promotion d'une image (modernité, durabilité, innovation) passe par des interventions urbaines qui doivent être visibles, sortir de l'ordinaire et de la banalisation de la production de l'habitat. Le laisser-faire architectural est représenté par les lotissements et les collectifs bas de gamme surnommés « *boite à chaussures* » par les « *faiseurs de ville* ». L'architecture innovante d'opérations d'habitat d'envergure sur la ville doit au contraire matérialiser l'époque métropolitaine dans l'évolution de la commune, l'aspect « *urbain* » de l'imaginaire du « *village urbain* ».

« Mais c'est vrai que l'on fait des concours, c'est vrai que Bègles s'enorgueillit d'avoir des équipes d'architectes qui viennent et qui ont envie de venir travailler sur notre territoire. »
Élu n°3

« Il y a 15 jours, j'étais à Paris, j'étais à une exposition sur l'architecte qui a réalisé le MUCEM⁵⁶ à Marseille, et bien Castro m'a dit qu'il aimerait bien travailler chez nous ! Parce qu'il s'y passe des choses ! Il y en a qui pourrait dire que c'est du snobisme, mais ce n'est pas vrai ! C'est le fait que si des acteurs différents, de qualité, veulent venir travailler, c'est que derrière, il y a quand même une reconnaissance. » Élu n°3

Les élus et l'équipe municipale cherchent à rendre la compactification la plus qualitative possible pour attirer les classes moyennes citadines, pour se distinguer de ses voisins et les concurrencer. Ils misent sur l'innovation bâtie, des modes d'habiter ou sur la performance environnementale.

« Oui, c'est sûr, on ne veut ni ressembler à Pessac, ni ressembler à Talence. » Élu n°2

La stratégie de distinction architecturale autour du « *village urbain* » s'appuie aussi sur les caractéristiques identitaires de la ville. Les mêmes qui ont contribué à déqualifier la commune sont aujourd'hui reprises, au contraire, pour être l'emblème de son renouvellement. Ainsi, la morue, principal symbole identitaire, a inspiré le nouveau plan-masse de la ville, et justifié son développement futur. Au sein même des élus et de l'équipe municipale, la remobilisation de symboles identitaires et historiques sert aussi à assurer des stratégies et des prises de position.

« On a commencé à travailler il y a une dizaine d'années avec Cantal Dupart, il avait eu une image qui m'avait beaucoup marqué, où on voyait une morue dessinée sur la ville, la queue

⁵⁶ Le musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

était au niveau de l'opération de renouvellement urbain, et donc je trouvais que ça faisait le côté moteur, et puis il y avait la tête de la morue, couché en biais côté Pont de la Maye qui était une entrée de ville. Puis la colonne vertébrale, l'arrêt principale de la bête, il disait qu'il fallait que ce soit un transport en commun. » Élu n°3

7.1.3. Un « esprit des lieux »

Enfin, avec « le village urbain », les élus cherchent à préserver et mettre en valeur les spécificités de l'urbanité locale. Jaques Donzelot (2013) utilise la notion pour décrire un processus qui *« conduit à urbaniser le village, mais en préservant ce qui fait son attrait pour les urbains : le caractère réduit de l'unité qu'il constitue, son relatif retrait, une singularité qui éloigne de la foule, qui soustrait ses habitants au monde des flux dans lequel vivent ceux des villes »*. La faubourisation tient en partie de ce processus, même s'il est plus hybride et se réalise au sein de la métropole.

À chaque fois qu'on interroge des bèglais, on nous dit : « on vient s'installer à Bègles parce qu'il y a une vie de quartier » que le maire a appelé le « village urbain. » Directeur de l'urbanisme de la ville

Avec le « village urbain », l'équipe municipale ne se limite pas à valoriser à des modes de vie particuliers. L'urbanité fait appel à tout un imaginaire propre à appuyer sa stratégie de développement territorial, dans sa dimension historique, en rappelant son passé maraicher, et dans sa dimension culturelle, en revalorisant l'entre-soi populaire, ouvrier, voire communiste.

Le passé ouvrier, maraicher et populaire de la ville a structuré un imaginaire socio-spatial. A l'origine populaire, il est aujourd'hui support du renversement de l'image de la commune, autour des idées de « solidarité », de « fierté identitaire », de « convivialité ». La revalorisation de la culture ouvrière est au service d'un marketing territorial communal. Par exemple, des manifestations culturelles ont permis de reconquérir une image positive, à l'instar de celles associées aux anciennes vocations industrielles (Fête des berges de Garonne, Fête de la morue).

«Bègles est une ville particulière dans l'agglomération à cause de son passé ouvrier. Il ne s'agit pas de l'effacer au contraire, mais d'essayer de le cultiver et le développer, à la fois sur un front «ludique [...] il s'agit d'être fier de la mémoire, mais aussi de la partager. » Elu n°1

« Bègles c'est l'image d'une ville qui bouge, qui s'ouvre et d'une ville qui a gardé son identité. » Élu n°2

Comme le souligne Nora Semmoud (2007), *« le caractère populaire de la structure sociale, envisagé comme un particularisme est mis en avant »*. Cela serait un des moyens d'installer durablement l'arrivée des classes moyennes grâce à un passé qui n'est pas si éloigné d'eux au regard de leurs parcours familiaux. L'identité socio-spatiale de Bègles, son histoire corrélée étroitement avec celle de la ville-centre, son passé politique, ses jardins ouvriers, son habitat auto-construit, sont désormais autant de supports de son attractivité.

« Ceux qui arrivent et qui achètent les maisons qui sont relativement chères, ce sont des citoyens de strates sociales supérieures, mais en fait, ils arrivent pour recréer ce qu'était Bègles il y a 30 ans, avec des bistrots de quartiers [...], mais je trouve qu'ils sont très exigeants. » Élu n°4

Même si les paysages urbains et le patrimoine architectural des faubourgs sont parfois de piètre qualité, décrits même parfois sans valeurs par rapport aux charmes de la ville centre, ils en partagent certains traits, gage important d'attractivité auprès des classes moyennes locales. L'équipe municipale cherche alors à composer entre des stratégies d'innovation et de préservation. Une certaine liberté est laissée aux architectes, tout en orientant au maximum les « faiseurs de ville » vers certaines exigences architecturales et de programmation, pour ne pas ternir l'urbanité de Bègles. Comme le soulignent Baudin et Dupuy (2006), *« La représentation citadine du village, comme territoire idéal, offr[e] au politique la « niche » socio-spatiale venant légitimer la rhétorique de la proximité »*. Elle devient une qualité distinctive de l'accomplissement du processus de métropolisation et assure le maintien de l'attractivité résidentielle auprès des classes moyennes citadines. L'équilibre recherché n'est pas sans générer chez certains élus des malaises, ou même un déni d'une recomposition sociale plus sélective.

Il y a des gens à Bordeaux qui ont dit que Bègles allait de venir comme Caudéran ! Je ne dirais pas ça comme ça. À la base on était des ouvriers, alors il y a encore ces racines solidaires, cet esprit un petit peu bougon, un petit peu « rentre dans le tas », un petit peu voyez. Mais ça évolue, regardez simplement l'année dernière, on a gagné 118 habitants ! Ce n'est pas beaucoup, mais petit à petit... Elu n°5

Le renouvellement urbain transforme physiquement la ville, et affiche un dynamisme, mais il peut aussi rendre le marché immobilier sélectif et conduire les catégories populaires à s'éloigner dans le périurbain et perdre aussi les catégories sociales historiques qui nourrissent l'identité de la ville. Production architecturale remarquable et production de logement abordable sont donc deux leviers d'action sur l'habitat que l'équipe municipale mobilise avec précaution. De plus, ils peuvent se contredire.

« Si on ne veut pas que ces gens-là partent à Libourne, dans l'Entre-Deux-Mers pour faire ce pavillon-là, il faut admettre que la ville n'a pas vocation à accueillir QUE de la qualité architecturale qui sera primée. » Direction de l'urbanisme de la ville

L'urbanité du « village urbain » permet donc aux élus de dépasser le dilemme et renforce leur volonté d'attirer des classes moyennes citadines et maintenir ses couches populaires sur place. Elle donne du sens au renouvellement urbain de la ville, en fixe les limites symboliques : village « populaire » et citadinité « urbaine ». Elle est invoquée pour exprimer des inquiétudes au cas où la stratégie d'intensification et de compactification s'avérait contre-productive pour le maintien des spécificités de l'urbanité de Bègles.

« Notre ville à une âme, il ne faudrait pas qu'elle la perde, c'est un peu l'histoire du village urbain, comment on arrive à concilier l'inconciliable, une ville qui grandit et qui garde son âme. » Élu n°5

7.1.4. Une déclinaison différenciée selon les quartiers

La mise en œuvre du renouvellement urbain se traduit de manière différenciée en fonctions des quartiers de Bègles. Selon les morphologies existantes, la population, les équipements et le positionnement géographique, les stratégies de densification ajustent plus ou moins fortement les leviers d'action du « village urbain ». Chaque type de quartier se voit attribuer des rôles, au service du développement urbain métropolitain de Bègles. Quatre quartiers illustrent la mise en œuvre du village urbain. Chacun fait l'objet d'une stratégie de communication particulière auprès des classes moyennes.

Le quartier des Terres Neuves montre la stratégie la plus métropolitaine du « village urbain ». Elle repose sur une opération ANRU de rénovation urbaine d'envergure qui renouvelle l'image de la cité Yves Farges et, par la même, celle de la commune tout entière. Organisée autour de la destruction de quatre de ses tours, la rénovation de la cité Yves-Farges a coïncidé avec l'arrivée du tramway dans la ville de Bègles.

Ces deux grands projets ont marqué le coup d'envoi de transformations profondes pour ce quartier d'habitat social emblématique du passé ouvrier de la commune, depuis longtemps stigmatisé comme enclave anxigène, à l'image de nombreux Grands Ensembles au niveau national. Outre ces deux actes urbains majeurs, de nombreux autres projets sur les sites adjacents au sein même de l'opération de rénovation urbaine vont incarner peu à peu la volonté d'ouverture de la ville vers la métropole. La reconversion des friches militaires proches en locaux d'activités d'économie créative vise à produire une mixité fonctionnelle favorisant de nouveaux usages. Le quartier est rebaptisé « Terres-Neuves », allusion aux anciennes sécheries de morues. Ce nouveau nom lui donne une virginité symbolique (Semmoud, 2007). Proche de la future gare LGV, la cité Yves-Farges devenue Terres-Neuves apparaît maintenant comme un territoire de dimension métropolitaine. Le quartier incarne la vocation d'être la principale vitrine de l'attractivité métropolitaine de la commune.

Les évolutions à l'œuvre depuis plus de dix ans sur le quartier sont à la fois urbaines, architecturales, mais aussi fortement sociales. Stigmatisé et longtemps laissé dans un entre soi populaire hier, le quartier accueille aujourd'hui de nouvelles populations, notamment des travailleurs qui ne vivent pas sur place mais qui participent à bouleverser ses usages jusqu'ici exclusivement résidentiels.

La réussite de la reconversion socio-urbaine des Terres Neuves s'avère un enjeu déterminant pour le succès de la stratégie du « village urbain ». Près de dix ans après le lancement des travaux, des opérations sont déjà livrées : réhabilitation d'un des bâtiments les plus dégradés ; livraisons de maisons individuelles pour effectuer les relogements ; livraison des nouveaux bâtiments collectifs des promoteurs autour de l'arrêt de tramway. D'autres sont encore en cours et certaines opérations n'ont pas encore démarré. En 2015, le quartier reste en chantier et de nombreuses interrogations demeurent quant à son ouverture effective sur la commune. Mais parallèlement aux incertitudes locales, la vocation métropolitaine des Terres Neuves semble fonctionner. Son rôle de vitrine attire les regards des membres du gouvernement⁵⁷, des techniciens en charge de programmes nationaux comme l'ANRU⁵⁸ et même les regards internationaux.

⁵⁷ La Secrétaire d'Etat chargée de la politique de la Ville, Myriam EL KHOMRI, est venue visiter les Terres Neuves le 12 mai 2015

⁵⁸ Le programme de réhabilitation d'un des bâtiments des terres neuves est en poster dans la salle principale de réunion de l'ANRU et Terres Neuves illustre régulièrement les plaquettes de valorisation des actions de l'ANRU.

« Je ne sais pas si ça a été une vitrine pour les bégles parce que quand ils habitent au Sud de la commune, ils ne s'intéressent pas à ce qui se passe au Nord, mais c'est surtout pour l'image de la ville parce que l'ANRU considère que c'est une des meilleures ORU en France. Partout où il y a des expositions, ben il y a Terres Neuves. On a servi d'exemple au Mexique et on reçoit des prix. » Elu n°1

L'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole, l'A'urba, supporter de la métropolisation et diffuseur, localement, des valeurs durables de la densité, a souligné récemment le succès de l'opération des Terres Neuves. Pour ce « faiseur de ville », sa vocation métropolitaine est acquise. « Terres Neuves, naissance d'une nouvelle barrière sur les boulevards ? » de la revue CaMBo de Mai 2015 décrit le quartier comme un « *projet local devenu spot métropolitain* » ; « *un laboratoire de création, questionnant le rapport entre Bègles et le centre de l'agglomération.* » Les valeurs de la densité qui sous-tendent le projet urbain sont mises en avant : « *l'intensité des usages et les porosités avec l'environnement architectural* » ; des îlots « *conçus sur un modèle atypique, échappant aux codes traditionnels de l'urbanisme composé* » ; des formes architecturales « *hybrides* » et « *compactes* » qui « *prônent la densité* ».

Pour l'ANRU, le quartier des Terres Neuves est perçu comme pionnière au regard de l'importance de la prise en compte, dans les sites concernés, de la réintégration des quartiers à l'échelle métropolitaine, ambition que l'ANRU 2 souhaite généraliser dans la mise en œuvre et la recevabilité de toutes les futures sites inscrits au NPNRU (Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain).

Première mise en application de la stratégie du « village urbain », les Terres Neuves est l'un des principaux points d'observation de la réussite de la faubourisation de Bègles et de sa métropolisation. Les Terres Neuves sont dans l'œil de mire des élus et des habitants, anciens comme futurs, mais aussi des « faiseurs de ville » locaux voire nationaux.

Pour garantir leur attractivité auprès des classes moyennes citadines, le quartier des « Sècheries », jouxtant la mairie, ainsi que l'éco-quartier des Terres Sud, en limites communales, misent sur l'application d'un « village urbain » qui cherche à valoriser des modes d'habiter répondant à un goût pour l'environnement. Le quartier des sécheries propose à la fois un accès à des espaces naturels et aux services de proximité pour l'un, quand l'autre mise davantage sur l'innovation environnementale de son architecture et à sa bonne desserte par le tramway.

Pour « les Sècheries », le marketing territorial autour du « village urbain » est repris « tel quel ». La communication du projet met en avant des possibilités de distinction architecturale, la singularité l'urbanité, et l'intensité (accès à la nature, aménités urbaines)

« Tout en bénéficiant des avantages d'une grande agglomération, Bègles possède les qualités d'une ville à taille humaine, caractérisée par une identité forte dont les Sècheries témoignent avec la référence à l'industrie de la morue qui a longtemps assuré la prospérité de la ville et dont il demeure un bâtiment emblématique sur le parc.[...] De plus, en été, inutile d'aller loin pour profiter des joies de la baignade ! Le lac de Bègles, à quelques minutes à pied des Sècheries, devient Bègles Plage avec une étendue de sable, une zone de baignade surveillée et des aires de pique-nique. [...] Ici, le respect s'entend aussi bien entre les habitants que vis-à-vis de l'environnement. Pour assurer la bonne appropriation du projet et de ses innovations (espaces partagés, place limitée de la voiture) et transmettre « l'esprit Sècheries », un dispositif spécifique est mis en place par l'aménageur Aquitanis avec la participation d'Arc en rève centre d'architecture Bordeaux : création de cheminements paysagers sur le site, plantation d'arbres fruitiers, parcours artistique de sensibilisation, temps d'échanges et de convivialité avec les futurs habitants, mise en place d'un espace habitant connecté... » Extrait du site <http://www.secheries-begles.fr>.

Ainsi, le promoteur social Aquitanis, l'un des plus importants de Gironde, se transforme de gestionnaire en aménageur innovant grâce à une opération communale de densification urbaine. Elle se veut rassurante, appropriable par les classes moyennes riveraines et futures. Or, à l'état de projet et au regard des aspirations résidentielles et des représentations sociales des classes moyennes citadines en matière de densité, l'opération est probablement appropriable. La compacité apporte la convivialité du collectif, grâce au partage d'espaces communs de qualité, la possibilité d'une vie de quartier par une gestion innovante de la copropriété (Habitat partagé) tout en respectant une certaine intimité résidentielle :

« Projet urbain singulier et innovant, Les Sècheries proposent un « Parc habité' de 9 hectares, où architecture et nature s'imbriquent et présentent un large espace paysager. Les résidences s'ouvrent sur le parc où chacun peut cheminer, loin des voitures, à pied ou en vélo, sur des sentiers ou des venelles plus larges. [...] toutes les résidences construites s'ouvriront sur le Parc, vaste espace de nature, où les habitants pourront jouer, jardiner, se reposer, pique-niquer... De plus, chaque résidence mettra à disposition des locaux à partager, dont les usages seront définis par le collectif d'habitants.» Extrait du site <http://www.secheries-begles.fr>.

La communication évoque même des « immeubles maison », pour pallier aux représentations et sensations de promiscuité véhiculées par la compacité.

« Les 350 logements du parc, locatif social, accession sociale et accession libre à la propriété, ont été conçus avec les mêmes qualités que l'on retrouve dans une maison individuelle : grandes terrasses, jardins individuels et communs, surfaces plus grandes, possibilité d'évolutivité, celliers individuels... » Extrait du site <http://www.secheries-begles.fr>.

« Là, la culture de la densité était dans le projet, car il était porté par tout le monde.[...] On ne peut pas monter très très haut dans les étages, on a des contraintes sur le pourcentage d'espaces bâtis, voirie et espaces verts. [...] Cette fois, la question de la densité s'est posée sur : comment on construit des logements collectifs qui vont avoir les qualités des maisons individuelles ? » Membre direction de l'aménagement bailleur social n°2

Le projet des « Sècheries » répond au cahier des charges d'un urbanisme durable métropolitain qui fait la « ville sur la ville » et promeut l'exemplarité de Bègles en la matière :

« Conçu il y a plus de 10 ans, le projet urbain initial prévoyait la construction d'une cité-jardin de 150 logements individuels. Ne répondant plus aux ambitions de développement urbain dans lequel la Ville et Bordeaux Métropole souhaitent aujourd'hui s'inscrire, les ambitions, les valeurs et le programme d'un nouveau projet pour ce secteur ont été redéfinis par les parties prenantes (élus et techniciens de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bègles, maîtrise d'œuvre). Ce nouveau projet a pour objectif d'accroître la densité des îlots tout en préservant la biodiversité sur le principe d'un jardin habité, de construire un quartier exemplaire et innovant, respectueux de l'identité bèglaise et s'insérant dans le tissu urbain, social et culturel de la Ville. » Extrait du site <http://www.secheries-begles.fr>.

Pour le projet urbain du quartier Terres Sud, la stratégie de communication est proche de celle des « Sècheries ». Là aussi, il s'agit de séduire les classes moyennes citadines, et de consolider leur arrivée sur Bègles par le label d'éco-quartier.

« Ce qu'il faut savoir, une autre spécificité de cet aménagement, qui pour moi est un éco-quartier même si c'est un mot à la mode, il faut le faire pour toutes les opérations comme pour Ginko », mais nous, c'est notre principe de base ! Même s'il n'a jamais été clairement exprimé, l'éco-quartier était intrinsèque à la réflexion. » Architecte n°3

« Avec le projet Terre Sud, la ville souhaite redessiner cette zone où l'on trouve déjà le Parc de Mussonville et où s'est ouvert le Lycée Václav Havel. La volonté est de créer un éco-quartier modèle, structuré sur un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles

réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité. L'intermodalité y est un enjeu majeur. Avec des déplacements doux interconnectés (vélo, tram, cheminements piétons), le quartier Terre Sud joue la carte de l'accessibilité durable. Alain Charrier, architecte urbaniste, coordonne l'ensemble de l'opération d'aménagement de ce quartier et des espaces publics. »
Extrait du site internet officiel de la ville <http://www.mairie-begles.fr/>

Le projet mobilise entre autres un « starchitecte » (Molina, 2010) pour coordonner l'innovation architecturale, urbaine et environnementale du lieu, qui fait partie des stratégies de compacité métropolitaine, même si elle n'est pas toujours assumée totalement.

« Non, ma volonté ce n'est pas d'aller chercher des stars. Je voulais faire travailler les meilleurs urbanistes et architectes. Tout simplement. Les hauts plateaux ont aussi gagné un prix, j'étais content, mais ça ne m'empêche pas de m'engueuler avec l'architecte ! » Elu n°1

L'opération phare de Terres Sud, les « Hauts Plateaux » est l'opération vitrine du quartier. Elle propose une compacité expérimentale à partir d'une hybridation « maison » et « immeuble en hauteur ». Là aussi, à l'état de projet, la compacité entre en adéquation avec les représentations sociales des classes moyennes citadines et peut répondre à leur souhait de distinction architecturale par l'originalité contemporaine du bâtiment.

« L'éco-quartier, avec cette expérience, car oui, c'est une expérience un peu folle, mais intellectuellement intéressante, car vous pourrez acheter un plateau sur un des étages du bâtiment, la moitié sera enherbée et vous pourrez construire ce que vous voulez sur votre plateau, voir agrandir votre maison au fur et à mesure. C'est totalement novateur ! » Élu n°3

« Cette résidence innovante répond aux demandes de la ville : résoudre les problématiques liées à l'étalement urbain avec une nouvelle forme d'habitat, plus évolutive et plus accessible. [...] Un îlot est déjà réservé pour des équipements publics. Enfin, plusieurs hectares sont dévolus au maraîchage de proximité. L'aménagement de « Bègles Bel Air » développe une ambitieuse démarche environnementale dans la continuité de la première phase : luminosité des logements, faible consommation énergétique, limitation de la place de la voiture, vastes espaces verts... » Extrait du site internet officiel de la ville <http://www.mairie-begles.fr/>

« Quand je me lance dans les « Hauts Plateaux », c'est original de construire des maisons empilées sur des plateaux de béton, ce n'est pas évident, mais en même temps c'est de l'auto-construction, ça lutte contre l'étalement urbain, c'est revisité du point de vue juridique, c'est que des coursives qui auront des statuts de rues. C'est plein de choses comme ça. » Elu n°1

Terres Neuves sur les boulevards bordelais, Terres Sud, Les Sècheries au cœur de la ville, tous ces quartiers sont de nouveaux pôles urbains denses et autant de situations de mise en application du « village urbain » et consolident la faubourisation en tant que politique urbaine. Leurs enjeux sont multiples et à plusieurs échelles. Ils soutiennent le renouvellement de Bègles, incarnent le raccrochage à la métropole, et participe au rayonnement de Bordeaux Métropole et de la commune par l'image du village urbain.

« On a fait les Terres Neuves comme pôle de densité, on fait Terres Sud comme pôle de densité » Elu n°1

Enfin, le quartier de la Ferrade illustre une autre stratégie bien différente du « village urbain » en visant au contraire la sanctuarisation de l'existant. Ce quartier, surnommé le « petit Neuilly » par les Bèglais eux-mêmes, est constitué majoritairement d'échoppes. Pour les catégories sociales moyennes les plus aisées et les catégories supérieures, ce produit demeure le plus recherché sur l'agglomération bordelaise, « Graal » local de l'accession à la propriété.

La Ferrade connaît une dynamique de renouvellement social, essentiellement soutenue par une l'installation de cadres supérieurs. Le quartier apparaît lui aussi comme une vitrine métropolitaine, mais, à la différence des Terres Neuves, avec un caractère patrimonial. La compacité, l'intensité et l'urbanité apparaissent idéales au regard des aspirations résidentielles des classes moyennes citadines, car elles sont similaires à celles de la ville. De plus, contrairement au tissu bordelais de plus en plus « muséifié » par la logique de patrimonialisation touristique de la ville, la compacité du quartier est intégrée dans les tissus « hybrides » d'un faubourg, qui, de plus, est tolérant politiquement en matière d'urbanisme. Sa compacité est elle aussi patrimoniale, mais peu soumise à des contraintes de labellisation. Elle a donc l'avantage d'être encore perméable en matière de transformation et d'intervention sur le bâti (extension d'une véranda, création d'un étage supplémentaire) pour des initiatives de particuliers.

« C'est un tissu vieillissant, et qu'on appelle le « Neuilly bèglais ». C'est le secteur patrimonial de la ville, composé de personnes âgées et de personnes à hauts niveaux de revenus. Ça, c'est en train de muter justement, parce que c'est aussi beaucoup de jeunes qui ne peuvent plus acheter une échoppe dans Bordeaux... Parce qu'ils ne peuvent plus acheter, mais aussi parce qu'on commence à avoir une certaine réputation par le fait qu'on n'est pas trop frileux en termes d'architecture. Ça ne veut pas dire qu'on n'est pas qualitatif, mais en termes de surélévation ou d'extension, elles sont largement admises sur les secteurs d'échoppes. »
Directeur de l'urbanisme de la ville

Quartier formant un « village urbain » historique homogène, il s'agit ainsi pour la ville de préserver La Ferrade, d'y éviter toute densification supplémentaire, au risque d'inverser le processus d'attractivité dont le quartier bénéficie ou de se voir confronté à des réactions de protectionnisme qui nuiraient au marketing territorial global.

«Le quartier qu'on appelle le Neuilly bèglais, le quartier de la Ferrade, on n'y fait rien, on ne construit pas. Il y a un tissu d'échoppes extrêmement denses, et toutes les enquêtes ont montré que la densité de population dans ces tissus était plus importante que dans les tours d'Yves Farges. Donc pourquoi j'irais massacrer le quartier ? » Elu n°1

Les élus font face à l'enjeu d'urbaniser et de densifier la commune en s'ouvrant et adoptant un nouveau positionnement communautaire. Il s'agit d'acquérir un statut métropolitain dont les caractéristiques sont d'articuler des modes de vie métropolitains, un rôle de centralité urbaine, tout en conservant une identité socio-spatiale populaire, plutôt basée sur l'interconnaissance, l'indépendance politique et l'entre-soi social. L'imaginaire du « village urbain » exprime le projet de développement métropolitain de la ville de Bègles et son devenir en tant que faubourg. L'hybridation de son territoire en termes de densité est reconnue comme un atout au service de son potentiel résidentiel. Ses qualités semblent bien perçues par les élus, qui cherchent à les consolider pour entrer dans la métropole sans la « subir ».

Les élus déclinent donc le « village urbain » dans leurs projets urbains et dans les dimensions la densification : intensification renégociée avec les acteurs de la métropole ; compactification à singulariser ; urbanisation des modes de vie et des ambiances. L'urbanisation semble plus difficile à mettre en œuvre dans sa capacité à maintenir la mixité sociale. La stratégie bèglaise rejoint celle décrite par Baudin et Dupuy (2006). Quand elle mobilise la notion de « village » dans les politiques urbaines, et notamment la politique de la ville, l'idée de « proximité » serait une sorte de « *remède miracle aux maux supposés gangrener la société contemporaine. Ces maux seraient provoqués [en partie] par la trop grande distance entre les individus.* »

Les valeurs de la densité en tant qu'urbanité sont une forme de réponse à cette nécessaire proximité qu'il s'agit de recréer par des aménagements plus adéquats. Dans le cadre d'une approche davantage critique, Baudin et Dupuy montrent que la demande de proximité, que l'on retrouve dans les aspirations résidentielles des classes moyennes, ouvre, pour les politiques urbaines et la production de l'habitat, la possibilité d'élaborer des « *réponses préconstruites* » concernant « *l'ensemble de la vie sociale* ». La « *proximité* » remet au goût du jour les valeurs « d'urbanité » des espaces publics que l'intensité des tissus urbains rend possibles dans une logique de compacité architecturale.

Les élus et l'équipe municipale composent avec l'appropriation de ces mutations urbaines par les habitants, dont les représentations sociales sont fortement sollicitées. En effet, les paysages urbains, architecturaux et sociaux de leur quotidien change. Pour les habitants aussi, le « village urbain » devient le réceptacle de l'appropriation de la faubourisation de leur commune.

7.2. Une appropriation singulière de la faubourisation

Contrairement à l'idée d'un marketing territorial détaché des représentations habitantes, reposant que sur une seule logique de communication, quasiment hors-sol, le mythe du « village urbain » ne semble pas uniquement un slogan politique, mais il est un moyen d'appropriation des mutations urbaines à l'œuvre sur Bègles. Il est une « lunette d'observation » pour comprendre, pour s'opposer ou accepter les aspects de la faubourisation.

Le « village urbain » traduit des modes d'appropriation chez les habitants et constitue un socle commun de représentations. En tension entre tradition et modernité, il traduit à la fois la nostalgie d'une identité mise à mal, tout comme l'horizon d'un avenir métropolitain valorisant pour le territoire. Le mythe du « village urbain » est présents sur les dimensions de la densité : l'intensification qui réinvite à des fonctionnements urbains plus étroitement liés avec la métropole ; la compactification qui bouscule les projections résidentielles et une urbanisation qui diversifie la composition sociale du faubourg de la commune.

7.2.1. Une métropolisation inéluctable

L'entrée de Bègles dans la métropolisation apparaît inévitable pour les habitants.

« C'est ça la modernité, « vite, rapide », il faut construire, construire, construire, construire... On construit énormément sur Bègles. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

« Même si c'est immuable que ça va changer, une petite ville qui était une cité ouvrière, elle va devenir un pôle vachement attractif ! La LGV arrive, la restructuration par Euratlantique arrive, la redensification par le tram pour qu'il soit rentable. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« Les gens sont attirés par Bègles, mais je prêche pour ma paroisse, mais c'est normal regardez, je suis venu ici à pied, je prends mon tram ou même mon train et je suis à Paris en deux-deux. Si je veux prendre l'avion, je prends ma rocade, quand elle n'est pas trop bouchée et

c'est rapide, c'est un atout ! C'est relativement bien desservi ». Marcel, 75 ans, retraité ouvrier qualifié

Pour les habitants, le projet des Terres Neuves, opération de Renouvellement Urbain devenue un nouveau pôle urbain métropolitain, incarne symboliquement l'intensification béglaise et son arrimage à la métropolisation. Les attitudes, longtemps caractérisées par la crainte d'une ghettoïsation irréversible du quartier sont aujourd'hui davantage des craintes d'anonymisation du quartier, voire de gentrification. Ces craintes concernant la future vie de quartier des Terres Neuves préfigurent, à échelle réduite, celles concernant le destin de la commune tout entière. On retrouve essentiellement les craintes d'anonymisation et de gentrification chez les habitants « historiques ». Le quartier s'ouvre, enfin, et c'est une bonne chose, notamment pour stopper la ghettoïsation qui le menaçait. Cependant, par sa vocation métropolitaine, le quartier des « Terres Neuves » semble encore continuer de tourner le dos au reste de la commune. Son destin semble davantage lié à Bordeaux et à la métropole. Ce ne sont plus les « jeunes du quartier » qui préoccupent les habitants mais l'arrivée des « modernes », qui participent au « désenchantement » de la vie communale (Weber, 1919).

« Je pense qu'une évolution est nécessaire, c'est largement évident. Après, l'évolution, elle est un peu précipitée. [...] Ce qui nous inquiète c'est comment ils vont s'intégrer avec les anciens Bèglais, les historiques comme les modernes. Les difficultés que nous en tant que comité de quartier, on a à rencontrer des gens qui habitent au pré Lacoste, la plupart étant des gens aux revenus moyens, on a des difficultés à les rencontrer, là je pense que ça va être une distance supplémentaire [...], mais ce n'est pas évident, mais ça va être difficile et confus en vue de l'arrivée de nouveaux habitants. » Michel, 60 ans, employé de banque

Les habitants, ont, en partie, pris conscience des enjeux de l'urbanisme durable et de la solidarité territoriale.

« Alors pas tout me plaît comme nouvelles constructions. Je comprends tout à fait qu'on construise parce que moi la première je suis travailleur social et que je me dis qu'à un moment donné, on doit partager nos espaces, et on ne peut pas envoyer les gens qui n'ont pas d'argent vivre à 50 kms de Bordeaux ça ce n'est plus possible. Il faut, je pense, qu'on fasse des concessions. Alors bien évidemment j'ai la nostalgie du Bègles d'avant, où on avait moins de bâtiments, c'était plus aéré, mais en même temps, je me dis qu'on n'a pas le choix. C'est comme ça, il faut l'admettre parce que moi un jour je serais peut-être bien contente que mes enfants puissent habiter sur Bègles. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

L'intensification dont bénéficie Bègles depuis l'arrivée du tramway est vécue comme des opportunités au quotidien. Elle renouvelle les pratiques qui deviennent plus citadines.

« Ce que j'apprécie vraiment c'est qu'on nous ait vraiment rapprochés de Bordeaux. Alors que maintenant, le fait qu'on puisse aller à Bordeaux en tram tout ça, je reprends goût à aller à Bordeaux. Avant en voiture, les quais, c'était horrible. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

Au contraire, pour d'autres habitants, l'intensification promue par la ville à travers le « village urbain » ne prend pas. La commune n'évite pas la banalisation de sa résidentialisation. L'imaginaire qu'elle véhicule renvoie plus au périurbain qu'à la ville. Pour les plus citadins, le « village urbain » n'est que le « cache-misère » d'un développement urbain métropolitain désorganisé et peu maîtrisé.

« Il n'y a pas de pensée urbaine enfin ! C'est une ville qui est totalement décousue, c'est un patchwork ! [...] Oui, alors l'idée du village urbain à la bèglaise, ça veut dire c'est le bordel quoi, c'est le foutoir. » Architecte n°3

Malgré ces quelques inquiétudes, relevant d'un sentiment d'être aspiré dans le train de la modernité, et présent dans l'imaginaire de la mondialisation (Fuzessery, Simay, 20145), l'intensification de Bègles et sa vocation de faubourg métropolitain posent peu problème pour les habitants car elle correspond à une des aspirations résidentielles les plus fortes des classes moyennes.

« Ah oui, ça a énormément construit. Mais dans l'ensemble, c'est plutôt pas mal oui, je vois ça d'un bon œil oui. Et le tramway, ça a changé beaucoup de choses quand même. » Bernard, 56 ans, postier

De plus, l'imaginaire du « village-urbain » maintient une distance géographique symbolique avec le reste de la métropole, qui paraît plus intense, plus urbaine. Il facilite ainsi l'appropriation de l'intensification que connaît la commune.

« Ça fait un peu, des fois village ou petit centre-ville quoi. Quand tu vas acheter ton pain, tu vois que les gens se connaissent, qu'ils se disent bonjour. Je me souviens quand il a neigé, enfin le jour où il a neigé, donc on était allés acheter du pain et là-bas, le dimanche matin et donc il y avait un monsieur, qui devait être connu, enfin qui parlait à la boulangère et qui disait : « Non, mais, là-bas, à Bordeaux, rien ne marche, il n'y a plus rien ! » Et du coup, je trouvais que voilà, ça faisait vraiment petit village, et il disait : « Là-bas, à Bordeaux.. » donc c'était comme dire :

«loin, loin, loin, dans la grande ville...» J'ai l'impression, que les gens, voilà, ils se considèrent ici un peu comme un peu excentrés de Bordeaux et Bordeaux, c'est là-bas quoi et ici, c'est le petit village quoi, c'est un peu ça. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

7.2.2. Une anomie architecturale

La compactification n'est pas un phénomène méconnu ni nouveau. Dans les faubourgs, elle se réfère à une certaine tradition issue de la culture ouvrière. Les habitants eux-mêmes l'ont mise en lumière comme caractéristique spécifique des ambiances des faubourgs. Cependant, aujourd'hui, la compactification se fait tout azimut, et à pour origine des dynamiques très diverses.

Il y a l'impulsion de la collectivité, fortement visible dans l'espace public, car faisant l'objet d'une communication, parfois spectaculaire, mais qui ne représente pas la dynamique globale de la compactification de Bègles. Celle-ci est aussi générée par la prolifération d'opportunités privées : valorisations immobilières et reventes, ouverture à l'urbanisation de terrains privés à des promoteurs dans le cas d'une division parcellaire.

La compactification provoque des comportements contradictoires. Bien que très pratiquée, elle fut très peu évoquée par les habitants en tant que valorisation patrimoniale, permettant la réalisation d'opérations financièrement avantageuses. La compactification a plutôt été critiquée comme une menace pour le cadre de vie. Ainsi, pour chacun, l'enjeu de la compactification consiste à devenir le « dernier opportuniste ». Syndrome du « dernier opportuniste » qui, dans les espaces métropolitains au marché immobilier tendu, est du même ressort que le syndrome du « dernier arrivé » dans les espaces périurbains (Charmes 2011). Il s'agit de valoriser son patrimoine foncier, par exemple, vendre son fond de parcelle à un promoteur privé, avec le souhait d'être « le dernier » à le faire. Après la réalisation de sa plus-value et sa contribution, de fait, à la compactification, la préservation du cadre de vie prévaut.

« En même temps, c'est porteur d'une inquiétude parce qu'il faut bien constater que l'on est dans un environnement qui est loin d'être figé, qui, et ça, les gens ont tendance à l'oublier, a connu déjà beaucoup [il hurle le mot] de transformations. Si vous regardez l'histoire de ce quartier, vous regardez les photos aériennes des 60' s, 70' s et 80' S., etc. Vous vous apercevez que ce dont les gens se plaignent ou ont tendance à mettre en avant aujourd'hui dans les transformations de la ville, mais ça s'est déjà [il hurle le mot] produit ! Le voisin d'en face au moment où il a construit sa maison. En 1994 ! Parce qu'il a construit sa maison dans une zone maraîchère qui était la propriété d'une famille du coin. Qui a été morcelée. Et le Monsieur qui

habite en face et qui a fait construire sa maison, il est né là ! D'accord, il est né dans cette maison voilà, qui est au milieu, en 1994, dans une espèce de no man « s land ! Et je crois que les gens ont tendance à oublier [il hurle le mot] ça ! Aujourd'hui, ils disent, mais Bègles se transforme et gnagnagna, on va nous mettre des ceci, des cela, mais ils oublient qu'au cours des vingt dernières années ou des trente dernières années, Bègles s'est déjà transformé ! La maison d'en face date de 1970, c'est-à-dire qu'il y a cinquante ans, elle n'était pas là. Et ce n'est pas si vieux que ça ! » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

La technicité du vocabulaire chez les habitants montre que la communication et les concertations de plus en plus systématisées autour des grands projets urbains provoquent une prise de conscience chez la population d'un changement de modèle urbain, plus compacte, pour leur territoire. Elles donnent une meilleure compréhension des enjeux supra territoriaux aux habitants, qui considèrent ainsi les mutations au-delà de leur cadre d'habitat immédiat. Même si ces dispositifs ne limitent pas toujours les conflits, c'est autant de réponses « à chaud » à une compactification rapide et brutale de l'environnement.

« J'étais à un débat où des architectes nous disaient qu'il fallait apprendre à partager l'espace. Mais c'est aussi des coups qu'ils font, à Bordeaux Bastide par exemple. [...] Et à ce débat, l'architecte disait sur Bègles qu'on ne pouvait plus faire de l'habitat individuel, qu'il n'y a plus assez de place, qu'il faut partager l'espace donc arriver à construire du logement en hauteur, avec quand même des espaces extérieurs privatifs » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

« Maintenant y' a les immeubles qui se sont construits. Oui c'est en cours parce qu'il y avait une maison et là ils construisent un truc très lourd. Hélène a fait une pétition, elle a obtenu une dizaine de signatures très très vite. Et c'est vrai que, ils le construisent hyper haut et avec un système d'étage, décalé et dans le permis de construire ils dépassent la hauteur. Et je pense que la conséquence de ça c'est que ça va rendre la rue plus sombre, le soleil va être caché. En face, là on avait essayé de gueuler contre le fait que le sol est à peu près un mètre au dessus du haut du jardin et ce que je veux dire c'est que ça renforce le décalage de hauteur. Quand on l'a acheté, rien de tout ça n'existait. » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

Les inquiétudes sont très liées à la vitesse de compactification. La simultanéité des opérations de constructions de logements, sur tout le territoire, la diversité de leurs tailles et de leur architecture renforce le sentiment de déstabilisation des habitants dans leur pratiques quotidiennes.

« *Quand je la traverse à certains endroits je me dis « putain fait chier, ils construisent aussi là »* Fanny, 46 ans, directrice en mairie

« *Puis comme c'est construit très vite, il y a des malfaçons.* » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

Une des plus grandes inquiétudes évoquées est la banalisation de Bègles par sa résidentialisation, perçue comme un dommage collatéral inévitable de la métropolisation.

« *Je comprends les volontés de la mairie, et je suis d'accord sur l'idée de densifier autour des axes de transports pour éviter que les gens s'installent à la Brède. Mais après, ça veut dire densifier comment ? Est-ce qu'on fait de la hauteur ? Est-ce qu'on fait des choses moins hautes, mais... bon, je n'ai pas de réponse. Et puis ces nouveaux logements, cette densification, comment elle s'harmonise avec ce qu'il y a autour ? Je crois que c'est ça le plus difficile. Je pense qu'il aurait dû avoir un travail avec des architectes pour que ce qui se construit s'harmonise réellement avec ce qui existe déjà.* » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« *L'architecture d'une ville c'est très important ! J'adore Bordeaux, j'adore Paris, je n'aime pas trop Toulouse, parce qu'il n'y a pas d'architecture, Lyon aussi, c'est magnifique, mais ici on a quoi ? Des immeubles, des immeubles des immeubles, et encore maintenant on a quoi ? Des cubes. Moi je veux bien qu'on loge les gens, mais... Bègles c'est moche. On ne se promène pas à Bègles. J'aime l'architecture contemporaine quand elle est jolie ! Mais si c'est comme ce qu'ils construisent à Bègles, non, je n'aime pas du tout ! Mais non, près de la mairie, c'est des balcons en ferrailles ! C'est des cubes ! Les pauvres ! Habiter dans des cubes !* » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

La compactification donne l'impression que leur ville est intégrée à la métropole qui l'uniformise. Ses ambiances urbaines sont de plus en plus similaires à celles des communes périphériques voisines.

« *Au fur et à mesure, ça commence Bègles, à ressembler aux autres banlieues. Vous prenez l'enfilade qu'ils ont construite place du 14 juillet, c'est du logement social donc ça, du point de vue du logement, ça ne me pose pas de problème, et puis ce n'est pas très haut, ce n'est pas vilain, mais tout est uniformisé.* » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

Bien que le côtoiement quotidien d'ambiances hétérogènes en matière de compacité participe d'une certaine acculturation, les habitants sont particulièrement vigilants à la compactification

par l'habitat collectif. Son potentiel de dégradation de l'image du cadre de vie est fort. Les habitants se montrent à la fois critiques et très renseignés sur les opérations de constructions de logements en cours, des plus petites à celles d'envergure métropolitaine. La compacité de l'habitat collectif présente des risques de faire « machine arrière » et de retour à la stigmatisation, que les habitants ne veulent plus subir. Les représentations sociales liées à l'intimité et la convivialité sont fortement sollicitées par les compacités proposées par les opérations récentes. Le jeu de couleurs parfois osé, interpelle aussi sur la qualité du bâti.

« Autour de la mairie, c'est pareil, je trouve qu'il y a des trucs qui sont, ben c'est pareil, il n'y a aucune harmonie. Ce bâtiment avec les terrasses en bois, ce n'est pas beau du tout, c'est lourd quoi ! C'est chargé, et à côté, il y un autre bâtiment avec ses trucs en plastique, il n'y a aucune harmonie ! Ce n'est pas la densité qui me gêne, c'est que pour moi, ce n'est pas harmonieux. Parce que voilà, le collectif, je pense que voilà, il faut faire attention. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

« Au niveau architectural, ça ne me plaît pas, je trouve ça trop bloc, je pense qu'au niveau architecture, il y a la possibilité de faire des choses plus allégées. Et puis on a l'impression que c'est de la construction rapide, et ça comment ça va évoluer ? J'ai un peu peur que ça vieillisse mal. Non, ça ne s'intègre pas bien. Pas du tout même (rires). » Michel, 60 ans, employée de banque

« Toutes ces nouvelles constructions ! Moi je trouve que tout ce qui sort de terre est à chier. Ces proportions et toutes ces couleurs, j'ai beaucoup de mal avec ça, ce rouge, c'est des couleurs... Non, ce n'est pas que ce soit contemporain, il y a des choses que j'aime beaucoup, c'est juste que c'est raté c'est tout. C'est presque irrespectueux du lieu, c'est posé là, on ne sait pas l'histoire, on ne comprend pas les couleurs, si la ville a un code couleur pourquoi pas, parce que comme Bègles n'est pas lisible, pourquoi pas essayer de faire un code couleur pour exprimer quelque chose ? » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

La compactification est évaluée en tant qu'agent transformateur du cadre de vie et de l'identité socio spatiale de Bègles. Elle est peu évoquée en termes de fonctionnalité de l'habitat ou de l'habiter. L'opération des Terres Neuves est spontanément reprise pour illustrer leurs propos et soulève ainsi les débats les plus vifs. Les habitants comparent les formes d'architecture réalisées avec le reste du périmètre Euratlantique voisin, sur le quartier Belcier, véritable catalogue à ciel ouvert des nouvelles compacités métropolitaines. La comparaison fragilise l'appropriation des Terres Neuves, qui face à d'autres opérations en cours, présente plus de défauts, au regard des aspirations résidentielles des classes moyennes : le manque de qualité des espaces extérieurs, la

faible présence d'espaces verts. Ni la convivialité, ni l'intimité ne semble être totalement au rendez-vous avec la construction des bâtiments collectifs remplaçant les tours détruites.

« Dans les évolutions des quartiers de Bègles, bon, moi, rien ne me convient. Les Terres Neuves, de mon point de vue et de ce que j'en ai vu, je trouve ça pour l'instant « ni fait ni à faire », la démolition des tours, je ne me permettrais pas d'avoir un avis parce que c'est des choix complexes, mais c'est plutôt ce qui a été initié, à la place, et même, les rénovations, je ne les trouve pas terribles. Les choses en bois... bon, pourquoi pas, mais c'est surtout ce qu'ils ont fait, plus au sud, je trouve ça dramatique, avec des angles partout, tout est près des uns des autres, avec tout un tas d'ouvertures au Nord ? Tout est très rapproché. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Je trouve qu'il y a des choses qui ont été faites qui ne me plaisent pas du tout. Terres Neuves, pour moi, il y a toute une partie que je trouve très moche. Le bâtiment qu'ils ont fait, alors que ça a été primé je crois, avec l'espèce de bâtiment étudiant, et l'autre jaune à côté, j'ai l'impression qu'ils ont juxtaposé, c'est peut-être que pris seul, c'est joli, mais là, ils ont mis à côté des bâtiments qui ne vont pas du tout ensemble, et je trouve que ce n'est pas très respectueux pour les gens non plus, parce que pff... J'ai la fille d'une amie qui cherchait à acheter un appartement sur Bègles, elle n'a pas acheté, elle a regardé un peu sur les Terres Neuves, elle me racontait qu'en fait, ils ont fait des trucs, tu ouvres tes fenêtres et on a vue sur tout le monde ! » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

« Sur Terres Neuves, ça se fait un peu au détriment de tout ce qui est un peu espaces verts. Derrière, effectivement il y avait 4 tours, mais au pied des 4 tours il y avait de l'herbe. Tandis que là, ce qui se construit, c'est mastoc, c'est concentré. [...] bon effectivement, par rapport aux tours de 14 étages, ça fait moins haut. Mais comme je disais, les tours, il y a en avait 4 et puis il n'y avait rien d'autre. Le reste c'était du R+4. Moi ce qui m'inquiète sur ce quartier c'est qu'autour de la station de tramway, tout ça, c'est très proche, il y a pas d'espaces, les gens ont des balcons justes en face des personnes en face de chez elle, il n'y a pas de profondeur, de vue... c'est... proche. » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

« Alors la question que je me pose, est-ce qu'il n'y avait pas moyen de faire autrement ? Est-ce qu'on ne pouvait pas faire autant de logements différemment ? Je vois vers le quartier Belcier, ils ont fait une espèce de bâtiment où c'est joli parce qu'il y a des trucs en terrasses, c'est harmonieux, c'est joli. Là... et puis bon ce n'est pas fini, et ce que disent les gens c'est qu'il n'y a pas d'espaces verts. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la CAF

Cependant, la revalorisation des hangars militaires, traces d'un passé industriel, militaire et cheminot trouve grâce à leurs yeux. Elle marque le respect des empreintes de l'histoire, importante dans les références identitaires des habitants historiques et permettent des distinctions résidentielles avantageuses pour les arrivants.

« Mais les bâtiments qui ont été refaits, les hangars, je trouve ça sympa. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

Fer de lance des mutations de Bègles, de son renversement d'image ainsi que de son attractivité à l'échelle de la métropole, le quartier des Terres Neuves est un des postes d'observation stratégiques de l'avenir de la commune. Les compacités du quartier interpellent les formes d'appropriations sociales. Elles ne mobilisent ni tout à fait les représentations sociales des grands collectifs d'avant les démolitions, ni ne renvoient aux autres tissus architecturaux connus de la commune. Les effets de ruptures architecturales vis-à-vis du reste de la ville restent marqués. Ils expliquent en partie les craintes du maintien d'une stigmatisation du quartier qui se maintiennent et sa diffusion au reste de la ville malgré la nouvelle architecture.

La compactification ne semble pas mettre suffisamment en lumière le volontarisme de l'équipe municipale à entrer dans la métropolisation sans la subir. La stratégie de distinction architecturale est ainsi mise à mal par les représentations des classes moyennes quant aux mutations de leur cadre de vie.

« Il y a plein de choses qui se construisent à Bègles et je suis un peu déçu. Alors, je connais mal les noms de rues, mais de manière générale, tout ce que je vois, je trouve que ça part d'une bonne idée, mais du coup c'est ce qu'on voit partout ailleurs et ce n'est pas si original que ça. » Olivier, 28 ans, chargé de mission cat. A de la fonction publique territoriale

« Parce qu'encore une fois, on a l'impression d'être sur des petites choses comme ça, qui encore une fois ne disent rien, se posent là, mais ne parlent pas. En tout cas, moi, je ne les lis pas. La rue Alexis Camel, près de la mairie, là je me suis dit : « Bon, c'est près de la mairie, Noël Mamère va nous faire un truc sympa et il y a un petit truc qui sort de terre, et on te dit que ça y est c'est fini ? Ça ne fait pas fini ! » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Mais j'aime bien l'idée qu'ils construisent beaucoup de logements sociaux. Ensuite, en tant que ville, en tant que cité, c'est assez déprimant. Je trouve qu'il y a une image, l'idée encore du village, cette image qui est donnée, une sorte plan de communication général qui est donné, et avec une réalité qui est toute autre. » Julien, 40 ans, traducteur

Face aux incertitudes de la compactification sur l'évolution de leur environnement et de leur commune, les habitants se réapproprient le mythe du « village urbain » comme référence de repli. Les éléments identitaires socio-urbains et architecturaux présents dans leur quotidien, évoquant le « village urbain », préservent la mémoire collective, face à un avenir métropolitain incertain. Le « village urbain » se substitue au mythe stigmatisant de la banlieue, il absorbe l'imaginaire négatif autour de la banalisation métropolitaine. La mise en avant des ambiances architecturales « bricolées » et anarchiques prend le pas sur la présence des opérations d'habitat collectif plus ou moins heureuses.

Moi j'avais l'image de la banlieue rouge, classique, mais pour moi ce n'était pas négatif. Plutôt l'image d'une banlieue très populaire. Aujourd'hui l'image elle a changé oui et non c'est très contrasté. Si on regarde celle renvoyée par les médias, l'actualité, elle a une image plus moderne, mais c'est normal, ça fait plus de 25 ans que je suis à Bègles, mais si on regarde toutes les banlieues, c'est un peu aussi la même chose. Elles se ressemblent toutes d'ailleurs c'est dommage, c'est un peu uniformisé sur les nouvelles constructions par exemple. Alors, il y a un peu cette image-là renvoyée, qui est en partie la réalité, et en même temps, ça garde son caractère de particulier, que si on prend une rue, on va trouver de vieilles échoppes, puis des trucs des fois pas rafistolés, et à côté, il va y avoir un grand bâtiment. On est un peu dans ces deux images-là, un peu contradictoires. Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

« Moi ce que je n'aimerais pas quand même, c'est une défiguration complète. Mais j'aimerais qu'il y ait les quartiers. On ne peut pas dire que Bègles n'a pas d'histoire, on a des richesses ! Je me suis personnellement intéressé aux richesses de l'art déco dans Bègles pas exemple. Et dans Bègles, certaines petites maisons sont vraiment d'art déco, il y en a un paquet ! Il y a une identité ! Il y a les quartiers pittoresques dans le sens où c'était des populations moyennes, et des constructions faites au jour le jour ! Ça répondait à une raison sociale ! Alors un jour, il faudra nettoyer certains quartiers et les rendre plus agréables, mais je ne voudrais pas que ces quartiers-là deviennent des réserves d'Indiens. » Marcel, 75 ans, retraité ouvrier qualifié

L'imaginaire du « village urbain » absorbe l'entrée dans la métropole, mais également l'architecture des constructions récentes. Elles renvoient dans le même temps à un autre imaginaire, celui de la métropole. En conséquences, elles interrogent les habitants sur le futur de leur commune, font débat, mais elles n'induisent pas une compactification uniformément perçue négativement.

7.2.3. Un « vivre ensemble » fragile

Le « village urbain » rend possible une transition métropolitaine dans la fabrique politique de la commune, dans sa transformation physique, programmatique, mais aussi sociale. Il associe une idée vivre ensemble, y compris métropolitain. Appelé « l'esprit bèglais », il est repris pour réécrire une inscription dans la métropole, parfois de manière défensive.

« Mon avis, bon est personnel parce que je suis militante et engagée dans la vie, mais oui, il a y un état d'esprit bèglais, on pourrait dire de résistance, c'est contradictoire, qui peut avoir des bons comme des mauvais côtés, comme on est d'accord pour construire des logements, mais pas à côté de chez soi. Mais c'est aussi une résistance à dire « bon, nous on n'a pas décidé de se laisser imposer n'importe quoi et surtout on veut que notre avis soit non seulement entendu, mais pris en compte. C'est ça l'esprit de résistance, le fait de vouloir participer. C'est une aspiration démocratique qui vient de très loin et qui est restée forte dans la ville avec la particularité qu'on a un petit territoire. C'est pour ça qu'on peut parler de village. Le village pour moi, c'est une réalité. Mais Bègles, on aimerait bien que ça ne devienne pas une cité-dortoir, mais ça pourrait. » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

Les caractéristiques de Bègles qui contribuaient autrefois à sa mauvaise réputation sont devenues des atouts pour se distinguer vis-à-vis des communes voisines, et pour proposer de nouveaux registres de modes de vie au sein de la métropole. Le terme même de village décrit le sentiment de vivre dans des quartiers pittoresques (Baudin, Dupuy, 2001) Dans le cas bèglais, il qualifie une ville entière vis-à-vis du reste d'une métropole. L'urbanisation de Bègles reste conviviale, et préserve de l'anonymat de la métropole. L'image de « village », associée à la notion de convivialité n'est pas sans rappeler des représentations positives des débuts de la périurbanisation (Bidou 1984) mais aussi l'expérience des premiers habitants arrivés de la gentrification dans les quartiers populaires de centre-ville (Donzelot, 2009).

« Il y avait une jeune femme qui était venue s'installer avec sa petite, elle est au Pré Lacoste, elle m'a dit combien elle était ravie d'habiter à Bègles, et ce n'était pas la première fois que je l'entendais. Parce que Bègles, ce n'est pas « je me la pète bobo », au niveau des services, elle trouve qu'il y a tout à proximité, que le cadre de vie, on y est bien, on n'est pas anonyme. Si tu fais un minimum d'efforts, il y a des trucs où tu peux aller faire connaissance avec tes voisins, il y a, j'ai l'impression, un contact plus facile avec tes voisins. Alors, est-ce que c'est ça, ce côté populaire qui est resté ? Moi je me sens bèglaise. » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

Les caractéristiques identitaires historiques des faubourgs résistent dans un contexte de métropolisation et d'uniformisation de son urbanisation. Que le « village urbain » ne soit plus que les vestiges d'anciennes pratiques de sociabilités, les arrivants récents s'y reconnaissent. Ils nourrissent un sentiment d'appartenance pour leur nouvelle commune de résidence, fait rare dans des systèmes métropolitains où les identités socio-spatiales sont de plus en plus ténues compte-tenu de mobilités résidentielles complexes et quotidiennes géographiquement éclatées. Le « village urbain » met en récit l'évolution bèglaise et intègre d'autres catégories de populations. Pour reprendre les mots de Baudin et Dupuy, « *L'image du village pour signifier l'ouverture à l'autre, l'accueil y compris de celui venu d'ailleurs, qu'il superpose à l'image du village où tout le monde se connaîtrait.* » (Baudin, Dupuy, 2001)

« *Je suis très attachée à Bègles. Eh oui, aujourd'hui je pourrais dire que je me sens bèglaise au bout de 25 ans, parce qu'il y a une particularité.* » Chantale, 52 ans, rédactrice dans un hebdomadaire

L'urbanité singulière est fortement portée par ses habitants, se qualifiant eux-mêmes « d'enracinés ». Elle est au fondement d'une fierté identitaire renouvelée. Elle se traduit par le sentiment que les modes de vie sont différents du reste de l'agglomération et que les évolutions et fonctionnements de la commune se font « à la bèglaise », ou au travers d'un « esprit bèglais », d'atypisme, construit historiquement en réaction aux stigmates socio-spatiaux ségrégatifs vis-à-vis du reste de l'agglomération, ouvre aujourd'hui la voie à des modes de vie métropolitains alternatifs.

« *Bègles a l'image d'une banlieue différente. Ce n'est pas une banlieue qui est fondue dans Bordeaux Métropole comme peuvent l'être d'autres banlieues, c'est une banlieue qui est différente. Si je la décris à quelqu'un de manière rationnelle, je dis que c'est une banlieue voilà, parce que de l'extérieur, quand on vient s'installer à Pessac, Talence ou Bègles, on ne va pas voir la différence. C'est une banlieue avec ses maisons, ses immeubles, ses commerces. Mais c'est après, en vivant dans Bègles, petit à petit, si on participe un petit peu à ce qui fait Bègles, là, ça peut être différent. Il y a quand même une histoire avec le rugby qui est forte... voilà ! Mais j'ai dû mal à décrire parce que c'est comme des sentiments, ça ne se décrit pas comme ça.* » Catherine, 55 ans, assistante sociale

« *Bègles, comment dire, moi j'ai bossé à Mérignac, je trouve que c'est une ville qui n'a pas d'âme. C'est des villes-dortoirs, les gens ils y habitent juste, il n'y a pas d'histoire alors qu'ici, quand même.... Mais même, des gens qui arrivent depuis peu de temps, il y a en fait une certaine fierté d'habiter Bègles. Même des gens nouveaux, qui arrivent et qui sont là depuis pas*

longtemps, ils disent qu'ils sont ravis, qu'ils iraient plus habiter ailleurs. » Johanna, 51 ans, conseillère économique et familiale à la caf

Dorénavant, l'identité bèglaise se transmet comme un héritage positif et valorisant au niveau résidentiel. Son imaginaire socio-urbain devient support à créer du lien social.

« L'esprit beglais c'est un peu exagéré. Ça a peut-être été il y a 20 ou 30 ans, mais ça a changé. Après, moi, je ne connais pas vraiment les gens de Bègles, les vieux bèglais je n'en connais pas tant que ça en fait. Il y a un petit côté provincial certainement, c'est peut-être ça ! Et puis c'est ouvrier, il ne faut quand même pas l'oublier et on le ressent quand même. C'est une ville très ouvrière, puis ça a été un fief communiste pendant longtemps. Mais ça, je le savais avant d'arriver. Je ne connaissais pas Bègles, mais je connaissais l'histoire de Bègles. Avec Noël Mamère, on connaissait, et à une époque, je m'intéressais plus à la politique donc on connaissait le fief bèglais. Esprit bèglais, il y a le stade bien sûr. » Bernard, 56 ans, postier

La particularité de l'urbanisation de Bègles est qu'elle est marquée par une recomposition sociale liée à l'arrivée des classes moyennes. Elle est perçue comme un rajeunissement face à une population vieillissante tournée sur elle-même. Les habitants ont évoqué avant tout l'installation de « familles », synonymes de dynamisme démographique, urbain et social.

« Ben, c'est plutôt sympa. Il y a pas mal de familles donc voilà c'est plutôt des gens sympas. Plutôt des jeunes enfants. Il y a pas mal de retraités aussi. Donc les gens qui vivent juste là derrière moi, c'est un couple de retraités, qui sont adorables. Oui, ils sont très gentils, très communicatifs et tout. Et les gens qui sont justes après, c'est un jeune couple qui viennent d'acheter la maison, avec un enfant et ici, c'est des gens plutôt d'une cinquantaine d'années, les enfants, qui sont grands maintenant donc assez bourges. Donc en fait, il y a réuni dans près de quatre maisons, à peu près tous les profils. » Sarah, 30 ans, agent de la fonction publique au rectorat

« Bon, mais il y a aussi une nouvelle population à Bègles. Ça change hein ! En 10 ans, ça change Bègles ! Il y a une nouvelle population qui arrive quand même. Plus riche ? Plus vers les classes moyennes plutôt. Ce ne sont pas des riches, mais c'est plus des classes moyennes oui. Il y a peut-être plus de mélange maintenant à Bègles » Bernard, 56 ans, postier

« Ben j'ai l'impression que ça se rajeunit. C'est aussi un peu plus bobo, un peu branché avec le festival des Terres Neuves, ça a attiré des artistes, des jeunes un peu branchés quoi. [...], Mais

c'est aussi un peu familial finalement, voilà pour moi ça se rajeunit. » Muriel, 27 ans, psychologue

« Bègles, ça a construit tout partout. Je reconnais parce que j'ai suivi l'évolution du quartier, mais c'est vrai que ça a beaucoup changé ! [...] il y a des nouveaux qui arrivent, je ne les connais pas. Mais ça ne m'inquiète pas du tout par contre. C'est normal. C'est logique, Bègles devait rajeunir et s'agrandir. [...] Sur le quartier, il y a plein de mamans que j'ai rencontrées sur l'aire de jeux avec leurs enfants. Bègles ça bouge beaucoup, mais c'est bien, ça avait besoin de ça. Quand je suis venue, la population, c'était une population âgée. Et on sentait le vieux de partout. » Fatima, 58 ans, aide à domicile

Les habitants reprennent l'image du « bobo », pour qualifier classes moyennes citadines, l'évolution de l'urbanité de Bègles, sans y attribuer un caractère péjoratif.

« Il y en a de plus en plus, plutôt jeunes familles, nouvelles familles qui viennent s'installer parce qu'ils aiment bien le cadre à Bègles. Bon bobos, il ne faut pas exagérer parce qu'au moment où on est classe moyenne, de gauche et qu'on mange bio on est bobos... » Aicha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« L'image de Bègles aujourd'hui ce serait, on a l'impression que c'est très bobo et écolo, la fleur dans les cheveux, mais non ce n'est pas ça, c'est l'image d'une cité qui bouge avec tous ses problèmes, qui bouge, qui bougera et qui n'a pas fini de bouger, de par ses habitants. Il y a une transformation des populations, il y a une mutation complète de la ville, mais il faut bien qu'elle s'adapte avec le 21^{ème} siècle ! » Marcel, 75 ans, retraité ouvrier qualifié

« Nous je pense qu'on est vraiment des bobos, donc je trouve que ce n'est pas obligatoirement un défaut. C'est une caractéristique. Ces gens qui ont quelques valeurs et qui ont envie d'avoir un mode de vie pour s'intégrer dans la nature. Ce n'est pas un défaut. C'est un défaut s'il y a une augmentation des loyers, etc., je pense que Bègles n'est pas surcoté, n'est pas devenu plus cher que Talence... » Jean, 60 ans, ingénieur dans l'environnement

Cependant, des inquiétudes concernent le maintien de plus en plus difficile des classes moyennes modestes sur la commune face aux évolutions du marché de l'accession. La ville serait de moins en moins socialement accessible pour les catégories modestes qui souhaitent devenir propriétaires. La diversification de l'habitat, par une offre privée, en location ou en accession, et une augmentation des prix, écorne l'image du « village urbain » symbole d'une mixité sociale. Peu concernés par l'offre sociale, les habitants issus des classes moyennes

inférieures et ayant grandi à Bègles ne semblent plus pouvoir réaliser leur parcours résidentiel sur place. L'image sociale du « bobo » est alors reprise pour catégoriser les classes moyennes les mieux dotées économiquement et les seules à encore avoir les moyens de devenir propriétaires sur la commune.

« Et c'est sûr, aujourd'hui, la population change vraiment. Ça devient très bobos quoi. Les prix ont quasiment doublé ici. » Jeanne, 48 ans, mère au foyer

« Bègles je dirais que c'est un peu plus populaire que Bordeaux, mais je crains que ça ne le soit pas pour très longtemps. On voit bien que quand ils font des infrastructures comme les Terres Neuves, ben ça prend tout de suite de la valeur. » Muriel, 27 ans, psychologue

« Je regardais un peu l'achat immobilier un peu partout dans Bègles en fait. Bon, c'est vrai que financièrement, c'est difficile. Bègles, c'est super cher ! » Aïcha, 34 ans, chargée de projet dans une mission locale

« Oui, Bègles ça évolue. Il y a des choses qui se passent, des constructions... Les jeunes, s'ils veulent acheter à Bègles, ils ne peuvent pas, c'est devenu trop cher, c'est les mêmes prix que les autres communes de Bordeaux Métropole aux alentours hein ! bien sûr après ça dépend des quartiers, de la qualité de l'habitat, il ne faut pas généraliser, mais oui ça correspond quand même à des prix comme Talence. » Catherine, 55 ans, assistante sociale

Pour certains, c'est un risque pour l'urbanité future de la ville.

« Quelle population on va abriter dans ces nouveaux espaces ? Donc on se pose aussi ces questions. Je pense qu'au prix du mètre carré là, je pense que ce sera des gens qui peut-être iront travailler en région parisienne, et qui vont faire le pendulaire entre Bordeaux-Bègles-Paris. Des gens qui ont les moyens parce qu'allez sur internet et tapez Kaufman and Broad Bègles et vous verrez le prix des loyers, ce n'est pas donné ! Donc euh, pour les gens qui habitent aujourd'hui Yves Farges, c'est vraiment une autre population. Après, cela peut être des gens de Bordeaux qui veulent s'excentrer vers Bègles, mais j'en doute. Je pense plutôt que c'est des gens qui vont venir de la région parisienne, qui vont vivre ici et travailler sur Paris. LGV avec paris à 2 h et 10 minutes de tramway ça fait 2 h et demi et depuis Montparnasse, on gravite rapidement. Moi ça me semble possible tous les jours, il y a bien des gens qui font ce temps de trajet en voiture dans la région parisienne ! » Patrick, 60 ans, agent à la banque postale

Bien que les habitants perçoivent la diversification de la population à une forme de gentrification, dans la réalité, la part importante du parc social de la ville en limite les effets. Comme le montre la figure 6, Bègles apparaît comme 6^{ème} commune de Bordeaux Métropole à avoir la plus grande part de logement social, et se trouvent parmi celles qui dépassent le seuil de 25% au regard de la loi SRU. Au contraire, Bègles affiche une recomposition socio-spatiale qui s'apparente à un autre modèle, propre à la faubourisation. Dans un marché immobilier extrêmement tendu sur la métropole, où les catégories populaires et moyennes inférieures peinent à pouvoir y rester, le poids massif du parc social sur la commune garantit maintien de la mixité sociale sur la commune quand d'autres courent après un rattrapage parfois très difficile des objectifs de la loi SRU et voient leur population s'homogénéiser : des familles de quarantennaires avec de bons revenus et des enfants adolescents.

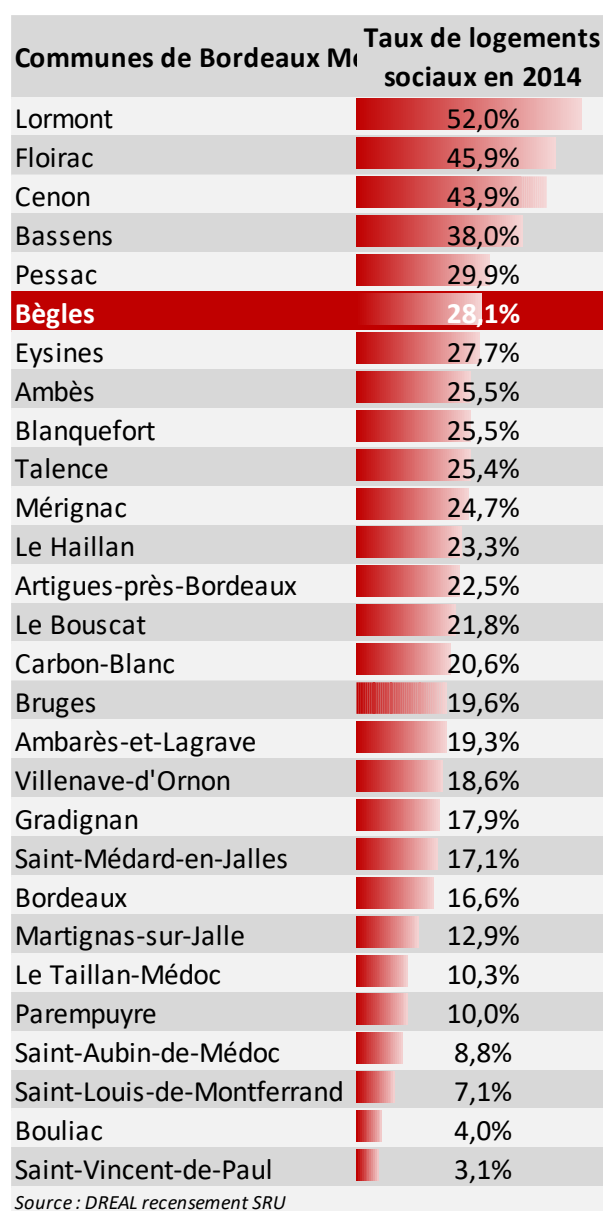


Figure 6. Taux de logements sociaux sur les 28 communes de Bordeaux Métropole en 2014

À l'échelle métropolitaine, la colonie des « petits-moyens » sur Bègles (Cartier, Coutant, Masclat, Siblot, 2008) est devenue aujourd'hui l'assurance d'une mixité sociale préservée, quand les autres territoires de la métropole sont perçus comme plus sélectifs voire excluant pour les classes moyennes inférieures et intermédiaires. Le maintien de la mixité sociale est appréciée par les habitants, y compris les nouveaux arrivants. Elle est un atout pour le « village urbain ».

« Après, ce qui nous, ce qui nous plaît et même temps, ce qui est porteur d'une petite interrogation, c'est que... Bègles est une ville socialement très mélangée et ça, ça me plaît de rencontrer des gens de tout milieu, de tout moyen sur le plan économique, des gens relativement divers. Donc ça, ça me plaît. » Jean-Louis, 62 ans, retraité de la fonction publique

« Alors Bègles bobos, oui, oui, je le vois à l'école, effectivement, des parents d'élèves, et puis moi d'abord, est-ce que je ne m'inclus pas dans les bobos d'abord. Ils sont soit de souche populaire voir très populaires, et certains ont bien cette étiquette bobo sur leurs fronts. » Julien, 40 ans, traducteur

Le parc social offre aujourd'hui des avantages pour les faubourgs. Il a longtemps été envahissant et perçu encombrant. L'attractivité résidentielle en pâtissait mais les classes populaires alors présentes réalisaient leur parcours résidentiel au sein de la commune. Cependant, elles pouvaient difficilement s'en extraire, fautes d'alternatives à leur portée. Les opérations de renouvellement ou de réhabilitation, sur la Cité Yves Farges, Montmusseau, Le Dorat, Le Patty, la cité Thorez, ont contribué à améliorer l'image de l'existant et à légitimer une diversification de l'offre d'habitat par une production neuve davantage tournée vers le privé. Ce qui était hier perçu par les élus, et les habitants comme un « trop-plein », devient aujourd'hui un « rempart » à des effets de gentrification. L'imaginaire populaire associée au parc social véhicule l'impression d'une mixité sociale perçue plus forte à Bègles qu'ailleurs.

CONCLUSION

Le cas de Bègles illustre l'originalité des caractéristiques socio-urbaines du faubourg métropolitain. Sa densité, singulière dans l'intensité, la compacité, et l'urbanité, lui confère une forte hybridité territoriale. L'intensité du faubourg présente une mixité fonctionnelle composite, avec une offre urbaine axée sur la vie familiale, et une autre, plus diversifiée, plus citadine. L'hétérogénéité de la compacité du faubourg crée des ambiances urbaines ressenties comme spécifiques par les individus. Ni basée sur une interconnaissance à l'échelle de la rue, caractéristique des quartiers populaires, des centres anciens des ville-centres ou des Grands Ensembles, ni basée sur un sentiment de liberté de l'individu par l'anonymat des hyper-centres (Simmel, 1908), sans être totalement structurée autour d'une « cordiale ignorance » périurbaine, l'urbanité du faubourg est un métissage de pratiques socio-spatiales.

Dans le contexte actuel de la métropolisation, les caractéristiques du faubourg métropolitain correspondent aux aspirations résidentielles, mais aussi pour mettre en œuvre les politiques urbaines métropolitaines. Le péché originel d'être « *la coupure entre la ville et l'extérieur de la ville* » (Bevort, Rousseau, 2013), se métamorphose en une « vertu intrinsèque ».

Dans les choix d'installations résidentielles pour les classes moyennes citadines les moins aisées, les espaces périurbains et les centre-anciens ne sont plus, ni les seuls idéaux, ni les seules alternatives envisageables. Ils trouvent dans les faubourgs métropolitains un autre compromis socio-spatial possible. Économiquement, l'offre de logements en accession reste abordable. La forte connexion à la ville-centre, l'offre d'aménités urbaines, les compacités hétérogènes majoritairement pavillonnaires, proposent une diversité de réponses à leur recherche d'une distinction architecturale, d'une sécurité patrimoniale, et d'une intensité urbaine.

L'évolution urbaine de la ville de Bègles incarne la faubourisation comme fait social (Durkheim, 1895). Si Hugo Bevort et Aurélien Rousseau (2013) identifient trois dimensions de la banlieue, « *territoire dominé, espace informe, eldorado urbain* », la faubourisation fait évoluer ces dimensions. La notion de banlieue glisse progressivement vers de nouvelles significations, un « espace négocié », « perméable » et « d'expérimentation de la durabilité ». Elle requalifie l'imaginaire des territoires concernés par ce processus, remplaçant celui stigmatisé de la banlieue par celui, historique et valorisant, du faubourg.

D'abord, les intentions de l'équipe municipale de mobiliser l'imaginaire du « village urbain » pour afficher une maîtrise volontariste de l'inclusion de la commune dans la métropolisation, font passer le faubourg d'un espace dominé à un espace négocié pour consolider la transformation de la métropole. Les négociations se jouent sur les opportunités foncières libérées par les opérations de rénovations urbaines sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ensuite, plus qu'« informe », le faubourg devient « perméable ». L'«informité», seconde dimension de la banlieue, devient un atout par sa grande perméabilité à la densification. Il est possible d'investir de nombreuses « dents creuses » tout autant que les espaces libérés par les opérations de rénovation urbaine. L'hétérogénéité des tissus bâtis autorise aussi une grande liberté d'intervention architecturale. Enfin, le faubourg est le terrain de l'urbanisation et de l'architecture durable. Les interventions urbaines peuvent y être multiples voire expérimentales, renforçant, cette fois-ci la troisième dimension « d'eldorado urbain », cette fois, à caractère durable.

L'appropriation de la faubourisation est variable selon qu'ils abordent l'intensification de leur ville, la compactification des ambiances architecturales ou la recomposition sociale et identitaire de l'urbanisation. De manière générale, les inquiétudes à propos de l'intensification s'expriment sur l'anonymat qu'elle entraîne et l'affaiblissement de l'interconnaissance, caractéristique fortement mise en avant comme trait de l'urbanité du faubourg. L'anonymat serait l'une des conséquences de la métropolisation. Elle prend, dans les représentations sociales, l'image d'une vague qui se déverse sur le territoire : nouveaux profils d'habitants, nouveaux usages de la ville, nouveaux acteurs métropolitains.

Si la compacité historique est majoritairement appréciée, la compactification des formes architecturales de Bègles nourrit des réactions contradictoires chez les habitants. La valorisation des compacités historiques de faubourg (impasses résidentielles étroites et denses) est mise en tension par l'architecture récente, plus radicale, démultipliée sur le territoire, ce qui donne parfois un sentiment de banalisation de l'espace. A l'inverse, cette même architecture plus contemporaine offre des alternatives positives dans des compromis résidentiels qui se font parfois dans le regret de faire une croix sur une échoppe. L'offre de compacité, dorénavant duale, entre esthétisme patrimonial et esthétisme contemporain a l'avantage de maintenir une différence territoriale, entre l'identité socio-spatiale de la commune et celles des autres communes périphériques de la ville-centre.

Pour l'appropriation de l'évolution de l'urbanité, le « village urbain » apparaît comme un atout de revendication et réaffirmation identitaire, proche d'un renversement du stigmat. La notion de village qualifie positivement la mixité sociale du faubourg, même si elle est ressentie, par certains, de plus en plus tenue, au sein d'une métropole déjà trop sélective, « *bourgeoise* » et « *guindée* ». Village dans la métropole, « *l'allégorie villageoise, supposée représenter la forme socio-spatiale concrète d'une proximité à laquelle des citoyens aspireraient, se profile l'apologie d'un mode de vivre ensemble fondé sur la diversité sociale, caractéristique traditionnellement prêtée à la ville.* » (Baudin, Dupuy, 2001)

Dans un contexte de métropolisation, l'identité du faubourg perdure et trouve un second souffle à travers la notion de village. La conservation des traces d'une culture ouvrière et populaire apparaissent comme « *les traces visibles d'une histoire non muséifiées* » (Baudin et Dupuy 2001). Sur Bègles, en devenant un « village urbain », l'évolution identitaire de la commune conserve un pied dans le passé, celui d'une petite ville socialement homogène, en autarcie sociale et politique, et pose l'autre pied dans l'avenir, celui d'une entrée dans la métropolisation de la cinquième ville de France. Le « village urbain » incarne l'appropriation des mutations urbaines dans les représentations socio-spatiales des habitants comme de l'équipe municipale.

CONCLUSION GENERALE

Notre thèse a pour point de départ l'apparition de la densité comme un mot d'ordre incontournable pour fabriquer des métropoles plus durables. Elle est présente dans les documents d'orientations des politiques urbaines, présente dans l'animation des projets urbains, ou encore dans les cahiers de charges architecturaux. Outil de mesure devenue une valeur orientant la mise en œuvre d'un urbanisme plus durable, la densité n'en reste pas moins mouvante, mises en question par les représentations sociales.

À partir d'une analyse synchronique et diachronique, nous avons mis à jour des résultats qui permettent une meilleure compréhension des ressorts des représentations sociales de la densité. Analyse synchronique, parce que nous les étudions dans leur instantanéité, dans un contexte de métropolisation, au regard du paradigme dominant de l'urbanisme durable, au sein des pratiques actuelles des « faiseurs de ville » et à la lecture immédiate des formes urbaines et architecturales par les habitants. Analyse diachronique, parce que nous étudions les représentations sociales dans leur évolutivité, qu'elle soit historique, théorique, dans les conduites des politiques urbaines, dans les pratiques des différents métiers de la ville et dans les expériences résidentielles des habitants.

La méthode qualitative originale utilisée, l'Entretien Semi-Directif à Accompagnement d'Images (ESDAI), outil hybride entre l'entretien semi-directif classique et la photo élicitation s'est révélé être efficace pour aborder les représentations sociales de la densité. La technicité de la densité a pu être dépassée pour aborder des notions proches de l'expérience urbaine comme les ambiances, l'urbanité, et plus généralement le rapport sensible et social à l'architecture de l'habitat.

Un modèle tridimensionnel comme grille d'analyse de la densité

Notre thèse propose une grille d'analyse pluridisciplinaire et multidimensionnelle apte à saisir la polysémie de la densité, en tant que représentation sociale.

En tant qu'intensité, la densité aborde l'organisation de l'espace (centralité, polarité), l'organisation du bâti, l'attractivité démographique, la mixité fonctionnelle. Les tissus urbains ne sont plus uniquement le réceptacle des formes architecturales ni des activités et des hommes, mais bien une notion qui les transcende toutes.

En tant que compacité, la densité aborde la forme architecturale de manière générique et renvoie à une dynamique. Elle évoque une architecture qui tend vers davantage de massivité avec toutes les possibilités morphologiques confondues.

Enfin, en tant qu'urbanité, la densité évoque une dimension sociale. L'urbanité permet d'objectiver la notion de densité quand, en tant que représentation sociale, elle est associée plus ou moins positivement à des territoires plutôt qu'à d'autres, notamment dans une opposition entre les villes-centres historiques et les territoires périurbains. L'urbanité permet ainsi d'évoquer la densité en tant qu'ambiance urbaine, et aborder la mixité sociale dans sa spatialité (Halbwachs, 1930). L'urbanité considère aussi la densité dans une dimension culturelle. Elle permet de l'associer à la notion de citoyenneté.

Mobilisée tout au long de la thèse, la grille d'analyse tridimensionnelle prouve son efficacité. Elle offre des perspectives renouvelées d'éclairer et mettre en lien les *urban studies* et des positionnements variés autour de la densité. Elle semble faire office d'une grille de lecture commune pour des approches, qui, parfois, semblent, de prime abord, trop éloignées. Plus généralement, en tant que cadre structurel de méthode, la grille d'analyse tridimensionnelle prouve l'efficacité de chaque terme, et laisse entrevoir des perspectives d'emploi futur en tant que langage pédagogique commun pour expliquer la densité, et au service des projets urbains, dans les phases de diagnostic, d'évaluation ou au sein des dispositifs de concertation associés.

Un élargissement du spectre des représentations sociales de la densité

D'une certaine manière, les représentations sociales de la densité des «fiseurs de ville», et des habitants, convergent plus qu'elles ne s'opposent. Si elles ne sont pas motivées et structurées par les mêmes ressorts, injonction de production urbaine d'un côté et recherche de compromis résidentiels de l'autre, elles laissent apparaître un élargissement des représentations de la densité, bien au-delà d'une appropriation de la densité oscillant entre rejet et adhésion.

Premier élément de convergence, tous aspirent à fabriquer ou à habiter l'intensité urbaine. Cette dernière est devenue particulièrement stimulante et mobilisatrice autour du principe de priorisation de l'urbanisation autour des villes centres pour favoriser des métropoles fortes. L'intensité apparaît comme la garantie d'une urbanisation plus vertueuse en matière d'urbanisme durable. Pour les «fiseurs de ville», l'intensité permet de consolider le rayonnement politique et économique des métropoles, tout en favorisant une meilleure accessibilité aux services, aux équipements et à l'offre de transports en commun. Parallèlement, l'intensité devient un élément déterminant dans le choix de la localisation sur les territoires de la métropole. Ainsi, les habitants aspirent habiter « aux portes » de la ville centre. Entre-deux, les territoires de faubourgs leur permettent de bénéficier de l'effervescence des possibles du centre-ville sans l'habiter, et de la tranquillité sociale propres aux territoires périurbains, sans s'y installer.

Deuxième élément de convergence, les efforts des « faiseurs de ville », pour la relégitimation sociale de l'habitat collectif, semblent être rendue possible aux regards des aspirations résidentielles des classes moyennes citadines. Leur volonté de redonner de la qualité symbolique et de la qualité d'usages à l'habitat collectif participe, progressivement, à revaloriser les valeurs socio-urbaines et les qualités résidentielles de l'habitat collectif. Dans une certaine mesure, on assiste à « *une acceptation par les habitants d'une nouvelle lecture de leur cadre de vie quotidien, c'est-à-dire si les réalités bâties et les réalités vécues peuvent se compléter dans une logique de construction.* » (Bertier, Marchal et Stébé, 2014). Les signes de cette acceptation s'observent dans leur élaboration de compromis résidentiels de plus en plus complexes, compte tenu des tensions sur le marché du logement métropolitain, l'encadrement institutionnel resserré de l'activité de construction (documents d'urbanisme de plus en plus prescriptifs) et des parcours de vie de plus en plus incertains. De plus, les stratégies de patrimonialisation des Grands Ensembles les plus remarquables architecturalement, et représentatifs des valeurs portés par le mouvement moderne, semblent trouver un certain écho aux désirs de distinction architecturale des classe moyennes. Leurs relectures se fait sous un angle plus culturel que fonctionnel. L'esthétisation des Grands Ensembles propose un nouveau langage symbolique de leur compacité et rend leur architecture plus « noble ».

Troisième élément de convergence, les efforts pour compenser la compactification par des espaces extérieurs végétalisés dans les opérations semblent correspondre à un besoin qui s'est très nettement exprimé dans les entretiens menés auprès des habitants. L'importance de bénéficier d'un accès facile à un espace végétal, l'apport esthétique voire l'authenticité du jardin et/ou du potager montre une évolution des besoins d'accès à la verdure. Ce besoin a longtemps été le moteur d'un départ résidentiel vers les contrées périurbaines. Les habitants étaient prêts à quitter le cœur des métropoles pour avoir un jardin. Aujourd'hui, le besoin de nature se caractérise de moins en moins par la possession d'un grand jardin, qui était autant un marqueur de réussite sociale, si ce n'est plus, que la maison individuelle. Dorénavant, il renvoie à une diversité de pratiques résidentielles et toutes aussi valorisantes socialement : la convivialité d'un barbecue dans un jardin partagé, les repas improvisés sur une terrasses avec vue sur un parc public, l'activité d'un potager familial à proximité ou l'apaisement d'une vue dégagée et arborée. Ces nouvelles expressions du besoin de nature, plus larges, peuvent alors plus facilement trouver des compatibilités avec la nouvelle offre de l'habitat, plus compacte mais aussi plus écologique. Cependant, répondre au besoin de nature des classes moyennes pour rendre plus acceptable et appropriable la compacité est insuffisant à lui seul. Un espace végétal adossé à un logement qui ne donne pas le sentiment d'être une sécurité patrimoniale, qui ne véhicule pas de distinction architecturale possible ou qui ne projette pas un chez-soi reste un argument mince pour rendre la compacité attractive.

Parallèlement à ces nouveaux besoins de nature, les préoccupations environnementales au niveau de l'habitat s'installent dans les aspirations résidentielles, faisant écho avec les mises en applications de l'urbanisme durable au niveau de la production de logement. Même si la compacité reste encore, et peut-être pour longtemps, un sujet de débat sensible entre les positions incitatives des « faiseurs de ville » et les préférences résidentielles des habitants, les terrains d'entente se multiplient. De plus, la montée en puissance du goût pour l'intensité invite à des compromis toujours plus nombreux, favorable à l'acceptation d'une plus forte compactification de l'habitat. De nombreux documents et réflexions proposés par les « faiseurs de ville » s'appuient sur cette idée qu'il est possible de construire en collectif et de manière compacte quand la « nature compense la densité ». On retrouve ainsi une filiation avec les principes initiaux du mouvement moderne de la cité-jardin.

Dernier élément de convergence, en matière d'urbanité, les « *tyrannies de l'intimité* » (Sennett, 1979) semblent s'être intégrées dans les réflexions des « faiseurs de ville ». Elles influencent leur conception et leur gestion de l'habitat compact. Les bâtisseurs (promoteurs, bailleurs sociaux) en font une priorité pour fabriquer l'habitat dense. Si certains « faiseurs de ville » privilégieront l'appropriation de l'urbanité de l'habitat compact par des effets d'architecture et d'organisation des espaces communs, d'autres, comme les bailleurs, seront davantage portés sur les stratégies de peuplements ou sur la réglementation des espaces partagés afin qu'elle soit le mieux vécue possible. De plus, les opérations d'habitat participatif⁵⁹ semblent ouvrir une nouvelle voie possible pour répondre à la double exigence contradictoire du « vivre ensemble, chacun chez soi » des classes moyennes citadines. Les habitants participent à la conception de leur logement idéal, de manière collective, en conciliant les valeurs de l'urbanité auxquelles ils aspirent dans leur réalisation des espaces partagés et mutualisés. Pour les différents « faiseurs de ville » associés : collectivités, AMO spécialisées, architectes, en associant les futurs résidents et en accompagnant la matérialisation de leurs aspirations résidentielles, l'habitat participatif permet de favoriser la mixité sociale sans passer uniquement par le levier réglementaire de construction de logement social (PLH ; loi SRU) mais aussi de se prémunir d'éventuelles dégradations ou dysfonctionnements futurs des espaces collectifs. Une faiblesse cependant, dans l'habitat participatif, les habitants sont en général cooptés par les habitants déjà installés, comme cela se pratique dans de nombreuses résidences fermées. Cette sélection peut alors refaire surgir les tentations de l'entre-soi. L'équilibre de l'intimité conviviale, entre mixité et entre-soi social apparaît donc délicat.

⁵⁹ « Initiatives portées par des groupes d'habitants désireux de concevoir et de gérer collectivement un programme immobilier au sein duquel ils disposeraient d'un logement privatif et partageraient des espaces. » (Devaux 2013)

En matière d'urbanité, les « faiseurs de ville » et les classes moyennes citadines expriment un mépris commun de l'urbanité des territoires périurbains. Pour les « faiseurs de ville », le périurbain est synonyme de l'entre-soi des classes moyennes, de leur refus de l'altérité sociale, quand, de l'autre, les classes moyennes interrogées les plus citadines, notamment les plus aisées ou diplômées y voit l'avènement d'une culture résidentielle de masse où l'aspiration à la distinction résidentielle semble difficile à exprimer. Pour les « faiseurs de ville », même si des tentatives de valorisation et de mise en durabilité de ces territoires existent, si les compacités restent attractives pour les habitants pour se sentir chez-soi, ils semblent trop difficilement compatibles avec leurs aspirations résidentielles en matière d'intensité. L'habiter comptant tout autant que l'habitat, l'éventail des compromis résidentiels possibles dans ces territoires apparaissent trop réduits pour répondre aux exigences sociales d'une partie des classes moyennes en matière d'habitat.

Le tableau suivant croise les différents résultats obtenus à partir de nos hypothèses initiales, concernant les représentations sociales de la densité des « faiseurs de ville » et des « habitants », déclinés pour chacune de ses dimensions.

Valeurs et Représentations sociales de la densité : Regard croisé « faiseurs de ville / habitants	« FAISEURS DE VILLE » (techniciens territoriaux ; architectes ; urbanistes ; paysagistes ; bailleurs sociaux ; élus...)	HABITANTS (classes moyennes citadines vivant dans les espaces péricentraux de la métropole bordelaise)
INTENSITE Densité de l'espace urbain	Resserrement démographique pour faire rayonner la métropole : Par une réorganisation urbaine resserrée sur ses centralités Par une urbanisation le long de ses axes de transports en communs Rejet commun des territoires de faibles intensités , tout particulièrement le périurbain	« l'inscription de nouvelles représentations de la densité dans les stratégies résidentielles des classes moyennes citadines » La recherche d'une intensité mesurée (besoin résidentiel n°1) : Goût pour l'intensité de « l'entre-deux » qu'offrent les faubourgs métropolitains Recherche d'immédiateté à la ville centre sans l'habiter
COMPACTITE Densité de l'architecture	Incarner architecturalement la métropole : Par un retour à des principes de hauteurs Par d'élaboration de grands projets structurants (Opération d'Intérêt National) Par une relégitimation sociale de l'habitat collectif : Par une stratégie de patrimonialisation des Grands Ensembles Par la création d'espaces de compensation de la compacité (espaces extérieurs publics et privé, espaces de nature privés et partagés) Proposer des compromis architecturaux par la recherche de compacités innovantes (habitat intermédiaire, écoquartiers)	La recherche de compromis architecturaux qui peuvent être très variés mais que tous permettent : La valorisation patrimoniale (besoin résidentiel n°2) ; La distinction architecturale (besoin résidentiel n°3) ; Et le sentiment d'être chez soi (besoin résidentiel n°4) Avec un rejet commun des formes architecturales extrêmes en matière de densité : Rejet des formes « trop compactes » (grands collectifs) Rejet des formes « trop peu compacte » (la maison individuelle « catalogue »)
URBANITE Densité dut vivre ensemble	Redonner le goût de l'urbanité de l'habitat compacte aux classes moyennes : Diffuser de nouveaux imaginaires urbains au travers de stratégies de marketing territorial Par une redécouverte grand public du mouvement moderne et de la figure de Le Corbusier via les réseaux nationaux de programmations artistiques et culturelles	L'appréciation de l'urbanité de l'habitat collectif comme un mode de vie s'il permet : Le confort fonctionnel de l'habitat, soit, le logement, et de l'habiter, soit, l'environnement du logement (besoin résidentiel n°5) Le « vivre ensemble chacun chez soi » (besoin °6) : compromis dans les ambiances de l'habitat collectifs entre le besoin d'intimité et de convivialité, dont la réussite se base sur un minimum d'entre-soi Véhiculer des imaginaires collectifs socialement valorisants (besoin n°7)

La « Faubourisation », un processus alternatif et hybride entre la périurbanisation et le gentrification

Le phénomène socio-urbain de faubourisation observé et analysé révèle les différents aspects de son processus de mutations sociales des espaces métropolitains. Comparé à la périurbanisation pour les espaces les plus périphériques, et la gentrification concernant leurs centres-villes anciens, la faubourisation apparaît comme un processus distinct.

Au niveau de la recomposition territoriale des faubourgs, territoires intermédiaires entre les espaces périurbains et la ville-centre tout en y restant accolés, l'attraction démographique y est récente. Sa recomposition sociale est spécifique, comparée à celles de la périurbanisation et de la gentrification. Dans les faubourgs, la recomposition sociale se fait par l'arrivée d'une population issue de classes moyennes mieux dotées que les populations présentes sur ces territoires. La périurbanisation, elle, est plutôt marquée ces dernières années par l'arrivée de classes moyennes plus fragiles que les précédentes et l'arrivée de catégories populaires. La gentrification s'entretient de son côté par l'installation de catégories des classes moyennes diplômées, du moins les mieux dotées, pour avoir la capacité financière d'accéder à des territoires où la tension des marchés immobiliers s'accélèrent.

Les aspirations résidentielles des ménages s'installant sur les faubourgs ont aussi leurs particularités. Elles se jouent dans des compromis hybrides, empruntant à la fois des aspirations résidentielles caractéristiques des populations faisant le choix de la gentrification et des populations faisant l'option des territoires périurbains. Les faubourgs métropolitains répondent aux aspirations résidentielles de familles issues des classes moyennes, attachées à leur culture citadine, mais en quête d'une certaine tranquillité sociale dans leur environnement quotidien. Ces aspirations résidentielles se traduisent par une forte importance accordée à la « bonne distance » avec l'intensité et l'urbanité de la ville centre, reposant sur une forte mixité sociale : population estudiantine, catégories populaires, pauvres, catégories aisées, touristes, jeunes actifs. Il s'agit de vivre « le plus près possible » de la ville centre, tout en restant « juste à côté ». Pour les classes moyennes citadines, il s'agit de ne pas imiter les classes moyennes qui s'installent dans les territoires périurbains. Ce choix résidentiel serait vécu comme un éloignement subit à la citadinité et incompatibles avec leurs goûts pour l'immédiateté qu'offre la ville dense. Il ne s'agit pas non plus de s'installer sur les quartiers encore populaires, déjà trop inaccessibles financièrement, comme le reste de la ville centre, mais générant de toute façon trop de nuisances par leurs trop fortes intensités.

Les compromis résidentiels s'illustrent alors dans des représentations sociales de la densité où l'appropriation de la compacité apparaît plus forte, et son acceptabilité plus souple. Les populations périurbaines restent davantage crispées sur des positionnements NIMBY, dus à l'effort engagé dans leurs stratégies résidentielles restant concentrées sur l'accession à la propriété d'une maison individuelle. Les populations gentrificatrices, quant à elles, se tournent vers des stratégies résidentielles où la densité est choisie tout en restant sélective. Les préférences résidentielles se focalisent sur des compacités essentiellement patrimoniales (immeubles anciens, bâti ayant du cachet). Les compacités environnantes de leur habitat ne doivent, quant à elles, ne pas renvoyer aux compacités des banlieues.

L'urbanité des faubourgs s'écrit aussi de façon singulière dans les imaginaires sociaux et se traduit par la métaphore du « village urbain ». Le faubourg symbolise l'entre-deux territorial idéal, entre centre et périphérie, conservant les traces d'une culture populaire ouvrière. Le « village urbain » des faubourgs ne renvoie ni tout à fait au « village » périurbain valorisé par ceux qui y habitent, qu'ils associent étroitement à la ruralité, ni au « village » des quartiers anciens populaires que les gentrificateurs valorisent en tant qu'hyper-centralité multiculturelle. Ces deux figures du « village », sont d'ailleurs plutôt des repoussoirs pour les populations s'installant dans les faubourgs métropolitains, Ces deux figures du « village » sont soit trop rurales, soit renvoyant à une foule socialement hétérogène trop oppressante.

Enfin, aux pendants des stratégies résidentielles, la faubourisation se caractérise par des actions spécifiques de densification impulsées par les politiques urbaines, qui viennent assoir la singularité de la dynamique de recomposition socio-urbaine. Les faubourgs sont les lieux privilégiés des grands projets structurants, y compris dans la production de l'habitat. L'opération métropolitaine des « 50 000 logements autour des axes de transports », plusieurs fois citées en exemple incarne la mise en opérationnalité. Autre exemple, la transition entre l'ANRU et l'ANRU 2 se joue dorénavant moins par la résidentialisation que par une recompactification raisonnée. Les politiques de l'habitat oscillent et cherchent elles aussi le bon compromis entre des actions d'encouragement à la venue des promoteurs privés, signes d'une attractivité bénie pour ces territoires longtemps repoussoirs sur les métropoles, et l'affichage d'une certaine exemplarité dans la mise en œuvre de l'urbanisme durable.

Les politiques urbaines et aspirations résidentielles en matière de densité au regard des phénomènes socio-urbains métropolitains	PERIURBANISATION	FAUBOURISATION	GENTRIFICATION
INTENSITE	<p>Cohabitation de populations populaires et moyennes avec une arrivée de personnes de plus en plus fragilisées dans les territoires de deuxième et troisième couronne métropolitaine</p> <p>Outils de la planification urbaine au service d'une lutte contre l'étalement urbain</p> <p>Accès à un minimum de services et équipement par rapport au rural</p> <p>Mise à distance de la ville plus ou moins contraint</p>	<p>Attraction récente d'une population issue des classes moyennes intermédiaires et supérieures dans les villes populaires péri-centrales métropolitaines</p> <p>Territoire d'urbanisation prioritaire pour le développement de la métropole</p> <p>Importance de vivre « juste à côté » de la ville</p> <p>Accès aux transports en communs par rapport au périurbain</p>	<p>Eviction de populations et remplacement par une population plus riche que la précédente dans les quartiers proches des hyper centres métropolitains</p> <p>Actions de rénovations lourdes des espaces publics</p> <p>Importance d'avoir tout « à portée de main » (commerces, équipements culturels) à deux pas de l'hyper-centre historique</p> <p>Importance de vivre au cœur des opportunités et des événements de la métropole créative</p>
COMPACITE	<p>Politique de l'habitat entre multiplication des restrictions juridiques d'ouverture à l'urbanisation et laissez-faire aux promoteurs immobiliers</p> <p>Accession à la propriété d'une maison individuelle avec jardin</p> <p>Rapport Nimby à la compactification</p>	<p>Mise en œuvre de l'ANRU 2 par une prise en compte des enjeux de la densification</p> <p>Politique de l'habitat entre volonté d'exemplarité et d'innovation en matière de compacité et volonté d'attirer et laissez-faire aux promoteurs immobiliers</p> <p>Compromis dans l'accession à la propriété tant que le logement peut être valorisé socialement par son cadre bâti ou par sa fonctionnalité géographique à la ville centre</p> <p>Acceptation d'une certaine compactification</p>	<p>Mise en valeur d'un cadre bâti moins cher réinvesti dans un marché immobilier tendu</p> <p>Actions de réhabilitation du parc de logements et d'embellissement des façades</p> <p>Compacités choisies pour ses qualités patrimoniales historiques</p>
URBANITE	<p>Mobilisation politique du village pour freiner l'urbanisation</p> <p>Culture périurbaine autour de la vie familiale</p> <p>Tranquillité du cadre de vie et tranquillité sociale</p> <p>Eloge du village rural pittoresque</p> <p>Ruralité fantasmée</p>	<p>Mobilisation du village urbain pour se positionner dans la métropolisation</p> <p>Culture citadine</p> <p>Tranquillité du cadre de vie et tranquillité sociale</p> <p>Eloge d'un village urbain</p> <p>Culture populaire fantasmé</p>	<p>Mobilisation du village pour attirer une nouvelle clientèle sur le quartier</p> <p>Culture citadine</p> <p>Animation du cadre de vie et vie sociale « à la carte »</p> <p>Eloge d'une vie de quartier qui fait village</p> <p>Interculturalisme fantasmé</p>

PERSPECTIVES

Vers une opérationnalisation des grilles d'analyses de la densité

Les imaginaires spatiaux et l'expérience sensorielle (Gumuchian, 1991) sont à revaloriser comme méthode opérationnelle pour un aménagement du territoire au plus proche du « vécu ». Tant par ses outils, ses principes d'analyse, et ses résultats, notre thèse peut permettre d'anticiper les besoins des habitants en matière de densité dans les phases de préfiguration d'opération de construction de logements, d'évaluer les projets d'habitat, et d'observer et caractériser les évolutions des territoires de la métropolisation.

D'abord, la grille tridimensionnelle de la densité, « intensité, compacité et urbanité » fixe un cadre général, commun et transversal à la problématique de l'habitat à n'importe quelle échelle spatiale.

Cette grille tridimensionnelle devient une base d'une méthode comparative pour analyser des opérations, des quartiers, des territoires, des résidences et ce, internationalement. Elle se pose comme une lecture alternative, notamment face aux grilles techniques issues du développement durable.

La matrice des besoins des habitants en matière de densité : besoin d'intensité, de distinction architecturale, de nature, de sécurité patrimoniale, de chez-soi, de convivialité, et confort permet de mieux prendre en compte l'appropriation de la densité par les habitants dans les projets. Elle permet également de mieux comprendre certains dysfonctionnements qui peuvent être rencontrés et s'intégrer dans des diagnostics soit initiaux soit évaluatifs.

Enfin, le processus de faubourisation donne une clé de lecture alternative pour étudier le processus de métropolisation, notamment les territoires qui y ont pris part récemment. Certaines communes de Bordeaux Métropole comme Cenon, semblent, tout comme Bègles, au cœur du processus. D'autres, aux caractéristiques historiquement plus périurbaines, Le Haillan, Le Taillan Médoc, Eysines, s'annoncent comme les futurs faubourgs de la métropole, et présentent des caractéristiques encore différentes, dont l'étude pourrait permettre de nuancer davantage le phénomène. Cette notion mérite donc d'être saisie, pour des analyses comparatives futures, sur d'autres territoires nationaux et internationaux. Elle doit pouvoir être davantage graduée, comme un processus d'évolution long, et qu'il a différentes formes de faubourisation selon les territoires périphériques métropolitains étudiés.

Vers une analyse de l'appropriation de la densité chez les élus et les promoteurs

Dans l'appropriation de la densité chez les « faiseurs de ville », nous avons interrogé uniquement des élus d'un territoire de faubourg. Les élus, pris dans leurs diversités, élus des communes périurbaines, élus départementaux, députés, élus de ville-centres métropolitaines et élus communautaires constituent, au regard des résultats déjà avancées, une source de connaissances supplémentaires sur les représentations sociales de la densité.

Parallèlement, nous n'avons pas pris en compte les promoteurs privés, considérant que les faubourgs ne sont devenus un territoire d'opportunités immobilières récemment. S'ils ne font pas partis des « faiseurs de ville » interrogés à ce jour, leur appropriation de la densité est à présent d'actualité en raison de leurs nouvelles expériences immobilières sur les faubourgs.

Ces deux autres « faiseurs de ville » sont donc autant d'études complémentaires à mener.

Vers une étude de la concertation autour des enjeux de la densité : l'importance de l'apprentissage réciproque

La question de la densité reste encore taboue et sa concertation dans les projets urbains avec les habitants est un exercice craint car perçu comme risqué, conflictuel, et donc très bordé par la maîtrise d'ouvrage. Pour aborder la densité dans les dispositifs de concertation, la maîtrise d'ouvrage impose de contourner quasi systématiquement la question de la compactification afin d'aborder plutôt des questionnements sur les opportunités qu'apportera son intensification (extension du tramway, nouveaux équipements) ou autour de l'urbanisation future pour le quartier ou la ville concernée. Et, si les dispositifs de concertation des projets urbains sont de plus en plus rendus obligatoires du point de vue législatif, notamment dans les PRU par exemple, les concertations d'un niveau consultatif relèvent toujours d'un principe « top down » (Bacqué, Sintomer, *et al.* (dir.), 2005 ; Zetlaoui-Léger, 2013) de l'acceptabilité des projets de compactification par les habitants.

La meilleure compréhension de l'appropriation de la densité par l'étude des représentations sociales des « faiseurs de ville » et des habitants montre que l'appropriation est avant tout un processus, une dynamique flexible dans le temps, en fonction des expériences professionnelles ou résidentielles. L'appropriation est donc un processus réversible, qui peut autant tendre du côté du rejet que de l'acceptation, et se reposer à chaque étape vers la réalisation des projets urbains concernés. L'appropriation de la densité est donc liée à l'apprentissage.

L'apprentissage des enjeux de la densité dans les projets urbains et d'habitats interroge sur les conditions politiques et techniques de la mise en place des dispositifs de concertation. Plus qu'une logique d'acceptation, qui sous-entend un processus « descendant », une logique plus « ascendante », d'une meilleure compréhension des compromis de densités dans les aspirations résidentielles des classes moyennes pourraient participer, en aval, à de meilleures appropriations des futurs projets. « Faire prendre la greffe » de nouveaux projets urbains sur les sites concernés ne relève pas uniquement de problématiques d'acceptabilité mais passe bien par des logiques d'apprentissages réciproques entre « faiseurs de ville » et habitants. Celui des habitants, grâce à la mise en place de dispositifs de concertations dédiés à la pédagogie de la densité, les valeurs sociales qu'elles incarnent au regards des enjeux de l'urbanisme durable, mais aussi de la formation objective des « faiseurs de ville » sur l'actualisation des comportements résidentiels des classes moyennes.

Pour passer de l'acceptabilité à l'appropriation de la densification par la co-construction d'un regard critique sur le projet, des dispositifs de concertation intégrant l'apprentissage de la densité demandent à être expérimentés : formation des habitants aux valeurs de la densité, formation des « faiseurs de ville » à la pédagogie de la densité.

Un besoin de sociologie sur la question de la densité

Dans les projets de densification, les besoins de réalisation d'études sociologiques sur les enjeux de la densité et sur les besoins résidentiels des habitants ne peuvent plus être ignorés. Plusieurs pistes d'études pour intensifier les résultats présents peuvent d'ores et déjà s'identifier pour l'avenir : Mise en opérationnalité de la grille d'analyse de la densité et des besoins résidentiels des classes moyennes citadines sur des projets urbains métropolitains nationaux ou internationaux ; prolongement et élargissement des catégories d'acteurs en direction des élus et des promoteurs sur leur appropriation des valeurs de la densité ; regards comparatifs sur la faubourisation appliquée sur d'autres contextes de métropolisation, et enfin, étude des dispositifs de concertation dans les projets de densification.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

- Abric J.-C.** (1997), *Pratiques sociales et représentations* (2ème éd.), Paris, PUF, 223 p.
- Allain R.** (2004), *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, Armand Colin, « U Géographie », 254 p.
- Amphoux P.** (1999), *Polarité, mixité, intensité : Trois dimensions conjointes de la densité urbaine*, Conférence introductive à « *Inside Density* », *International colloquium on architecture and cities*, NeTHCA, Bruxelles.
- Arnstein Sherry R.** (1969), «A Ladder of Citizen Participation», *JAIP*, Vol. 35, n° 4, pp. 216-224.
- Ascher F.** (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, « Histoire et Document » 365 p.
- Augoyard J.-F.** (1995), « L'environnement sensible et les ambiances architecturales », *L'espace géographique*, n°4, pp. 302–318.
- Avenel C.** (2004), *Sociologie des « quartiers sensibles »*, Paris, Armand Colin, 128 p.
- Bacqué M.-H. & Gauthier M.** (2011), « Participation, urbanisme et études urbaines, Participations », *dossier Démocratie et participation : un état des savoirs*, n° 1, pp. 36-66.
- Bacqué M.-H., Sintomer Y. & al.** (dir.) (2005), *Gestion urbaine de proximité et démocratie participative. Une perspective comparative*, Paris, La Découverte, «Recherches».
- Barbier R.** (1996), *La recherche-action*, Economica, 112 p.
- Barthes R.** (1980), « La chambre claire : notes sur la photographie », *Les cahiers du cinéma*, Paris, Gallimard.
- Baudin G. & Dupuy S.** (2001), « Le village ambigu », *Annales de la Recherche Urbaine*, Ministère de l'équipement. Plan urbanisme construction architecture, pp.77-84.

Béal V., Gauthier M. & Pinson G. (2011), *Le Développement Durable changera-t-il la ville ?* Le regard des sciences sociales, PU Saint-Etienne, 464 p.

Beaucire F. (2004), « Le modèle de la ville compacte est-il importable en France ? », in *Le sens du mouvement*, Belin, Institut pour la ville en mouvement.

Becker H. S. (1985 [1963]), *Outsiders. Études de sociologie de la déviance*, Paris, Métailié, 249 p.

Becker H. S. (1974), "Photography and Sociology", *Studies in the Anthropology of Visual Communication*, 1, 1, pp. 3-26.

Bertier M. (2013), *Formes urbaines et ségrégations : une sociologie de la relégation des grands ensembles*, thèse de doctorat en Sociologie, Université de Lorraine.

Bevort H. & Rousseau A. (2013), « La banlieue, mythe politique français », « Tous périurbains ! », *Esprit* n° 393, Paris, pp. 83-97.

Biau V. & Tapie G. (2009), *La fabrication de la ville, Métiers et Organisations*, Parenthèse, « eupalinos », 208 p

Bidou C. (1984), *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200 p.

Bidou C. (dir.) (2003), *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris, Descartes et Cie, « les urbanités », 267 p.

Bigando E. (2006), *La sensibilité au paysage ordinaire des habitants de la grande périphérie bordelaise*, Thèse de doctorat, Di Méo G. (dir.), Université de Bordeaux 3.

Bigando E. (2013), « De l'usage de la photo élicitation interview pour appréhender les paysages du quotidien : retour sur une méthode productrice d'une réflexivité habitante », *Cybergeog : European Journal of Geography* [En ligne], Politique, Culture, Représentations, document 645,

Billard G., Chevalier J. & Madoré F. (2005), *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, « Géographie Sociale », 235 p.

Blanchet A. & Gotman A. (2010 [2007]), *L'enquête et ses méthodes : L'entretien*, Paris, Armand Colin, 128 p.

Blondiaux L. (2008), *Le Nouvel esprit de la démocratie. Actualité de la démocratie participative*, Paris, Seuil, « La République des idées », 109 p.

Bloor D. (1982 [1976]), *Knowledge and Social Imagery*; trad. fr. : *Sociologie de la logique ou les limites de l'épistémologie*, Paris, Pandore, 190 p.

Blouin-Gourbilière C. (2013), *L'élaboration d'images "paysages" habitantes : un levier participatif d'aménagement du territoire. Le cas du Parc naturel régional de la Brenne (Indre, France)*, Thèse de doctorat, Université d'Angers-Agrocampus Ouest, Centre d'Angers.

Bonetti M. (2011), « Rompre avec la conception techniciste Paris, Problèmes politiques et sociaux », Paris, *La Documentation Française*, n°981, 111 p.

Bosc S. (2008), *Sociologie des classes moyennes*, La Découverte, « Repères », 122 p.

Boudon R. (2007), *Essais sur la théorie générale de la rationalité*, Paris, PUF.

Bourdieu P. & Saint-Martin M. (1990), « Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences », *Actes de la Recherche en sciences sociales, L'économie de la maison*, pp. 81-82, 52-63.

Bourdieu P. (1979), *La Distinction. Critique sociale du jugement*, Paris, Minuit, 670 p.

Bourdieu P. (1980), *Le Sens pratique*, Paris, Minuit, « Le sens commun », 475 p.

Bourdin A. (2015), « L'action métropolitaine », version française in *Espaces et sociétés /I n°* 160-161.

Bresson S. (2010), *Du plan au vécu. Analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de Jean Renaudie pour l'habitat social*, Deneffe S. (dir.), thèse de doctorat de sociologie, Université F. Rabelais, Tours.

Brun J., Driant J.-C. & Segaud M. (2003), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 297-298.

Callon M. (1986), « Éléments pour une sociologie de la traduction. La domestication des coquilles Saint-Jacques dans la Baie de Saint-Brieuc », *L'Année sociologique*, n°36, pp.169-208.

Castel J-C (2006), « Les coûts de la ville dense ou étalée », *Etudes Foncières* n° 119, pp. 18-21.

Castel J-C. (2006), « Le marché favorise-t-il la densification. Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison Individuelle ? » in *Production foncière*, Paris, ADEF, pp. 63-85.

Castex J., Depaule J.C. & Panerai P. (1977), *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*, Paris, Dunod, «Aspects de l'urbanisme», 230 p.

Chabrol M. (2011), *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château Rouge (Paris)*, thèse de doctorat de géographie, Université de Poitiers.

Chalard L. (2009), « Le vote d'extrême-droite dans les aires métropolitaines de Marseille et de Nice : une géographie électorale pérenne » in Gombin J. & Mayance P. (dir.), *Droit (es) aux urnes en PACA ! L'élection présidentielle de 2007 en région Provence-Alpes-Côte d'Azur*, L'Harmattan, « Cahiers politiques », pp. 215-252.

Chalas Y. (1998), « l'urbanisme comme pensée pratique. Pensée faible et débat public », *Annales de la recherche urbaine*, pp. 205-214.

Chamboredon H., Pavis F., Surdez M. & Willemez L. (1994), «S'imposer aux imposants. A propos de quelques obstacles rencontrés par des sociologues débutants dans la pratique et l'usage de l'entretien», in *Genèses*, 16, pp. 114-132

Chamboredon J.-C. & Lemaire M. (1970), « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement», *Revue française de sociologie*, n° 1, pp. 3-33.

Charlot-Valdieu C. & Outrequin P. (2011 [2009]), *L'urbanisme durable: concevoir un écoquartier*, Le Moniteur, 312 p.

Charlot-Valdieu C. & Outrequin P. (2011), « Une tentative de définition Paris, Problèmes politiques et sociaux », Paris, *La Documentation Française*, n°981, 111 p.

Charmes E. & Souami T. (2009), *Villes rêvées, villes durables*, Gallimard, « Découvertes », 9p.+6 pl. n.p.+8 p.

Charmes E. (2003), *Le retour à la rue : entre paysage et usages. Rue des Cascades et rue de l'Ermitage, Belleville, Paris*, rapport de recherche pour le ministère de l'Écologie et du développement durable, programme « politiques publiques et paysages », ARDU.

Charmes E. (2005), *Le retour à la rue comme support de la gentrification*, Espaces et sociétés, n° 122, 4, pp. 115-135.

Charmes E. (2005), *La Vie périurbaine face à la menace des gated communities*. Préface de Jean Rémy, Paris, L'Harmattan, 219 p.

Charmes E. (2010), « L'intensification urbaine, Entretien avec Vincent FOUCHIER », in *Études foncières*, n°145, pp.35-36.

Charmes E. (2011), *La ville émiétée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, PUF, « la ville en débat », 288 p.

Éric Charmes & Lydie Launay & Stéphanie Vermeersch, (2013) « Le périurbain, France du repli ? », *La Vie des idées*, 28 mai

Chauvel L. (2006), *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, « La république des idées », 108 p.

Chauvin P.M. & Reix F. (2009), « Fiction et idéal-type : réflexions sur les hiérarchies sociales en Russie à partir du film de Pavel Lounguine 'Un nouveau Russe' » in Dufy C., Hervouet R. & Gessat-Anstett E., *Quelles hiérarchies sociales en Europe ?*, Paris, Petra.

Chiozzi P. (1993), *Manuale di antropologia visuale*, Milano : Unicopli.

Choay F. & Merlin P. (2000), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 1024 p.

Choay F. (1998[1965]), *L'Urbanisme, utopies et réalités : Une anthologie*, Paris, Seuil, « Points », 446 p.

Choay F. (2003), *Espacements, L'évolution de l'espace urbain*, Milan.

Clémens J. (2001), *Bègles*, Joué-lès-Tours, Editions Alan Sutton.

Clerval A. (2013), *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, « Hors collection Sciences Humaines », 280 p.

Cohen M.D., March J.G. & Olsen J.P. (1972), "Garbage Can Model of organizational choice", *Administrative Science Quarterly*, XVII, pp. 1-25.

Coing H. (1968), « Rénovation urbaine et changement social. L'îlot n° 4 (Paris 13e) », *Population*, 1968, vol. 23, n° 1, pp. 191.

Collier J. (1986 [1967]), *Visual Anthropology : Photography as a Research Method*, The University of New Mexico Press, 266 p.

Conord S. (2002), « Le choix de l'image en anthropologie : qu'est-ce qu'une bonne photographie? », *ethnographiques.org*, n°2.

Couture A. (2013), *Fabrication de la ville et participation publique : l'émergence d'une culture métropolitaine. Le cas de la Communauté urbaine de Bordeaux*, thèse en sociologie, Université de Bordeaux.

Couvreur J. (1955), « La Cité radieuse de Rezé offre à l'homme moderne un cadre à la mesure de son temps », *Le Monde*, 3 juillet.

Cunha A. & Ruegg J. (2003), *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 350 p.

Da Cunha A. & Kaiser C. (2009), « Densité, centralité et qualité urbaine: la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? », *Urbia– Les cahiers du développement durable*, pp. 9: 13-56.

Darley A. & Touati A. (2011), « Processus et politiques de densification de l'habitat en Île-de-France », *Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France*, n° 567, p. 4.

Davis M. (1991), *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*, New York, Verso, 462 p.

Delitz H. (2010), « Les germes de la sociologie de l'architecture chez les pères fondateurs de la sociologie », *Espaces et sociétés*, n° 142, pp. 79-94.

Des Cars J. & Pinon P. (1991), *PARIS. HAUSSMANN - Le pari d'Hausmann*, Paris, Pavillon De L'Arsenal, Picard, 365 p.

Di Méo G. (1991), *L'homme, la société, l'espace*, Paris, Anthropos/Économica, 519 p.

Donzelot J. (2009), *La ville à trois vitesses*, Villette, 111p.

Donzelot J. (2013), « Le rêve de la ville-tram et du village urbain », *Tous urbain*, n°2, Paris, PUF, pp. 10-11.

Doolong S., (2009), "Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City", in *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 33, Issue 3, pp 621–639.

Dubet F. (1994), *Sociologie de l'expérience*, Seuil, 288 p.

Duprez D. & Hedli M. (1992), *Le mal des banlieues ? Sentiment d'insécurité et crise. identitaire*, Paris, L'Harmattan, 633 p.

Durkheim E. (1988 [1894]), *Les Règles de la méthode sociologique*, Paris, 255 p.

Durkheim E. (1969 [1899]), « Note sur la morphologie sociale », *L'Année sociologique*, 2, pp. 520-521, in Durkheim E., *Journal sociologique*, Paris, PUF, pp. 181-182.

Duteil-Ogata F. (2007), « La photo-interview : dialogues avec des Japonais », *Ethnologie française*, n°1, pp. 69-78.

Emelianoff C. (2000-2001), « L'écologie urbaine entre sciences et urbanisme », in « Écologie urbaine », *Quaderni*, n° 43, pp. 85-99.

Emelianoff C. (2004), « L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? », in *Ecologie et Politique*, n° 29, pp. 21-51.

Emelianoff C. (2007), « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », *Urbia – Les cahiers du développement durable*, n°4, pp. 11-30.

Epstein R. (2011), « Du futur faisons table rase. Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine », in Beal V., Gauthier M. & Pinson G., *Le développement durable changera-t-il la ville? Le regard des sciences sociales*, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp. 59-75.

Estèbe P. (2008), *Gouverner la ville mobile. Intercommunalité et démocratie locale*, PUF, «La ville en débat», 76 p.

Florida R. (2002), *The Rise of the Creative Class: and how it's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York, Basic Books.

Fontan J.-M., Klein J.-L. & Tremblay D.-G. (1999), « Entre la Métropolisation et le Village Global : Les Scènes Territoriales », *Business & Economics*, pp.123-246.

Fouchier V. & Merlin P. (1994), *High urban densities: a solution for our cities*, Honk-Kong: Consulate General of France, The French Cultural Services, 76 p.

Fouchier V. (1995), « La densification : une comparaison internationale entre politiques contrastées », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 67, pp. 94-108.

Fouchier V. (1997), *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*, Documentation française, Paris, 212 p.

Fouchier V. (1998), « La densité humaine nette : un indicateur d'intensité urbaine », in Pumain D. & Mattei M. (dir.) *Données Urbaines*, vol. 2, Paris, Anthropos.

Fouchier V. (2000), *Les densités de la ville nouvelle d'Évry : du projet au concret*, Anthropos, 212 p.

Fouchier V. (2001), *Maîtriser l'étalement urbain : Une première évaluation des politiques menées dans quatre pays. (Angleterre, Norvège, Pays Bas, Hong Kong)*, Plus, Centre de prospective et de veille scientifique, Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement, 59 p.

Fouchier V. (2010), « L'intensification urbaine » in *La densification en débat, effet de mode ou solution durable ?*, *Études Foncières*, n° 145.

Frey H. (1999), *Designing the city towards a more sustainable urban form*. E&FN SPON, 148 p.

Frey J-P. (1986), *La Ville industrielle et ses urbanités, La distinction ouvriers/employés, Le Creusot 1870-1930*, Pierre Mardaga Ed., « Architecture + Recherche » n° 25, Bruxelles, 386 p., 136 ill.

Fromont F. (2012), « Manière de classer l'urbanisme », *Criticat*, n° 8.

Fuzessery S. & Simay P. (2015), *Le choc des métropoles : Simmel, Kracauer, Benjamin et la Großstadt*, L'Eclat, 254 p.

Gaschet F. & Lacour C. (2002), « Métropolisation, centre et centralité », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, février pp.49-72.

Geddes P. (1996 [1915]), *L'évolution des villes*, Paris, Temenos.

Geneste S. (2013), « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », *Métropolitiques*, 25 mars.

Ghorra-Gobin C. (2011), « Le New Urbanism, « marqueur » de fragmentation urbaine ? Réflexions sur l'intentionnalité de nouvelles pratiques professionnelles et sur les représentations des résidents à l'heure du débat en faveur de la durabilité urbaine », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 55, n°154, pp.75-89.

Ghorra-Gobin C. (2014), « Le «New Urbanism» et la soutenabilité », *Métropolitiques*, 28 novembre.

Godier P., Sorbets C. & Tapie G. (2009), *Bordeaux métropole: un futur sans rupture*, Marseille, Parenthèses, 283 p.

Goux D. & Maurin E. (2012), *Les nouvelles classes moyennes*, Seuil, « La république des idées », 118 p.

Granovetter Mark S. (1973), “The Strength of Weak Ties”, *American Journal of Sociology*, Volume 78, Issue 6, pp.1360-1380.

Grenon V. Larose F. & Carignan I. (2013), « Réflexions méthodologiques sur l'étude des représentations sociales : rétrospectives de recherches antérieures », *Phronesis*, vol. 2, n° 2-3, pp. 43-49.

Guilluy C. (2013), *Fractures françaises*, Paris, Flammarion, 186 p.

Guilluy C. (2014), *La France périphérique. Comment on a sacrifié les classes populaires*, Flammarion, 192 p.

Guiraud E. (2003), *À la découverte des ouvriers : Paul-Henry Chombart deLauwe, enquêtes sociales 1950-1960*, Mémoire de maîtrise d'histoire contemporaine, Université de Paris 7.

Gumuchian H. (1991), *Représentations et aménagement du territoire*, Paris, Anthropos, 135 p.

Gurvitch G. (1969 [1950]), *La vocation actuelle de la sociologie* (2 tomes), Paris, PUF, 506 et 500 p.

Haicault M. (2002), « La méthodologie de l'image peut-elle être utile à la recherche en sciences sociales ? », *Societe e Estado, Brasilia*, v. 17, n° 2, jul.dez, pp. 529-539.

Halbwachs M. (1938), *Morphologie sociale*, Paris, Armand Colin, 190 p.

Hall E. T. (1978 [1966]), *La Dimension cachée* [« The Hidden Dimension »], Paris, Points 254 p.

Harper D. (1997), "Visualizing structure : reading surfaces of social life", *Qualitative sociology*, vol. 20, n°1, pp. 57-77.

Harper D. (2002), "Talking about pictures : a case for photo elicitation", *Visual Studies*, 17, 1, pp.13-26.

Haumont N. (1966), *Les pavillonnaires. Etude psycho-sociologique d'un mode d'habitat*, Paris, ISU, CRU, 200 p.

Jacobs J. (1994 [1961]), *The Death and Life of Great American Cities*, Penguin Books 411 p.

Jenks M. & al. (1996), «A question of sustainable urban form: conclusion» in Jenks M. et al. *The compact city: a sustainable urban form?* Londres, E & FN, pp. 341-345.

Jenks M. & al. (1996), *The compact city: a sustainable urban form ?* Londres, 350 p.

Jenks M. (2000), « The acceptability of urban intensification», in Williams K. et al. *Achieving sustainable urban form*, Londres, E & FN, pp. 242-250.

Jenks M. (2000), *Achieving Sustainable Urban Form*, Londres et New York, E. & FN.

JODELET D. (2003[1989]), *Les Représentations sociales*, Paris, PUF, 192 p.

Jodelet D. (1989), *Folies et représentations sociales*, Paris, PUF, « Sociologie d'aujourd'hui », 398 p.

Koolhaas R. (2002 [1994]), *Delirious New-York a retroactiv manifesto for Manhattan*, New York, Monacelli Press, trad. fr, Collet C., Marseille, Parenthèses.

Kracauer S. (1959), *Die Angestellten : Eine Schrift vom Ende der Weimarer Republik* [préface de Hugues E. C., introduction de Neumann E. P.], Verlag für Demoskopie, Allensbach [u.a.]

Kracauer S. (1995 [1964]), *Strassen in Berlin und anderswo, Suhrkamp, Frankfurt/Main, Rues de Berlin et d'ailleurs*, Paris, Le Promeneur.

Kuhn T.S. (1992 [1962]), *La structure des révolutions scientifiques*, trad.fr. 1983, Flammarion, « Champs » , 285 p.

- La Rocca F.** (2007), *Introduction à la sociologie visuelle*, Sociétés, 2, 96, pp. 33-40.
- Lacaze J.-P.** (1995), *Introduction à la planification urbaine*, Paris, Presses de l'ENPC, 239 p.
- Lahire B.** (1998), *L'Homme pluriel. Les ressorts de l'action*, Paris, Nathan, 272 p.
- Lapeyronnie D.** (2008), *Ghetto urbain. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*, Paris, Robert Laffont, 624 p.
- Launay L.** (2011), *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. Quartiers populaires et beaux quartiers à Paris et à Londres*, Doctorat en sociologie : Université Paris Ouest
- Le Corbusier**, (1948), « L'habitation moderne », *Population*, 3, pp. 417-440.
- Le Lay S.** (2003), « Individuation, individualisation, atomisation. Malentendus de classes », *Mouvements*, n°26, pp. 27-32.
- Ledrut R.** (1973), *Les images de la ville*, Paris, Anthropos, 390 p.
- Lefebvre H.** (1960), « Les nouveaux ensembles urbains », *Revue française de sociologie*, I, pp. 186-201.
- Lefebvre H.** (1966), « Préface », in Dezès M.-G., Haumont N., Haumont A. & Raymond H., *L'Habitat pavillonnaire*, Paris, Centre de Recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie urbaine, « Habitat et Société », pp. 7-23.
- Lefebvre H.** (1966), *Le Langage et la société*, Paris, Gallimard, « Idées », 377 p.
- Lefebvre H.** (1967), « Quartier et vie de quartier », *Cahiers de l'IAURIF*, vol. 7, pp. 9-12.
- Lefebvre H.** (1968), *Le Droit à la ville*, Paris, Anthropos, 164 p.
- Lefebvre H.** (1970), *La Révolution urbaine*, Paris, Gallimard, 256 p.

Lefebvre H. (2000 [1974]), *la production de l'espace*, Paris, Anthropos, « Ethnosociologie », 485 p.

Lefebvre P. & Sabard M. (2009), *Les écoquartiers*, Rennes, Apogée, 320p.

Leresche J.-P. (1995), « La valeur comparative du concept de métropole », *Revue internationale de Politique comparée*, vol. 2, n°2.

Leroy S. (2000), « Sémantique de la métropolisation », *L'espace géographique* n°1, pp. 78-86.

Lévy J. (1994), *l'espace légitime*, Paris, Presses de Sciences Po, 448 p.

Lévy J. (2005 [1997]), *Penser la ville : un impératif sous toutes les latitudes*, Cahiers d'Études sur la Méditerranées Orientale et le monde Turco-Iranien

Lévy J. (2003), « Périurbain, le choix n'est pas neutre.. », *Pouvoirs locaux*, n° 56, pp. 35-42.

Lévy J. (2005), « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et société* /4, n°122, pp. 25-48.

Lévy J. (2013), « *Liens faibles, choix forts : les urbains et l'urbanité* », La Vie des idées, 29 mai

Levy L. & Lussault M. (2003), *Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés*. Paris, Belin, 1033 p.

Lévy M.-F. (2001), « Paul-Henry Chombart de Lauwe, un sociologue à la télévision », *Espaces et sociétés*, pp.103, 85-93.

Lipovetsky G. (1989 [1983]), *L'Ère du vide : essais sur l'individualisme contemporain*, Paris, Gallimard, « NRF Essais », 256p.

Lucan J. (2014), « Généalogie du regard sur Paris », *Paris Projet*, n° 32-33, pp. 20-41.

Lussault M. & Lévy J. (dir.), (2003), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p.

Lussault M. (2009), *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset « Mondes vécus », 221 p.

Lynch K. (1960), *The Image of the City*, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology Press, 194 p

Macaione M. (2012), « Qu'est-ce que la photo-élicitation ?, Sociologie visuelle », Plateforme du séminaire « Cultures visuelles. Méthodes d'analyse et d'usage des images en sciences sociales », <http://www3.unil.ch/wpmu/sociologievisuelle/2012/10/quest-ce-que-la-photo-elicitation-2/>

Magri S. (2008), « Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970 », *L'Année sociologique* /1, Vol. 58, pp. 171-202.

Mangin D. (2004), *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, La Villette, 480 p.

Masboungi A. (dir.) (2008), *Breda, faire la ville durable*, Paris, Le Moniteur, 143 p.

Merlin P. (2010), *Les Grands Ensembles*, Paris, La Documentation française, 209 p.

Merton R.K. (1953 [1949]), *Éléments de théorie et de méthode sociologique*, Plon.

Meyer M. (2008), « La sociologie visuelle pour "enquêter visuellement"? L'image comme objet, travail et culture de l'enquête qualitative », *M@gm@*, 6, 2.

Michelin Y. (1998), « Des appareils-photo jetables au service d'un projet de développement : représentations paysagères et stratégies des acteurs locaux de la montagne thiernoise », *Cybergeo* n° 65, 7, 13 p.

Moles A. & Rohmer E. (1972), *Psychologie de l'espace*, Paris, Casterman, « Mutations-Orientations », 162 p.

Molina G. (2010), *Les faiseurs de ville et la littérature : lumières sur un star-system contemporain et ses discours publics Des usages de la littérature au service de l'action des grands architectes-urbanistes* Thèse Université de Toulouse II – Le Mirail.

Mongin O. (2005), *La condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation*, Seuil, 325 p.

Moriniaux V., Fagnoni É., Bonerandi E., Delépine S. & Zaninetti J.-M. (2010), *Les mobilités : Master-Agrégation*, Armand Colin, « SEDES »

Mucchielli L. & Le Goaziou V. (2007), (dir.), *Quand les banlieues brûlent... Retour sur les émeutes de novembre 2005*. Paris, La Découverte, « Sur le vif » 2^e éd., 172 p.

Muller C. (2012), « La photographie, un outil pour communiquer en classe de langue », *Recherche et pratiques pédagogiques en langues de spécialité*, Cahiers de l'APLIUT Volume XXXI N° 1, pp. 10-27

Mumford L. (1964), *La cité à travers l'histoire*, Paris, Seuil, 781 p..

Oblet T. (2005), *Gouverner la ville: les voies urbaines de la démocratie moderne*, Paris, PUF, 306 p.

Orfeuil J.-P. (2008), «Déplacements, contrainte énergétique et effets de serre : quelques repères pour un débat», Note de recherche du CRETEIL, Université Paris 12.

Paquot T. (2008), *Banlieues, une anthologie*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 176 p.

Paquot T. (2009), *L'Espace public*, La Découverte, « Repères », 125 p.

Paquot T. (2010), *Les faiseurs de villes : 1850-1950*, Collectif, Infolio, «Archigraphy poche», 510 p.

Paugam S. (2010), (dir.), *L'enquête sociologique*, PUF, « Quadrige Manuels », 458 p.

Peugny C. (2009), *Le déclassément*. Paris, Grasset, 173 p.

Pinçon-Charlot D. & M. (2007), *Les Ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 295 p.

Pinson D. & Thomann S. (2002), *La maison en ses territoires: de la villa à la ville diffuse*, Paris, L'Harmattan, « Villes et Entreprises », 191 p.

Pinson G. & Sala Pala V. (2013 [2007]), « Peut-on vraiment se passer de l'entretien en sociologie de l'action publique ? », *Revue française de science politique*, 5 Vol. 57, pp. 555-597

Pinson G. (2012), « les systèmes métropolitains intégrés », DATAR, « Des systèmes spatiaux en perspective », *Territoires 2040* n°3, La Documentation française, 169 p.

Prats M. & Thibault J.-P. (2003), « Qu'est-ce que l'esprit des lieux », in 14th ICOMOS General Assembly and International Symposium, *Place, memory, meaning: preserving intangible values in monuments and sites*, Victoria Falls, Zimbabwe.

Ragon M. (1991), *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes* (3 tomes) (T1 : *Idéologies et pionniers, 1800-1910* ; T2 : *Naissance de la cité moderne, 1900-1940* ; T3 : *De Brasilia au post-modernisme, 1940-1991*), Seuil, « Point Essais ».

Ratiu E. (2003), « L'évaluation de l'environnement » in Moser G. & Weiss K., Editors, *Espaces de vie : aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, pp. 85-112.

Raymond H. & Haumont N. (2001), *Les pavillonnaires*, Paris, L'Harmattan, 115 p.

Raymond H. (1977), « Commuter et transmuter : la sémiologie de l'architecture », in *Communications*, n°27, « Sémiotique de l'espace », Paris, Seuil, pp. 103-111.

Redondo B. (2012), « Tramway et territoire : quel urbain en perspective? », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 52 / 1-2

Rey H. (1996), *La peur des banlieues*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 158 p.

Rousseau M. (2011), *Vendre la ville (post)industrielle. : Capitalisme, pouvoir et politiques d'image à Roubaix et à Sheffield (1945-2010)*, thèse en science politique, Université Jean Monnet - Saint-Etienne.

Roux J.-M. (2008), « Eloge de la densité : leçon de morale ou projet urbain ? », *Urbanisme*, n°361.

Sabatier B. & Fordin I. (2012), « Densifier le pavillonnaire », *Études foncières*, n° 155, pp. 12-16.

Sassen, S. (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton: Princeton University Press, 480 p.

Ségaud M. (2010), *Anthropologie de l'espace, Habiter, Fonder, Distribuer, Transformer*, Armand Colin, (deuxième édition), 248 p.

Ségaud M., Brun J. & Driant J.-C. (2003), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 27-30.

Semoud N. (2007), *La réception sociale de l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, 254 p.

Sennett R. (1979), *Les tyrannies de l'intimité*, Seuil.

Serfaty-Garzon P. (2003), « L'Appropriation », *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Ségaud M., Brun J. & Driant J.-C. (dir.), Paris, Armand Colin, pp. 27-30.

Siblot Y., Cartier M., Coutant I. & Masclet O. (2008), *La France des "petits-moyens". Enquête sur la banlieue pavillonnaire*. La Découverte, 324 p.

Sitte C. (1996 [1889]), *L'art de bâtir les villes - l'urbanisme selon ses fondements artistiques*, Vienne, traduction française : Wiczorec D., L'équerre, 1980, format poche, Seuil, « Point ».

Taoufik S. (2011), « Ecoquartiers et urbanisme durable, Problèmes politiques et sociaux », Paris, *La Documentation Française*, n°981, 111 p.

Tapie G. (2011), *La culture architecturale des français : état des connaissances et des questions* (avec Chadoin O., Godier P. & Mazel C.), Ministère de la Culture (DEPS), 100 p.

Tapie G. (2014), *Sociologie de l'habitat contemporain. Vivre l'architecture*, Marseille, Parenthèses, « Eupalinos », 240 p.

Tapie G., Mazel C., Masson C. & Gerbeaud F. (2010), *Diversités (les), expérimentations d'habitat social à Bordeaux. Le processus expérimental (tome 1), Conception (tome 2) Usages et architecture (tome 3), Entretiens d'habitants et méthodologie générale (tome 4), Cahier*

graphique (tome 5), Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, Profession Architecture Ville Environnement, Domofrance, Arc en rêve, 5 vol., 47 p.+25 P.+59 p.+ 295 p.+39 p., ill., phot., plans, bibliogr., PUCA 1222 (1-5

Thibaud J.-P. (2007), « La fabrique de la rue en marche : essai sur l'altération des ambiances urbaines » in *Métropolis*, n° 66/67, pp. 111-119.

Thibaud J.-P. (2007), « La fabrique de la rue en marche. Essai sur l'altération des ambiances urbaines », *Cahiers Scientifiques Internationaux Réseaux et Territoires*, pp.111-119

Tomalty R. (1997), *The Compact Metropolis : Growth Management and Intensification in Vancouver, Toronto, and Montreal*, Toronto : ICURR Publications.

Touati A. & Crozy J. (Dir.), (2015), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, Paris, La documentation Française, 150 p.

Touraine A., Khosrokhavar F. (2000), *La recherche de soi, dialogue sur le sujet*, Fayard, 316 pages

Van Criekingen M. (2006), « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification », *Brussels Studies*,1, pp. 1-20

Van Criekingen M. (2008), « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », *Agone*, pp. 38-39.

Van der Ryn S. & Calthorpe P. (1986), *Sustainable communities: A new design synthesis for cities, suburbs, and towns*. San Francisco: Sierra Club Books.

Viard J. (1994), *La Société d'archipel ou les territoires du village global*. La tour d'Aigues : DATAR- l'Aube, «Monde en cours », 128 p.

Victoire É. (2014), *Sociologie de Bordeaux*, La Découverte, « Repères », 128 p., Nouvelle édition.

Villalba B. (2011 [2009]), *Appropriations du développement durable émergences, diffusions, traductions*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion, 388 p.

Villechaise-Dupont A. (2000), *Amère banlieue – Les gens des grands ensembles*, Paris, Grasset & Fasquelle, 329 p.

Wacquant L. (2006), *Parias urbains. Ghetto, banlieues, État*. Paris, La Découverte, 332 p.

Weber M. (1963 [1919]), *Le savant et le politique*, Paris, Union Générale d'Éditions, 186 p.

Wiel M. (2008), « Le retour de l'injonction de densifier », Communication à un séminaire des agences d'urbanisme organisé à Montbéliard en novembre 2007 sous le titre « Nouvelles densités et formes urbaines », Urbanissimo.

Wiel M. (2008), « Le lien entre mobilité et valeur du logement », *Études foncières*, n°135.

Wirth L. (1938), "Urbanism as a Way of Life", *The American Journal of Sociology*, Vol. 44, n° 1, pp. 1-24.

Zetlaoui-Léger J. (2013), « Urbanisme participatif », in Casillo I. avec Barbier R., Blondiaux L., Chateauraynaud F., Fourniau J-M., Lefebvre R., Neveu C. & Salles D. (dir.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, Paris, GIS Démocratie et Participation.

Zunino G. & al. (2007), *Densité, opérations de logements et quartiers urbains*, Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France, Paris.

Zunino G. (2009), « Plaidoyer pour une ville intense », Université de Lausanne, *Urbia– Les cahiers du développement durable*, n°9, pp. 47-76

Etudes et Rapports

«5 Sens pour un Bordeaux Métropolitain»,

http://participation.lacub.fr/IMG/pdf/fabrique_metropolitaine/projet_metropolitain.pdf

ANR (2009), *Etat de l'art en Europe : apports et limites des Plans Climat-Energie Territoriaux à l'aune des connaissances scientifiques*, Tome 1 : *État des connaissances scientifiques : quelles relations entre formes urbaines, mobilités, consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre ?*, Programme Villes Durables, ASPECT-2050.

APUR (2003), *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?*, Note de 4 p., n°10.

Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) (2004), *Residential Intensification Case Studies : Municipal Initiatives*, Ottawa : CHMC.

CERTU (2003), *Centralités dans la ville en mutation, Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?*, n°39, Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, Ed. Tec&Doc, Lyon.

CERTU (2007), *Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement, Approches sensibles*, dossiers n°182, Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables, Paris.

FNAU (2006), *Habitat et formes urbaines - Densités comparées et tendances d'évolution en France*.

IAURIF (1999), « Densité et habitat en Ile-de-France », *Notes rapides sur l'occupation du sol*, n°1, 6p.

IAURIF (2005), « Appréhender la densité, note 1. Les repères historiques », *Notes rapides sur l'occupation du sol*, n°382, 6p.

IAURIF (2005), « Appréhender la densité, note 2. Les indicateurs de densité », *Notes rapides sur l'occupation du sol*, n°383, 6p.

IAURIF (2005), « Appréhender la densité, note 3. Formes urbaines et densité », *Notes rapides sur l'occupation du sol*, n°384, 6p.

IAURIF (2007), « Appréhender la densité, note 4. A l'échelle de l'îlot », *Notes rapides sur l'occupation du sol*, n°440, 6p.

OECD (2012), *Compact City Policies. A Comparative Assessment*, Paris, OECD Publishing.=

PUCA (Programme de recherche du en cours), *Vers des Politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités.*

PUCA (2008), « Concevoir un éco-quartier », *Premier Plan*, n°16, 15 p.

Sites internet consultés

<http://www.bordeaux-metropole.fr/>

<http://www.mairie-begles.fr/>

ANNEXES

Annexes 1. Liste des entretiens

Les faiseurs de ville

Métier	Environnement professionnel	sexe	Age	Environnement de son habitat
Urbaniste n°1	Directrice de projets dans le bureau d'études Alphaville à Paris	Femme	34 ans	Appartement dans une Tour 19 ^{ème} arrondissement
Urbaniste n°2	Chargé de mission à Bordeaux Métropole	homme	28 ans	Appartement dans une commune péricentrale de Bordeaux Métropole
Urbaniste n°3	Consultante à son compte	Femme	44 ans	Maison dans le centre-ancien
Urbaniste n°4	Directeur de projet chez Franck Boutté Consultants	homme	35 ans	Appartement dans le 18 ^{ème} arrondissement de Paris
Architecte n°1	A son compte	homme	42 ans	Appartement Centre-ancien de Bordeaux
Architecte n°2	Cabinet d'architecture King-Kong à Bordeaux	homme	46 ans	Maison centre-ancien de Bordeaux
Architecture n°3	Directeur de sa propre agence d'architecture et professeur émérite au conservatoire national des arts et métiers	homme	75 ans	Péniche sur la Seine
Architecte n°4	Directeur de sa propre agence d'architecture	homme	61 ans	Maison centre-ancien de Bordeaux
Membre direction	baillieur social local n°1	homme	54 ans	Maison dans une commune péricentrale de Bordeaux Métropole
Sociologue	Directeur de sa propre agence	homme	64 ans	Appartement dans le 11 ^{ème} arrondissement de Paris

Responsable service aménagement	bailleur social local n°2	homme	39 ans	Appartement centre-ancien de Bordeaux
Responsable de programmes	bailleur social n°3	homme	33 ans	Appartement dans un collectif de Bordeaux
Paysagiste	CAUE 33 et enseignant à l'ESAPBx	homme	54 ans	Maison dans une commune péricentrale de Bordeaux Métropole
Paysagiste bis	Directeur de sa propre agence de paysages	homme	57 ans	Appartement dans centre ancien de Bordeaux
Médiateur architectural	A son compte et enseignante à l'ESAPBx	Femme	36 ans	Echoppe dans une commune péricentrale de Bordeaux Métropole
Délégué du Préfet	Gironde	homme	40 ans	Maison dans une commune péricentrale de Bordeaux Métropole
Directeur de Projet	Euratlantique	Homme	37 ans	Echoppe dans le centre ancien de Bordeaux
Directeur de l'urbanisme	Bègles	homme	31 ans	Echoppe dans une ville péricentrale de Bordeaux Métropole
Responsable Espaces publiques	Bègles	femme	40 ans	Maison dans la couronne périurbaine de Bordeaux Métropole
Membre direction	Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole	homme	62 ans	Maison dans le centre ancien de Bordeaux
Elu n°1	Bègles	homme	66 ans	Maison à Bègles
Elu n°2	Bègles	homme	42 ans	Maison à Bègles
Elu n°3	Bègles	homme	73 ans	Maison à Bègles
Elu n°4	Bègles	homme	57 ans	Maison à Bègles
Elu n°5	Bègles	homme	77 ans	Maison à Bègles

Les habitants

Prénom de la personne interrogée	Age	Profession	Situation familiale	Environnement de son habitat	Diplôme
Fanny	46 ans	Directrice en mairie	Mariée ; 2 enfants	Propriétaire d'une échoppe à Bègles (180 000€)	BTS
Olivier	28 ans	Cadre A de la fonction publique territoriale	Pacsé	Propriétaire d'une maison bourgeoise à Bègles (190 000€ + 80 000€ de travaux à Bègles	BAC + 5
Françoise	68 ans	Chargée de clientèle dans une banque	Mariée ; 2 enfants	Propriétaire d'un pavillon année 60 à Bègles (17 500F brute + travaux)	BAC général
Jeanne	48 ans	Mère au foyer	Mariée ; 2 enfants	Propriétaire d'une échoppe à Bègles (120 000€)	BAC + 8
Julien	40 ans	Traducteur	Pacsé ; un enfant	Propriétaire d'une maison à Bègles (260 000€)	BAC + 5
Muriel	27 ans	Psychologue	En union libre	Locataire d'une maison à Bègles (700€ sans les charges)	BAC + 5
Catherine	55 ans	Assistante sociale	Divorcée ; 2 enfants	Locataire d'un appartement dans un collectif récent (790€ sans les charges)	BAC et CAPE
Chantale	52 ans	Rédactrice dans un hebdomadaire	Divorcée actuellement en concubinage ; 3 enfants	Hébergée par son concubin dans une échoppe à Bègles et anciennement locataire dans du HLM à Bègles	BAC
Fatima	58 ans	Aide à domicile	Divorcée ; 2 enfants	Locataire dans du HLM à Bègles (450€ sans les charges)	Certificat d'études
Bernard	56 ans	Postier	Divorcé ; 1 enfant	Propriétaire d'une maison à Bègles en accession sociale (120 000€)	Sans diplôme ni formation
Patrick	60 ans	Agent à la Banque postale	concubinage ; 3 enfants de sa compagne	Propriétaire d'une maison à Bègles (110 000€)	Sans diplôme ni formation
Aïcha	34 ans	Chargée de projet dans une mission locale	Célibataire ; sans enfant	Locataire dans du HLM	Master Pro
Johanna	51 ans	conseillère économique et	Mariée ; 2 enfants	Propriétaire d'une maison ancienne à	BAC + 3 et DUT

		familiale à la CAF		Bègles (150 000€)	Animation
Jean-Louis	62 ans	Retraité de la fonction publique	Marié ; 2 enfants	Propriétaire d'une maison qu'il a construit 320 000€	CAPES de Mathématiques
Jean	60 ans	Ingénieur dans l'environnement	Marié ; 4 enfants	Propriétaire d'une échoppe à Bègles	BAC + 5
Sarah	30 ans	Agent de la fonction publique au rectorat de Bordeaux	En concubinage	Locataire d'une maison à Bègles, 780€ sans les charges	Master Pro
Thérèse	57 ans	Technicienne préleveuse dans un laboratoire	Célibataire ; sans enfant	Locataire dans du HLM à Bordeaux (460€ charges comprise)	BAC D
Dominique	54 ans	Professeure de Mathématique	En concubinage ; 1 enfant	Propriétaire d'une maison dans une ville péri-centrale de Bordeaux	CAPES
Justine	24ans	Etudiante	célibataire	Locataire dans un immeuble collectif récent	BAC L
Marcel	75 ans	Retraité ouvrier qualifié	Marié ; 3 enfants	Locataire dans un immeuble HLM	Sans diplôme ni formation
Céline	33 ans	Chargée d'études	Concubinage ; sans enfant	Locataire dans un appartement dans le centre-ancien à Bordeaux	BAC + 8
Didem	32 ans	Doctorante	Concubinage ; sans enfant	Colocataire dans un appartement dans le centre-ancien de Bordeaux	Master Pro
Thierry	61 ans	Retraité infirmier anesthésiste	Marié ; 2 enfants	Propriétaire d'une maison dans une ville péri-centrale de Bordeaux Métropole	BAC +3
Rosa	51 ans	Directrice association	Divorcée ; 1 enfant	Appartement HLM à Bègles	BAC + 2

ANNEXE 2. Guides d'entretiens

Guide d'entretien semi-directif des « faiseurs de ville »

Parcours professionnel

1. Est-ce que vous pouvez me raconter rapidement votre parcours professionnel ?

Qualification des opérations

2. Pouvez-vous me présenter les projets et opérations que vous portez : les caractéristiques et les grands principes, les lignes directrices notamment sur le plan de la densité et du développement durable ?
3. Les grands enjeux de la production du logement pour vous à Bègles ?
4. Comment percevez-vous l'Agglomération et son évolution récente ?
5. Comment percevez-vous Bègles, ses spécificités par rapport au reste de la CUB (géographiques ; architecturales ; sociales) ou des similitudes avec d'autres communes de la CUB ?

Evolution des métiers et pratiques de l'urbanisme : développement durable ; densité et urbanisme

6. Qu'est-ce que ça évoque pour vous la notion de développement durable ?
7. Qu'est-ce que ça a changé selon vous ?
 - dans l'évolution de votre discours
 - au niveau politique, des gouvernances, du jeu des acteurs autour d'un même projet ?
 - est-ce que ça vraiment fait rupture dans la manière de produire la ville ?
6. Les réalisations/projets que vous portez aujourd'hui sont-ils plus novateurs que ceux du début de votre carrière ? Qu'est-ce qui a changé ? Le développement durable a-t-il joué un rôle ?
7. L'urbanisme durable promeut aujourd'hui un « retour » vers des formes urbaines plus denses, quelle est votre posture par rapport à ce discours ? Comment l'analysez-vous ? Vous l'appropriez-vous ?
8. Quelle pourrait être votre définition de la densité ? A quoi fait-elle prioritairement référence pour vous ?
9. On a tendance à privilégier d'autres termes, plus métaphoriques peut-être mais aussi plus « communicants » ? Que pensez-vous, personnellement, de l'utilisation des termes comme

« compacité », « intensité », les utilisez-vous ? Pour quels usages et quel type d'animation de projet ?

8. D'ailleurs, c'est quoi pour vous un urbaniste ? un architecte ?

« Projections » : Exemples des formes de densités selon les territoires et les projets urbains

9. Spontanément, quelles sont pour vous les formes (morphologiques) de l'habitat dense ?

10. Il y en-a-t-il une qui a votre préférence, pourquoi ?

11. C'est quoi un « bon » tissu urbain dense, un quartier qui fonctionne bien ? Vous avez des exemples ? La forme urbaine des grands ensembles jouent-elles un rôle déterminant dans ses dysfonctionnements ?

12. Quelle est, selon vous, la bonne échelle pour une bonne prise en compte de la densité au niveau de l'habitat ?

13. Finalement, la question de la densité est-elle essentielle pour réaliser un bon projet d'habitat ? Des exemples à décrire

« Evolutions » : Appropriation et acceptabilité sociale de la densité :

14. On constate encore des réticences sociales face au mot « densité » mais aussi par rapport aux formes urbaines qu'elles véhiculent dans les représentations ? Comment vous positionnez-vous par rapport à cette permanence ? est-ce que les choses évoluent, selon vous, d'après votre expérience ? ou évolueront ?

15. Est-ce qu'on peut considérer alors que la densité, c'est aussi une question de mixité sociale ? qu'en pensez-vous ?

16. Quand on répète que 90% des français veulent vivre en maison individuelle, ça vous fait quoi ?

Informations biographiques

Age

Profession, type d'emploi

Niveau de diplôme

Lieu de résidence

Type de logement

Locataire ou propriétaire

Lieu de travail

Membre d'association

Guide d'entretien semi-directif à accompagnement d'image pour les habitants

1^{ERE} PARTIE DE L'ESDAI

Trajectoire et expériences résidentielles :

1. A quoi ressemblerait votre logement idéal ? Pouvez-vous me le décrire ?
2. Quelles ont été votre expérience résidentielle la plus marquante ? Pourquoi ?
 - Pouvez-vous me les décrire ?
 - Qu'est-ce qui vous a plu et/ou déplu pour chacun d'entre eux ?
 - cette installation était-elle un choix ou une situation d'urgence, provisoire ?
 - la forme esthétique a-t-elle été importante ?
3. Etes-vous propriétaire ? en avez-vous envie ? pourquoi ? de quoi ?
4. Etre locataire et propriétaire d'un logement c'est des expériences différentes pour vous ? ça « renvoie » à quoi pour vous ? (étape du parcours de vie et types de formes urbaines et types de territoire)
5. Quel a été le logement de votre enfance ? quel souvenir en gardez-vous ?
6. Dans votre vécu et vos expériences résidentielles, quelle est celle qui vous a donné le sentiment d'être le plus chez soi et le moins, celle qui a le mieux correspondu à vos besoins ? et le moins ?

Habitat/Logement : Les arbitrages résidentiels

8. Quand et Comment êtes-vous arrivé sur cette commune/ce quartier ?
9. Qu'est-ce qui a déclenché cet emménagement ? (contexte ; motivations) et l'atout du logement (première impression prix/taille/jardin)
10. Quels étaient vos envies (idéal ; les caractéristiques « non négociables ») ? les concessions que vous avez dû faire ?
11. Aujourd'hui, qu'est-ce qui vous plaît/ déplaît aujourd'hui dans votre logement ? vous sentez-vous moins bien ou mieux lotis qu'avant ?
12. Où préféreriez-vous vivre dans l'idéal ? (quartier, ville en général) ?

Importance du contexte urbain et espaces extérieurs

13. Que pensez-vous du quartier ? Les ambiances ?
14. Que pensez-vous de la qualité du quartier/des espaces extérieurs de la résidence ?
15. Vous passez beaucoup de temps dans votre jardin/terrasse ? Si vous n'avez pas d'espaces extérieurs, ça vous manque ?
16. Est-ce que le quartier est assez « vert » ?
17. Qu'est-ce qu'il y a dans le quartier en termes de services/équipements ? Les fréquentez-vous ?
18. Que pensez-vous de la ville de Bègles ?

Implication et attachement au quartier

19. Quelles sont vos relations avec le voisinage ? (conflit, entraide) Les connaissez-vous ? (de vu, amis...)
20. Qui fréquente le quartier ? c'est un lieu de passage ?
21. Est-ce que c'est calme/« bruyant » ? (promiscuité, isolement...)
22. Participez-vous à la vie du quartier ?

Rapport aux mutations urbaines et architecturales du quartier

23. Depuis que vous vivez ici, est-ce que le quartier ou la ville a évolué ? (forme des bâtiments/espaces extérieurs) qu'en pensez-vous ?
24. Connaissiez-vous la réputation du quartier, de la commune avant de vous y installer ? c'est important pour vous ? Est-ce qu'elle s'est avérée exacte ?
25. Trouvez-vous le quartier vivant ? plus ou moins qu'à votre arrivée ? Vous trouvez qu'il y a trop de monde, pas assez ?
26. Et les populations, ce sont toujours les mêmes ? Vous voyez ça d'un bon ou d'un mauvais œil ?
27. Etes-vous attaché au quartier/à Bègles ?

Rapport à l'architecture

28. Vous sentez-vous plutôt citadin ou rural ?
29. Est-ce ce logement vous ressemble ? Est-ce que son esthétique vous plaît ? c'est si important ?
30. Etes-vous sensible à l'architecture ? Que pensez-vous de l'architecture des bâtiments du quartier ? Quels sont vos quartiers préférés à Bègles ou sur Bordeaux Métropole ?

2^{EME} PARTIE DE L'ESDAI

Voici une sélection de photographies présentant différents lieux et formes d'habitat

Formes urbaines et premières impressions

31. Qu'est-ce que vous évoque spontanément cette photo ? Quelles sont vos premières impressions ? atouts/défauts...

Formes urbaines et lieux de vie

32. A votre avis, qui vit dans ce logement ? (familles/personnes précaires/jeunes ménages/étudiants...)
33. Où pourriez être pris ces photos ? dans quelles villes/territoires ?
34. A votre avis, sur chaque photo, comment vit-on le quotidien... Au niveau des équipements et commerces de proximité ? Au niveau des déplacements ? Au niveau de l'accès à la nature ? C'est important pour vous ? Proximité du lieu de travail ? C'est important pour vous ? Relations de voisinages ? Vie de famille ?
35. Classer les photos spontanément de celles que vous aimez le plus et celles que vous aimez le moins (3 mieux/3 pires) avec justifications : à chaque fois, qu'est-ce qui « manque » ? Qu'est-ce qui ne vous convient pas ?
 - Quelles sont les photos qui décrivent selon vous les ambiances générales les plus conviviales et les moins conviviales (Minimum trois pires et trois mieux) ?

- Quelles sont les photos qui vous évoquent les logements plus chers et les moins chers ? (trois + et trois -)
- Quelles sont les photos qui vous évoquent le plus un sentiment de sécurité et le moins ? (trois + et trois -)
- Quelles sont les photos qui selon offre, offre le plus de qualité de vie et le moins ? (trois + et trois -)

Formes urbaines et projections résidentielles

36. Si vous deviez vivre dans les logements représentés par ses photos, lesquels choisiriez-vous (maximum trois photos) :

- dans l'idéal ?
- si vous faisiez un choix purement esthétique ?
- en fonction de vos moyens financiers actuels ?
- si vous gagniez moins bien votre vie ?
- Si vous étiez séparé, divorcé ou célibataire ?
- Si vous étiez plus jeunes ?
- Si vous étiez très âgé ?
- Si vous aviez des enfants ? (un de plus)

37. Il y a-t-il des photos qui vous évoquent des expériences résidentielles passées ?

Formes urbaines et densité perçue

38. Sélectionnez les photos selon celles que vous percevez comme les moins denses/compactes aux plus denses/compactes avec justifications ?

Informations biographiques

Age

Cursus scolaire

Profession

Lieu de résidence

Type de logement

Prix du loyer ou Prix de l'achat

Lieu de travail

Origine géographique

Profession des parents

Situation matrimoniale

Nombre d'enfants, âges

Profession du conjoint et origine géographique ou celle du conjoint / Résidence secondaire éventuelle

Patrimoine dans la famille

Annexes 3. Sélection photographique



Photo n°1 îlot Armagnac
Quartier Belcier Bordeaux
(source archiguide)

Photo n°2 îlot Armagnac
Quartier Belcier Bordeaux
(source archiguide)



Photo n°3 Le Monastère Aveyron
(source Agence Place)



Photo n°4
Le Monastère Aveyron
(source Agence Place)

Photo n°5 cité Carles Vernet Quartier
Belcier Bordeaux (source Manon Viviere)

Photo n°7 Le Tasta Bruges (source Archiguide)





Photo n°8 Quartier Borneo Amsterdam
(source Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)



Photo n°9 La cité du Grand Parc Bordeaux
(source Google Images)



Photo n°10 Adelaide Wharf Londres
(source Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)

Photo n°11 Mérignac
(source Agence Place)



Photo n°13 résidence conteneurs maritimes habitat 21 Bègles (source Google Images)





Photo n°14 Luc la Primaude Aveyron (source Agence Place)



Photo n°15 Anglet (source Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées)



Photo n°16 Quartier Belcier (source Manon Viviere)

Photo n°18 Onet Le chateau Avyron (source Agence Place)



Photo n°21 Quartier Marcel Sembat Bègles (source Google Earth)





Photo n°22 Jean Renaudie
Ivry-sur-Seine
(source Google Images)

Photo n°23 Quartier
Nansouty Bordeaux (source
Google Earth)



Photo n°24
Eco-quartier
Vauban Freiburg
Allemagne
(source Agence
d'Urbanisme
Atlantique et
Pyrénées)

Photo n°25
Eco-quartier
Vauban Freiburg
Allemagne
(source Agence
d'Urbanisme
Atlantique et
Pyrénées)



Photo n°27
Paris (source
Google
Images)

Photo n°26 Turning Torso Malmo
Danemark (source Agence
d'Urbanisme Atlantique et
Pyrénées)





Photo n°28
Le Monastère en Aveyron
(source Agence Place)

Photo n°29
Résidence Les Terrasses Talence
(source archiguide)



Photo n°30 Costeruge
Onet-le-Chateau Aveyron
(source Agence Place)



Photo n°31
Villemur Haute-Garonne
(source Agence Place)

Photo n°34 Eco-quartier confluence Lyon
(source Google Images)

Photo n°32
Le Ruste Libourne
(source Google Earth)





Photo n°35 Eco-quartier
Confluence Lyon
(source Google Images)



Photo n°36 Quartier des
Terres Neuves
(source Archiguide)



Photo n°37
Quartier Saint
Genès Bordeaux
(source Google
Earth)

Photo n°38 Quartier Belcier
(source Manon Viviere)



Photo n°39
Quartier Belcier
(source Manon
Viviere)

RESUME

La densité se retrouve au cœur des préoccupations des acteurs de la ville. Outil technique mesurant la concentration de logements ou de populations sur un espace, elle se voit aujourd'hui le réceptacle symbolique d'un urbanisme plus durable. Du côté des habitants, associée dans les imaginaires collectifs aux quartiers en difficultés, souvent excentrés, et aux grands ensembles, la densité n'a pas bonne presse. Elle semble responsable d'un blocage cognitif quant à son appropriation sociale, faisant largement figure de rejet. La densité produit ainsi des perceptions architecturales, urbaines et sociales renvoyant à des systèmes symboliques qui lui sont propres.

La densité peut être alors interrogée sociologiquement comme un ensemble de représentations sociales qui permet la matérialisation de projets d'habitat, qui guide l'action publique et les politiques urbaines, et qui influence les stratégies résidentielles des habitants. Souvent décrite comme la cristallisation d'une incompréhension entre des acteurs-concepteurs et des habitants-récepteurs d'un habitat plus durable et dorénavant plus dense, la thèse développe une réflexion plus transversale sur la densité, carrefour de l'architecture, de l'urbanisme et de la sociologie urbaine. Comment les acteurs de la fabrication de la ville s'approprient-ils les valeurs renouvelées de la densité dans une actualité où la recherche de nouveaux modèles urbains pour la métropolisation est centrale ? Comment les habitants s'approprient-ils les mutations urbaines et architecturales de l'offre résidentielle des métropoles, aux regards de leurs aspirations résidentielles, mais aussi de leurs lectures sociales des espaces et des formes ?

La densité est aussi une dynamique de production de la ville. La densification génère des processus de recompositions sociales et urbaines qui révèlent l'originalité de l'évolution des territoires de faubourgs métropolitains, phénomène sociologique et urbain hybride, ni périurbanisation, ni gentrification ni relégation dans leurs définitions strictes. Les enjeux de gouvernance métropolitaine, les stratégies résidentielles et les formes d'appropriation de la densification par les habitants s'y écrivent de manière singulière, révélant un phénomène qu'il est possible d'appeler la faubourisation.

Mots clés : densité ; intensité ; compacité ; urbanité ; habitat ; métropolisation ; urbanisme durable ; représentations ; appropriation ; politiques urbaines ; stratégies résidentielles