



**Viviane Hamon**, consultante ethnologue

**Lionel Rougé**, géographe

**Hortense Soichet**, photographe

---

# Réenchanter le pavillonnaire urbain des années 1950-1970



## Viviane Hamon

Consultante ethnologue

Cabinet Viviane Hamon Conseil

Marketing sociétal des projets de transition écologique



## Lionel Rougé

Enseignant-chercheur en géographie et aménagement

Université Toulouse 2 Jean Jaurès

LISST Cieu UMR 5193 CNRS



## Hortense Soichet

Photographe auteure

Professeure associée au d partement arts plastiques, Université Paris 8

Membre du collectif Penser l'urbain par l'image

## les chantiers LEROY MERLIN Source

### Directeur de la publication :

Frédéric Rochaix,  
Leader Centre de connaissances Habitants, LEROY MERLIN France

### Coordination  ditoriale :

Denis Bernadet,  
animateur scientifique,  
LEROY MERLIN Source

### Coordination graphique - maquette :

Emmanuel Besson

### Corrections - relectures :

Béatrice Balmelle

Sauf indication contraire dans la légende, l'ensemble des photographies présentées dans le rapport de recherche sont de Hortense Soichet.

*Août 2022*



## **Introduction : S'intéresser au devenir du pavillonnaire des années 50-70, un principe de réalité** ..... 5

Les pavillons des années 50-70, un parc porteur d'enjeux contemporains.....	8
Vers une approche exploratoire des dynamiques en cours dans les quartiers des années 50-70.....	9
Le réenchancement au cœur des objectifs d'une recherche transdisciplinaire.....	10
La méthodologie en quelques mots.....	11

## **Soupetard, Colomiers, Hellio-Bily : un même objet, deux agglomérations, trois terrains d'enquête** ..... 15

Deux agglomérations contrastées sur quelques critères-clés.....	17
Soupetard, un quartier pavillonnaire populaire péricentral de Toulouse marqué par un fort renouvellement social, générationnel et urbanistique.....	23
La ville neuve de Colomiers : le choix d'une diversité des formes de l'habitat individuel.....	27
Hellio-Bily, un quartier emblématique de la dynamique d'extension de la ville de Saint-Brieuc dans les années 50 et des mutations actuelles.....	31

## **Ressorts et modalités du réenchancement du pavillonnaire urbain des années 1950-1970** ..... 45

Les ressorts principaux de l'achat dans le pavillonnaire des années 50-70.....	46
Des prédispositions personnelles permettant de se projeter vers le réenchancement.....	65
De l'achat à la transformation : la mise en œuvre du réenchancement.....	79

## **Transitions écologiques : des potentialités qui s'actualisent très inégalement** ..... 97

La performance énergétique, si dépendante d'autres choix et contraintes.....	98
Matériaux d'origine : une richesse qui peut être favorable à l'économie circulaire.....	116
La mobilité au défi de l'hégémonie de la voiture.....	128
Le jardin : la pièce de la convivialité, l'impensé de la biodiversité.....	150
De la gestion des déchets à celle de l'eau : le rôle des normes collectives.....	167

## **Inscrire le pavillonnaire urbain dans les transitions** ..... 175

Les quartiers pavillonnaires péricentraux : une zone grise des politiques urbaines.....	176
Des actions pour permettre les mutations vers la transition écologique.....	181

# ANNEXES

Méthodologie.....	190
Tableaux annexes.....	192
Les projets types homologués de logement économique et familial (Logécos).....	198
Liste des personnes ressources interrogées.....	199
Bibliographie thématique.....	200
Remerciements.....	204







## Introduction

# S'intéresser au devenir du pavillonnaire des années 50-70, un principe de réalité

---

« La préférence des Français pour les maisons individuelles, plutôt que pour les appartements dans des immeubles collectifs est patente. En effet, les neuf dixièmes dans les petites villes, plus des trois quarts dans toutes les villes de province de plus de 30 000 habitants, et à Paris même, ce qui pourrait surprendre davantage, plus de la moitié, préfèrent ce mode d'habitation. On peut se représenter qu'à côté de raisons annexes, comme un sentiment de plus grande indépendance, ou l'éloignement du centre de la ville, c'est surtout pour jouir d'un jardin qu'ils désirent habiter des maisons individuelles. Ils demandent à ce jardin le double avantage d'être à la fois un potager et un jardin d'agrément. Ce désir est assez fort, pour que huit personnes sur dix parmi celles qui l'éprouvent, soit plus de la moitié de la population totale, consentent volontiers à augmenter d'une demi-heure environ la durée du parcours pour se rendre à leur travail, afin de jouir de cette maison et de ce jardin. Enfin, le désir du confort l'emporte nettement sur le souci de la diversité : si le tiers est d'avis contraire, la majorité aimerait mieux habiter des maisons construites en grande série, pourvu qu'elles soient mieux équipées. »

■ Ce texte, que l'on pourrait imaginer extrait d'une des nombreuses études réalisées en temps de Covid ou de post-Covid dont les médias ont largement rendu compte, résume les principaux résultats d'une recherche de l'Ined<sup>1</sup>, publiée en 1947, sur la base d'une enquête réalisée en septembre 1945 alors que la guerre vient à peine de finir. Une bonne partie de la France doit alors se relever de ses ruines tout en résolvant des problèmes chroniques de pénurie de logements décents. Ceux-ci sont d'ailleurs très antérieurs à la Seconde Guerre mondiale ; ils seront mis en lumière de manière frappante lors de l'appel de l'abbé Pierre, à l'hiver 1954.

■ Le hiatus entre les préférences des Français en matière de logement et les solutions alors fermement défendues par les cercles de décision (politique, technique et financier, etc.), ne s'est jamais comblé. Depuis 1947 en effet, enquête après enquête<sup>2</sup>, les préférences des Français en matière de logement sont obstinément constantes. Si quelques chiffres de l'étude de 1945 prêtent aujourd'hui à sourire – « À votre avis, peut-on utiliser la cuisine pour se laver ? », ses fondamentaux sont toujours d'actualité : quand les Français préfèrent la maison individuelle, ceux qui décident défendent l'habitat collectif.

*Voir fac-similé du questionnaire d'origine page suivante*

■ Le débat des « sachants » est en effet très largement dominé par les contempteurs de la maison individuelle<sup>3</sup>, ses défenseurs semblant avoir plus de mal à faire entendre leur voix, du moins hors des cercles académiques, où ils restent minoritaires. Retraçant à grands traits l'histoire de ce débat, Catherine Bonvalet<sup>4</sup> identifie trois registres qui organisent la critique : l'esthétique et l'environnement de l'habitat pavillonnaire (pauvreté architecturale et urbaine) ; les caractéristiques supposées

de leurs propriétaires (individualisme, conservatisme) ; les risques de surendettement qui mettent les familles en danger. Plus récemment, un quatrième registre est venu renforcer les trois premiers avec la montée des préoccupations environnementales ; ce dernier registre se décline autant en termes accusatoires (étalement urbain, consommation d'énergie, etc.), qu'en termes compassionnels à travers la question de la précarité énergétique (chauffage et carburant)<sup>5</sup>.

■ Au risque d'un raccourci trop hâtif, on pourrait dire qu'à la critique marxiste du pavillonnaire qui prévalait dans les années 60 (une classe ouvrière politiquement démobilisée par des aspirations petites-bourgeoises), se substitue aujourd'hui une critique écologiste qui met en exergue l'irresponsabilité des propriétaires de maison individuelle au regard de la crise climatique, de ses conséquences systémiques pour la planète, mais aussi pour eux-mêmes (cf. le mouvement des Gilets jaunes).

■ De ce débat, largement documenté, il ne sera pas question dans cette recherche pour laquelle nous partons d'un simple principe de réalité : **l'essentiel du parc pavillonnaire est déjà là, et nous devons en observer les dynamiques avec sérieux**. Si les débats sur les orientations à donner pour la construction de logements neufs (individuel vs. collectif ; quel type de collectif ?) sont légitimes, en particulier à l'heure du zéro artificialisation nette, les enjeux du devenir du parc existant sont largement plus prégnants, en particulier en termes environnementaux.



QUESTIONS POSÉES	RÉPONSES	Si rien écrit dans la marge
<b>Aménagement de la cuisine</b>		
15. — Vous paraît-il souhaitable que la cuisine soit exposée de manière à recevoir le soleil, au moins à certaines heures de la journée ? . . . . .	Oui - Non - NSP	
16. — a) Quel est l'emplacement qui doit être le mieux éclairé, l'endroit destiné à l'épluchage des légumes, l'évier, le fourneau, la table de préparation des repas ? (Donner une seule réponse) . . . . .		
b) Quel est celui qui peut être le moins éclairé ? (Donner une seule réponse). . . . .		
17. — a) A votre avis, le carrelage du sol dans la cuisine présente-t-il des inconvénients ?	Oui - Non - NSP	
b) Si oui, lesquels ? . . . . .		
18. — Préférez-vous personnellement que la batterie de cuisine soit enfermée dans des placards, ou suspendue aux murs ? . . . . .	Suspendue Enfermée - NSP	
<b>Cuisson des aliments</b>		
19. — Quel mode de cuisson des aliments utilisez-vous (par exemple : cuisinière à bois, cuisinière à charbon, gaz, gaz butane, électricité, etc., ou plusieurs modes simultanés, par exemple : bois et charbon, gaz et électricité, charbon, gaz et électricité, etc.) . . . . .		
20. — Quel mode de cuisson souhaiteriez-vous avoir ? . . . . .		
<b>Consommation des aliments</b>		
21. — Dans quelle pièce prenez-vous vos repas ? . . . . .		
22. — Entre les six dispositions ci-contre, la surface totale étant égale, par exemple 20 mètres carrés, laquelle préférez-vous ? . . . . .	1 <sup>re</sup> - 2 <sup>e</sup> - 3 <sup>e</sup> - 4 <sup>e</sup> 5 <sup>e</sup> - 6 <sup>e</sup> - NSP	
COMMENTAIRE : . . . . .		
23. — Essayez de classer ces six catégories par ordre de préférence décroissante . . . . .		
24. — Si vous préférez la 1 <sup>re</sup> ou la 2 <sup>e</sup> disposition, pensez-vous qu'un dispositif spécial pour masquer l'emplacement des appareils de cuisine est indispensable ? . . . . .	Oui - Non - NSP	
<b>Chauffage de la maison</b>		
25. — Quel mode de chauffage utilisez-vous : charbon, gaz, électricité, bois, chauffage central, ou plusieurs modes simultanés, et lesquels ? . . . . .		
26. — Quel mode de chauffage souhaiteriez-vous avoir ? . . . . .		
27. — a) Dans les maisons pourvues de chauffage central, laisseriez-vous subsister une possibilité de chauffage individuel dans certaines pièces ? . . . . .	Oui - Non - NSP	
b) Si oui, dans laquelle est-ce le plus indispensable ? . . . . .		
28. — a) Estimez-vous nécessaire de prévoir à l'intérieur même d'un appartement d'immeuble collectif un emplacement réservé pour entreposer le charbon ou le bois ? . . . . .	Oui - Non - NSP	
b) Dans ce cas, quelle quantité de charbon ou de bois désirez-vous pouvoir y entreposer ? . . . . .		
29. — Aimerez-vous être approvisionné en eau chaude par une installation intérieure, ou par une source extérieure, quitte à payer un supplément de dépense (3 %) ?	Oui - Non - NSP	

Source : INED, 2019

# Les pavillons des années 50-70, un parc porteur d'enjeux contemporains

Quelle que soit la perspective choisie, l'habitat individuel domine donc en France. Quelques chiffres pour donner la mesure des enjeux : selon l'Insee<sup>6</sup>, et en considérant uniquement les résidences principales, 56 % du parc français de logements est composé de maisons individuelles, habitées à plus de 80 % par des propriétaires occupants. Si l'on observe le taux d'augmentation du nombre de logements en France depuis 1985, ce n'est que sur la dernière période (2015-2020) que la progression du collectif (+ 1,3 %) dépasse significativement celle de l'individuel (+0,8 %)<sup>7</sup>. Ces chiffres, qui traduisent le dynamisme de la construction de maisons individuelles sur une période longue, amplifient et brouillent le débat.

■ En effet, les critiques à l'égard de la maison individuelle, en tant qu'objet (de désir), se confondent le plus souvent avec les critiques du périurbain, de l'étalement urbain et de la France moche dénoncée à la une de *Télérama* en 2010<sup>8</sup>. Cela concerne également la recherche puisqu'au regard des grands ensembles, les pavillonnaires n'ont été que peu auscultés dans leur diversité spatiale et sociale, si ce n'est par le prisme important mais non suffisant des espaces périurbains<sup>9</sup>. Ce faisant, cela invisibilise une très grande partie du parc des maisons individuelles qui font aujourd'hui partie intégrante de la ville, en particulier le parc construit dans l'immédiat après-guerre et jusqu'au milieu des années 1970, dans les premières extensions des cœurs de ville, et parfois au voisinage des grands ensembles. En témoigne le fait que la recherche documentaire que nous avons conduite a montré la quasi-inexistence de références s'intéressant spécifiquement à ce segment du parc qui a été construit dans les années 50-70.

■ La période de la reconstruction, celle des Trente glorieuses, a été favorable au logement collectif – à travers en particulier la politique des grands ensembles – mais un regard attentif sur les chiffres montre que celui-ci n'est pas totalement dominant, même à l'époque de son apogée. En effet, pendant la **période 1949-1974**, le collectif représente 59% des logements construits, mais près de 3,5 millions de maisons individuelles ont été édifiées à la même époque, **soit un peu plus de 20 % de l'ensemble du parc français actuel de maisons individuelles**<sup>10</sup>. Si l'on prend comme référence 1975, date de la première réglementation thermique, une donnée très simple apparaît ainsi : la moitié du parc existant de maisons individuelles a été construite avant cette date.

Édifié avant l'essor plus tardif des constructeurs de maisons individuelles<sup>11</sup>, et avant la première réglementation thermique de 1975, le parc de logements des années 50-70 correspond en grande partie au parc des « passoires thermiques »<sup>12</sup>, et se trouve donc au cœur des enjeux des politiques publiques de rénovation de l'habitat, dans la perspective d'un parc entièrement renouvelé au niveau BBC d'ici à 2050<sup>13</sup>.

■ Si ces seuls chiffres suffisent pour expliquer la genèse de la recherche, nous devons ajouter que son origine repose également sur nos intuitions de chercheurs attentifs aux signaux faibles observés lors de nos nombreux terrains centrés sur la maison individuelle. Souvent perçues comme laides, « restées dans leur jus », ayant mal vieilli, ne correspondant plus aux modes de vie ni aux goûts contemporains, une part importante de ces maisons des années 50-70 (nommées villas ou pavillons, selon la région dans laquelle on se trouve), est encore largement occupée par une génération de propriétaires d'origine, relativement sédentaires après une vie professionnelle grandement marquée par la stabilité de l'emploi<sup>14</sup>.

■ Elles arrivent aujourd'hui – ou vont arriver – sur le marché de l'immobilier de manière assez massive, dans le cadre d'un renouvellement générationnel très prévisible (départ en maison de retraite, décès, etc.). Leur mutation représente donc une **opportunité indéniable à l'aune des enjeux environnementaux contemporains** : rénovation énergétique de l'habitat privé, lutte contre l'étalement urbain et, plus globalement, évolution des modes de vie et d'habiter vers plus de durabilité.



# Vers une approche exploratoire des dynamiques en cours dans les quartiers des années 50-70

Cinquante ans après l'enquête fondatrice sur les pavillonnaires (Raymond H. *et al.*, 1966 ; Haumont, N., 1966 ; Raymond, M.G., 1966), qui ne cesse d'inspirer l'équipe de recherche, quinze ans après les travaux initiés par le Puca dans le cadre de l'appel à recherche « Maison individuelle, architecture, urbanité » (Tapie, 2005), auquel nous avons contribué, nous souhaitons rouvrir en partie ce chantier, en nous appuyant sur une approche compréhensive du terrain.

■ Le retour que nous proposons constitue, selon nous, un préalable nécessaire à toute réflexion programmatique sur les dynamiques architecturales et urbaines à soutenir dans un contexte d'impératif de transition écologique, alors que le débat contemporain à propos du logement est obscurci par des arguments moraux plus qu'éclairé par une **observation rigoureuse et concrète des pratiques et des projets des habitants**.

Pour cela, nous nous sommes concentrés sur :

- une **unité d'objet** : la maison individuelle ;
- une **unité de période de construction** : les années 50-70 ;
- une **unité de localisation** : les quartiers aujourd'hui incorporés aux tissus urbains denses des agglomérations. Dans les développements qui vont suivre, **nous utiliserons le mot « péricentral » pour qualifier cette localisation**, ce concept définissant les quartiers qui ont été urbanisés et édifiés au sortir de la Seconde Guerre mondiale, dans le périmètre de la ville mère<sup>15</sup> ;
- une **unité de moment** : celui de la mutation, ces quartiers et ces maisons intéressant des publics de plus en plus diversifiés.

■ Dans un contexte de mutation, ces maisons vieillissantes demandent à être reconfigurées (espaces et distribution des pièces, rapport dedans-dehors, etc.), mais aussi adaptées au contexte actuel de transitions (professionnelle, sociale, familiale, écologique, énergétique, numérique et alimentaire, etc.) ainsi qu'à l'évolution des goûts et des modes. Le moment de la mutation offre en particulier une fenêtre de tir incomparable pour envisager des travaux importants pouvant embarquer la performance énergétique<sup>16</sup>, y compris grâce à la prise en compte d'un potentiel bioclimatique qui peut être revisité à l'occasion des rénovations profondes (extensions, modifications de l'usage des espaces entre rez-de-chaussée et étage, création de grandes ouvertures, etc.).

■ Pour autant, nous voulions nous garder d'une focale centrée sur les seules problématiques énergétiques, qui occulterait un ensemble de motivations, de comportements et donc de ressorts possibles qui peuvent participer de leur « réenchantement », et plus généralement de leur transition écologique.

# Le réenchantement au cœur des objectifs d'une recherche transdisciplinaire

## Un objectif central de contribution au débat sur la durabilité du modèle pavillonnaire

■ Si l'on s'en tient au titre que nous avons choisi pour la recherche, « Réenchanter le pavillonnaire urbain des années 1950-1970 », l'objectif principal que nous poursuivons est de comprendre **les ressorts de la désirabilité, les dynamiques de transformation** et, par là-même, l'avenir possible de ces pavillons des années 1950-1970, et des quartiers dans lesquels ils s'insèrent. S'ensuivent les principales questions de recherche qui ont guidé notre exploration :

- quels sont les ressorts de la **persistance de ce modèle pavillonnaire** dans le temps, de sa transmission et de son renouvellement ?
- quelle place les **aménités de ces quartiers** pavillonnaires ont-elles dans le choix des ménages ?
- quels sont les facteurs et les compétences qui permettent aux ménages acquéreurs de **se projeter dans l'achat** d'une maison aux caractéristiques *a priori* rebutantes quand elle est restée dans son état initial, et dans les travaux de rénovation nécessaires pour l'adapter à leur projet de vie ?
- de quelle manière est pris en compte **le temps court/long** pour concevoir les aménagements envisagés/réalisés et procéder aux travaux ?
- que nous dit ce modèle pavillonnaire des **modes de vie urbains contemporains**, de leur évolution et de leur adaptabilité dans un contexte de transformation de nos conditions de vie et de nos modes d'habiter ?

Ces questions de recherche ont été systématiquement rapportées à un fil conducteur central, celui de la transition écologique, à travers deux questions :

- quels nouveaux potentiels ce modèle pavillonnaire recèle-t-il dans une perspective de durabilité et de transition écologique ?
- comment, et jusqu'à quel point, ces potentiels de transition sont-ils actualisés, ou inversement dévoyés, et à qui en revient la responsabilité ?

■ En présence de ce « déjà-là urbain », **il s'agit pour nous non pas d'adopter une posture de défense de la maison individuelle contre les attaques dont elle fait l'objet, mais bien d'enrichir et de nuancer les termes du débat**. Nous souhaitons donner à voir les transformations qui affectent aujourd'hui ces maisons et quartiers pavillonnaires des années 50-70, alors qu'elles se déroulent largement sous les radars. En effet, le procès fait au périurbain, dans lequel l'amalgame entre une typologie (la maison individuelle), et sa localisation (à grande distance des cœurs d'agglomération), est source de confusion ; il a pour conséquence d'écarter du débat – invisibiliser – les quartiers de maisons individuelles qui sont situés au sein même des villes. Se rajoute à ce processus d'invisibilisation l'injonction un peu plus récente à la densification, que celle-ci soit douce... ou pas : construisons dans notre jardin ! Cette injonction, appliquée à la maison individuelle urbaine, semble disqualifier ce pavillonnaire, au profit du petit collectif.

■ Pour finir, il n'est sans doute pas inutile de préciser que l'idée de cette recherche, qui trouve ses origines au croisement de nos objets d'étude et travaux précédents (rénovation de l'habitat, géographie du périurbain, représentation de l'habiter/l'habitant), est largement antérieure aux confinements successifs qui sont venus mettre un soudain coup de projecteur sur la désirabilité (renouvelée ?) de la maison individuelle et des espaces qu'elle procure, autant intérieurs qu'extérieurs.

L'enquête sur le terrain, quelque peu perturbée par les confinements, s'est déroulée en 2020/2021. L'analyse du corpus était achevée quand a éclaté la vive polémique qui a suivi les propos de Madame Emmanuelle Wargon, alors ministre du Logement, à l'issue de la série de conférences « Habiter la ville de demain », le 14 octobre 2021. Celle-ci annonçait alors la fin du modèle de la maison individuelle comme horizon ultime de la politique du logement et du parcours résidentiel des ménages en ces termes : « *le modèle à l'ancienne, du pavillon avec jardin, dont on*



*peut faire le tour, n'est plus soutenable et nous mène à une impasse. Une impasse écologique, économique et sociale».*

Ni l'un, ni l'autre de ces événements ne sont venus modifier nos hypothèses de recherche, ni l'analyse de notre corpus et les modalités de sa restitution. Tout au plus ont-ils confirmé la profonde actualité du sujet.

## La méthodologie en quelques mots

La méthodologie détaillée est présentée en annexe de ce rapport ; nous en donnons ici quelques grandes lignes.

■ La méthodologie adoptée s'ancre fortement dans la composition multidisciplinaire de l'équipe (socio-anthropologie, géographie, photographie), et dans la volonté non pas d'additionner des regards, mais bien de les croiser et de les hybrider : la socio-anthropologie pour décrire l'objet « maison », sa désirabilité et ses mutations ; la géographie pour permettre d'approcher la manière dont ces « choix » s'articulent aux autres échelles (spatiale et temporelle) du quotidien ; la photographie pour faire le lien et apprécier par l'image le « réenchantement », notre thème central. Mais, s'il est possible de rattacher chacun des trois chercheurs à une discipline, en réalité nous partageons un corpus de références, de lectures, de méthodes et de terrains de recherche proches (voire communs) et complémentaires ; ceci a largement favorisé un dialogue fécond entre les disciplines, au-delà de la singularité du parcours de chacun.

■ Dans la perspective d'une approche replaçant les pratiques des habitants au centre du sujet, nous avons fait le choix de mener de concert travail d'enquête compréhensive et approche photographique. Sur chacun des deux terrains d'enquête retenus, nous avons donc travaillé en binôme, la photographe Hortense Soichet étant le point commun entre Saint-Brieuc d'une part (Viviane Hamon), et l'agglomération de Toulouse d'autre part (Lionel Rougé). Pour chaque maison/ménage enquêté (treize au total), et dans chaque quartier, le corpus a été recueilli à travers le prisme de ce double regard.

■ Le choix des deux terrains d'enquête a été fait en fonction de deux critères principaux opposant une **grande agglomération** et un **marché immobilier très tendu** (métropole de Toulouse), à une agglomération moyenne

avec un **marché immobilier détendu** (Saint-Brieuc). Sur ces deux terrains, déjà repérés, nous savions que de nombreux quartiers construits dans les années 50-70 pouvaient servir de support à la recherche.

■ Les treize ménages/maisons enquêtés ont été choisis en fonction de deux critères principaux : **avoir achet  leur maison relativement récemment** (au plus dix ans) ; **avoir réalisé des travaux importants de rénovation**. Le fait d'avoir achet  la maison « dans son jus », ou quasiment, était un facteur supplémentaire de choix qui a pu être systématiquement respecté : ce sont bien les ménages enquêtés qui ont été les acteurs de la transformation de leur maison. On trouvera en annexe la description de l'échantillon (ménage/maison), chaque cas étudié étant identifié par un code (SB1   SB6 pour St Brieuc ; T1   T7 pour Toulouse).

■ L'analyse du corpus a fait l'objet d'un important travail collaboratif, croisant une nouvelle fois les apports de la photographie et ceux des entretiens et visites des maisons, quartiers et villes. Ce travail collaboratif a également permis de croiser les arrière-plans conceptuels issus de nos expériences complémentaires de recherche sur la maison individuelle. Tout au long de ce travail d'analyse, puis d'écriture, nous nous sommes expressément attachés à ne jamais perdre de vue l'objet de notre recherche, la maison individuelle des années 50-70 située dans des quartiers insérés dans la ville, afin d'en **révéler les spécificités**.

■ Le présent rapport de recherche s'articule autour de quatre parties principales.

La première partie s'attache à décrire, dans leur profondeur historique, les villes et les quartiers dans lesquels nous avons enquêté, depuis leur création dans les années d'après-guerre jusqu'à leurs récentes évolutions.

La deuxième partie a pour objectif de décrire le processus de réenchancement des maisons que nous avons enquêtées en combinant :

- ce qui relève des caractéristiques de ces maisons et de leur localisation,
- les dispositions personnelles des ménages qui ont permis qu'ils se projettent dans cet achat et dans les travaux,
- et les modalités concrètes de transformation de ces maisons.

La troisième partie s'attache à montrer quel est le potentiel des maisons et quartiers des années 50-70 au regard de la transition écologique et à mettre au jour ce qui permet, ou pas, d'actualiser ces potentiels. Ceux-ci sont saisis sous l'angle de la performance énergétique, mais aussi sous ceux du recyclage des matériaux, de la mobilité, de la biodiversité, de l'eau et des déchets.

La quatrième partie, que nous envisageons comme une ouverture et non comme une conclusion, présente les sujets (et les pistes ouvertes par cette recherche) qui, selon nous, méritent d'être versés aux divers débats qui s'appliquent à la maison individuelle, aux quartiers pavillonnaires et à la reconfiguration de la ville dans une perspective de transition écologique.

■ Si la photographie est utilisée ici pour illustrer et enrichir la compréhension du travail d'analyse et de sa restitution, elle a également fait l'objet d'un document autonome. Ce portfolio intitulé *L'abécédaire du réenchancement* offre une autre manière de rentrer dans le sujet, par l'intermédiaire de onze verbes qui invitent à une réflexion sensible sur le pavillonnaire des années 50-70 et sur son réenchancement.



[LIRE L'ABÉCÉDAIRE DU RÉENCHANCEMENT EN LIGNE](#)



## NOTES

1. Girard Alain, Stoetzel Jean (1947). « Désirs des Français en matière d'habitation urbaine : une enquête par sondage », Puf-Ined. ←
2. Voir : Djefal Sabrina et Eugène Sonia (2004). « Être propriétaire de sa maison : un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et modes de vie* n° 177, Credoc. CGDD (Mars 2013). « Préférences des ménages en matière de logement : résultats d'une enquête par expérience de choix », *Études et documents*, n°80. ←
3. Marchal H., Stébé J.-M. (2017). « Où en est le pavillonnaire ? », SociologieS. ←
4. Bonvalet Catherine (14 mars 2020). « Les Aspirations des Français en matière de logement en 1945 : un regard sur l'histoire du modèle pavillonnaire », *Politique du logement*. Disponible en ligne : <https://politiquedulogement.com/2020/03/les-aspirations-des-francais-en-matiere-de-logement-en-1945-un-regard-sur-lhistoire-du-modele-pavillonnaire> ←
5. Nous pourrions ajouter que les débats et les recherches sont fort souvent empreints d'un tropisme sinon francilien, du moins spécifique à quelques grandes métropoles. ←
6. Chiffres 2021. ←
7. Source : Insee Focus n° 217, 8/12/2020. ←
8. De Jarcy Xavier et Rémy Vincent (12/02/2010). « Comment la France est devenue moche », *Télérama*. ←
9. Dodier Rodolphe (Dir.) (2012). *Habiter les espaces périurbains*, PUR, Col. Espace et territoires. ←
10. Source Insee. ←
11. La société Maison Phénix, fondée en 1945, ne construit encore que 100 maisons en 1950 ; entre 1975 et 1981, ce sont plus de 10 000 maisons par an. ←
12. Parmi les résidences principales construites entre 1948 et 1974, 55% ont un classement énergétique E, F ou G. Voir : Le Saout R., Mesqui B., Rathle J.P. (Juillet 2022). « Le parc des logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> Janvier 2022 », Onre. ←
13. Rappelons que les « passoires thermiques » sont les premières concernées par la mise en place progressive de **politiques coercitives** (blocage des loyers puis interdiction de louer ; obligation d'audit énergétique avec prescriptions de travaux en cas de vente). ←
14. Voir : Berger Martine, Rougé Lionel, Thomann Sandra et Touzelier Christiane (2010). « Vieillir en pavillon. Mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille) », *Espace, Population, Société*, n°1, p. 53-67. Les données de l'étude réalisée par M. Berger *et al.* indiquent que « deux ménages de retraités et d'inactifs âgés sur trois habitent une maison individuelle, et ils sont propriétaires de plus de 40% du stock de pavillons en France métropolitaine ». Nous parlons ici de personnes qui ont fait construire autour des années 60, et qui ont connu la retraite pour certaines dès l'âge de 60 ans, voire avant. ←
15. On peut distinguer le terme « péricentral » du terme faubourg, qui renvoie à des extensions plus anciennes de la ville « hors de ses remparts », assez largement au XIX<sup>e</sup> siècle. C'est couramment là que l'on trouve la gare, par exemple. ←
16. L'exploitation de l'enquête « Tremi aux fins de segmentation des ménages faisant des travaux en maison individuelle » (Ademe, 2019) vient confirmer que la période qui suit les mutations est particulièrement favorable à des travaux énergétiques performants, pour autant que les arbitrages budgétaires ne privilégient pas les autres postes de travaux prévus à cette occasion. On peut également se référer à l'expérimentation lancée par la communauté d'agglomération du Grand Chalonnais « Réinventer la maison sur sous-sol » (<http://www.legrandchalon.fr/fr/vie-pratique/habitat/les-aides-a-la-renovation.html>). Voir également l'expérimentation ImmoRENO conduite dans le cadre des EXPÉRÉNOS (Ademe- Plan Bâtiment Durable) qui cherche à développer des argumentaires, en lien avec les agences immobilières, en particulier autour des épaves thermiques et des propositions de travaux pour les rendre désirables. Dans un autre registre, la multiplication des expérimentations s'intéressant aux opérations groupées de rénovation dans des zones pavillonnaires homogènes est un autre indicateur de l'intérêt des pouvoirs publics pour cette problématique. ←



Photo propriétaire





# Soupetard, Colomiers, Hellio-Bily : un même objet, deux agglomérations, trois terrains d'enquête

---

Pendant les Trente Glorieuses, les villes françaises font face à un triple défi en termes de logement : répondre aux impératifs de la reconstruction<sup>17</sup> ; résorber une situation générale de mal-logement, largement antérieure à la Seconde Guerre mondiale ; absorber les populations issues de l'exode rural, venant occuper les emplois proposés par la ville.



Une partie de la réponse a été apportée par la politique des grands ensembles, mais une autre l'a été par des politiques encourageant la construction et le financement de maisons individuelles<sup>18</sup>. Si une partie de ces maisons individuelles ont été construites dans un cadre organisé (ex. coopératives HLM, mouvement des Castors<sup>19</sup>, opération ville neuve de Colomiers), la grande majorité de celles-ci ont été édifiées à l'initiative de maîtres d'ouvrage privés, auxquels des lotisseurs locaux proposaient des terrains dans les premières extensions des villes, ou sur des parcelles libres.

Les pavillons et quartiers des années 50-70, qui sont au cœur de notre recherche, sont donc largement présents sur tout le territoire français, tant dans les villes que dans les villages. Ainsi, au vu des productions du projet Rénostandard piloté par le CSTB (2021), on estime que les maisons des Trente Glorieuses « dans leur jus » représentent de 10 à 20 % du parc des maisons individuelles en France. L'archétype de la maison des années 50-70, souvent sur

sous-sol, est ainsi dans les yeux de chacun. D'une ville à l'autre, depuis la fenêtre d'un train ou la vitre d'une voiture, les maisons des années 50-70 offrent un paysage familier, à peine différencié par quelques caractéristiques locales (pente et nature des toitures, modénatures<sup>20</sup> parfois néo-régionalistes, expérimentations architecturales, etc.), quand elles ne sont pas tout simplement le cadre où l'on a passé son enfance.

C'est dire que le choix de nos terrains d'enquête était largement ouvert, toute ville française pouvant convenir *a priori*, tout en permettant une montée en généralité à l'échelle de l'ensemble du pays, ces maisons et ces quartiers étant partout présents. Ils constituent en effet une partie importante de ce « déjà-là » urbain, avec lequel il est nécessaire de composer pour penser les modes d'habiter de demain, au regard de l'ensemble des enjeux de la transition écologique, mais aussi des enjeux sociaux et urbanistiques.



Deux exemples de maison sur sous-sol, à Hellio-Bily (Saint-Brieuc)



# Deux agglomérations contrastées sur quelques critères-clés

Au moment de choisir nos terrains d'enquête, nous avons écarté d'emblée le territoire du Grand Paris, dont la dynamique semblait trop spécifique et qui est largement étudié par ailleurs<sup>21</sup>, pour nous intéresser à deux autres agglomérations, celle de Toulouse d'une part, et celle de Saint-Brieuc d'autre part.

## Toulouse, métropole régionale dynamique

Toulouse est une métropole régionale, au fort dynamisme économique bien que fragile<sup>22</sup> (500 000 habitants dans la ville ; un peu plus d'un million dans l'agglomération).

**Le marché immobilier y est particulièrement tendu** et se traduit par des prix de transaction élevés (350 000 euros environ pour les maisons étudiées). De plus, Toulouse dispose d'un réseau de transports en commun, qui comprend deux lignes de métro, deux lignes de tramway, des lignes de bus à haut niveau de services et des trains pendulaires, desservant les quartiers des années 50-70, ce qui lui confère une spécificité supplémentaire pour aborder la question des mobilités. En outre, son climat aux caractéristiques méridionales offrait un contraste par rapport à Saint-Brieuc.

Les deux terrains toulousains – Soupetard et Colomiers – sont situés dans Toulouse Métropole, établissement de coopération intercommunale qui rassemble trente-sept communes et environ 800 000 habitants. Territoire attractif (+ 10 000 habitants par an), la métropole toulousaine doit répondre à un important besoin de logements dans un temps court, tout en garantissant une certaine qualité urbaine et en privilégiant, autant que possible, le renouvellement plutôt que l'extension. Une situation relativement nouvelle dans un contexte toulousain

ayant pendant longtemps privilégié le développement pavillonnaire en direction des couches moyennes, ce qui est aujourd'hui fortement décrié<sup>23</sup>. Les traces pavillonnaires des années 50 à 70 sont nombreuses, ce d'autant plus qu'elles marquent le démarrage du développement économique contemporain (cités ouvrières, lotissements Castors, lotissements divers, voire opérations libres le long des « chemin de... » et autres « route de... »). Le choix des deux terrains toulousains s'explique d'une part par une possibilité d'accès facilitée (repérage des interviewés par le biais d'un réseau personnel et professionnel), et par leur situation singulière dans l'agglomération.

À Soupetard, dans la ville de Toulouse, nous sommes en présence d'un pavillonnaire ordinaire, en direction de petites classes moyennes (ouvriers de l'aéronautique et cheminots), confronté à la mutation de nombreuses friches industrielles et commerciales (cf. infra).



Quartier Soupetard, Toulouse

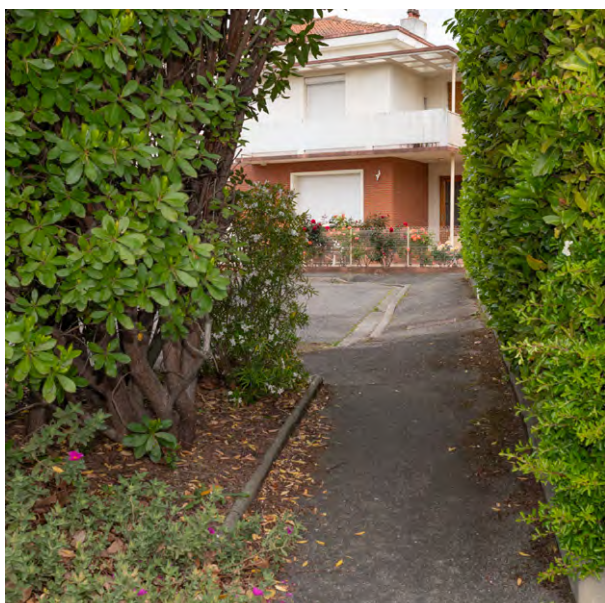


Situation du quartier Soupetard (source IGN)



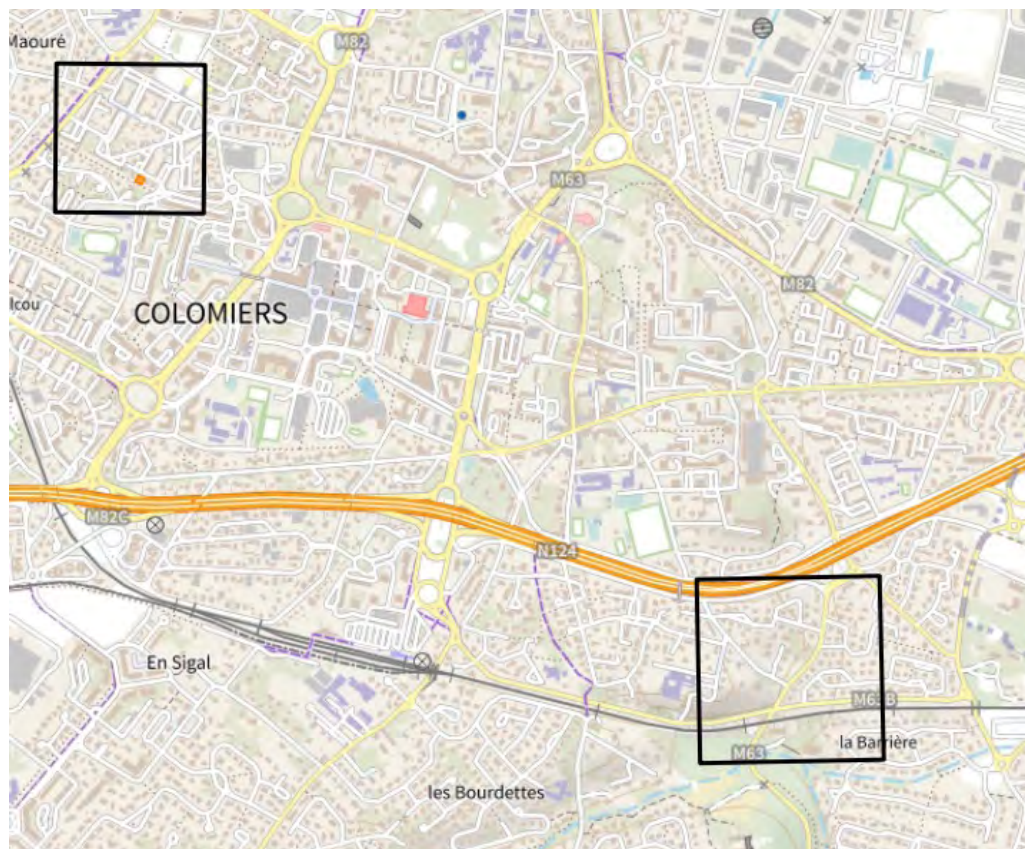
À Colomiers<sup>24</sup>, le pavillonnaire étudié s'inscrit dans le développement de la Ville-Neuve (cf. infra), et marque la limite avec la poursuite du développement urbain de la commune. Digérée par l'agglomération, cette commune (de 42 000 habitants selon les chiffres de 2022) possède

une gare ferroviaire à la desserte cadencée en direction de la gare des Arènes à Toulouse, où se fait la correspondance avec la ligne A du métro. De plus, la ville de Colomiers va être desservie par la ligne 3 du métro, en cours de réalisation.



Quartiers Falcou-Fenassiers et Bascule-Oratoire





Situation des quartiers étudiés à Colomiers - les Fenassiers à gauche et Bascule-Oratoire à droite (source IGN)

## Saint-Brieuc, ville moyenne en perte de vitesse au moment de notre terrain

Saint-Brieuc, est une ville moyenne d'environ 45 000 habitants (150 000 habitants pour l'agglomération), vivant un relatif déclin économique<sup>25</sup>. Elle vit un recul démographique continu depuis son apogée en 1975. Parallèlement, la population de l'agglomération montre une croissance continue mais modeste.

Au moment de notre choix, **le marché de l'immobilier était détendu**<sup>26</sup>, ce qui peut être illustré à la fois par les prix d'achat des maisons que nous avons enquêtées (autour de 100 000 euros, avant rénovation), et par la durée de présence des maisons sur le marché (les ménages enquêtés ont, pour certains, visité plusieurs dizaines de maisons du même type, acheté des maisons qui avaient été longtemps à la vente, et donc presque systématiquement négocié le prix à la baisse). Une dernière caractéristique de Saint-Brieuc, qui la distingue de

Toulouse, est le climat certes tempéré, mais très humide en hiver ; nous faisons l'hypothèse qu'il affecterait à la fois le rôle et les usages du jardin, et l'importance de la question énergétique.

Le cœur de ville de Saint-Brieuc est entouré de nombreux quartiers datant des années 50-70, parties intégrantes de la ville, qui tous auraient pu faire l'objet de notre enquête de terrain. Nous avons choisi **le quartier Hellio-Bily** à la fois parce que l'accès au terrain y a été facilité par des membres du comité d'intérêt de quartier qui ont mobilisé les propriétaires des maisons que nous avons repérées ensemble, lors d'une déambulation commune<sup>27</sup>, mais aussi parce qu'il comportait un ensemble particulièrement homogène d'environ cent-cinquante maisons toutes construites vers la fin des années 50, avant son extension à partir des années 70.

En outre, dans le quartier ou à proximité, l'offre scolaire, mais aussi l'offre culturelle et sportive sont présentes, et la gare SNCF est à deux pas. Cette dernière est desser-

vie par le TGV qui met Saint-Brieuc à deux heures de Paris. Le centre-ville est situé à une trentaine de minutes à pied, dix en voiture.

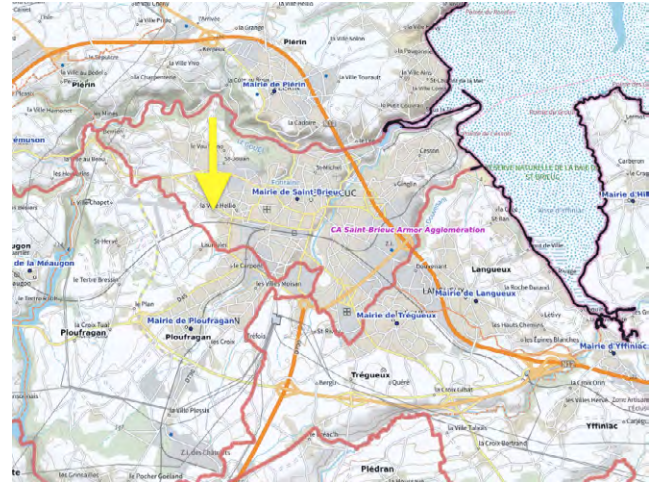


Vues du quartier HELLIO-BILY





Saint-Brieuc, sur la côte nord de la Bretagne (source Géoportail)



Ville de Saint-Brieuc et ses périphéries (source Géoportail)



Situation d'Hellio-Bily, dans la ville (source Géoportail)



# Soupetard, un quartier pavillonnaire populaire péricentral de Toulouse marqué par un fort renouvellement social, générationnel et urbanistique

Jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, les traces pavillonnaires toulousaines sont, pour la plupart d'entre elles, situées dans les faubourgs de la ville, le long des grands axes routiers, et dans les noyaux villageois des paroisses rattachées à la commune durant le XVIII<sup>e</sup> siècle. À la faveur des premières législations nationales, et surtout des lois Cornudet (1919) et Loucheur (1928), le lotissement pavillonnaire se généralise et l'urbanisation déborde des faubourgs vers Casselardit, Croix de Pierre, Lardenne sur la rive gauche de la Garonne, Le Busca, Côte Pavée, Saouzelong et Les Minimes sur la rive droite. Cette nouvelle vague pavillonnaire engage une première rupture<sup>28</sup> avec la brique rouge de la tradition toulousaine de l'habitat populaire et faubourien en introduisant le modèle avec pignon en façade,

enduits colorés et ferronneries aux motifs « art déco ». Une telle modernité se poursuivra dans les années 30 et privilégiée, chez les propriétaires plus aisés, le toit terrasse, le bow-window, le béton apparent, etc. avec parfois des inspirations nautiques et modernistes<sup>29</sup>. Dans les années 40, les villas basquaises et, dans une moindre mesure, les mas provençaux vont se multiplier dans les quartiers bourgeois toulousains. Parallèlement, des formes plus populaires organisées par la puissance publique ou privée, sur le modèle de la cité-jardin, se déploient dans la proximité des usines aéronautiques et d'armement (La Juncasse, Point des Demoiselles, Limayrac, Fontaine-Lestang).

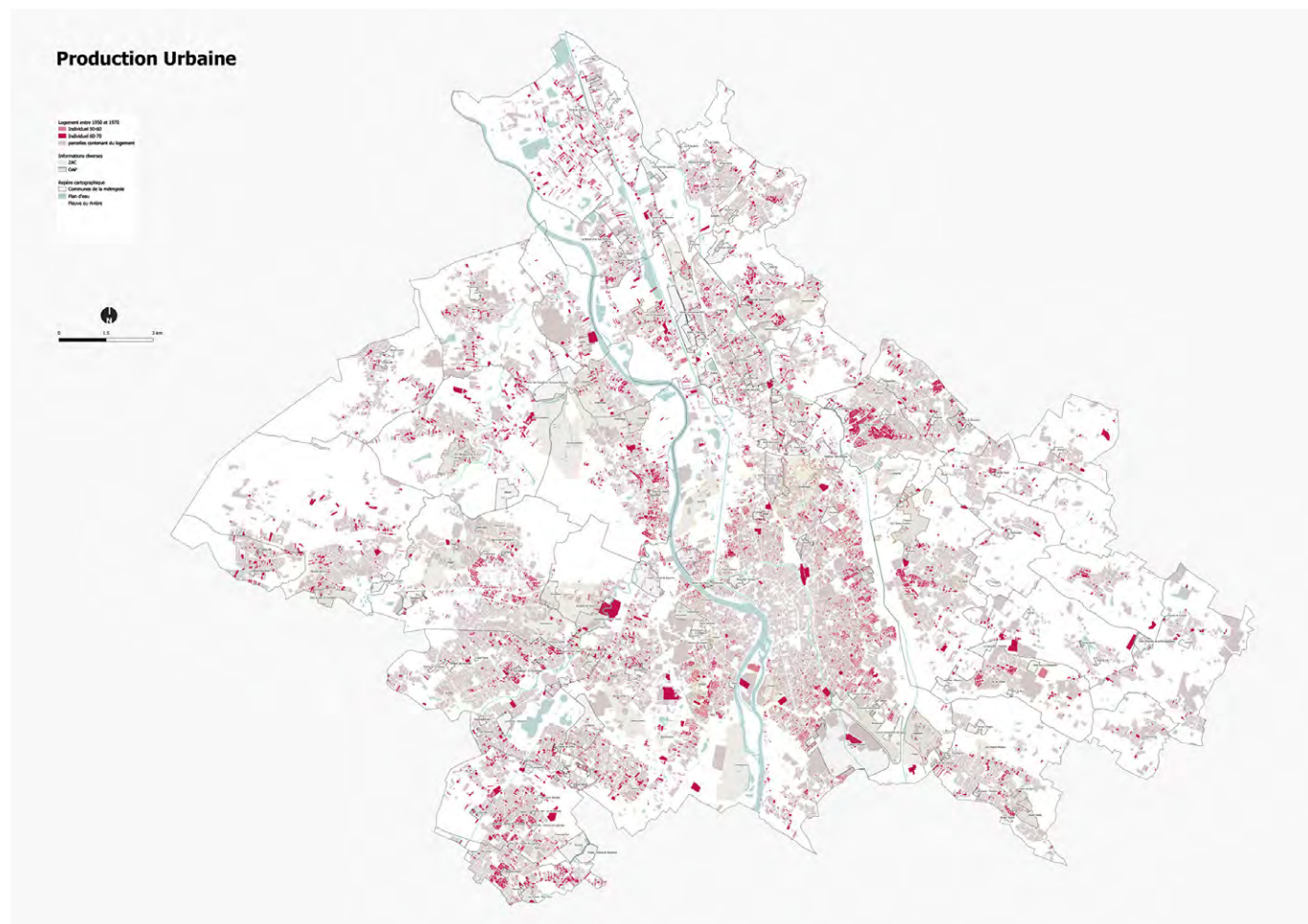


Si l'on regarde attentivement à l'extrême est de la carte, derrière le cimetière de Terre Cabade, nous pouvons apercevoir l'amorce d'une urbanisation par mitage dans ce qui deviendra le quartier Soupetard.

Plan de Toulouse et de ses faubourgs en 1950  
(source : archives municipales de Toulouse)

À partir des années 50, le développement économique et démographique toulousain s'accélère et les réalisations de maisons individuelles représentent plus d'un quart des 39 000 permis de construire délivrés entre 1949 et 1967<sup>30</sup>. Cette époque marque aussi l'amorce d'une dispersion

pavillonnaire ouvrière et populaire en direction des secteurs villageois et ruraux de la ville de Toulouse (cité des Combattants à Lafourquette, lotissement Castor à Bagatelle, etc.), comme vers les communes limitrophes, à Colomiers, Blagnac, L'Union, Saint-Jean ou Balma.



Carte de la production urbaine à Toulouse de 1950 à 1970 (source AUAT)

L'urbanisation du quartier de Soupetard, s'inscrit dans ce mouvement. Elle fait suite à la vague d'immigration espagnole issue de la guerre civile à laquelle se combinent des installations de cheminots en forte augmentation du fait de la croissance du trafic ferroviaire de la gare Matabiau, d'ouvriers et d'employés de l'aéronautique travaillant chez Latécoère et au Centre d'essais aéronautiques de Toulouse (CEAT), situés tous deux au nord du quartier (secteur route d'Albi/rue de Périole). Le nom du quartier viendrait du fait que les travailleurs, souvent originaires d'Espagne et devant rentrer à pied dans ce quartier situé

en périphérie, avaient l'habitude de manger tard. Longtemps populaire dans son peuplement, le secteur a commencé à accueillir des ménages de jeunes ingénieurs et de cadres après la construction de la ligne A du métro inaugurée en 1993, en remplacement des premiers occupants de ces maisons. Le revenu médian disponible par unité de consommation du quartier se place juste en-dessous de celui de Toulouse qui est de 20 289 €, et est plus faible que dans les quartiers alentours comme Guilhemery, Marengo-Jolimont, et en partie Argoulet et Roseraie.





Soupetard en **1956** (source IGN)

Le quartier Soupetard émerge, enchâssé dans un parcellaire encore agricole où domine le maraichage. Au nord-ouest de la photo, le site du CEAT, plus loin la campagne domine, avec sur le coin nord-est de la photo aérienne la piste de l'aérodrome de Balma (actuel CEAT).



Soupetard en **1970** (source IGN)

Le quartier Soupetard s'est épaissi et commence à être digéré par la ville ; on repère sur la carte, outre l'extension du cimetière Terre Cabade à l'ouest, la construction au nord de la cité-jardin Jolimont et le CEAT. Sur la bordure ouest apparaissent les premières tours et barres de la ZUP de La Juncasse et au sud celles de la Cité de L'Hers. La trace maraichère disparaît progressivement et, plus à l'ouest se dessine le tracé du futur périphérique en limite communale de la ville de Toulouse.



Soupetard en **2019** (source IGN)

L'urbanisation est aboutie, le périphérique bien présent, entouré de la zone verte des Argoulets et la banlieue pavillonnaire s'est étendue en direction de Balma, commune de première couronne de 16 000 habitants à cette époque. À l'angle nord-est de la carte se trouve la zone de Balma Grammont, terminus de la ligne A du métro, les stations les plus proches du quartier Soupetard se trouvant à Jolimont et à la Roseraie (pas très loin du nouveau siège social de l'entreprise Latécoère en construction au nord-est)



Quartier Soupetard, Toulouse

Depuis 2016, Soupetard est concerné par une **opération cœur de quartier** qui vise à améliorer l'offre commerciale et les services de proximité, la qualité et le cadre de vie et à dynamiser le quartier. Cette opération mobilise les commerçants, artisans, associations, riverains, comités de quartiers et concerne les rues Louis Plana, Mauries, Soupetard, les avenues de Juncasse et de l'Hers et la place Soupetard. En 2018, un projet de **résidence d'habitation avec commerces en rez-de-chaussée** a été lancé ainsi qu'un **rèaménagement de la place Soupetard**. Ce projet est aussi l'occasion de créer des **cheminements vers la zone verte des Argoulets**. Actuellement, le secteur renommé « Guillaumet-Soupetard » fait l'objet d'une intense programmation du fait, entre autres, de la reconversion de l'ancien site du CEAT-Projet Guillaumet<sup>31</sup>,

et d'une redéfinition de plusieurs micro-opérations comme le montre l'extrait ci-dessous du PLUIH du 11 avril 2019. Dans un tel contexte de mutation, le devenir de la friche Orange – suite au déménagement du siège social régional de l'entreprise dans le nouveau quartier Vidailhan à Balma – a cristallisé les inquiétudes. Cet espace de 8 000 m<sup>2</sup>, composé de trois bâtiments, situé en plein cœur du secteur pavillonnaire de notre étude, acquis par une société foncière parisienne est promis à un projet immobilier d'envergure. Il est actuellement loué par l'agence Intercalaire dans l'optique d'une démarche d'urbanisme transitoire en lien avec l'alimentation solidaire et durable et les démarches inclusives, etc. ; l'ouverture est prévue pour septembre 2022<sup>32</sup>.



# La ville neuve de Colomiers : le choix d'une diversité des formes de l'habitat individuel

Colomiers fournit un concentré des formes architecturales et urbaines dominantes de l'après-guerre. Ainsi, plusieurs ensembles d'habitat collectif s'y singularisent par leur verticalité, au sein d'un environnement pavillonnaire. L'organisation des circulations y accorde une large place à l'automobile. Le zonage sépare les lieux selon leur fonction : résidentielle, d'activité, de détente, etc. L'ensemble accorde une place à des espaces végétalisés permettant d'aérer un peu une ville principalement bâtie à « l'ère du béton ». Élaboré en 1957, et inspiré des *New Towns* anglaises, ce pari urbanistique est le fruit d'une collaboration entre le maire Eugène Montel souhaitant faire de sa commune rurale une ville rivale de Toulouse, et René Viguié, architecte en chef local. En rupture avec la

politique des Zup et des Grands Ensembles ayant la faveur de l'État, cette opération donne **une place essentielle à l'habitat individuel en parallèle d'une offre en habitat collectif, les deux parcs devant offrir une diversité de statuts (habitat social et promotion privée) et de formes urbaines** : « les quartiers résidentiels, destinés à abriter de 5 000 à 6 000 personnes sont constitués de maisons unifamiliales, isolées ou en bandes, groupées autour de placettes, en passant par des petits collectifs » autour d'un ensemble d'équipements (nouvelle mairie, centre commercial, parcs, etc.) « pour favoriser la formation d'un espace urbain » (Weidknet, p. 126)<sup>33</sup>.



Le plan d'urbanisme directeur de Colomiers de 1961,  
archives personnelles de René Viguié

Le développement urbain de Colomiers s'étant poursuivi jusqu'à aujourd'hui, la ville intègre aussi certains paysages plus caractéristiques de l'urbanisation récente. Du bourg rural, on passe en deux ans au projet de la « ville neuve »<sup>34</sup> ; la commune devient alors partie prenante du développement métropolitain de l'ouest toulousain. Ces strates temporelles et paysagères traduisent la croissance spectaculaire du territoire colomérin ainsi que son caractère pensé, programmé et mis en œuvre selon un projet et des principes. En ce sens, les formes architecturales et urbaines n'y sont pas seulement les reflets d'une époque, mais aussi d'un projet politique spécifique soutenu avec continuité. Fréquemment identifié comme relevant du socialisme municipal, le projet de « ville neuve » a cherché à maîtriser le développement urbain de Colomiers tant spatialement que fonctionnellement et socialement. Il s'est pour cela assuré d'une importante maîtrise foncière et a forgé en son temps des outils locaux spécifiques : société d'économie mixte d'aménagement et organisme HLM. Ceux-ci ont été utilisés afin de tenter d'équilibrer le développement économique avec la croissance résidentielle et la présence d'espaces végétalisés.

Si le projet de ville « neuve » a fait de Colomiers une ville « moyenne » du fait du nombre de ses habitants et de son offre urbaine, il a aussi contribué à dessiner en même temps un morceau de la métropole qui s'est développé en lien avec le déploiement du pôle aéronautique dans l'ouest toulousain. Dans cette perspective, tant les grandes infrastructures de déplacement que les interstices urbains ont eu et conservent un rôle structurant. Voies rapides et axes ferroviaires organisent ainsi Colomiers autant que ses vastes, nombreux et célèbres ronds-points. Les axes automobiles, comme les espaces bâtis, connaissent d'ailleurs des formes de renouvellement puisque certains évoluent progressivement pour intégrer les circulations actives, nouvelle étape de l'histoire d'une commune consubstantiellement liée aux recompositions des mobilités. Colomiers est aussi structurée, à l'échelle micro, par des interstices : petits bois, cheminements piétons dans un lotissement, etc., par exemple. Ces derniers, lieux de passage voire de rencontres, permettent des usages du territoire au-delà du chez-soi et en-deçà des hauts lieux communaux ou métropolitains.



Colomiers en 1956 (source IGN)

Un bourg rural situé sur la ligne SNCF Toulouse-Auch.



Colomiers en 1970 (source IGN)

La ville neuve de Colomiers en construction ;  
entre grands ensembles et lotissements pavillonnaires planifiés.



Le pavillonnaire columérin offre une illustration particulière de la diversité communale. D'abord marquée, dans les années 50, par une dispersion pavillonnaire ouvrière et populaire (cités d'urgence pour les réfugiés, lotisse-

ments Dewoitine à l'Oratoire, etc.), la commune va ensuite planifier ce développement pavillonnaire dans les secteurs Falcou, En Sigal, Fenassiers ou Garonnette sur lesquels nous avons enquêté.



Vues des quartiers Falcou-Fenassiers et Bascule-Oratoire à Colomiers

Les années 70 vont marquer le début des grands constructeurs de maisons individuelles et le temps des grands lotissements dont quelques exemples sont visibles vers Cabirol. Ces grandes maisons implantées sur des parcelles arborées tranchent avec les programmes plus récents dans lesquels maisons et parcelles sont plus petits, comme aux Marots ou aux Ramassiers.



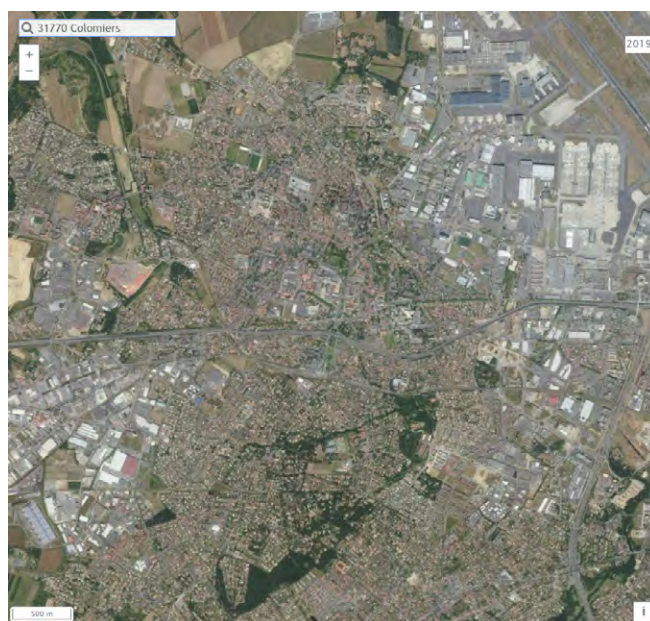
Colomiers en 1983 (source IGN)

La ville neuve constituée et le renouveau d'un développement pavillonnaire. À l'est se devinent les installations d'Airbus.



Qu'il s'agisse des maisons du centre ancien, des premiers pavillons ou même des maisons mitoyennes, ces formes architecturales, hier parfois déconsidérées, font l'objet d'une redécouverte de leurs qualités à l'heure de la recherche d'une densité urbaine acceptable. Ces qualités répondent aux besoins en logement des ménages, et à des modes d'habiter où l'attrait pour l'habitat individuel s'articule avec une recherche de proximité de l'offre urbaine. Ainsi, la diversité de la production pavillonnaire columérine, insérée dans l'espace de la ville, s'agrège aux secteurs d'habitat collectif ; elle y apporte de la douceur, une rythmique autre, une touche d'originalité.

Ce processus de renouvellement urbain touche Colomiers au-delà des seuls secteurs pavillonnaires par la mise en valeur de son centre villageois historique ou par des projets visant certains quartiers d'habitat collectif édifiés dans les secteurs des Fenassiers ou du Val d'Aran. Par ailleurs, la commune bénéficie du passage de la prochaine ligne de métro, avec un arrêt sur le secteur des Ramassiers, à proximité d'un de nos secteurs d'étude.



Colomiers en 2019 (source IGN)

De la ville neuve à la ville moyenne dans l'agglomération (38 000 habitants) avec à l'est l'extension du pôle aéronautique de l'ouest toulousain et à l'est la zone d'En Jacca. Plus au sud on devine la marée pavillonnaire de la ville de Tournefeuille (28 000 habitants).



Une grue sur le chantier du futur quartier situé à proximité de la station de métro Airbus-Ramassiers



# Hellio-Bily, un quartier emblématique de la dynamique d'extension de la ville de Saint-Brieuc dans les années 50 et des mutations actuelles

« Dans cet après-guerre où, faute d'emplois industriels, la jeunesse agricole touchée par les débuts d'une révolution agricole doit massivement s'exiler hors de Bretagne, des jeunes viennent s'installer dans la région briochine... sur cent migrants ruraux, soixante-dix-huit ont dû quitter le département mais seize se sont installés à Saint-Brieuc. La plupart des arrivants sont de jeunes couples féconds... »<sup>35</sup>

La structure du parc des maisons individuelles de Saint-Brieuc reflète les évolutions de sa démographie après-guerre : entre 1936 et 1954, la population briochine augmente de 20 %, passant de 31 640 à 37 670 habitants. Cette tendance s'accélère ensuite fortement : en 1975, à son pic (52 559 habitants), la population a augmenté de 66 % par rapport à 1936 et de 40 % par rapport à 1954<sup>36</sup>.

Si l'on s'en tient aux résidences principales, les données Insee de 2019 montrent que les maisons construites dans la ville de Saint-Brieuc entre 1946 et 1970, représentent **plus de 38% de l'ensemble du parc des maisons individuelles**, constituant le segment largement dominant, avant celui des maisons construites antérieurement (25%), majoritairement plus proches du centre historique. De leur côté, les maisons postérieures à la réglementation thermique de 2005, ne représentent que 4 % du parc.

À Saint-Brieuc, s'intéresser aux enjeux de transition écologique de la maison individuelle, c'est donc s'intéresser prioritairement aux maisons et aux quartiers des années 50-70.

## Histoire d'Hellio-Bily, en cinq dates

Pour comprendre les mutations en cours à Hellio-Bily, il n'est pas inutile de faire un détour par l'histoire longue du quartier. Cinq dates et cinq photos aériennes permettent de comprendre les dynamiques qui l'ont façonné et transformé.

**1947**

**Les terres agricoles forment toujours une part très importante du territoire communal**



Au centre de la photo, au-dessus de la voie ferrée, le manoir de la Ville Hellio et son allée d'arbres (source IGN)

Dans les quartiers ouest, la comparaison entre la carte communale de 1919 et celle de 1938 ne montre quasiment aucune diminution des surfaces de terres agricoles qui constituent alors l'essentiel du territoire du Saint-Brieuc d'avant-guerre ; le cœur urbain se limite à son centre-ville encore partiellement moyenâgeux, autour de la cathédrale, et à quelques extensions datant de l'entre-deux-guerres.

En 1949, le manoir de la Ville Hellio, appartenant à la famille de Kerpoisson, trône au milieu de ses terres agricoles et de son verger ; il loge les familles des fermiers et ouvriers agricoles. Une grande allée d'arbres rejoint la voie principale qui conduit vers Guingamp et Brest. À proximité de la gare, dont on voit la rotonde en bas à droite de la photo aérienne, quelques maisons commencent à se construire.

Un urbaniste parisien, Jean Descoutures, officie depuis 1940 (au moins) auprès de la ville, pour établir les plans d'aménagement successifs qui régissent le développement de la commune. Il devient l'interlocuteur privilégié des services de l'État (DDE) et de la direction des services techniques de Saint-Brieuc, comme en témoigne le ton chaleureux des courriers échangés au fil du temps, retrouvés aux archives municipales. Son fils Paul, géomètre, a ouvert un bureau à Saint-Brieuc, et il est fort vraisemblable qu'il est l'une des chevilles ouvrières du découpage des lotissements, et de leurs règlements<sup>37</sup>, qui vont alors fleurir dans la ville, selon un schéma reproduit plus ou moins à l'identique dans tous les quartiers.

Le plan d'aménagement de Saint-Brieuc, mis à l'enquête en 1948, puis approuvé par le ministère, avait misé sur un développement essentiellement dans la zone est de Saint-Brieuc, développée dès avant-guerre (cité jardin HBM), où se construira la Zup (aujourd'hui zone de renouvellement urbain). Pour ce qui est de la zone ouest, où se situe HELLIO-BILY, son développement résidentiel n'avait pas été prévu, comme en témoigne les propos tenus en conseil municipal, le 18 juin 1956, dans le cadre d'une délibération visant à étendre le réseau d'eau et d'assainissement<sup>38</sup> : « le projet d'aménagement pris en considération ne prévoyait, notamment dans la zone ouest de la ville non encore desservie en eau potable, qu'un périmètre d'agglomération assez restreint, les surfaces restant par ailleurs disponibles à l'époque pour le développement de l'agglomération semblant suffisantes. Mais depuis 1948,

une évolution importante s'est faite dans le développement de la ville. Divers facteurs sont intervenus... notamment dans le secteur ouest de la ville, à caractère jusqu'à présent rural ».

Parmi ces divers facteurs, certains sont exogènes comme, par exemple, la construction de la caserne de la compagnie républicaine de sécurité « fixant en cet endroit un nombre important de familles ». D'autres facteurs proviennent de la mobilisation d'acteurs privés, qui anticipent le développement de Saint-Brieuc et se saisissent de cette opportunité : « divers propriétaires auraient également l'intention de lotir leur terrain ».

Mise en quelque sorte devant le fait accompli, la commune semble courir après une urbanisation qu'elle a du mal à maîtriser : « il est grand temps de mettre sur pied ce projet, facteur d'ordre, si l'on ne veut pas voir la ville se développer de manière anarchique ».

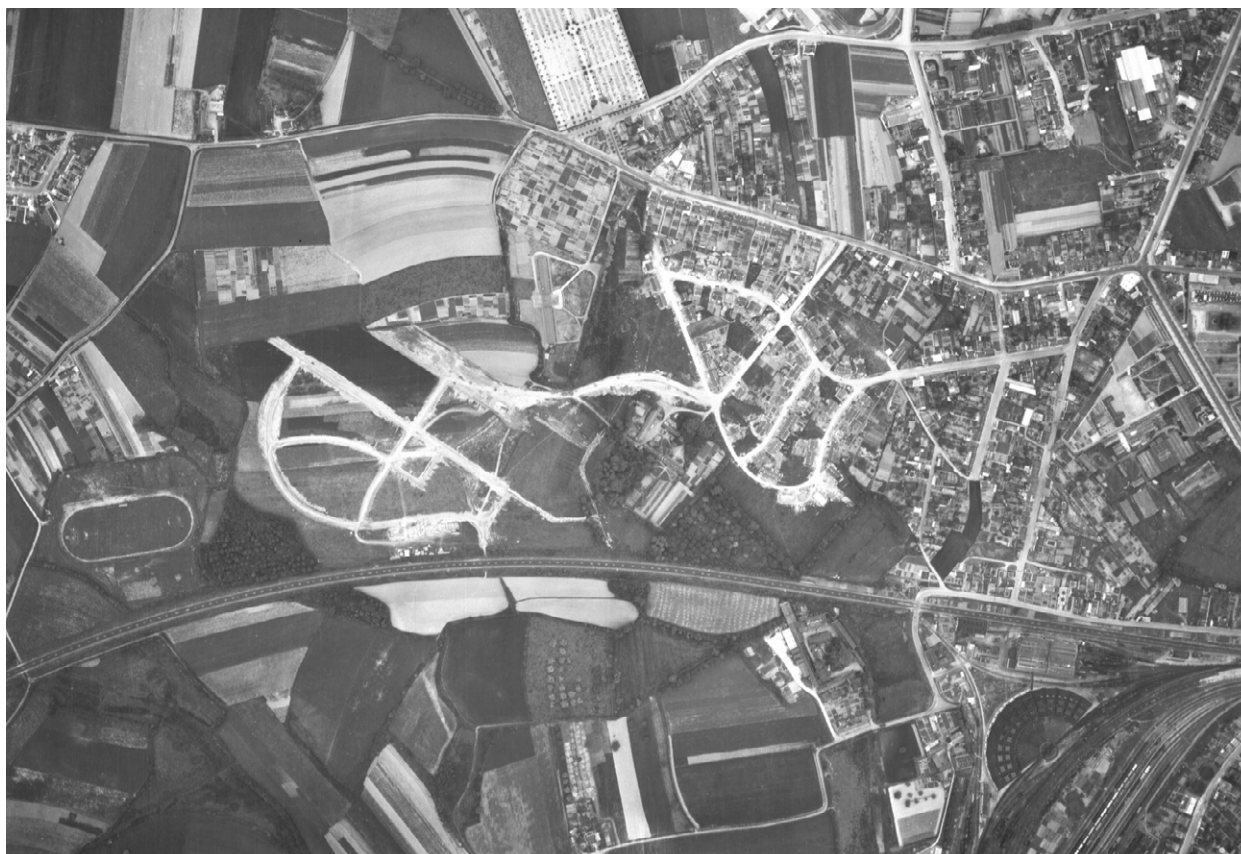
## 1959

### Les lotissements de la Ville Hellio commencent à sortir de terre

*« La dame d'à côté, c'était la deuxième maison de la rue. La première, c'était celle de Mathieu. Un an ou deux après, je crois qu'il y a eu celle d'à côté, la mitoyenne. Après étonnamment, elles sont toutes différentes, y en a pas deux qui se ressemblent, à l'intérieur j'entends. Moi, j'ai un petit couloir pour rentrer, y en a plein qui n'en ont pas, ou qui en ont autrement. » SB5<sup>39</sup>*

Monsieur de Kerpoisson n'a pas de successeur souhaitant cultiver la terre, comme d'autres agriculteurs de la zone ouest tels que les frères Le Coq. Vendre ses terres est la solution, pour s'assurer d'une retraite. Daniel Le Couëdic<sup>40</sup> indique qu'à cette époque, « le notaire est un urbaniste de l'ombre ». Notable proche du maire, interlocuteur privilégié des familles, il est au cœur des problématiques de succession et a un rôle d'intermédiaire permettant la vente des terres agricoles à des fins de lotissement. Des petits entrepreneurs locaux, bretons, italiens, espagnols et portugais sont sur les rangs. Ils achètent les terres et procèdent à leur lotissement. Parfois, ils retiennent des parcelles et construisent des maisons à usage locatif, pour leur propre compte (ex. maison SB6 – Société Batirunion). Toujours selon





La voirie d'Hellio-Bily, avec sa virgule caractéristique, vient se raccorder aux premiers lotissements de la Ville Hellio (source IGN)

Daniel Le Couëdic, appartenant au même milieu social que leurs clients, ils comprenaient leurs besoins, dessinaient des plans correspondant à ce qu'ils pouvaient payer et savaient estimer un devis au centime près.

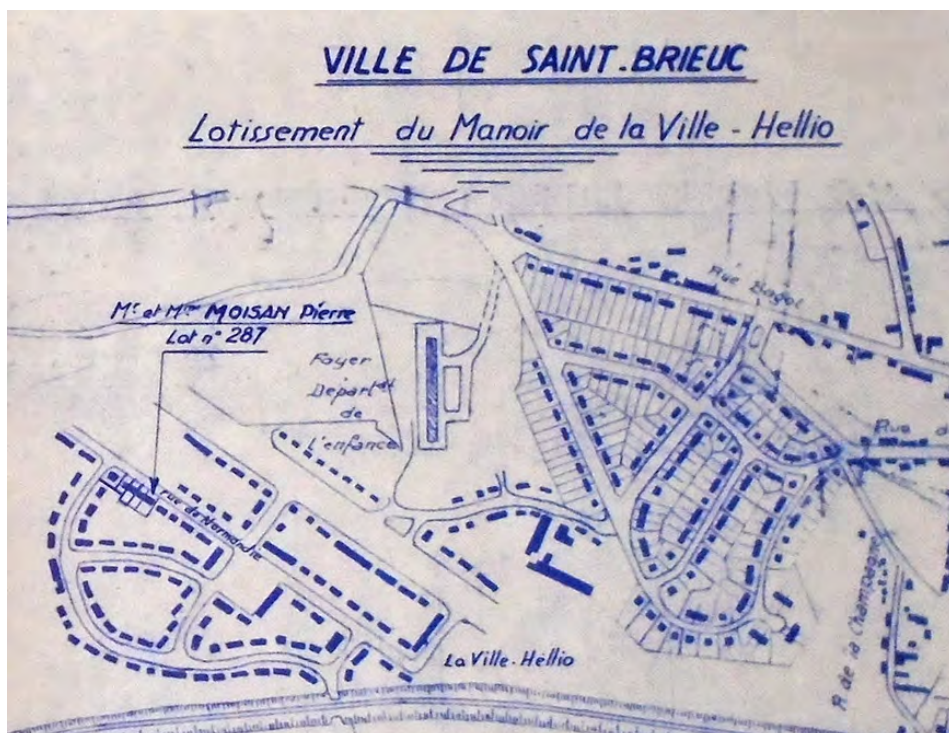
En 1956, un élu dénonce ainsi les activités spéculatives qui ont lieu sur la commune : « *on m'a signalé qu'il est très fréquent que des gens vont (sic) se renseigner dans les différents services techniques... pour savoir quels sont les projets envisagés, ce qu'on mijote de faire, de façon à mettre la main sur les terrains qui doivent prendre de la valeur... Il y a déjà eu un étouffement de la ville de Saint-Brieuc par des spéculateurs et il serait souhaitable qu'on ne recommence pas la même chose* »<sup>41</sup>. À propos de la ferme de la Ville Hellio, les choses sont même précises : « *je voudrais rappeler qu'il y a quelques années, j'avais proposé à la municipalité d'acquiescer la propriété de Kerpoisson pour cinq millions. Combien la propriété de Kerpoisson a-t-elle été vendue ? Le prix en a été triplé ou quadruplé depuis* »<sup>42</sup>.

En 1959, si l'on voit encore les bâtiments de la ferme sur la photo aérienne, l'allée d'arbres est devenue ce qui est aujourd'hui la rue de la Ville Hellio ; le lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 1957. Des maisons y sont sorties de terre, alors que les rues ne sont pas encore stabilisées par des enrobés (voir témoignage en fin de chapitre).

Le dessin des voiries de la première tranche de ce qui deviendra Hellio-Bily, apparaît clairement, avec sa rue de Gascogne en forme de virgule : l'extension du lotissement de la Ville Hellio y a été approuvée le 4 juillet 1958. La construction de maisons par la Société coopérative d'HLM des Côtes du Nord y est déjà entamée, le long de la voie ferrée<sup>43</sup>. Ce qui deviendra la rue de Normandie s'arrête tout net, en bordure d'un champ, à l'actuel n° 58, contre un remblai.



La rue de Gascogne à Hellio-Bily en 2021.  
Sur la droite, les maisons édifiées par une coopérative HLM



Plan lotissement Hellio-Bily, première tranche où notre enquête s'est concentrée  
(source archives municipales de Saint-Brieuc)



Les premiers permis de construire sont déposés, les nouveaux habitants achetant des terrains là où cela leur convient, parfois deux parcelles pour les plus aisés (SB4, par exemple). Daniel Le Couëdic indique que la taille des parcelles – environ 400 m<sup>2</sup>, à Helligo-Bily – résulte d'un optimum économique : simplification du tracé des voiries et nombre de parcelles à vendre, côté vendeurs ; terrain abordable pour les acquéreurs.

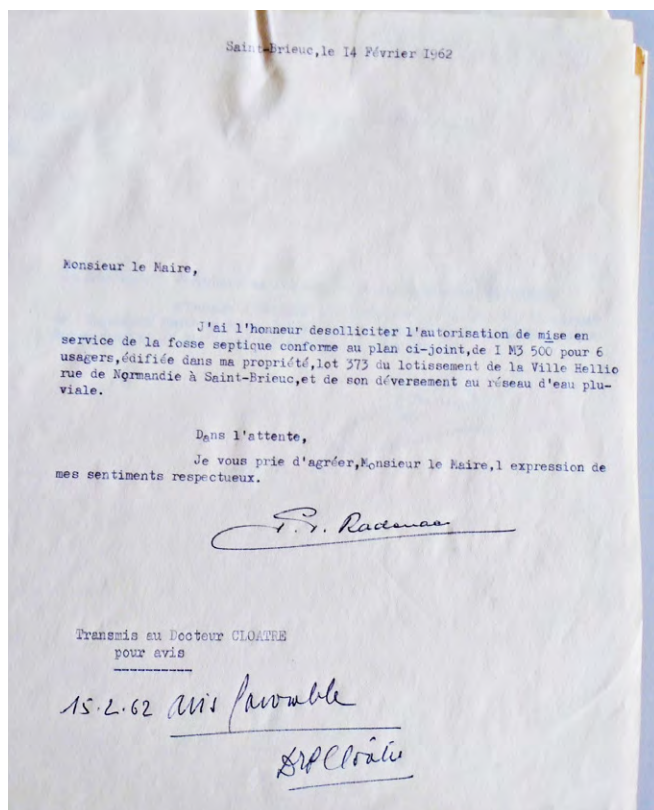
Sur les six maisons enquêtées à Saint-Brieuc, nous avons retrouvé quatre dossiers complets de permis de construire aux archives municipales, dont les dates de dépôt se répartissent entre août 1959 et octobre 1961. Ces quatre maisons bénéficient toutes de la prime à la construction, devant pour cela se conformer à des normes techniques précises et respecter un prix de construction maîtrisé (voir en annexe, l'histoire des projets-types Logéco).

La durée des travaux, calculée en se basant sur les dates de dépôt du permis de construire et de déclaration d'achèvement, est de 16 à 30 mois pour ces quatre maisons, ce qui peut venir corroborer les témoignages recueillis lors de notre enquête, qui indiquent que de nombreux propriétaires réalisaient eux-mêmes une partie des travaux<sup>44</sup>.

En l'absence de réseau d'assainissement, chaque maison est raccordée à une fosse septique, pour laquelle des contrôles sont effectués.

	Date de dépôt de la demande de permis de construire	Date de déclaration d'achèvement des travaux	Durée de la construction	Prix de la construction déclaré au moment de la demande de permis de construire
<b>SB1</b>	13/10/1959	6/04/1961	17 mois	2 180 000 francs
<b>SB2</b>	27/03/1961	30/09/1963	30 mois	35 000 nouveaux francs
<b>SB5</b>	17/10/1961	17/02/1964	16 mois	37 152 nouveaux francs
<b>SB6</b>	1/08/1959	12/12/1961	29 mois	2 180 000 francs

Première page du dossier de permis de construire SB6, qui fait apparaître la demande de prime (source : archives municipales de Saint-Brieuc)



Une autorisation est nécessaire pour la mise en service de la fosse septique (source : archives municipales de Saint-Brieuc)

La vue aérienne de 1966 montre que la première tranche d'Hellio-Bily est achevée ; l'extension du quartier, dans le prolongement de la rue de Normandie, démarrera au début des années 1970.



En 1966, la première tranche de Hellio-Bily est presque entièrement construite (source IGN)



La place de Normandie à Hellio-Bily

Entretemps, après avoir été abritée dans des baraquements américains du débarquement, achetés par la commune aux domaines de la ville de Saint-Lô en 1956, l'école de la Ville Hellio a été édifée (le permis de construire date de 1962), ce qui renforce l'attractivité du quartier pour les nouveaux arrivants. Place de Normandie, une épicerie-boucherie répond aux besoins des habitants. En 1967, la révision cadastrale de la ville de Saint-Brieuc démarre ; le dernier cadastre datant de 1847, il était grand temps de cartographier les évolutions considérables de l'urbanisme briochin.



1997

## Un rond-point remplace le manoir de la Ville Hellio

En 1997, les quartiers ouest restent riverains des terres agricoles voisines et des champs sont encore cultivés dans les interstices. Le manoir en ruines, qui était devenu un terrain d'aventure pour les enfants sur le chemin de l'école, a été rasé et remplacé par un rond-point qui symbolise la place prépondérante de l'automobile. Il faut noter que ce rond-point est situé exactement à l'endroit prévu trente années auparavant par l'ingénieur divisionnaire de la DDE.

Au sud de la voie ferrée, apparaît le lotissement de la Ville Jouha, édifié à la fin des années 60 par la Coopérative HLM des Côtes du Nord, sur des terrains cédés par M. Le Coq, agriculteur lui aussi.

Outre l'école primaire, l'offre scolaire s'est densifiée : deux collèges se sont installés à quelques centaines de mètres, deux lycées techniques sont à peine plus loin. Mais, face à la concurrence des grandes surfaces de périphérie, l'épicerie d'Hellio-Bily, et plus largement la plupart des commerces de la Ville Hellio ont disparu.



En 1997, le maillage lotissements/terres agricoles est encore visible.  
Sous la flèche, le rond-point qui s'est substitué aux ruines de Château Bily (source IGN)



2018-2021

## Quel avenir pour Hellio-Bily ?

Le rond-point qui a pris la place du manoir de la Ville Hellio n'est que l'un des jalons de la création d'aménagements routiers visant à fluidifier le trafic automobile. Le 13 avril 2017, Hellio-Bily qui faisait jusque-là partie intégrante de la Ville Hellio, s'en retrouve brutalement

détaché par un boulevard devenu infranchissable autrement que par des passerelles. Aujourd'hui, les habitants expriment leur ambivalence : ils vivent dans un quartier proche de tout, grâce à sa proximité avec la ville et les rocales, tout en bénéficiant d'une tranquillité sans pareil, due à l'enclavement du quartier provoqué par ce boulevard.



Hellio-Bily, entre voies rapides et ceinture agricole. Pour combien de temps encore ? (source IGN)



Le boulevard devenu infranchissable séparant la Ville Hellio d'Hellio-Bily et la passerelle piétonne



La remarquable stabilité de la population d'origine du quartier a conduit à son vieillissement, au point qu'en 2018, les parents d'élèves, inquiets à l'annonce d'une menace de fermeture de classe, manifestent. Sur la seule rue de Normandie, dix-sept maisons sont à vendre soit près de 30 % des maisons de la rue. Trois ans après, il ne reste que quatre maisons à vendre, et les agents immobiliers en recherche de biens inondent les boîtes aux lettres

de leurs prospectus. Sur cette même rue de Normandie, seules neuf maisons sont encore occupées par des personnes âgées. Il n'est pas certain qu'elles seront jamais officiellement mises sur le marché car, le bouche-à-oreille fonctionnant, certains acheteurs se positionnent avant, comme cela a été le cas pour les acheteurs de la maison SB6, au sein de notre panel.



Maison vendue à Hellio-Bily, en 2020

Le 31 août 2020, une nouvelle manifestation des parents d'élèves a lieu, car l'école est en sureffectif, avec plus de trente élèves par classe. En effet, en prenant en compte seulement deux rues du quartier Hellio-Bily, dix-huit nouveaux enfants sont arrivés dans les deux dernières années. Hellio-Bily est en pleine mutation générationnelle.

Une enquête du centre social du quartier, La Ruche, indique qu'il est apprécié pour le calme, le sentiment de sécurité, le prix raisonnable des maisons, la présence de l'école et du bus ; les sources d'inconfort sont l'absence de commerces, de services de santé et d'animation.

D'autres motifs d'inquiétude alimentent les débats à Hellio-Bily, à commencer par l'ouverture récente de l'urbanisation aux limites entre le quartier et l'énorme réserve foncière de l'ancien aéroport des Plaines-Villes, dont la piste est toujours visible sur la photo aérienne. Les nou-

velles constructions, portées par un promoteur social, combinent des petits collectifs en R+3 et des maisons pour lesquelles, comme aux heures historiques de la Ville Hellio, l'aménagement des accès reste assez précaire : les voiries ne sont pas encore achevées<sup>45</sup>.



L'extension du quartier Hellio-Bily

C'est aussi là que la rocade de contournement de Saint-Brieuc est sur le point d'arriver ; les terrains qui jouxtent le rond-point sont l'objet des convoitises des enseignes du commerce : Lidl, après quelques déconvenues, a obtenu un permis de construire en avril 2021. Lors de son inauguration, voici ce que déclare un cadre de l'entreprise : « on espère être une locomotive pour en attirer d'autres. On pense que ce secteur va se développer, avec notamment à l'avenir la rocade de contournement sud »<sup>46</sup>. La presse se fait le relais des polémiques entre élus au sein de l'agglomération à ce propos : défenseurs du « développement commercial » contre ceux qui prônent une autre approche.

Ainsi, peu après notre enquête à Hellio-Bily, l'édition du 27 octobre 2020 de Ouest-France annonce qu'à la Ville Jouha, en frontière d'Hellio-Bily, « le projet de lotissement est à l'arrêt ». Alors que vingt-cinq maisons devaient être édifiées sur 15 000 m<sup>2</sup>, la mandature nouvellement élue de Saint-Brieuc a choisi de réserver ces terres pour un projet d'agriculture urbaine, annonçant peut-être de nouvelles mutations à venir.





## Témoignage de Guy P. à propos de sa maison d'enfance à la Ville Hellio

Au début des années 50, avant la Ville Hellio, d'autres « lotissements » ont été ouverts, à Saint-Brieuc, dans le quartier de Ginglin, la Ville Audry, Beauvallon, et ont été rapidement construits de maisons individuelles. En effet, à cette époque d'après-guerre, début des Glorieuses, c'est le plein emploi. Les envies et les besoins sont importants pour une jeunesse qui est restée confinée durant quatre ans. C'est un nouvel exode rural ; on rêve de radio, d'une voiture, d'une maison **à condition de trouver des prêts**.

Le premier lotissement de la Ville Hellio a été commercialisé probablement en 1956. Il s'étendait entre les rues de Provence, St Yves, et la ligne de chemin de fer. Auparavant, ces terrains étaient des champs cultivés ou des pâtures ; les bâtiments de la ferme et le château de Kerpoisson se situaient à l'emplacement des ronds-points actuels.

Quelques années plus tard, un deuxième lotissement a été commercialisé. L'école Sainte Marie, expropriée de La Croix Mathias en vue de la création du boulevard Édouard Prigent, déjà projeté, s'y est installée. **Les terrains pour la création de la future rocade urbaine étaient réservés.**

Mes parents ont construit en 1957, rue d'Anjou. Auparavant, ils avaient aussi construit rue Théodore Botrel. C'est vrai que **le bouche-à-oreille fonctionnait pour acheter des terrains (c'est ainsi que rue Bagot, on compte près d'une dizaine de maisons construites par des gendarmes\*)**, mais ce n'était pas le cas rue d'Anjou.

Le **permis de construire était déjà un passage obligé** et le règlement de construction imposait **les couvertures en ardoise à deux pentes égales et l'intégration du garage**. Cette dernière obligation, vue de l'esprit, a structuré les rez-de-chaussée, d'autant que **les portails de garage étaient dimensionnés pour laisser le passage à des petites voitures** : 4CV, Dauphine, etc. ; de mon point de vue, il y a lieu aujourd'hui de remplacer le portail par une porte-fenêtre et retrouver de la surface habitable.

**Nul n'était besoin d'architecte pour concevoir la maison.** C'était **souvent le même plan que celui qui s'était lancé un peu avant**, qui avait obtenu la **prime à la construction**, ce qui explique aussi que bien des maisons se ressemblent. **Mon père a fait de nombreux plans de maisons\*\*.**

**Les constructeurs de maison étaient le plus souvent des artisans** dont l'outillage était rudimentaire : les maçons gâchaient le béton et le mortier à la main, ils ne disposaient pas de pièces préfabriquées, le ferrailage se réalisait sur place, l'échafaudage en poteaux de bois rafistolés, etc., le bouquet de fleurs sur la panne faîtière indiquait le moment de payer un coup aux charpentiers.

**On vivait longtemps dans les plâtres**, en se chauffant à la cheminée ou au Mirus, ou à la cuisinière à charbon, avec bouillotte aux pieds le soir (en résistant aux virus). **Le chauffage central n'était installé que plus tard**, beaucoup plus tard. Inutile de préciser qu'on ne pensait pas isolation thermique, idée qui n'arrivera qu'au début des années 70 avec le chauffage électrique.

**Les rues ont longtemps été des pistes, à peine carrossables, pleines de flaques d'eau.** Tout le monde allait **à pied à l'école, les parents se rendaient en vélo au boulot**, et les courses alimentaires se faisaient quasi quotidiennement **à l'épicerie, la boucherie et la boulangerie** du coin.

Comme la plupart des personnes qui ont construit une maison dans ces années-là avaient le même âge, rares sont celles qui y résident encore. **C'est donc une nouvelle génération d'habitants qui leur succède. C'est le développement durable !**

Voilà ce dont je me souviens. Je n'ai pas conservé de photos. Il faut dire qu'à l'époque, un appareil photo coûtait cher, la pellicule aussi et le développement... C'était réservé à autre chose sans doute."

\* À Hellio-Bily, les anciens du quartier se rappellent que le soir, des camionnettes de la compagnie d'électricité étaient garées devant de nombreuses maisons, témoignant ainsi d'un autre cercle de bouche-à-oreille.

\*\* Le père de Guy travaillait aux services techniques de la ville de Saint-Brieuc. Dans le cas de la maison SB4, c'est le beau-frère du maître d'ouvrage, qui travaillait aussi aux services techniques, qui a établi les plans (pour deux autres maisons dont nous avons retrouvé les plans, ceux-ci sont signés par un architecte). Pour ce qui est de l'école de la Ville Hellio, les plans d'exécution sont également signés par les services techniques de la ville.



Maison Logéco rénovée (Photo propriétaire SB1)



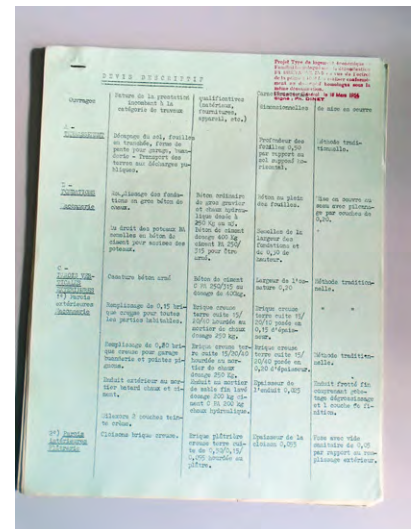
Recto pochette contenant les documents de dépôt de permis de construire (SB1)



Verso pochette (SB1)



Plan adapté comportant le rappel du tampon d'homologation (SB1)



Descriptif standard, une quinzaine de pages (SB1)



## NOTES

17. Les villes où nous avons enquêté, épargnées, ne sont pas directement concernées par les enjeux de reconstruction de l'après-guerre. ←
18. Pour un panorama historique complet des politiques publiques du logement d'après-guerre, se reporter à la bibliographie : Voldman (1984), Croizé (2009), Effosse (2003). ←
19. Voir : Drozd Cécile coord. (septembre 2021). « Analyse du quartier Claire Cité à Rezé », Individuel Dess(e) in. « Quel avenir pour le parc des maisons individuelles en première couronne des agglomérations françaises face à la transition énergétique ? », Programme de recherche Architecture XX<sup>e</sup> siècle, matière à penser pour la ville durable du XXI<sup>e</sup> siècle, Ministère de la Culture. Barrot Jaufret(2022). « Construire sa maison et son quartier. Histoire du mouvement des Castors ». LEROY MERLIN Source. ←
20. Les modénatures sont des éléments décoratifs qui viennent agrémenter les façades, tels que des entourages de portes et fenêtres en béton, pierre, brique, etc. ←
21. L'Institut Paris Région produit régulièrement des analyses de la maison individuelle. Voir par exemple : Davy Anne-Claire et Mettetal Lucile (Mars 2020). « La maison individuelle en Île-de-France : je t'aime... moi non plus », Note rapide n°841, IPR ; Delaville Damien et Heil-Selimanovski Aliénor (Juin 2022). « Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France, Dernier inventaire avant transformations », IPR. ←
22. Escaffre F., Jaillet M.-C. (2016). « Une trajectoire métropolitaine. L'exemple de Toulouse », *Le Moniteur*. ←
23. Dumez H.O., 2021, « Toulouse, face à l'explosion démographique, le modèle de la maison menacé en ville », ActuToulouse. ←
24. Weidknett P. (2006). « Colomiers ville-neuve : une réalisation municipale sur le modèle des new towns anglaises », *Histoire Urbaine*, n°17, p. 109-128. ←
25. Saint-Brieuc fait partie des villes bénéficiant du dispositif « Action Cœur de Ville ». ←
26. Notre enquête a eu lieu pendant la crise COVID, et nous avons pu assister à un retournement du marché briochin, non pas tant en termes de hausse significative des prix que d'extrême rapidité des transactions. ←
27. Lors de cette déambulation, nous avons repéré des maisons ayant très visiblement fait l'objet de travaux importants et récents ; en outre, nos informateurs connaissant l'histoire de ces maisons ont pu nous signaler celles qui avaient été achetées dans leur jus, le plus souvent au propriétaire initial, ou à ses héritiers. ←
28. Collectif (1991). « Toulouse 1920-1940, La ville et ses architectes », CAUE 31, Toulouse, École d'architecture de Toulouse, Éditions Ombres. ←
29. Voir les maisons de la rue G. Picot et sur la route de Saint-Simon. ←
30. Marfaing J.-L. (Dir.) (2009). « Toulouse 1945-1975, La ville mise à jour », CAUE 31, Loubatières. ←
31. Projet urbain de 16 hectares. <https://www.toulouse-metropole.fr/projets/guillaumet> ←
32. « Les anciens locaux d'Orange à Soupetard, transformés en Tiers-lieu ». *La dépêche du Midi*, 28/06/2022. ←
33. Weidknett P. (2006). « Colomiers ville neuve : une réalisation municipale sur le modèle des new towns anglaises », *Histoire Urbaine*, n°17, p. 109-128. ←
34. Le conseil municipal vote en 1955 le projet de Ville neuve, et les travaux commencent en 1957 ; la première tranche est achevée en 1963. ←
35. Nières Claude (Dir.) (1991). *Histoire de Saint-Brieuc et du pays briochin*, Éd. Privat. ←
36. En 2018, la population briochine est retombée à 44 170 habitants. ←
37. Le décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements vient préciser les règles s'y appliquant, déterminant l'autorisation préfectorale de lotir. Il sera complété par le décret n° 59-898 du 28 juillet 1959 qui accorde une place plus importante au maire, dans les autorisations délivrées. Le dossier de lotissement comporte un plan de situation : des plans faisant apparaître les voiries et autres aménagements de viabilisation, l'implantation et le volume des habitations, les emplacements réservés aux commerces, le programme des travaux d'aménagement. ←
38. Délibération du conseil municipal à propos de l'extension du réseau d'eau et d'assainissement, 18 juin 1956. Archives municipales de Saint-Brieuc. Toutes les citations dans cette partie proviennent de cette délibération. ←
39. Rappel : il s'agit du codage pour anonymiser les entretiens réalisés. SB = Saint-Brieuc, T = Toulouse et Colomiers. ←
40. Source : entretien téléphonique avec Daniel Le Couëdic, centré sur l'histoire du pavillonnaire breton d'après-guerre. ←
41. Propos de M. Huon, élu d'opposition MRP (chrétien de gauche, futur maire de Saint-Brieuc). Délibération *op. cit.* ←
42. Propos de M. Rahuel, élu d'opposition MRP (futur maire). Délibération *op. cit.* ←
43. Construites en plaques de béton préfabriquées (procédé constructif Novello), ces maisons ont fait l'objet d'une attention patrimoniale dans le cadre d'une étude pour le Label Architecture Contemporaine Remarquable. ←
44. Ainsi, un descendant de la famille Le Coq nous explique que de nombreux nouveaux engagés de la CRS, fils de paysans très pauvres du Finistère, travaillaient le soir et le weekend à la construction de leur maison dans le quartier. Habitueés aux travaux agricoles, ils échangeaient des heures de main d'œuvre pour aider aux récoltes, contre la possibilité d'emprunter cheval et tombereau le dimanche, leur permettant de transporter des matériaux de construction. ←
45. La faute en reviendrait au promoteur auquel la commune reproche de ne pas avoir tenu ses obligations. ←
46. Cité par Brice Dupont pour Ouest France, le 16/2/2022. ←







# Ressorts et modalités du réenchancement du pavillonnaire urbain des années 1950-1970

*« La maison, porteuse d'un genre original de vie, fait face à des évolutions qui mêlent à la centralité d'un projet patrimonial et d'ascension sociale, l'accomplissement de plus en plus marqué de l'individualité des habitants. »*

Guy Tapie, 2005

En 2017, la revue SociologieS proposait un dossier, intitulé « Où en est le pavillonnaire ? »<sup>47</sup>, dont l'ambition était de faire le point, cinquante ans après les travaux de l'Institut de sociologie urbaine (ISU), conduits par Raymond *et al.* (1966), sur l'actualité de la question pavillonnaire considérant que : « le pavillon occupe une place majeure dans la vie quotidienne de nombreux ménages, qu'ils soient en début ou en fin de parcours résidentiel ».

Si nombre d'études et de travaux contemporains associent l'habitat pavillonnaire aux espaces périurbains, nous avons fait le choix de venir explorer la strate pavillonnaire d'après-guerre, celle qui s'est développée entre 1950 et 1970 et de nous concentrer sur ses caractéristiques propres.

Hier aux limites de la ville, cette strate, très diverse dans ses typologies et ses compositions, est aujourd'hui confrontée à d'importantes mutations urbaines quand, dans le même temps, une partie des logements qui s'y trouvent vit un changement de ses propriétaires.

Comment comprendre **les ressorts de la désirabilité** et par là-même de l'avenir de ce(s) modèle(s) pavillonnaire(s) des années 1950-1970 et des quartiers dans lesquels il(s) s'insère(nt) ? Voilà une première question qui nous animait et que nous allons explorer dans cette partie. Nous exposerons successivement les ressorts principaux de l'achat de ces pavillons, les prédispositions personnelles des ménages qui leur permettent de se projeter dans un achat impliquant une rénovation profonde, et enfin les modalités et formes de leur transformation.

## Les ressorts principaux de l'achat dans le pavillonnaire des années 50-70

Comme l'ont souligné de nombreux travaux sur les choix résidentiels des ménages, ceux-ci dépendent d'une part, des ressources et contraintes objectives qui pèsent sur le champ des possibles et, d'autre part, de mécanismes sociaux qui ont façonné les attentes, les jugements et les habitudes des intéressés. Dans ce système de contraintes économiques et sociales, il appartient de repérer la marge de manœuvre, aussi petite soit-elle, dont dispose le ménage pour donner du sens à sa trajectoire résidentielle<sup>48</sup>.

Concernant les ménages rencontrés, trois registres discursifs s'entremêlent pour expliquer un tel choix : un premier autour de l'enjeu de la localisation urbaine au regard des capacités financières de la famille ; le deuxième s'attache à l'objet pavillonnaire pour ses qualités constructives et sa plasticité ; quant au troisième, il se réfère davantage à l'environnement de la maison choisie, à son *dějā-lā* rassurant.





## Des maisons bien situées et abordables financièrement

« Nous sommes à une époque où l'espace se donne à nous sous forme de relations d'emplacements »  
Michel Foucault<sup>49</sup>

Pour l'ensemble des ménages rencontrés, l'achat de cette maison relève d'un bon compromis entre les possibilités financières de la famille et sa situation urbaine, présentée comme la centralité principale d'un espace de vie et d'un système résidentiel. Toutefois, le degré de contraintes financières de ces ménages, qui appartiennent aux

classes moyennes salariées, varie selon le contexte étudié. Si tous les achats ont été réalisés avant la crise sanitaire, l'impact de cette période sur le vécu en maison et ses effets sur le marché immobilier local a irrigué nos échanges lors de l'enquête de terrain.



Rue de Normandie, quartier Helligo-Bily, Saint-Brieuc

Ainsi, à Saint-Brieuc, où le marché immobilier est relativement détendu au moment du choix de ce terrain d'étude, celui-ci connaît des modifications à la faveur de la crise Covid et de son effet booster sur l'ensemble du parc pavillonnaire français ; ces modifications relèvent de l'accélération des ventes plutôt que d'une forte hausse des prix.

En contexte toulousain, où le marché est déjà cher, l'effet booster va plutôt impacter des secteurs pavillonnaires ayant accueilli des couches sociales plus populaires de la ville de Toulouse ou de Colomiers, parfois moins chers que d'autres secteurs de Toulouse et de sa périphérie immédiate (Balma, Tournefeuille, Ramonville, Blagnac, etc.).

Bien que ces éléments mériteraient d'être davantage étayés, nous pouvons supposer que ces différences de niveaux, dans les marchés immobiliers comme dans les contextes urbains, sont à mettre en relation avec la structure des deux agglomérations (taille, marché de l'emploi). Aussi, nous proposons d'évoquer le cas briochin dans un premier temps ; nous reviendrons ensuite sur le cas toulousain, puis columérin avant de tenter une montée en généralité susceptible de venir expliquer la valeur accordée à ces « quartiers ».

## Hellio-Bily à Saint-Brieuc, le calme d'un quartier à proximité des services de la ville

Pour le corpus briochin, choisir Hellio-Bily permet à la fois la « tranquillité » et « tous les avantages de la ville, mais pas les inconvénients » (SB4). Pour chaque ménage, le secteur pavillonnaire choisi est présenté sur la base de la proximité avec un certain nombre de services : « et après la situation aussi, pas trop loin d'une ligne de bus, pas trop loin des écoles, donc pas en pleine campagne, on ne voulait pas être isolés. Et voilà ! Moi, c'est la situation par rapport à la ville, enfin au quartier, déjà » (SB3). La localisation choisie satisfait les aspirations citadines de proximité et d'accès facilité au reste de l'agglomération, tout en donnant l'opportunité d'un achat : « je veux une maison, je veux des travaux, mais je veux quand même pouvoir sortir et je ne veux pas trop de contraintes » (SB1).

Tous les ménages soulignent un attachement à la vie urbaine dans ce qu'elle a de pratique, de fonctionnel et de facile, et placent cette installation comme le compromis ayant permis d'éviter de s'excentrer et de s'éloigner de la ville : « mais bon, c'est le prix à payer pour la proximité de toutes les commodités. C'est sûr, vous allez à Saint-Julien<sup>50</sup>, vous payez 40 000 euros, mais bon, il faut faire quinze bornes pour aller au cinéma » (SB5).



Arrêt de bus à Hellio-Bily



Du jeune célibataire dans sa vingtaine voulant « *rester en ville* », au jeune couple, hier locataire en banlieue, et souhaitant se « *rabattre en ville* », en passant par un couple de retraités dont le monsieur a des problèmes de santé, les discours recueillis dans le corpus briochin formalisent à l'envi le mythe de la « *ville du quart d'heure* »<sup>51</sup>. Celui-ci sied à cette ville de taille moyenne, surtout quand celle-ci se déploie sans avoir à faire une « *demi-heure de route pour rentrer chez soi* », pour se rendre dans les lieux de socialisation comme dans les grands équipements : « *(Elle) il faut reconnaître que c'est pratique d'être habitant d'une petite ville de province qui, en plus, est une préfecture. Il y a des services de qualité presque nationale. (Lui) oui, moi l'hôpital, ça a été génial. À cinq minutes, vu le nombre de fois où j'y allais. J'y allais trois fois par semaine... Ça ne faisait pas partie de nos critères {d'achat}, parce qu'on n'y avait pas pensé... On pensait plutôt au cinéma qu'à l'hôpital !* » (SB4).

Le rôle central conféré à l'accessibilité, comme à l'idée d'une certaine proximité, est d'autant plus confirmé que se rajoute dans l'équation la variable enfants et adolescents, pour lesquels il convient de ne pas bouleverser les repères, tout en les préservant d'une trop grande complexité de déplacements. Ces dispositions tiennent compte tant de la localisation de l'école maternelle et primaire (« *quand elles ont eu l'âge d'aller à l'école, eh bien c'est juste en bas. On fait deux cents mètres, donc c'est super !* » SB2), que de l'autonomie des adolescents : « *mais le choix de s'installer ici, c'est aussi le fait que mon fils était à ce moment-là au collège. Donc pour qu'il soit vite autonome ici, on cherchait quelque chose qui soit proche puisqu'il était déjà au collège Jean Macé* » (SB4). La figure extrême de cette posture est sans doute celle de ce père divorcé avec deux filles dont il a la garde pendant les vacances, qui anticipe même la proximité avec le centre universitaire local. D'un point de vue pécuniaire cela facilitera, bien plus qu'en grande banlieue parisienne où elles sont scolarisées aujourd'hui, leur accès aux études supérieures : « *moi, j'ai pensé à mes filles. Si ma grande ou ma petite, un jour elles veulent aller à l'université... Elles prennent le bus, elles sont à l'université, elles ont leur chambre...* » (SB5)<sup>52</sup>.

Ce désir de ville est confirmé dans le cas de ménages rencontrés à Toulouse et Colomiers, même si, dans ce cas, l'accessibilité multiple apparaît bien plus importante que le seul accès aux aménités urbaines (culture, loisirs, shopping, sorties, etc.), et le coût financier de cet achat

s'avère souvent plus conséquent. Deux types de trajectoires peuvent être soulignés selon qu'on étudie les pavillonnaires toulousains ou les columérins.

### Soupetard, un quartier populaire confronté à la gentrification

Ce premier groupe, plutôt toulousain, composé des ménages T3, T5 et T7, met en avant la volonté de ne pas trop s'éloigner des habitudes prises lors de l'installation précédente, le plus souvent en location (appartement pour T5 et T7, ou maison pour T3) : « *on était à Camille Pujol et on voulait rester sur ce secteur-là... proche du centre aussi !* » (T7) ; ou encore : « *(Elle) donc c'était y a douze ans, on voulait faire une acquisition. Donc moi j'avais des critères bien définis. Je voulais une maison avec un jardin dans Toulouse... on n'était pas pressés, on n'avait pas encore d'enfants. Et la vie citadine nous allait bien aussi. (Lui) : après toi t'as jamais voulu habiter à la campagne... moi ça ne me déplairait pas. Mais elle non. (Elle) On était rue Monier, c'est une rue qui est juste au-dessus des crêtes. C'est à quoi... ? Cinq cents mètres. On était en appartement sans extérieur, on avait juste un petit balcon... on avait vue sur une petite maison avec un jardin où habitait un couple, et chaque fois, on les regardait l'été, et on se disait "mais la chance qu'ils ont, eux, d'être dans un jardin, de profiter"* » (T5).

Là encore, la variable enfants et adolescents prend une certaine importance pour expliquer le maintien dans un secteur connu : « *on a trois enfants donc on s'est dit que ça serait plus simple d'être en centre-ville ou en tout cas d'être à Toulouse pour ce qui est activités... on ne voulait pas trop bouger par rapport aux écoles des enfants... Donc on voulait rester proches d'ici pour ne pas tout chambouler encore dans la famille* » (T3).

Une localisation si précieuse pour ces adolescents qu'ils peuvent en arriver à exprimer un mécontentement quand les parents envisagent un déménagement dans une commune de première couronne, comme le précise ce couple dont l'aîné a grandi dans cette maison « *en ville* » : « *Éloi a décidé qu'il ne partirait pas. Lui, c'est compliqué par rapport à ses copains... ça fait neuf ans qu'il a les mêmes... c'est un noyau dur et c'est compliqué* » (T5).



Quartier Soupetard, Toulouse

Précédemment localisés en ville, bien souvent en situation déjà péricentrale, les ménages ont conscience de la cherté du bien espéré : « on cherchait quelque chose dans notre potentiel d'achat car c'est très cher à Toulouse. On avait regardé à Balma, mais c'est plus cher qu'ici » (T3). Toutefois, si le ménage de la maison T3 bénéficie de la vente de sa maison précédente (conséquence d'une mutation de Caen à Toulouse), les deux autres ménages, primo-accédants ont usé d'autres tactiques. Le couple T5 a profité d'une fenêtre de prix à la baisse : « on voulait rester dans Toulouse parce que c'était au tout début de la crise et on savait qu'en cherchant bien on pourrait avoir toutes nos exigences... Donc j'avais ces critères-là, mais avec un budget quand même assez limité. Les premiers échanges qu'on a eus avec les agents immobiliers qu'on a rencontrés, clairement, ils nous avaient dit que ça n'existait pas. Nos critères avec notre budget, ce n'était juste pas possible. On a quand

même persévéré, on a cherché un moment, on a visité une trentaine de maisons ... Un jour, j'ai dit à mon mari : "je crois qu'on ne va pas y arriver, il faut faire une croix là-dessus. Donc on arrête les visites." ... Et mon mari m'a dit "écoute j'ai vu une annonce, c'est la dernière, je vais la voir et on verra ce que ça dit". Il m'a rappelée juste après, il m'a dit "je sors de la visite, je pense que c'est la bonne, il faut que tu viennes la voir". Donc je suis venue la voir dans l'heure, car il y avait déjà d'autres offres sur cette maison. Je suis rentrée et j'ai su que c'était effectivement cette maison-là » (T5). Quant à la maison T7, initialement divisée en deux lots, son achat a été initié par un investissement souhaité par les parents : « ils m'ont dit "il y a un autre lot dans cette maison", j'ai dit "ouais à la base, moi ça m'irait mais je ne vais pas acheter le haut". Donc du coup, eux ont acheté le haut avec l'idée plus tard de me le donner, de faire une donation, ce qu'ils ont fait quelques années après » (T7).



Cependant, si ces mênages expriment une envie de rester « pas loin du centre (de Toulouse) » il convient pour ce premier groupe – comme en écho au corpus briochin – d'être aussi « ... pas trop loin de la rocade » : « ce n'était pas trop mal situê pour ça, et sur un quartier qui n'était pas trop cher à l'époque, qui ne l'est toujours pas trop, mais qui était accessible... moi je ne voulais pas sortir de Toulouse, je ne voulais pas me retrouver au fin fond de l'Union, St Jean, je ne sais pas où. Moi je travaille depuis maintenant douze ans pour la ville de Toulouse et la métropole, je savais très bien que j'allais rester dans le centre-ville à quelque chose près. Je ne voulais pas me retrouver à gérer la circulation, les trajets » (T7); ou encore : « on ne voulait pas s'éloigner de la ville centre mais il fallait aussi tenir compte des déplacements domicile-travail. Moi je travaillais à Muret à ce moment-là ! Donc un accès facile au përiphërique » (T5).

## Le pavillonnaire de la ville neuve de Colomiers

Le deuxième groupe toulousain concerne les installations columëriques. Deux sous-profils s'y distinguent. Le premier (T1) peut s'apparenter à un cas particulier<sup>53</sup>. Précëdemment locataire d'une maison HLM en deuxième couronne toulousaine, pour laquelle il payait un surloyer en raison de revenus élevés par rapport au barême initial, le couple, n'ayant plus d'enfant à charge, profite de la vente de la maison de la grand-mère de l'épouse à Colomiers pour l'acheter et se rapprocher de la ville.

L'autre sous-profil concerne des mênages qui, tout en aspirant à devenir propriétaires d'une maison, ont conscience de la difficulté d'une telle acquisition dans leur précëdente localisation dans les faubourgs de Toulouse : « donc on voulait une maison avec un jardin, mais c'était clairement inabordable pour nous si on voulait rester dans le quartier dans lequel on était, et où il y avait toutes les cases cochëes au niveau commerces, etc. » (T4). Ces mênages vont alors entreprendre un déplacement vers des secteurs pavillonnaires de l'agglomëration, potentiellement accessibles : « quand on a regardé les prix de l'immobilier dans le quartier, c'était compliqué; donc on a commencë à visiter en përiphërie » (T7). Comme dans le contexte briochin, mais à une autre échelle, il s'agit également de trouver sa maison sans trop s'éloigner des amënitës urbaines et des grandes

infrastructures de transport : passer « de l'autre côté du përiphërique » sans toutefois aller trop en campagne. Sur ce point, le cas du mênage T4 est éloquent. Ayant achetë sa maison à Colomiers, juste avant une mutation à Singapour (monsieur est ingénieur chez Airbus), le mênage met en concurrence, dans la perspective du retour en France, l'opportunitë de faire d'importants travaux (doublement de la surface habitable et conseil d'un architecte), et celle de faire construire sur un terrain nu dans une commune limitrophe en situation përiurbaine : tout bien considërë, ils ont choisi de rester à Colomiers.

Souhaitant garder une localisation considërëe comme étant « en ville », sans être trop soumis aux alëas des encombrements automobiles, ces mênages portent leur attention sur des secteurs pavillonnaires offrant la bonne combinaison entre présence de services et d'équipements à proximitë, et facilitë des déplacements domicile-travail. Leurs recherches se concentrent dans le secteur d'une banlieue dëjà bien constituëe et composëe de communes ayant une image de « ville », comme Blagnac, Tournefeuille et Colomiers.

Plusieurs raisons vont les orienter vers Colomiers : sa desserte par un train pendulaire et prochainement une ligne de mëtro ; le coût des maisons, moindre qu'ailleurs dans cet ouest toulousain ; et, chez certains, la qualitë des équipements municipaux. « Je savais qu'Airbus était implantë à côté, qu'il y avait la plus grande piscine de la Haute-Garonne, que c'était la deuxième plus grande ville du dëpartement, qu'il n'y avait pas de problëme par rapport aux services » (T6). Pour ces familles, dont les hommes travaillent dans les pôles d'activitës du secteur<sup>54</sup>, la localisation de la maison est primordiale. Chez tous, leur intuition est bien souvent corroborëe par les conseils de collëgues ou amis y rësident dëjà : « mes collëgues m'ont dit Colomiers c'est pas mal, c'est actif, y a pas mal d'infrastructures, etc. » (T4).



Maisons du quartier Falcou Fenassiers, Colomiers

Ainsi, ces installations urbaines – tant péricentrales (Hellio-Bily, Soupetard) que dans une ville de banlieue (Colomiers) – mobilisent une prise en compte simultanée de la contrainte et de l'opportunité ; elles mettent en avant ce « *bon compromis* » permettant de dépasser la simple alternative entre avoir ou ne pas avoir le choix<sup>55</sup>. Ces ménages bien souvent diplômés ont la capacité de lire l'espace envisagé et les mutations urbaines qui le traversent. Ils mettent en œuvre des arrangements, savent relativiser les contraintes et rationalisent leurs choix. Autant de dispositions, certes sociologiquement situées, qui, en écho aux travaux réalisés sur les familles parisiennes *passant le périphérique*<sup>56</sup>, leur permettent d'accéder à des niches écologiques dans la ville – niches bien souvent exprimées comme étant des entre-deux.

### Des « entre-deux » valorisés car adaptés aux modes de vie contemporains

Pour l'ensemble de notre corpus, les maisons sont situées dans un ordinaire de la ville qui est bien souvent aussi la saveur de celle-ci dans ce qu'elle offre de praticable, d'habitable et d'adapté à un moment de vie familiale ainsi qu'à la chorégraphie des mobilités quotidiennes, sur lesquelles nous reviendrons plus bas. Dans les discours, **ces quartiers sont souvent qualifiés d'« entre » : entre centre-ville et périphérique, entre ville et campagne, entre tel endroit et tel autre... Mais un « entre » qui s'apparente plus à une manière d'être qu'à une hésitation à être.** Ces choix résidentiels permettent de se construire une ville à la carte particulièrement dépendante des mobilités, articulée à un local qui s'exprime autour d'une revalorisation de la proximité. Dans les discours, les références au quartier « *village* », ou à la « *ville moyenne* » dans la métropole pour Colomiers par exemple, ne sont jamais



loin. Le choix résidentiel y est expliqué par le fait qu'il offre l'articulation de divers registres de proximité et d'accessibilité, tant fonctionnelle que naturelle, tout en ayant permis l'acquisition d'une maison. Ainsi, ces « espaces de l'entre-deux »<sup>57</sup> offrent une conciliation entre des caractéristiques associées à la maison, un environnement résidentiel majoritairement pavillonnaire, et une proximité des infrastructures, des services et des aménités de la ville historique, tout en permettant un accès facilité vers les polarités secondaires de la ville émergente<sup>58</sup> (Dubois-Taine et Chalas, 1997). Ils ont pour effet de maintenir ouvert, dans les représentations comme dans les pratiques, le choix des possibles dans les liens et les lieux de

l'ensemble des membres du ménage. Ainsi, les discours recueillis présentent ces localisations résidentielles comme la condition d'une urbanité contemporaine qui semble prendre du poids culturel et façonnerait de plus en plus les expériences collectives. **Ces espaces permettent encore un accès au mythe pavillonnaire** – projection dans une normalité sociale, une vie familiale épanouie et un voisinage maîtrisé, **sans avoir à partir trop loin**. Si les parcours sont contraints – certains ont cherché un peu plus « près » du centre-ville mais n'y ont pas trouvé une offre adaptée et abordable, c'est une contrainte dont ils se sont accommodés. À les entendre celle-ci se révèle, à l'expérience, viable et confortable.



Rue du quartier Bascule Oratoire, Colomiers

## Des maisons familiales, saines et plastiques

« Les jeux sociaux, économiques, politiques sont en effet essentiels pour expliquer la longue et tumultueuse vie de la maison régionale, dépositaire d'un art de construire et incorporant les valeurs, la culture, d'une identité locale.

Guy Tapie, 2005

Le deuxième registre discursif à propos de ces maisons concerne leur familiarité, leurs qualités constructives et leur plasticité. Nombreux pourtant sont ceux qui évoquent une première impression mitigée à la vue de la maison : « C'était une maison qui n'a rien à voir avec ce qu'elle est... c'était moche, ... vraiment moche, ... c'était moche » (T4) ; « donc première impression pour moi, pas très positive... » (SB4).

Certains revendiquent davantage le charme de ces maisons « ancienne(s) » (SB3), car le fait qu'elles soient restées « dans (leur) jus » invite à les « rendre belles » (T3). Comme le ménage T5 : « Enquêteur : et le style de la maison ne vous a pas rebuté ? Lui : non, au contraire ! On ne voulait pas de maison des années 90, faite sur plan. Elle : là c'était une maison qui avait du charme, moi j'aime bien » (T5). Les quelques « coups de cœur » (SB3) se retrouvent davantage dans le corpus briochin : « cette maison nous a plu aussi parce qu'on la trouve belle » (SB4).

Derrière les qualificatifs issus du premier regard, quelques ménages, au fur et à mesure de l'entretien, en viennent à exprimer à quel point **ces maisons ravivent une émotion de la provenance** : celle d'un autre lieu, celui de l'enfance, et d'une autre maison, celle des parents, des grands-parents, de voisins. Pour quelques enquêtés (SB2, SB3, SB6, T1, T3), ces maisons sont familiales : « mes parents étaient là-bas {un ancien bar et libre-service à la Ville Hellio} puis après ils sont venus ici, j'avais 12 ans... Le quartier à l'époque c'étaient des maisons Castors, des maisons SNCF » (SB6) ; « ces maisons elles racontent une histoire ... on avait une super maison (maison de faubourg à Caen) et on voulait retrouver quelque chose avec une histoire... » (T3).



Maisons à Colomiers et à Hellio-Bily

Aussi modestes soient-elles, perçues comme moches ou belles, charmantes ou dans leur jus, ces maisons sont, comme le relevait Guy Tapie (2005), « teinté(es) de pittoresque... (elles) tradui(s)ent la longévité d'une culture qui s'inscrit dans les jugements sur les attributs stylistiques de l'ouvrage et leur signification cosmogonique ».



Il rajoutait : « ce qui n'empêche pas la maison d'être, sur des temps plus courts, le réceptacle d'usages contemporains sans que l'enveloppe architecturale ne soit bouleversée (apparence, construction) », ce qui invite à enrichir l'analyse.

En effet, quels que soient les regards portés sur l'objet ou l'émotion suscitée, tous s'y projettent et considèrent que ces maisons possèdent aussi des **qualités constructives**. C'est ce que confirment les travaux du CSTB (2021) qui rappellent combien ces maisons portent en elles la

mémoire et les traces d'une époque : « celle d'une industrie mature, qui a fourni des éléments constructifs fiabilisés et standardisés : briques de terre cuite, parpaings, poutrelles, mortiers, etc. Cette qualité et homogénéité des produits, alliées à une main d'œuvre expérimentée de maçons français et immigrés ont permis la réalisation d'un grand parc de maisons de qualité ».



Rue à Hellio-Bily

Pour beaucoup, derrière un tel choix, s'affiche également un « goût du jour » qui prend le contrepied de la banalisation des formes pavillonnaires contemporaines (taille et volume des pièces, présence d'espaces annexes, etc.), perçues comme des logements ordinaires bien souvent trop éloignés de la ville : « ... on préfère acheter de l'ancien bien entretenu plutôt que du récent vite construit » (T6) ;

« la maison a été conçue dans les années soixante, mais par des gens qui avaient réfléchi à ce que devait être une maison pour y vivre longtemps, une maison d'avenir quoi... » (SB4). Cela ne les empêche pas d'y envisager des travaux de rénovation, plus ou moins importants, pouvant même parfois bouleverser l'architecture initiale, comme nous le verrons plus bas.

En continuité de leurs qualités constructives, ces maisons sont toutes présentées comme **saines** : « ... elle était assez lumineuse et saine quoi ! Parce que j'ai visité des maisons pourries, humides, vraiment abîmées... Celle-ci est saine... Il fait bon chez moi, on n'est pas dans un environnement humide où il y a des risques sanitaires ou autres » (SB5).

Elles sont aussi considérées comme ayant une « bonne énergie » (SB5) : « ...et puis l'énergie, je ne sais pas comment l'expliquer mais cette maison était vraiment glauque et horrible mais on a tout de suite su qu'on serait bien là ! Je ne sais pas pourquoi. On s'est dit on va y arriver sur cette maison-là » (T3). Ce sont donc des maisons où l'on « se sent bien » (T4), des « bonnes maisons » (T3).

Ainsi, le mode de production dit « traditionnel » ... est conçu comme une garantie non seulement de qualité technique mais aussi d'authenticité symbolique (Bourdieu, 1990)<sup>59</sup> et il permet, selon nos enquêtes, **un potentiel** – tous soulignent ce terme – **de transformation selon trois axes: le volume, la possibilité d'augmentation de la surface habitable, la luminosité**. À Saint-Brieuc ces transformations sont possibles en restant dans l'enveloppe initiale, à Toulouse davantage par extension<sup>60</sup>.

L'axe relatif au volume fait dialoguer le caractère initialement étroit et exigu de certaines pièces (cuisine, salon), avec **le souhait de surfaces propices au fonctionnement des modes de vie intrafamiliaux, complexes et de plus en plus individualisés**, avec des temporalités d'usages variables : « c'était très cloisonné, mais pourtant on a compris tous les deux en la voyant que c'était celle-là..., en fait



Le salon situé dans l'extension d'un pavillon toulousain



on a vu tous les deux, enfin pour ma part, le potentiel de la maison » (T5); « quand tu visites, soit c'est une maison biscornue où c'est un peu plus dur à se projeter, donc tu vois tout de suite les limites ou les contraintes. Soit c'est juste une maison vieille et tu vois un peu selon la conception de la maison ce que tu peux en faire, des pièces, de la cuisine ouverte, pas ouverte » (SB5). À l'inverse des pièces à vivre considérées par l'ensemble du corpus comme sombres, étroites, obso-

lètes, mal positionnées, les discours mettent en avant la générosité des chambres : « de belles chambres, les chambres elles font vingt mètres carrés quoi... j'ai trouvé ça super ! Dans les constructions qu'ils font aujourd'hui, quand les chambres font douze mètres carrés c'est déjà bien ! » (SB4).



Chambre d'enfant (T6)

Quoi qu'il en soit, et malgré les configurations étroites de certaines pièces, ce que les ménages repèrent, ce qui plaît, c'est bien ce **potentiel de volumétrie** : « quand on a trouvé celle-là, ce qui nous a plu, ce sont les volumes... on pouvait faire une extension, mettre un faux-plafond et avoir quand même une hauteur agréable en bas... » (T3); « comme on voulait de l'espace quand même, moi, je ne voulais pas me sentir étriquée. Ici, je ne me sens pas étriquée, quoi. Voilà, on a de l'espace » (SB4).

C'est aussi une **plasticité**, une possibilité de casser là et pas là, **pour agrandir, bouger, déplacer, ajuster** selon le besoin : « on a cassé un mur ici, et on a agrandi un passage là... s'il avait fallu tout casser, reconcevoir ça aurait été plus long, mais là c'était assez évident ; on met plutôt le bureau ici, ou plutôt une chambre là... là c'était la cuisine, moi j'en ai fait mon bureau » (SB4). Des transformations qui peuvent aussi s'étaler dans le temps par la présence d'espaces de réserve : « là c'est le grenier, qui pourrait si un jour on veut

*encore aménager... si on veut faire des chambres... Non mais on va arrêter là, mais voilà, on a en plus le grenier ici» (SB4); «on a gardé un espace technique, qui n'est pas du tout aménagé, qui est une sorte de buanderie mais ça on voulait vraiment le garder. Au quotidien c'est trop bien de ne pas avoir le linge qui traîne dans l'espace, c'est top!» (T3).*

C'est enfin un **potentiel de luminosité**, qu'il y ait déjà de larges fenêtres ou qu'il soit envisageable d'en créer davantage : «j'ai trouvé qu'il y avait beaucoup de lumière ; et donc ça, c'était super intéressant parce qu'il y a des fenêtres partout. Donc c'était très lumineux.» (SB4).

Tous ont trouvé des qualités suffisantes à ces maisons pour décider de se lancer dans leur rénovation ; ce d'autant plus qu'au-delà d'être « bien situées », « dans leurs prix », « saines » et « plastiques », elles offrent un environnement rassurant.



L'espace technique buanderie (T3)



Salon traversant donnant des deux côtés sur le jardin (T2)



## Des maisons qui offrent un « déjà-là » rassurant

« La maison et ses regroupements sont ainsi parés d'une qualité oubliée : l'urbanité » Guy Tapie, 2005

Dans ce dernier registre, il s'agit de donner à voir de quelle manière l'achat de ces maisons intègre également l'espace environnant en lui accordant une signification. Certes, les secteurs où ces ménages décident de s'installer portent en eux les traces d'une « idéologie pavillonnaire », désuète mais rassurante – à grands traits, la maison îlot au centre du jardin pour un noyau familial type, le voisinage à bonne distance, la convivialité supposée. Dans le même temps, les usages et pratiques qu'ils mettent en œuvre au quotidien dans leur voisinage, couplés aux mutations qui ont traversé et traversent encore ces quartiers (développement d'une offre de logement collectif, voisinage avec des quartiers d'habitat social rénové ou en rénovation) soulignent, du moins nous semble-t-il, une atténuation de cette idéologie pavillonnaire : les modèles

culturels de la famille, du rapport au travail et aux loisirs, et des sociabilités en ville se sont largement transformés et diversifiés.

Digérés par la ville ces ensembles pavillonnaires ont vu leur homogénéité initiale se réduire. Toutefois, lors de l'achat de la maison, le maintien d'une relative unité morphologique offre un déjà-là rassurant malgré l'amorce d'une diversification des formes urbaines et sociales. Selon les discours recueillis, les ménages assurent leur insertion locale et la fabrication de leur lieu de vie à un moment opportun. L'évolution de leur parcours résidentiel s'ajuste à la mutation de ces quartiers : la greffe du ménage arrivant et rénovant une maison peut ainsi prendre.



Vue depuis une chambre d'enfant (SB2)

## Un déjà-là morphologique

« La maison individuelle apparaît bien comme le meilleur opérateur du bon équilibre entre distance et proximité »

Marie-Christine Jaillet *et al.*, in Guy Tapie, 2005

Ces quartiers sont appréciés du fait d'une morphologie existante rassurante dans laquelle domine la forme pavillonnaire sédimentée en quartier urbain, c'est-à-dire insérée dans le tissu ordinaire de la ville, digérée par elle : « oui, c'est quand même une chance d'être situé à Saint-Brieuc... ce ne sont pas des nouveaux quartiers, ce sont des quartiers années 60, mais on a quand même tout à proximité... c'est un plus, ça vient conforter l'idée, quoi » (SB1). Les paysages urbains choisis semblent rassurants et font écho au souhait exprimé par tous les enquêtés d'une bonne situation

« en ville ». Ils confirment l'impression d'avoir fait le bon choix, de la bonne maison, dans le bon quartier et au bon moment : « mais non, on est bien, là ! C'est pas mal. Il y a d'autres belles maisons. Derrière, il y a des gens qui ont fait de sacrées belles maisons » SB2<sup>61</sup>.

Cependant, Hellig-Bily voit aujourd'hui son statut hybride – un isolat situé à la fois en ville et en sa bordure – modifié par des constructions récentes (maison individuelle et petit collectif) édifiées juste à sa frontière jusque-là encore agricole. Cela suscite de fortes interrogations, chez les membres du comité de quartier : leur faut-il aller vers ces nouveaux habitants et ainsi accroître le poids politique du comité de quartier ? Mais n'est-ce pas prendre le risque de diluer l'identité initiale du quartier, fortement empreinte de ses caractéristiques morphologiques initiales, sédimentées depuis la fin des années 50 ?



Contraste entre les constructions récentes et les maisons 50-70 aux limites d'Hellig-Bily



Ce déjà-là rassurant prend dans le contexte toulousain une dimension particulière puisque les secteurs pavillonnaires étudiés sont situés dans le voisinage de résidences collectives et de quartiers d'habitat social ayant fait l'objet depuis quelques années de politiques de rénovation. Celles-ci sont venues en changer à la fois l'image et le contenu morphologique : « *et bizarrement, la proximité avec la résidence ne nous a pas du tout gênés...c'est un parc social qui n'est jamais devenu Le Mirail*<sup>62</sup> » (T5) ; « *on est entre deux quartiers... Il y a les Fenassiers et le Val d'Aran mais en fait on n'est pas du tout gênés, il y a tellement peu de passage dans cette rue* » (T2). Un environnement que la période de confinement est souvent venue conforter : « *et puis pendant le confinement j'ai beaucoup découvert en allant courir à un kilomètre, j'ai découvert les lotissements autour, et j'aime bien. Je regarde les maisons je me dis "ah ! c'est sympa !"* » (T6).

Toutefois, quelques opérations immobilières récentes peuvent participer à réactiver de la gêne et viennent susciter de l'inquiétude comme nous avons pu le repérer à Soupetard : « *alors nous au début on pensait uniquement au côté visuel car on est quand même proches... mais en fait ce n'était pas vraiment le souci parce qu'on n'a pas trop de*



Maisons à proximité des immeubles collectifs à Colomiers

*balcons en face. Mais par contre, niveau bruit, on est vraiment impactés... On entend la musique, on entend la télévision, les discussions... Ça nous a pas mal dégradé la qualité de vie* » (T7).



La chambre donnant sur l'immeuble collectif construit récemment à la place d'un pavillon démoli (T7)

## Dimension sociale du déjà-là

« Habiter une maison, c'est au fond disposer d'une qualité particulièrement précieuse, à savoir la tranquillité sociale que procure le sentiment d'un environnement "à son image" »

Marie-Christine Jaillet *et al.*,  
*in* Guy Tapie, 2005

Enfin, ce déjà-là est surtout social dans le sens où le voisinage pavillonnaire immédiat fait moins courir le risque de l'intrusion tout en permettant, parce qu'en ville, une cohabitation de générations, de styles de vie et de niveaux sociaux : « on s'en rend compte un peu mieux que quand on achète un truc qui après va être entouré on ne sait pas comment. Là, on sait ce qu'il en est à peu près. Alors bien sûr, on ne connaît pas le caractère du voisin. Quand on achète un terrain, effectivement, on ne peut pas se projeter là-dessus, sur ce que va être le voisinage alors que là, tout de suite on pouvait se projeter... » (SB4).

Ces quartiers pavillonnaires sont perçus comme potentiellement propices à des relations facilitées, le plus souvent entre propriétaires. Les ménages rencontrés soulignent l'importance d'entrer dans un tissu de relations qui soit à la fois porteur d'une parole historique et vecteur d'insertion dans un voisinage<sup>63</sup>. La famille de la maison T3 est assurément la plus paradigmatique de cette démarche. Souhaitant prendre ses distances avec un arrière-plan familial teinté d'individualisme, et ayant expérimenté un voisinage agréable « dans la promiscuité parisienne » ainsi que dans leur installation précédente à Caen, ce ménage se présente comme « très demandeur de rencontrer des gens » et soucieux d'une « vie de quartier » : « elle date de 1955 la maison. Parce que toute la rue est en train de se renouveler, on est les quatrièmes à arriver. En face, il y a la doyenne de la rue, Rita, qui est assez extraordinaire, qui a vu toutes ces maisons se construire et qui nous raconte l'histoire du quartier. Il y avait une centenaire quand on est arrivés, qui est morte peu de temps après. Il y avait toute la vie du quartier aussi, c'est ce qui nous a plu ici... Après, moi, je suis allée enquêter pour voir l'histoire du quartier, si les gens allaient bien s'entendre, parce que c'est important pour moi. Et puis quand j'ai vu que les gens étaient chouettes, je me suis dit que c'était aussi un argument de plus. Rita a été super aussi... Pour nous c'est important cette notion de quartier et de partage. Ce n'est pas quelque chose qu'on

avait dans notre enfance, mes parents n'avaient pas du tout de liens avec leurs voisins, donc ce n'est pas quelque chose dont on a hérité mais c'est quelque chose que l'on a appris à Paris ».

Pour ces familles, **l'arrivée dans ces quartiers en mutation permet le côtoiement de différents parcours tout en conjuguant des attentes relativement proches en termes de modes de vie** (convivialité pragmatique, échanges de menus services, conseils parcimonieux, dialogue intergénérationnel) : « avec le quartier sympa qui se renouvelle en plus, qui n'est pas vieillissant ; un quartier ancien, mais qui se renouvelle. On connaît très bien notre voisine, ... on connaît bien notre voisin juste en face qui est un senior... puis on se dépanne » (SB3) ; « c'est agréable en fait parce que tout le monde se connaît... on se rend service, on se fait des apéros... on a des amis plus haut » (SB2) ; « en discutant avec les voisins, la révélation quand même ça a été de voir que juste à côté j'étais dans la campagne... On a découvert petit à petit comme ça, avec les voisins » (T6) ; « l'autre fois, les jeunes ont eu une galère avec le frigo. M. leur a dit : "allez voir T. à côté c'est un pote, il va vous mettre votre nourriture dans son frigo"... Du coup, ça crée des liens et ça se passe bien » (SB5).



Muret de séparation entre deux voisins à Saint-Brieuc



Deux ressorts importants semblent participer à cette réassurance d'un déjà-là social et d'une pacification avec les autochtones plus âgés : le fait d'entreprendre des rénovations et donc de redonner une valeur à ces maisons et ces quartiers jusqu'à présent vieillissants, et le retour des enfants qui ramènent de l'animation et de la socialisation. « *On se sent bien dans le quartier, on a de la chance, on s'entend bien avec tous les voisins ; tous ils ont des enfants à peu près du même âge, donc il y a quand même un microcosme très privilégié. Les voisins, ils sont arrivés à peu près en même temps, eux aussi ils ont fait des rénovations. Donc on s'est dit "on reste"* » (T6) ; « *il y a de plus en plus d'enfants dans le quartier aussi. Ceux qui ont aménagé pas longtemps après nous ont deux enfants. On se faisait la réflexion avec Rita parce qu'on est arrivés tous vers 19h00 avec tous nos mômes dans la rue ; elle disait "ah c'est génial, avant y avait que des vieux !" C'est sympa de voir ces évolutions-là* » (T3). Bien souvent le retour des enfants permet de réactiver des usages : fréquentation d'un petit parc, pratiques des venelles pour aller à l'école, moments ludiques dans la rue à la sortie des écoles : « *il y a un petit parc... ils se réunissent là-bas, et il y a de plus en plus d'enfants* » (SB5).

**Supports d'une dimension cohésive parfois fantasmée, offrant un cadre de vie tangible, une ambiance et un art de vivre, ces quartiers présentent, aux yeux des ménages qui s'y installent, une échelle identitaire pertinente**<sup>64</sup>. La présence d'un voisinage considéré comme rassurant ne fait que consolider et raffermir l'idée que ces ménages se font d'eux-mêmes, de leur place dans la ville. Autant d'impressions qui leur donnent envie de participer à l'aménagement du quartier et potentiellement de le défendre.

Le cas briochin est à ce titre le plus éloquent, sûrement en lien avec le choix méthodologique des enquêtrices de s'y immerger complètement le temps de l'enquête et de s'appuyer sur le comité d'intérêt de quartier : « *l'association elle est bien mais c'est un peu vieillissant... après il y a de super bons projets (décoration du poste électrique)... il y a le vide-garage tous les deux ans qui est une très bonne idée, ... ça serait super de faire une braderie sur la place qui est vraiment propice à ça...*, [la boîte à livres] *c'est aussi une excellente idée... c'est un quartier très agréable à vivre... cette belle place c'est un vrai plus... c'est très bien aménagé* » (SB3) ; « *c'est l'association de quartier qui nous a permis de nous*



Le parc à Hellio-Bily

*intégrer non pas au voisinage mais au quartier tout entier, c'est sympa... on a envie aussi de faire vivre ce quartier avec une vie associative* » (SB5).

Toutefois, pour tous, il convient là encore de trouver le bon compromis entre respect des individualités, convivialité, anonymat mesuré et risque d'une trop forte intrusion : « *j'avais un peu peur au départ, le groupe des jeunes qui se ramènent. Quand tu as dix personnes le samedi, tu as dix voitures qui se sont garées devant chez tes voisins. Donc en lotissement, en ville, je m'étais dit "ouf l'intégration va être difficile", se mettre tous les voisins à dos. Et puis au final, j'étais le petit jeune, je faisais beaucoup de travaux... et puis on a très vite sympathisé... le plus souvent, c'est T. qui me rapporte le pain et les croissants... Je m'entends bien avec S., elle offre le pastis. Elle est contente de voir des petits jeunes... Même les petites mamies là-bas, on a été chez elles... elle avait son portail qui s'était affaissé donc on a été recoller la pierre... la grand-mère d'à côté par contre, elle n'est pas sympa !* » (SB1) ; « *je suis très sociable mais j'aime bien rester anonyme... anonyme c'est relatif parce que mes voisins me connaissent, donc je ne suis pas anonyme, mais c'est possible de faire sa vie* » (SB5).



Décoration du poste électrique à Hellio-Bily, réalisée lors d'un atelier impliquant des adolescents du quartier et le graffeur Kevin Bidault (©Kevin Bidault)

Au terme de ce premier temps de l'analyse, trois résultats peuvent être mis en avant pour expliciter le mouvement de réenchantement de ces ensembles pavillonnaires des années 50 à 70. D'une part, l'importance de leur caractère urbain pour des ménages désireux d'une installation à proximité de services, d'équipements, d'infrastructures ou d'une offre commerciale. Ces installations résidentielles « *près du centre-ville* » et dans l'agglomération, bien que résultantes d'un compromis, sont appréciées et valorisées, d'autant plus qu'elles permettent l'accès à la propriété d'un pavillon. Celui-ci, « *moche* » mais « *charmant* », est surtout regardé dans sa mutabilité ; il possède des qualités constructives et une certaine plasticité. Enfin,

cet habitat profite bien souvent d'un déjà-là, tant morphologique que social, présenté comme rassurant parce que connu et plus ou moins déjà expérimenté. Longtemps déprécié par son esthétique, **ce parc semble aujourd'hui se trouver sur une trajectoire de revalorisation parce qu'il offre à des ménages qui ont l'œil, d'une part un rapport qualité/prix et, d'autre part, des espaces/usages satisfaisants**. Toutefois, cela requiert de véritables capacités de projection, plus ou moins développées selon les ménages, et surtout plus ou moins bien maîtrisées, afin d'imaginer et de visualiser les véritables potentiels de ces pavillons.



## Des prédispositions personnelles permettant de se projeter vers le réenchantement

« Derrière chaque maison individuelle... il y a toujours le désir de faire une chose unique, de produire une création personnelle, de réaliser une œuvre » Michèle de La Pradelle et Sophie Corbillé, in Guy Tapie, 2005

« Quand on l'a visitée, il a suffi d'un regard entre P. et moi. » T2

Si les maisons construites dans les années 50-70 ont des qualités intrinsèques indéniables, comme nous venons de le montrer, celles-ci ne sont pas forcément réparables au premier coup d'œil par des ménages majoritairement profanes. C'est d'autant plus le cas lorsqu'elles sont restées dans leur jus, variable que nous avons spécifiquement recherchée lors de la construction de notre échantillon : « il y avait de la moquette aux murs d'une des chambres ; la cuisine, on l'appelait la cuisine du Chasseur français. C'était vraiment moche, quoi ! C'était tout moche, tout en bois, les joints pleins de gras à nettoyer, le passe-plat à l'ancienne. Les placards, c'étaient des portes avec de la tapisserie à fleurs dedans » T4.

On est en général très loin de la maison où l'on pourra juste passer un coup de peinture, faire un grand nettoyage et poser ses meubles. **Tout, de l'ambiance générale aux détails les plus pratiques, peut mériter d'être modifié, ce qui implique d'accepter d'affronter des travaux importants** : « il faut se lancer, il ne faut pas avoir peur, il ne faut pas s'arrêter à l'état actuel. Ce n'est pas parce que la maison ou la déco est de telle ou telle manière que tu ne peux pas l'amener où tu veux » SB1.



La cuisine T4 au moment de l'achat (photo propriétaire)



Des points de détail qui nécessitent aussi modification  
(photo propriétaire)



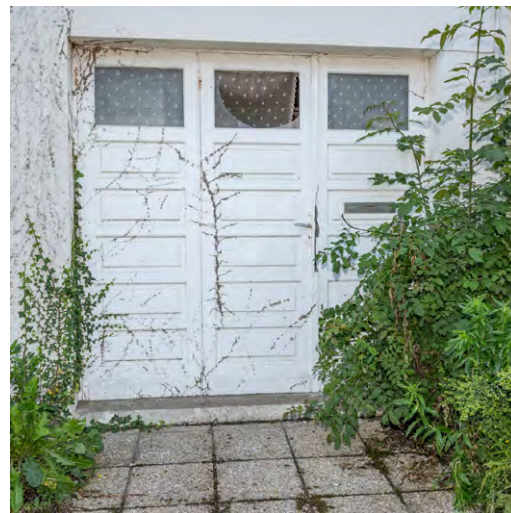
Une salle de bains « dans son jus » (SB6)

Pour cela, il faut que les ménages aient deux prédispositions personnelles indispensables pour « *se projeter* », expression que nombre d'entre eux emploient : **un regard technique** d'une part, qui permet de ne pas avoir peur à l'idée de faire (faire) des travaux ; et un **regard esthétique** d'autre part, qui permet de passer par-dessus le réflexe de recul que ces maisons peuvent provoquer, comme le raconte cette anecdote : « *on a un copain, je connaissais un peu ses parents... La maman est venue prendre un café ici, il n'y a pas longtemps, et elle me dit : "tu sais quoi, ta maison je l'ai visitée pour l'acheter, mais moi, je n'ai pas vu ce qu'on pouvait en faire, ce que vous en avez fait"... Elle a été bloquée par ce côté moche* » T4.

Au-delà de ces deux prédispositions largement partagées au sein de notre échantillon, une troisième, très minoritaire au moment de l'achat, relève de la capacité à y voir une **opportunité économique**.

Quant à la **sensibilité environnementale**, elle n'est quasiment jamais présente au moment de la décision d'achat. Seuls deux couples indiquent que cela faisait partie de leurs critères : l'un (SB3), au moment de déterminer le budget nécessaire à l'achat mais également à une rénovation performante ; l'autre (T3), parce qu'« *il y a un peu cette idée de l'écologie, de se dire que c'est plus intéressant de partir de l'existant* ».



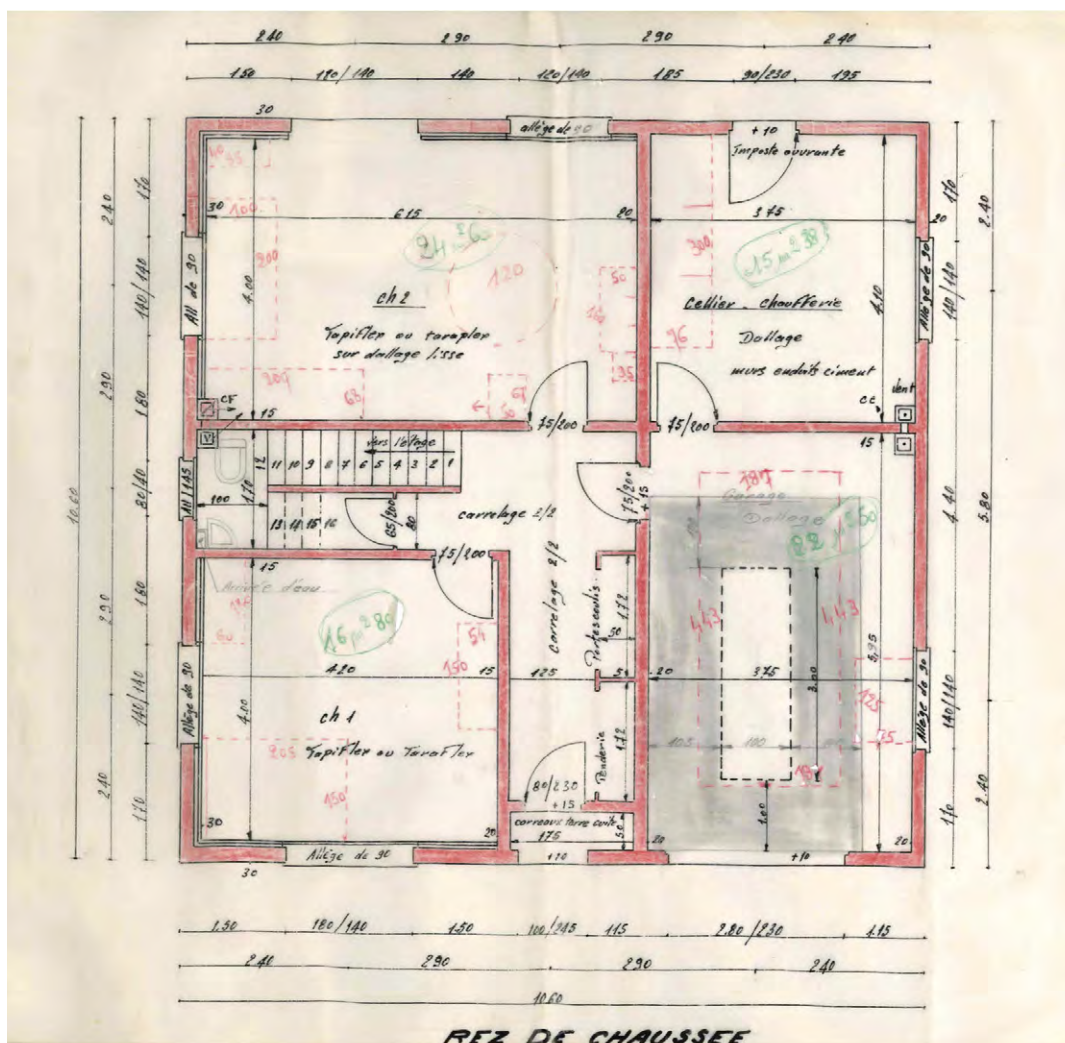


Pavillon avant travaux (SB6)

## Un état initial au-delà duquel il faut savoir se projeter

Nous avons pu récupérer, auprès de quelques personnes, des photos de l'état initial de leur maison, au moment des premières visites. Mais une autre manière de le découvrir, est aussi de se promener sur les sites d'annonces immobilières. Ainsi, l'absence de photos d'intérieur sur certaines annonces de maisons des années 50-70 peut démontrer l'embarras des agences immobilières, qui doivent séduire d'éventuels acquéreurs alors que la maison est soit encore occupée par une personne âgée, soit n'a pas encore été vidée par les héritiers. L'intérieur ne donne pas envie, mais l'extérieur non plus : « ce sont des maisons, de l'extérieur, ça ne donne pas envie » (SB2) !

Plusieurs personnes nous indiquent ainsi qu'elles ont finalement acheté une maison longtemps écartée de leur recherche au vu des photos des annonces : « Elle : quand je voyais les photos, je me disais "ce n'est pas possible, on ne va pas aller la voir"... Lui : sur les annonces, ils devraient mettre les plans et pas les photos. Les photos, ça ne sert à rien, mais les plans, par contre, c'est autre chose. Avec les plans, tu juges quoi ». Madame confirme d'ailleurs que, même après visite, ce sont les plans originaux transmis par le vendeur qui ont achevé de la convaincre : « en voyant les plans, je me rendais compte des surfaces et du potentiel. Donc là, effectivement, ce sont les plans qui m'avaient convaincue » SB4.



Plan de l'étage 1 de la maison SB4 (plan d'origine conservé par le propriétaire)

Cette grande difficulté des agents immobiliers à valoriser le potentiel d'une telle maison est aussi racontée par T3: «L'agente immobilière nous a dit: "bon, cette maison, je n'arrive pas à la vendre donc peut-être que vous, comme vous avez des goûts bizarres"... Eh bien, ça a matché! Parce qu'on voulait des trucs un peu dans leur jus, avec des travaux»<sup>65</sup>.

De fait, lorsqu'ils évoquent l'état initial de leur maison, deux obstacles principaux sont décrits par les interviewés. D'une part, le fait qu'elles étaient très chargées, que ce soit en termes de mobilier, ou en termes de décoration (bibelots, lustres, papiers peints, cheminée massive, etc.): «et même, en rentrant dans la maison, cela ne donnait pas du tout envie d'y habiter. Quand j'ai visité les combles,

on ne pouvait pas faire un pas... Les premières visites, la maison était très chargée, il y avait des meubles partout. Donc tu ne te rendais pas compte des volumes» SB1<sup>66</sup>; «je voyais des pièces assez encombrées, beaucoup de mobilier. Parce que le nêo-breton, ça prend de la place! Enfin, j'ai du mal à me projeter quand c'est comme ça» SB4.

D'autre part, ce sont des maisons initialement très cloisonnées, ce qui ne permet pas de voir de manière immédiate les volumes, ni leur potentiel en termes de lumière naturelle: «quand j'ai fait la visite avec ma mère, ils ont tous dit: "ça ne va pas du tout, les pièces sont toutes petites, c'est sombre, ce n'est pas lumineux"» SB1.





La salle à manger sombre et encombrée de T4, au moment de l'achat (photo du propriétaire)



Entrée de la maison rénovée par les habitants précédents (SB3)

C'est donc bien la combinaison d'aptitudes techniques, permettant en particulier de percevoir qu'il est envisageable de modifier les volumes, et d'un certain sens esthétique qui aide à faire abstraction du papier peint et de la cheminée en pierres de taille, qui va contribuer à la décision d'achat.

On notera d'ailleurs que les deux personnes qui ont acheté une maison plus immédiatement séduisante parce que partiellement rénovée en sont venues, pour l'une (SB2), à procéder à des travaux importants effaçant quasiment tout ce qu'avait fait le propriétaire intermédiaire ; et pour l'autre (SB3), à se rendre compte que tout ce qui avait contribué au fait que lui et son épouse tombent sous le charme d'une décoration atypique et d'une profusion de plantes d'intérieur, était en fait du mauvais bricolage cache-misère, entraînant de nombreux travaux ultérieurs de réparation.

La sagesse est donc peut-être d'acheter une maison de première main, ce qui peut éviter des surprises, comme l'indique T3 : « j'ai travaillé un peu dans les monuments historiques, donc je sais que moins il y a de transformations, moins il y a de bizarreries. C'est plus sain, on a la mémoire du lieu... On aime bien les premières mains, parce qu'on a les informations ; on n'a pas le bricolage qui a été fait après ». Sagesse technique, mais également choix esthétique, dans le sens où une rénovation intermédiaire même correcte en termes de qualité peut ne pas correspondre à ses propres goûts : « on avait l'opportunité d'acheter une maison juste un peu plus bas, mais cela ne nous allait pas parce qu'elle venait juste d'être restaurée. Et donc, ce qu'on aurait gardé avait disparu, notamment les escaliers de granito, tout ce qui était ferronnerie avait sauté. Ils avaient isolé par l'extérieur, et là on s'est dit qu'ils étaient allés trop loin dans le projet, donc on n'en voulait pas » T3.

## Un regard technique indispensable pour se dire « même pas peur »

Au sein des prédispositions personnelles permettant de se projeter dans l'achat, puis dans les travaux de rénovation, il est certain que la principale est bien la prédisposition technique. Celle-ci permet, au moment de l'achat, d'apprécier le domaine des possibles, d'autant plus que le recours à un architecte pour accompagner l'étape clé de l'achat, est quasiment inexistant (aucun cas dans notre échantillon). Elle permet aussi d'envisager les travaux avec une relative sérénité.

### Au moment de l'achat, des compétences techniques personnelles et l'appui des proches

Un certain nombre des ménages interrogés indiquent qu'ils disposaient de **compétences personnelles qui leur ont permis de se rassurer sur le plan technique** au moment de leur décision d'achat, malgré l'ampleur des travaux à prévoir.

Ces compétences proviennent, pour quelques-uns (SB4, SB6, T3), **d'expériences antérieures de rénovation**, parfois multiples. Ils savent à quoi s'attendre et leur œil est déjà exercé : « *il y a aussi une appétence de couple. C'est la troisième fois qu'on transforme un logement, donc on aime bien ça* » T3.

Cela peut être le cas également de ceux qui, locataires dans leur parcours résidentiel précédent, ont déjà habité en maison individuelle, en connaissent les pièges éventuels et y ont fait des travaux pour pallier la négligence de leur propriétaire : « *on avait toujours été locataires, mais en maison. Donc on connaissait les inconvénients des maisons. On savait les inconvénients du simple vitrage ou de fenêtres mal posées* » SB3.

Dans quelques cas, ce sont des **compétences acquises dans le champ professionnel**, comme pour SB1, qui est menuisier et conducteur de travaux ; il travaille quotidiennement sur des chantiers, ce qui lui permet de dire : « *j'avais des bases, parce que je travaille toujours avec*

*d'autres corps d'état. Tu vois le chantier avancer, donc tu as toujours un peu des bases* ».

C'est aussi le cas pour SB3, même s'il exerce aujourd'hui un autre métier : « *le tableau électrique était aux normes. Il y a un disjoncteur 500 milliampères qui a été refait peu de temps avant qu'on achète. Et puis, l'électricité était correcte. J'ai été électricien dans une autre vie, donc j'ai refait l'électricité dans les combles, mais c'était bien fait* ».

Ou pour le couple T6 : « *Elle : après, mon mari s'y connaît un peu... il est quand même dans le métier... Lui : je ne suis pas dans les maisons, je suis dans les ponts. Mais je sais dire si un bâti est OK ; c'est ce que je favorisais en premier* ».

Sans être directement du bâtiment, d'autres personnes parlent aussi de cette compétence acquise dans le champ professionnel. Ainsi de T3, qui a travaillé pour les monuments historiques : « *il y a une part de métier. J'ai beaucoup travaillé sur ces questions-là, celles des bâtiments qui évoluent ; donc malgré tout, il y a l'œil qui se fait* ». De son côté, SB4 a eu des responsabilités de maîtrise d'ouvrage : « *dans mon travail, pendant de nombreuses années, j'ai réaménagé des magasins dans des vieux locaux. Donc j'ai travaillé avec des architectes. Je ne suis pas formé pour ça, mais j'avais une expérience personnelle de la chose qui m'a facilité le fait de me projeter. J'ai suivi des chantiers donc c'est vrai que reprendre le réaménagement complet d'une maison, ce n'était pas un souci du tout* ».

S'ils ne disposent pas de ces compétences personnelles, et même s'ils en disposent, il est fréquent que les candidats acquéreurs fassent appel à leur entourage, pour multiplier des avis. Parfois, cet avis peut être relativement profane techniquement : « *on s'est fait aider par nos amis ou les beaux-parents qui ont dit qu'elle valait le coup* » (SB3) ; parfois, l'avis extérieur sollicité est ancré dans des compétences professionnelles<sup>67</sup> : « *ça nous stressait de nous dire qu'on n'en avait pas visité d'autres. Mais j'ai fait appel à une amie du service technique du promoteur chez lequel je travaillais, qui avait l'habitude des vices cachés. Elle est venue voir et ça nous a rassurés* » T4.

Enfin, il ne faut pas minimiser la dimension générationnelle des parcours résidentiels. Il n'est en effet pas rare qu'au moment où l'on se lance dans l'aventure, d'autres amis du même âge fassent de même ; l'achat et la rénovation ne relèvent donc pas d'une expérience isolée,



mais d'une expérience collective, qui va alimenter les conversations autour de l'apéritif ou du barbecue : « *la rénovation ici, on a tous été impliqués, ça nous a servi d'expérience à tous... Ce n'est pas parce que c'est untel qui achète une maison, qu'il a la responsabilité tout seul. On demande l'avis de tout le monde. C'est intéressant. C'est comme si tu avais cinq entrepreneurs à table* » (SB1). Ainsi, le jour où nous le rencontrons, SB1 a rendez-vous avec l'un des membres de la bande qui l'a aidé pour sa propre rénovation : ils doivent visiter ensemble une maison, que cet ami envisage d'acheter afin d'évaluer ensemble l'opportunité de cette acquisition. C'est ce que le sociologue Benoît Coquard (2019) montre très bien dans son analyse des trentenaires vivant en milieu rural, chez lesquels s'instaurent des chaînes de solidarité et d'échanges de services au moment de l'accession à la propriété, en neuf comme en rénovation ; dans ces réseaux d'amis et de connaissances, des compétences en bâtiment sont systématiquement présentes<sup>68</sup>.



## Les deux points techniques principaux qui permettent de déclencher l'achat

Malgré leur aspect repoussant au moment de l'achat, une des qualités des maisons des années 50-70, c'est qu'elles sont généralement très lisibles : « *c'est dur de cacher des choses, parce que tout est apparent dans cette maison, même les tuyaux. Il faut vraiment être novice ou complètement naïf pour ne pas découvrir qu'elle a aussi les inconvénients de l'âge* » (SB3).

Si leur état général semble bon<sup>69</sup>, deux questions techniques principales se posent au moment de l'achat : la possibilité de modifier les volumes et les ouvertures d'une part, et l'estimation réaliste du budget nécessaire à l'ensemble des postes de travaux.

Pour la première, il s'agit avant tout de comprendre **la structure du bâti** pour repérer les murs porteurs (rarement présents dans ce type de maison), et pour évaluer les difficultés éventuelles pour faire des linteaux, en cas de modification des ouvrants. C'est ce qu'explique SB1 : « *ce que je regardais vraiment, c'était où il y avait des murs porteurs. C'est ce qui allait me contraindre dans mon projet et qui allait faire que je n'allais pas être libre de ce que je voulais faire. Ce n'est pas si facile de trouver des maisons en rénovation qui n'aient pas de contraintes techniques, avec des murs porteurs, des petites ouvertures... Au final, ici il y avait tout, parce que je n'ai pas fait de gros travaux en sous-œuvre* » (SB1). Aujourd'hui d'ailleurs, fort de nouvelles expériences chez ses amis, il indique qu'ouvrir un mur porteur ne lui ferait plus peur.



Haut :  
Reprise en sous-œuvre sur un mur porteur supprimé chez SB4  
(photo propriétaire)

Bas :  
Des travaux de décroissement simplifiés par l'absence de murs porteurs chez SB1  
(photo propriétaire)

Au-delà de la faisabilité, puisque presque tout est techniquement possible à condition d'y mettre le prix, les ménages ont également besoin d'estimer correctement le budget nécessaire pour réaliser les travaux qui leur permettront de vivre dans une maison à leur goût. Là encore, les expériences antérieures de rénovation peuvent être fort utiles : « *en s'appuyant sur les expériences passées, en visitant les maisons, on avait la capacité de savoir combien   allait nous coûter en travaux* » (T3).

En l'absence de références sur cette question, l'un des points bloquants reste la rapidité avec laquelle les décisions doivent être prises entre le moment de la pré-décision (compromis), celui de l'accord de la banque (montant et négociation du prêt), et celui de l'achat (signature de l'acte de vente). La question devrait donc être traitée progressivement, comme l'explique SB1 : « *sur les premières estimations, j'avais un budget un peu plus grossier. Après, j'ai fait ma demande de prêt, et là j'ai commenc  à bien affiner, parce que du coup la pression monte. Au moment où c'est devenu sérieux et que je me suis vraiment engagé, je me suis dit : "bon, on reprend tout à zéro et on affine le budget"* ». C'est ainsi que SB1 réussira à rester largement dans son budget, d'autant plus qu'une fois la maison vid e et cur e, il a alors pris le temps de mettre des artisans en concurrence dans une maison devenue parfaitement lisible en termes de difficultés mais aussi de facilités de chantier (accès, stockage et mobilité sur le chantier, etc.), une fois les cloisons abattues.

Cette approche réaliste du budget travaux est cependant inégalement répartie, voire minoritaire, et **la majorité des personnes rencontrées indiquent qu'elles ont dû renoncer à certaines choses au moment du chantier initial, parce que leur budget ne leur permettait finalement pas d'aller au bout de leur projet idéal.**

En zone détendue, les ménages n'ont pas forcément le couteau sous la gorge pour signer un compromis, et peuvent prendre le temps d'un chiffrage, même grossier : « *une fois que vous avez choisi –  a nous est arrivé trois fois, c'est de faire le plan de la maison telle qu'on la voudrait, d'établir des devis et de voir si   rentre dans notre budget. Quand un agent immobilier nous disait "c'est quoi votre budget ?", je ne répondais pas. Je disais "montrez-moi ce que vous avez, et on verra bien"* » (SB4).

Ce n'est pas le cas en zone tendue, comme à Toulouse, où les offres et compromis doivent se faire très rapidement

quand on pense avoir trouvé la perle rare. En conséquence, le budget initial acquisition/amélioration s'est presque systématiquement révélé trop juste pour les ménages rencontrés à Toulouse.

Comme nous le verrons ultérieurement, cela peut impacter le budget finalement alloué aux travaux énergétiques, qui n'ont été sérieusement considérés au moment de l'achat que dans un seul cas : « *on savait que les maisons de cette époque-là étaient mal isolées. On savait aussi en toute connaissance de cause, qu'elle n'était pas très grande en surface habitable. Et puis sur trois étages, c'est difficilement isolable par l'intérieur et de toute façon, à n'isole pas bien à cause des ponts thermiques* » (SB3).

De plus, il faut vraisemblablement trouver là l'une des explications, mais pas la seule, à la pratique générale des travaux en plusieurs étages. Nous n'avons en effet pas affaire ici à des ménages financ rement extrêmement contraints mais à des personnes qui, dans la plupart des cas, ont un idéal de maison plus onéreux que ce que leurs ressources leur permettent véritablement d'acquérir, et qui n'ont visiblement pas évalué correctement cet écart au départ : « *il y a les finances aussi, il faut faire attention. Du coup, on a refait petit à petit* » (SB2).

On peut rajouter que si très peu de ménages ont dû affronter des aléas en cours de chantier, ceux-ci peuvent également participer de la non-atteinte des idéaux initiaux. En effet, seule une personne indique très explicitement qu'elle avait gardé une part de son budget disponible en cas d'aléa : « *même s'il y avait un petit imprévu, j'avais encore un peu de marge de manœuvre. Si j'avais d  emprunter au maximum, c'est sûr que le moindre aléa, j'aurais pu paniquer* » (SB1).

Ce point est d'autant plus important à considérer que, dans ces maisons plus que soixantaines, certains postes arrivent en fin de vie, sans que cela soit nécessairement diagnostiqué au moment de l'achat : « *on l'a achetée dans cet état-là. Dans les combles, il y avait des infiltrations d'eau. J'ai fait venir un artisan, il a frotté les tuiles, elles sont parties en miettes* » (T1); « *on a passé trois jours sur le toit le weekend dernier. Changer les fa ti res, les gouttières, reprendre toutes les ardoises, remettre le chapeau de la VMC et j'en passe. Ce sont des travaux qui ne se voient pas mais qui coûtent des sous et beaucoup de temps à faire* » (SB5).



## Par-delà les tapisseries à fleurs et les pièces exigües, savoir projeter « l'air du temps »

Sur le plan des choix esthétiques, peut-on parler de prédisposition ? Ne faudrait-il pas plutôt parler de sensibilité aux tendances du moment ? Moins que des prédispositions, les ménages que nous avons rencontrés possèdent une indéniable capacité à transposer, dans ces maisons moches, les inspirations<sup>70</sup> proposées par l'ensemble des acteurs du marché – grandes enseignes de distribution et d'ameublement, magazines et émissions de décoration – ainsi que par les réseaux sociaux.

Dans le chapitre consacré à la maison individuelle de leur récent ouvrage d'analyse des modes de vie des Français, sous-titré l'idéal « Plaza majoritaire », Fourquet&Cassely (2021) indiquent que nonobstant des différences socio-économiques, l'« étude des types de consommation révèle l'existence d'une condition commune en dépit de toutes les variations dans les manières de s'approprier le modèle ».

Ils résument ainsi l'essentiel des traits distinctifs d'une maison individuelle qui serait totalement au goût du jour : « le modèle d'aménagement et de décoration intérieure promu par Plaza et son équipe de décoratrices est celui des magazines et des logements des catégories supérieures du privé. Plusieurs marqueurs forts en témoignent, comme la cuisine ouverte et son îlot central, devenu le centre de gravité du foyer, le salon avec un – voire deux – canapés et le téléviseur à écran plat, la chambre volontiers améliorée et rebaptisée suite parentale, avec salle de bains privative, douche à l'italienne et, *running gag* des émissions de Stéphane Plaza, double vasque pour que chaque membre du couple dispose de son espace intime<sup>71</sup>. Ce modèle contemporain valorise le design et un certain minimalisme (forte influence de l'esthétique scandinave *via* Ikea) et tourne résolument le dos à la tradition, aux meubles régionaux et aux matériaux anciens recyclés<sup>72</sup> sur le marché de l'authenticité et de la brocante pour « Parisiens » en quête d'une maison de campagne de cachet ».



Cuisine ouverte avec îlot central (T2 et SB2)

Leur description offre un saisissant résumé de ce que nous avons pu observer lors de notre recherche : un solide socle de références esthétiques et architecturales communes, à partir duquel quelques variations viennent souligner les personnalités individuelles. Au moment de l'achat, les ménages ont donc indéniablement la capacité de faire abstraction de l'existant, de reconfigurer, de visualiser, de repeindre en blanc, etc. De remplacer l'existant par les représentations qu'ils ont en tête.

Dans une recherche précédente (Hamon, 2020), où nous avons suivi au fil de l'eau les recherches, les hésitations et les choix esthétiques d'une quinzaine de ménages en pleins travaux (robinetterie, peintures et papiers peints, carrelages, meubles de cuisine, etc.), nous avons pu recueillir de manière détaillée la façon dont le projet de rénovation s'était construit, dans ses dimensions aménagement et déco. La présente recherche confirme à l'envi la relative uniformité des choix esthétiques que nous avons alors constatée.

On peut ainsi faire l'hypothèse que bien que les maisons étudiées ici soient toutes des années 50-70, leur rénovation sera un jour clairement datée de la décennie 2010-2020. Tout au plus, comme nous l'avons vu plus haut,

certaines des caractéristiques intrinsèques des années 50-70, en particulier leur plasticité et leurs volumes, rendent-elles leur adaptation au goût du jour souvent plus facile que dans des maisons plus récentes : « *la distribution est tellement simple... et puis le volume, il y est... Moi, j'ai vu les volumes quand on est arrivés. Je n'ai pas regardé la tapisserie, je n'ai rien regardé du tout. J'ai vu les volumes et les volumes étaient parfaits. Il n'y avait rien à toucher... C'est ça la grosse modernité de la maison. Le fait qu'elle soit carrée déjà* » (SB4).

Les rénovations que nous avons enquêtées sont largement sous l'influence des représentations proposées dans les médias, la consommation de magazines de décoration étant particulièrement intense, au moment du projet : « *qu'est-ce qu'on achetait comme magazines à l'époque !... Je crois que c'était une maison dans le style Dolce & Gabbana que j'avais vue à l'époque, et qui m'avait beaucoup plu* » T7. La rénovation est également très dépendante de l'offre commerciale, qui façonne et suit la mode : « *beaucoup de trucs à la mode... C'est une cuisine Ikea. Ça a été les magasins aussi* » T3 ; « *c'est ma cousine qui m'a fait toute la liste de ce qu'il y avait à acheter et qui se faisait un plaisir d'aller chez Ikea avec un camion et de le remplir* » (SB1).

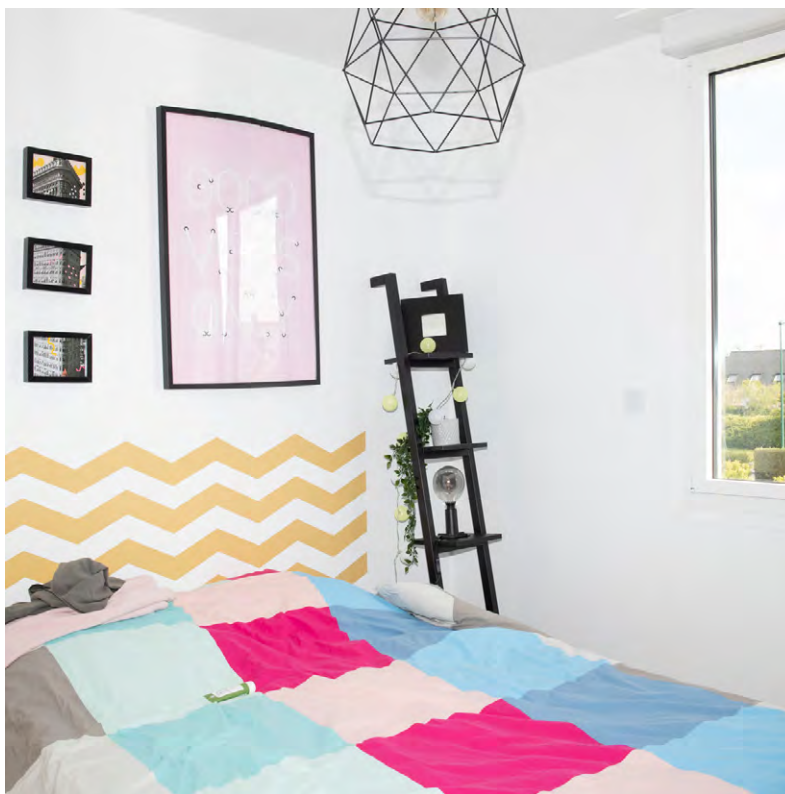


Salon (T7)



Et comme l'on s'inspire aussi de ce qu'on a vu chez les autres – en positif, mais aussi en négatif – ou que l'on demande des conseils aux amis et aux proches, l'effet viral de l'air du temps joue d'autant plus : « j'ai beaucoup

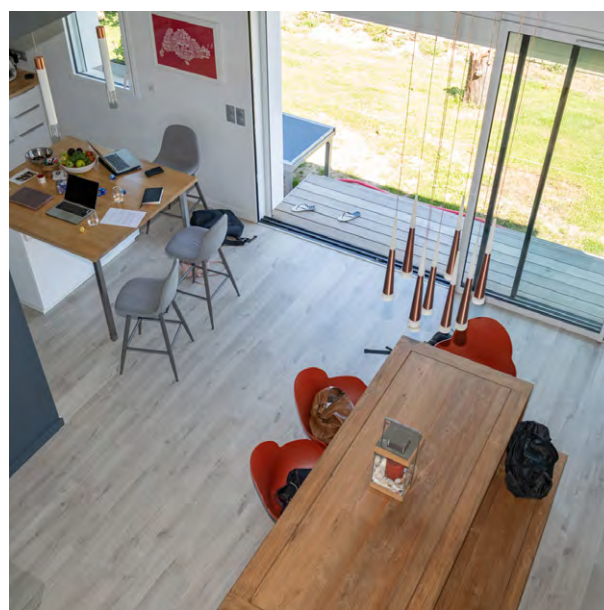
*plus de copines que de copains. Ce sont deux ou trois femmes qui me conseillent quand j'en ai besoin... Ma belle-sœur et ma mère. Elles sont plus pragmatiques. Ma mère a déjà eu plein de maisons. Et ma belle-sœur est très déco* » (SB5).



Chambre d'inspiration Ikea (SB1)

La rénovation peut également être sous l'influence d'une expérience de vie à l'étranger<sup>73</sup> : « aux États-Unis, on était tout le temps dans la cuisine qui était une grande pièce ; il y avait toujours tout le monde autour de l'îlot » (T2) ; « on s'est inspiré de ce qu'on avait (à Singapour) pour la luminosité, l'espace et les volumes. Je sais que quand je rentrais en France, j'avais l'impression d'étouffer dans les maisons. Notre demande auprès de l'architecte, c'était du volume et de la lumière » (T4).

Le portfolio qui accompagne ce rapport de recherche comprend une entrée « Imiter », qui permet de mettre au jour cet air du temps qui traverse l'ensemble des maisons que nous avons enquêtées, au point qu'il nous est parfois difficile de déterminer de quelle maison il s'agit, alors que nous avons passé pas mal de temps chez chacun.



Vue du salon depuis la mezzanine (T4)

## Rentabilité de l'investissement : une préoccupation surtout exprimée en se projetant dans une éventuelle revente

En achetant un bien des années 50-70, et quels que soient les qualités et le potentiel qu'ils ont pu y déceler, les ménages de notre panel savent qu'ils n'ont pas acheté la maison de rêve : ce n'est pas une Toulousaine<sup>74</sup>, ce n'est pas la belle maison contemporaine avec piscine qui s'affiche dans les médias et dans les publicités, ce n'est pas un quartier prestigieux même s'il est agréable et tranquille, etc. Néanmoins, dans les cas des rénovations profondes que nous avons choisi d'enquêter, ils ont réalisé des investissements conséquents, pour des résultats souvent spectaculaires. S'ils prennent peut-être un risque financier, en cas de retournement du marché par exemple, cette question ne vient pas freiner les choix et les travaux qui vont convenir à la famille, et qui sont perçus comme ce qui est susceptible de plaire à un futur acheteur, parce que justement ils correspondent aux tendances actuelles.

### Des propriétaires occupants en quête d'un chez-soi et non d'un placement

Parmi les ménages rencontrés, très peu ont réalisé un véritable calcul économique, au moment de leur achat, puis des décisions de travaux, hormis bien sûr celui de leur capacité financière à rembourser leur emprunt, travaux compris : **la maison est le réceptacle d'un chez-soi confortable pour la famille, bien avant d'être l'objet d'un savant calcul de rentabilité**. Ce qui reste néanmoins présent, c'est un arbitrage habituel entre le statut de locataire et le statut de propriétaire. D'une part, parce que cela permet d'échapper aux négligences de certains bailleurs, d'autre part, parce que l'achat peut se révéler moins onéreux que la location, à chaque fin de mois : « j'ai un crédit de 500 et quelques euros... Je payais 600 euros de loyer dans un truc qui n'était pas convenable et qui n'était pas à moi. Donc je jetais 600 euros par la fenêtre tous les mois. Les cent euros de moins, ils vont dans la taxe foncière » (SB5) ; « on avait une maison HLM, on payait un surloyer de 200 euros, donc on se tapait un loyer à 1000 euros. Ici, on a un crédit de 800 euros, donc il n'y a pas photo » (T1).

Par ailleurs, on constate que ce que Pierre Bourdieu pouvait dire en 1990 (« À ce titre elle (e.g. la maison) est l'élément central d'un patrimoine dont on attend qu'il dure au moins autant que son propriétaire, et même qu'il lui survive, à titre d'héritage transmissible<sup>75</sup> »), n'est plus vraiment d'actualité. Au sein de notre échantillon, une seule personne – primo-accédant à la cinquantaine, après une vie à bourlinguer – adopte un raisonnement patrimonial de ce type, c'est-à-dire posséder un bien à léguer à ses enfants : « je me suis dit "après tout, il faut que je laisse quelque chose à mes gosses". À la fin, c'est une maison qui vaudra ce qu'elle vaudra, mais elle appartiendra à mes filles ; elles en feront ce qu'elles voudront » (SB5).

### Des aménagements en partie décidés par la perspective d'une éventuelle revente : « retomber sur ses pieds »

En réalité, notre échantillon est largement composé de ménages ayant derrière eux une réelle mobilité professionnelle et résidentielle, qui n'envisagent pas forcément de finir leur vie dans cette maison, contrairement aux personnes de la génération d'origine auxquelles ils l'ont achetée. De ce point de vue, on assiste aussi à un changement sociologique profond, dans des familles des classes moyennes qui ne sont plus assignées à résidence, ni à un même emploi toute leur vie. On constate donc que la revendabilité éventuelle de la maison irrigue souvent les choix d'aménagement : « on est toujours sur une revalorisation de la maison. On se dit, toujours pour la revente, c'est bien trois chambres et trois salles de bains » (T7) ; « quand je fais quelque chose, j'essaie toujours de me projeter dans si je dois vendre un jour. En faisant les travaux, je mise sur la plus-value » (T5)<sup>76</sup>.

Les choix d'aménagement sont donc bien sûr effectués en considérant les besoins et (ins)aspirations du ménage, mais ils doivent également correspondre aux fondamentaux de la maison, tels qu'ils sont véhiculés par l'air du temps. C'est le cas de SB5, célibataire, qui n'éprouve pas le besoin d'une suite parentale pour lui-même, mais qui en prévoit la faisabilité : « on ne sait jamais, on peut faire une



*espèce de suite parentale dans le grenier... Il faut permettre cette possibilité, il ne faut pas condamner. Parce qu'après, si vous voulez vendre une maison, les gens disent "oui, mais il n'y a pas ça". Ils se projettent, ils disent "on peut faire une grande chambre, il y a déjà l'eau qui arrive et les évacuations" ». À cet égard, il est tout à fait notable qu'aucun des ménages interrogés n'aient fait allusion à une quelconque valeur verte, liée aux travaux énergétiques réalisés.*

En fin de compte, le montant des investissements (achat + travaux) entraîne assez souvent un certain inconfort, du point de vue financier : *« je ne suis pas sûre que quand on partira, on arrivera à retomber sur nos pattes. Là, je ne suis pas sûre qu'on y arrivera »* (T3). Ainsi, dans le cas SB4, le propriétaire est même prêt à ne pas rentrer totalement dans ses frais, essentiellement parce que cela ne met pas ses futurs projets en danger, du fait qu'il est dans une période de vie qui entraîne une décélération résidentielle et non une ascension : *« c'est un peu grand, c'est pour ça qu'on achètera un appartement dans quelques années. Quand on va changer, ce sera pour un appartement de 100 m<sup>2</sup>, donc c'est bien le diable si on n'arrive pas à l'acheter avec ce qu'on aura vendu ici. C'est raisonné quand même »*. En complément, il indique d'ailleurs très clairement que les choix qu'il a faits ne seraient en aucun cas raisonnables pour un jeune couple susceptible de devoir vendre rapidement en cas de mobilité professionnelle.

La dynamique structurellement haussière du marché immobilier toulousain, est rassurante : *« la réhausse, ça correspondait vraiment à ce qu'on voulait en termes de lumière et de volume... En termes de plus-value sur la maison, on le voit, elle a quand même quelque chose. Chaque fois que les gens s'arrêtent : ils nous disent : "votre maison est super". On voit que c'est une belle plus-value, elle est super bien située »* (T4). Dans cette maison, où l'investissement travaux a été extrêmement important, la perspective d'une plus-value est peut-être hasardeuse, mais la décision a été prise concomitamment à l'annonce de la création d'une ligne de métro (ligne 3 dite Toulouse Aérospatial express), qui a apporté une certaine réassurance quant à la future désirabilité du quartier.

Mais cela reste un pari, au moment où les décisions sont prises ; ce n'est qu'au fil des années que celui-ci s'avère, ou pas, gagnant : *« on y a réfléchi avant d'investir. Est-ce*



Maison avec « réhausse » (T4)

*qu'au final elle les vaudra ? Et quand je vois ce qui se fait au-dessus, je me dis que cela le fait largement. Parce que les maisons mitoyennes des deux côtés, de 80 m<sup>2</sup>, ça se vend 260 000 euros »* (T6).

À Saint-Brieuc, où le marché immobilier a subi des hauts et des bas en termes de prix et de rapidité des transactions, quelques ménages se rassurent également sur la pertinence de leur investissement : *« je pense qu'elle prendra une plus-value parce que le quartier a la cote, les maisons en général ici se vendent bien »* (SB3) ; *« ça me réconforte, en me disant que c'est un bon investissement. Parce que demain, si je veux vendre ou la louer, eh bien c'est une maison de famille et il y a tout à proximité »* (SB1).

Mais ce sentiment y est moins affirmé qu'à Toulouse, car le pari y est plus risqué : *« peut-être qu'avec les changements qui se passent en ce moment, ça se revendrait trois cent mille euros... Je me suis projeté en disant : "c'est raisonnable de le faire, bien qu'on ne rentrera peut-être pas dans nos frais" »* (SB4). En effet, aurions-nous enquêté deux ou trois ans plus tôt, il n'est pas certain que nous aurions perçu la même sérénité car le marché s'était alors effondré.

## La rentabilité locative : une option économique supplémentaire, mais minoritaire au sein de notre échantillon

Lors de nos premiers repérages (dans plusieurs quartiers de Toulouse, mais aussi lors d'un entretien préparatoire à Nîmes), l'hypothèse que les maisons des années 50-70 pouvaient offrir des opportunités locatives, par division, avait été confirmée. Dans le cadre de notre échantillon, ce cas reste néanmoins rare.

On peut noter que la maison SB5 avait connu un tel arrangement : lorsque la personne âgée qui l'habitait avait dû se rapatrier entièrement dans le rez-de-chaussée réaménagé pour elle, elle avait pu se procurer un complément de revenus en louant les trois grandes chambres de l'étage à des étudiants qui partageaient la salle de bains et une cuisine de fortune.

Le couple SB3 n'écarte pas cette éventualité à terme : *« ce serait dans huit ou neuf ans. Les enfants auront grandi, on aura moins de matériel, moins de stockage... On peut faire une toute petite buanderie optimisée de trois mètres carrés. Et le reste en chambre avec une petite salle de bains. C'est faisable ».*

Marché étudiant ou marché touristique ? Il est vrai que Saint-Brieuc peut offrir les deux débouchés. Ainsi, pour SB1 qui a connu une mutation à Paris au moment où ses travaux s'achevaient, la location saisonnière s'avère être une ressource qui lui permet à la fois de faire face à ses remboursements, et de continuer d'occuper sa maison le plus souvent possible, comme le montrent toutes les affaires personnelles qui y demeurent (vêtements, nourriture, matériel de sport, etc.).

Au sein de notre échantillon, nous n'avons finalement que deux cas explicites de propriétaires bailleurs. En termes de division, il y a le cas de la maison T7, dont l'achat a été initialement possible parce que la maison était alors divisée en deux logements. Les parents du couple ont investi dans l'appartement de l'étage, qui a été loué pendant quelques années : *« ma mère m'a dit "Toulouse, ça nous intéresse". Il ne faut pas se leurrer, pour eux, c'était plus la démarche locative et d'investissement ».* À la faveur d'une donation, cette partie de la maison revient aujourd'hui

au couple, qui procède actuellement à des travaux lui permettant d'occuper l'ensemble de la maison, d'autant plus que leur fille atteint l'âge de l'adolescence et d'une possible indépendance ; une possible nouvelle division à terme, n'est donc pas exclue.

Il y a également le cas du couple SB6, qui vit déjà dans une maison du quartier. Mis au courant de la vente imminente d'une maison voisine permettant de faire une bonne affaire du fait de son état de dégradation apparent, et disposant d'un capital à placer, ils y voient l'occasion de faire un investissement raisonnable<sup>77</sup>. Anciens commerçants, ils ont toujours investi dans la pierre et ont d'autres bien en location ; ils ont donc l'expérience du grand dynamisme du marché locatif de la maison individuelle, dans une ville de propriétaires, comme l'indique cette anecdote : *« ma locataire étant partie, j'étais en train de mettre un panneau pour la remettre en location. Une dame s'est arrêtée qui me dit "vous la louez ?". J'ai dit oui, elle a dit "je la prends". Je n'ai pas mis d'annonce, j'ai récupéré mon panneau ; ça a été classé tout de suite ».*

Cela indique qu'en zone peu tendue, mais où les maisons individuelles sont essentiellement des maisons de propriétaires occupants, l'investissement locatif peut être particulièrement intéressant. C'est ce que confirme SB2 pour lequel une revente n'est pas à l'ordre du jour. Cependant, après un achat initial trop cher lors d'une phase haussière du marché briochin, la mise en location serait sans doute le meilleur moyen de rentrer dans ses frais. Et ceci surtout qu'au fil des années, il y a fait des investissements importants, essentiellement pour des raisons de confort et de désirabilité sociale : *« on perdra de l'argent, parce qu'on n'arrivera pas à revendre le prix de tous les travaux... On a fait estimer la maison et l'agent immobilier nous a dit qu'elle partirait à 180 000 euros. Il nous a dit clairement "ne la vendez pas, par contre en location à 900 euros par mois, une famille recomposée, vous la louez sans problème" »*<sup>78</sup>.



# De l'achat à la transformation : la mise en œuvre du réenchantement

« L'évolutivité est une propriété essentielle de la maison, dont les habitants usent à volonté par la multiplication des extensions ou l'intègrent très tôt dans leur projet d'achat. » Guy Tapie, 2005

« L'espace pavillonnaire accorde plus de jeu, plus de possible que l'appartement ; il représente un espace qui n'est pas saturé d'avance par un projet ou par un ensemble de fonctions déterminées. (...) Le "faire"... peut donc mettre en action la représentation que l'usager se fait du monde et de son insertion dans ce monde. » Nicole Haumont, 2001

Bien situées mais moches, familières mais vieilles, étroites, sombres, obsolètes dans leur conception mais bien construites et saines, ces maisons des années 50-70 sont des objets qui sollicitent l'inventivité des ménages. On rajoutera qu'ils peuvent d'autant plus donner libre cours à leur inventivité que dans la plupart de ces maisons, des éléments techniques essentiels doivent faire l'objet d'une indispensable remise aux normes, en particulier l'installation électrique – les prises avec plombs intégrés sont encore présentes, mais aussi la plomberie<sup>79</sup>. Cela a des incidences matérielles très concrètes – saignées, percements, modification des réseaux – qui en quelque sorte donnent le droit de repartir de zéro : « tout était à refaire, hein ! Tout était à refaire : les sols, les plâtres, l'électricité, le chauffage, les revêtements, les plafonds, les sanitaires, tout était à refaire... » SB4.

Malgré l'ampleur des transformations et travaux envisagés au moment de l'achat, la présente recherche ne permet pas de mettre au jour des spécificités notables qui, **au moment de la conduite du chantier**, distingueraient les maisons des années 50-70 des autres maisons que l'on rénove.

En revanche, en nous appuyant sur l'héritage – revendiqué dans notre introduction – des travaux sur l'habitat Pavillonnaire, réalisés par l'équipe de l'Institut de sociologie urbaine<sup>80</sup> dans les années 60-70, il nous est possible de mettre au jour les évolutions contemporaines de **l'usage et de l'appropriation de la maison individuelle** par les ménages, et de montrer comment le parc des années 50-70 s'y adapte aisément, en particulier pour atténuer les tensions entre vie collective (famille, amis, travail, etc.) et intimité (de chacun, du couple, etc.). Deux raisons principales : leur plasticité singulière, qui offre de multiples options sur **l'axe vertical de la maison** et

la répartition des espaces attribués à chaque fonction et personne ; leur implantation sur une parcelle majoritairement de taille modeste (moins de 400 m<sup>2</sup>)<sup>81</sup>, qui permet de jouer sur **l'axe horizontal « espace rue-maison-jardin arrière »**, alors que les usages de ce dernier ont singulièrement changé, et qu'ils sont sans doute LA raison principale de l'achat de la maison, si nous devons n'en garder qu'une.

## Projet de réenchantement et conduite des travaux dans les pavillons des années 50-70: les robustes invariants de la rénovation en maison individuelle

Même si notre recherche porte précisément sur le parc urbain des années 50-70, dont nous cherchons à montrer les spécificités, il n'est pas inutile de montrer ce qui n'est propre ni à ces maisons, ni aux personnes qui les ont choisies et s'y sont projetées : ce qui en fait finalement des chantiers de rénovation comme les autres. Une précédente recherche (Hamon, 2020), entièrement centrée sur la phase chantier, a permis d'étudier une typologie beaucoup plus large de maisons – de la maison de maître du XIX<sup>e</sup> siècle au pavillon des années 90. Les ménages interrogés à Toulouse et Saint-Brieuc nous ont, de ce point de vue, raconté peu ou prou les mêmes choses à propos de leur chantier : une forte **volonté de maîtrise** au moment de la conception et de la conduite des travaux, même en cas de recours à un architecte ; une part significative de **travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage** ; une **appropriation immédiate** suivie de travaux souvent entrepris **par étapes**.

## Conception et conduite de chantier : la place congrue de l'architecte

Quelques projets, tous situés à Toulouse, ont été accompagnés par un (ou par plusieurs architectes) soit pour la conception, soit pour la phase de suivi de chantier. On pourrait expliquer cette spécificité toulousaine par la différence de niveau socioéconomique entre notre échan-

sement peuvent facilement être comblés dans le volume initial de la maison, en aménageant le rez-de-jardin d'une part, et le grenier d'autre part : « ça s'est fait naturellement, je n'ai pas eu besoin d'architecte. Sur la conception des pièces, en même temps, il n'y avait pas trop de liberté. La cuisine était là, elle allait rester là. Le salon, avant il y avait des cloisons... moi je voulais des pièces ouvertes, donc c'était déjà là, vu que j'abattais les cloisons » SB1.



Suite parentale dans les combles (SB3)

tillon toulousain et notre échantillon briochin. Mais cette explication uniquement pécuniaire n'est pas suffisante, car les différences typologiques entre les deux terrains jouent également un rôle important.

À Saint-Brieuc, où cinq maisons sur six étaient initialement des maisons sur sous-sol, les besoins d'agrandis-

La typologie toulousaine est un peu moins plastique et requiert, quand un besoin de surface supplémentaire se fait sentir (cinq cas sur sept enquêtés), soit une extension, soit une surélévation. Cela nécessite alors d'avoir recours à un architecte, au moins pour des raisons réglementaires, alors que certaines premières étapes de rénovation ont pu être gérées sans.



Cependant, sur ces cinq cas, un seul (T3) a fait l'objet d'une mission complète, via un contractant général, cela étant en partie dû au fait que les propriétaires n'étaient pas sur place pour le suivi du chantier. À l'arrivée, leur diagnostic est un peu mitigé (nous y reviendrons ultérieurement, à propos des questions environnementales) : « ils n'ont pas l'habitude de faire ce type de rénovation donc parfois, ça n'a pas été évident de se comprendre, mais ce sont quand même eux qui ont eu l'idée de la baie à galandage<sup>82</sup> sur le jardin... Il y a quand même plein de choses qu'ils ont apportées ».

Dans un cas similaire d'éloignement géographique au moment des travaux (T4), le recours à l'architecte a été scindé en deux. Dans un premier temps, une phase de co-conception a été conduite avec un ami architecte. Une mission de coordination de travaux avec une autre architecte a ensuite été signée : « l'archi de départ, qui est notre pote, il a répondu à notre demande... Entre les deux archis, celui qui a pensé le truc, c'est celui qui nous a fait les plans. La deuxième, elle est arrivée après, elle a suivi les travaux. Honnêtement, une rehausse comme ça, vous ne la faites pas tout seul, même si vous êtes sur place. Il y a trop de responsabilités. Avoir un archi, d'accord ça aide, mais je pense qu'il y a aussi le fait de se projeter ». Cependant, même à distance, et même en ayant signé une mission complète, la propriétaire T4 s'est très fortement investie dans la conception : « Moi j'ai voulu optimiser chaque millimètre de la maison parce que je n'avais pas envie de passer du temps à faire du ménage. Il y a des matériaux qui sont très faciles à entretenir... J'ai des robots qui font le ménage... ».

Dans deux autres cas, T5 et T6, l'architecte fait partie des relations personnelles du ménage et a été utilisé pour la signature des plans, le ménage ayant largement dégrossi le projet lui-même et assurant ensuite le suivi de chantier : « pour l'extension, on a demandé à une amie architecte de voir comment elle pouvait faire le truc. On a fait faire le gros œuvre, le reste, c'est moi qui l'ai fait » (T5).

Inversement, le couple T2 s'est reposé sur l'architecte pour le suivi du chantier, mais est moins satisfait de sa capacité à faire des propositions en phase conception : « c'est en discutant avec mes parents qu'ils m'ont dit "quitte à faire une extension, pourquoi vous ne mettez pas un étage dessus ?". On a posé la question à l'architecte qui nous a fait un chiffrage. Notre architecte, il était bon pour coordonner les corps de métier, mais pas du tout en dessin, en optimi-

sation de l'espace. On lui avait posé plein de questions pour savoir comment faire pour mettre la salle de bains avec une douche et une baignoire... C'est nous qui avons trouvé, à force de faire du dessin sur un logiciel 3D ».

Pour ce qui est de la conduite des travaux cependant, et malgré la mission donnée à l'architecte, T2 souligne à quel point il s'est investi : « il y a en a eu pour sept mois où on ne rentrait dans la maison que pour faire le suivi de chantier quoi ! J'étais là tous les midis, je faisais les mesures tout ça ! Parce que l'archi il faisait un suivi à la semaine, mais d'une réunion à l'autre il y avait des choses qui étaient construites, il fallait suivre au jour le jour. J'avais l'impression d'être chef de projet dans la journée au boulot, et après à la maison. C'était folklo ! ».

On voit donc que dans tous ces cas, **le recours à un architecte ne se traduit jamais par un blanc-seing, et que l'investissement personnel des ménages est très important**, quitte parfois à accepter une certaine forme d'affrontement : « notre architecte a fait du bon boulot, on est très contents, mais elle a fait beaucoup de propositions et elle en avait un peu marre à la fin. On est peut-être un peu directifs, on a beaucoup fait notre projet à nous... Il y a eu plein de discussions sur plein de choses. Que ce soient les matériaux, la forme, l'aménagement intérieur... » (T3).

Selon l'expression proposée par Michèle de La Pradelle et Sophie Corbillé (*in* Tapie, 2005), il s'agit, chez tous les ménages, de « faire de sa maison une œuvre dont on peut dire qu'on est l'auteur ». En 2001, lors de la présentation orale de leur recherche au Puca, ces auteures ont évoqué la notion de « conflit de propriété intellectuelle » pour mettre des mots sur la relation tendue entre maîtres d'ouvrage et architectes, dans le cas de la maison individuelle, expression que nous pouvons encore reprendre à notre compte, au vu de la présente recherche.

## Auto-rénovation : un panel de ménages représentatif de tendances déjà identifiées

Alors que ce n'était pas du tout un critère de constitution de notre échantillon, au bout du compte, celui-ci, avec neuf cas sur treize, se révèle très représentatif des pratiques d'auto-rénovation identifiées par ailleurs.

### **Délégation totale des travaux : la distance, l'âge ou l'aversion**

On trouve quatre ménages (T4, SB2, SB4, SB6) qui délèguent totalement la réalisation des travaux. Le premier, T4, y est contraint du fait de son expatriation au moment du chantier qui, en outre, lui apporte des ressources financières pour faire faire. Mais, lors de leur occupation initiale de la maison, avant de partir à l'étranger, ils avaient réalisé certains travaux eux-mêmes.

Pour deux autres, qui sont les plus âgés au sein de notre panel, l'auto-rénovation est une aventure qui est derrière eux, mais qu'ils ont largement expérimentée sur des chantiers précédents, pour eux-mêmes ou pour leurs enfants. La motivation à faire faire les travaux est essentiellement celle du confort, facilitée par une aisance financière suffisante : « ce qui était important pour nous, c'est on arrivait, on s'installait. On n'avait pas de chantier, pas de poussière à l'intérieur » (SB4). Tout au plus, Madame SB6 a prévu de faire les peintures qu'elle juge à sa portée : « on fera faire, on n'a plus vingt ans. On fera un peu l'extérieur, et puis on se fera aider, parce que là il y a du taf aussi ».

Enfin, les travaux sont perçus par SB2 comme un passage obligé extrêmement pénible, au point que lors de la rénovation de la salle de bains, la famille s'est délocalisée dans une location saisonnière le temps de laisser passer l'orage : « c'était dur, mais je crois que ce n'est pas le pire. Le pire chantier, c'était la salle de bains... il y avait de la poussière partout dans la maison. Tous les samedis je venais faire le ménage. Je voulais faire le ménage, je n'en pouvais plus. J'en étais malade. Malade ! ».

### **Auto-rénovation complète : le magicien**

Dans notre échantillon, seul le propriétaire de la maison T1 appartient à la catégorie des très rares auto-rénoveurs autonomes. Il va, au moment de notre visite, détailler l'ensemble des travaux entrepris en soulignant les éléments récupérés, recyclés, déplacés et réutilisés et ce pour bien marquer la mise aux normes et la mise à jour d'une maison dans laquelle « il n'y a rien de droit » et pour laquelle il fait tout, il pense à tout ; ainsi : « le mur : boum, boum déglingué, un IPN pour tenir ce mur et des IPN emboîtés dans le mur, soudés, pour un maximum de lumière... Tout est prévu en démontage, tout est accessible, tout s'enlève, tout se démonte, il y a du travail hein ! Là pareil, les dalles en composite, tout à l'intérieur, rien n'a été jeté, tout a été récupéré, remis à neuf... je n'ai rien jeté... j'ai tout fait de A à Z..., je suis un magicien ! Mes voisins ils ont vu la maison avant, ils sont venus voir après, ils m'ont dit "c'est de la magie ce que tu as fait !" » (T1). Des compétences bien repérées par le voisinage qui lui commande toutes sortes de réparations : portail, barbecue, etc.



La maison du « magicien » (T1)



### **Auto-rénovation hybride : la pratique majoritaire**

Les huit autres ménages se retrouvent dans **des processus hybridant auto-rénovation, accompagnement par des professionnels, et soutien familial et amical**, ceci dans des proportions variables selon les cas.

Les ménages tirent une certaine fierté de leur implication et du compagnonnage avec des artisans qui leur permet d'apprendre : « *J'ai toujours un peu bricolé. Quand tu t'intéresses, tu engranges, tu avances quoi ! On a eu la logique tout de suite. On n'a vraiment pas pataugé, on n'a pas perdu de temps* » (T7).

La fierté de cette pratique ayant permis le réenchantement, c'est aussi d'avoir pu embarquer des proches – famille, amis – afin d'acquérir les compétences sur certains postes et de recevoir des coups de main : « *c'est simple, nous on ne bricole pas. La chance que l'on a, c'est que mon père est maçon. Donc du coup, on a fait faire tout ce qui était électricité, plomberie. Après, nous, on a fait les menuiseries quand même. On a fait tout le sol et les murs* » (T6).

Chez SB1, l'embarquement d'un collectif amical et familial est à son paroxysme, au point d'avoir marqué le voisinage et plus généralement tout le quartier : « *ça s'est passé grâce à mes copains. On est une belle bande de copains et heureusement qu'ils étaient là, parce qu'autant j'avais réussi à budgéter et je savais ce qu'il y avait à faire, autant je ne m'étais pas rendu compte que tout seul, je n'aurais pas fait tout ça !... J'ai des copains très solidaires. J'ai beaucoup de chance. On venait tout le week-end, c'était toujours convivial* ». Cependant, SB1 ne se situe aucunement dans la mouvance militante des chantiers participatifs mais, comme on l'a vu plus haut, dans une pratique plus discrète mais courante chez les jeunes de classes populaires (Coquard, *op. cit.*).

C'est ce que l'on retrouve chez SB5, dont le chantier s'étire sur une durée plus longue (quelques années contre douze mois) et qui s'est en partie branché avec la bande de SB1 : « *je suis tombé amoureux de l'électricité... Un copain m'a montré deux ou trois trucs. Il faisait cinquante bornes après son boulot... il a un cœur gros comme ça, ce gars-là. Le gars m'a appris pas mal de choses et après je me suis dit "ben voilà, à moi de jouer"* ».

Il est par ailleurs important de remarquer que même en cas de travaux impliquant des architectes, il reste une part d'auto-rénovation, parfois non négligeable : « *dans les travaux, mon père et moi on s'est occupé de tout le parquet à l'étage, j'ai fait toute cette salle de bains* » (T2).

### **Appropriation immédiate, puis travaux par étapes : une pratique majoritaire**

« *Dans le pavillon l'aménagement porte sur des périodes assez longues et fait l'objet d'une prévision : les investissements de travail, d'argent, sont répartis. Le temps acquiert une forme qui diffère de la pure répétition de la vie quotidienne... parce que le pavillon avec ses espaces de réserve présente une possibilité d'accroissement et de modification dans laquelle le jeu du temps est nécessaire... des temps ordonnés selon certaines références que l'on règle soi-même.* » Nicole Haumont, *op. cit.*

Comme dans toute rénovation profonde, le réenchantement passe par une appropriation des lieux qui consiste d'abord à effacer les traces d'une occupation passée, surtout dans les pièces d'eau. Cuisines, salles de bains, toilettes sont modifiées, nettoyées, changées, déplacées parfois ; outre une adaptation aux modes de vie contemporains, il s'agit aussi de remettre au propre des espaces considérés comme souillés<sup>83</sup> : « *vous aviez un lavabo, du lambris un peu partout, une douche en PVC... c'était très moche. Donc il a fallu tout changer* » (SB2).

De son côté, la cuisine, hier domaine de la femme, a changé de connotation dans les familles contemporaines ; elle s'adresse à tous, elle est utilisée par tous<sup>84</sup>, et elle est systématiquement ouverte, sauf dans un seul cas. Dans chaque maison cet espace dialogue avec un salon-salle à manger et surtout avec le jardin : « *c'est là qu'était la cuisine. Là j'ai ouvert parce qu'il y avait une cloison et une porte encore* » (SB5).

Dans l'ensemble, ces deux postes sont traités assez vite avant l'arrivée, ou peu de temps après. Mais d'autres travaux s'égrènent sur une durée beaucoup plus longue.



Cuisine ouverte sur le salon (SB5)



Le salon placé dans l'extension réalisée huit années après l'achat (T6)

**Le temps est un élément central de l'appropriation du pavillon** : temps du cycle de vie, de la famille et de chacun des membres ; temps de réflexion ; temps libre, quand on fait les travaux soi-même... **La rénovation par étapes permet un mûrissement et une évolution du projet de vie** : « T6 : la première idée c'était d'ouvrir ici. Après, électricité, plomberie... c'était de la remise aux normes. On fait les travaux, ça dure trois mois. Huit ans plus tard on fait l'extension, en 2018. Donc 2010 on achète, on rénove, et 2018 on agrandit. Enq. : et pourquoi ? T6 : on avait besoin d'espace... Dans la pièce où on est assis, il y avait le canapé, la table, la table basse, les chaises. Il y avait tout dans 30 m<sup>2</sup>. Des fois, on recevait du monde, on était serrés. Et puis les enfants, ils grandissent... ».

Ces dimensions temporelles sont importantes, c'est pourquoi il peut être erroné d'attribuer la pratique courante de la rénovation par étapes uniquement aux limites budgétaires des ménages, même si cela peut avoir du poids (temps de reconstitution d'une épargne), comme nous l'avons indiqué précédemment. Plus précisément, à Saint-Brieuc, trois ménages sur les six enquêtés réalisent leur rénovation en plusieurs étapes, au fil de l'eau. À Toulouse, cela concerne six des sept ménages enquêtés.



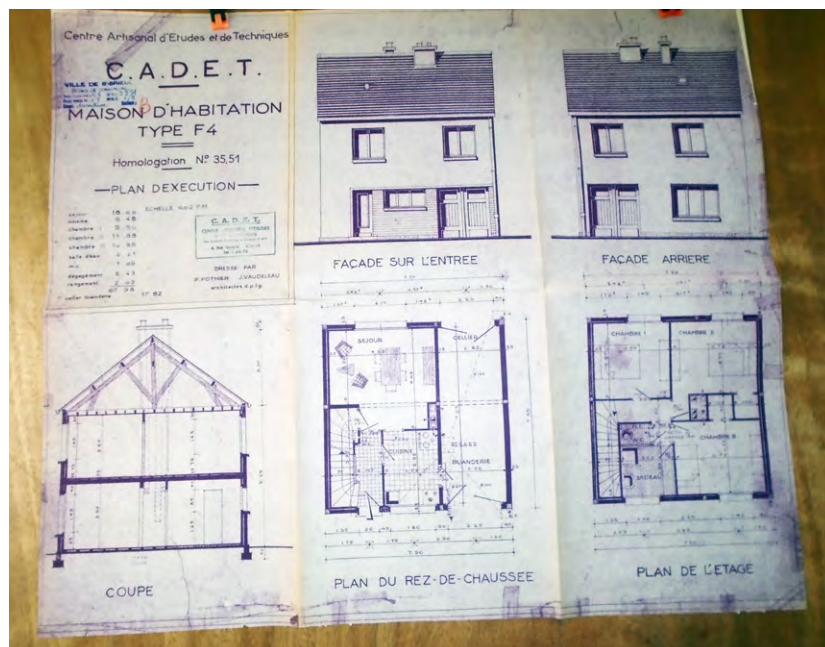
## Des maisons construites pour les modes de vie des années 50-70, qui s'adaptent particulièrement facilement aux évolutions contemporaines

« La maison est l'assurance d'un usage plus complexe qu'un logement ordinaire » Guy Tapie, *op. cit.*

Lors de l'achat d'une maison, le plus souvent à ses propriétaires d'origine, celle-ci donne à voir son agencement initial, traduisant les modes de vie de l'époque, ce que Nicole Haumont (1966) présente comme l'axe vertical et l'axe horizontal.

Au moment de la construction, l'axe vertical se présentait couramment comme suit : en rez-de chaussée un garage, des espaces de réserve et de bricolage, une buanderie,

parfois une cuisine<sup>85</sup>, parfois une chambre ; à l'étage les chambres de toute la famille, parfois même l'ensemble de l'espace de vie, à la manière d'un appartement. Derrière la variété des plans masse que nous avons retrouvés, retenons deux points principaux : la générosité des espaces de réserve, du fait même que les maisons ont été conçues en les prenant en compte ; la présence de deux niveaux (Toulouse), voire trois (Saint-Brieuc).



Plans complets de la maison SB6, très archétypique de la maison sur sous-sol où les pièces de vie principales sont regroupées à l'étage (source : archives municipales de Saint-Brieuc)

Quant à l'axe horizontal, il comprenait un jardin de devant souvent d'exposition et de valorisation, et un jardin de derrière plus fonctionnel (potager, petit élevage, lavoir, espace de repos).

Parmi les maisons que nous avons visitées, seules deux maisons n'ont pas vu leur agencement vertical initial largement bousculé. Dans la maison SB1, c'est peut-être parce que c'est l'unique maison de Saint-Brieuc qui, bien qu'étant fidèle aux attendus des plans types Logécos,

a été dessinée par un architecte du courant moderniste. Dans la maison T1, l'agencement vertical est susceptible de modifications à terme, car son propriétaire envisage de faire un appartement dans le garage, en prévision de ses vieux jours : « ... je ne sais pas si je serai apte à monter les escaliers. Cette pièce sera une salle de musique et de jeux pour les petits ; là-bas, ça va être une chambre et là-bas vous avez une porte qui donne accès à une autre pièce qui deviendra une salle de bains ».



L'ancien garage bientôt transformé en salle de musique et de jeux pour les enfants (T1)

## Des transformations de l'axe vertical qui répondent à l'évolution des modes de vie de la famille

Suite aux transformations effectuées récemment, les fonctions et le sens initiaux sont modifiés. L'axe vertical de ces maisons met davantage en jeu les dimensions privé/public, vie intime/vie familiale tout en préservant l'indispensable séparation propre/sale. Ce d'autant mieux que pour nombre de ménages la fonction travail est intégrée dans le découpage de la surface.

### *Des maisons généreuses qui permettent de maintenir la séparation propre/sale, vu/caché*

L'importance de la séparation propre/sale, exposé/caché, avec son corollaire le rangement, était déjà mise au jour par les travaux de l'ISU qui soulignaient que c'était l'un des atouts importants de la maison individuelle<sup>86</sup>. Elle vient d'être rappelée par le récent rapport

Girometti & Leclercq<sup>87</sup> sur la qualité du logement : « si la plupart des logements ont continué de porter des qualités de confort essentielles, beaucoup ont atteint des minima guère imaginables il y a peu, faisant disparaître fréquemment la cuisine comme pièce, parfois l'entrée et souvent les rangements ». Le rapport indique par ailleurs, en s'appuyant sur les résultats du baromètre Qualitel-Ipsos 2020 que « le premier motif d'insatisfaction vis-à-vis du logement est la capacité de rangement. Or cette capacité de rangement peut être traduite directement en surface ou volume supplémentaire ».

Assurément, les maisons des années 50-70 ont, grâce aux espaces de réserve inclus dans leur conception initiale, la capacité à répondre à ce critère de qualité si important, même si ceux-ci sont parfois déplacés et optimisés.





Le cellier-buanderie (SB1)

À cet égard, la typologie briochine semble particulièrement facilitante et toutes les maisons visitées disposent de ces espaces de rangement/mise hors de vue, sans intervenir sur l'enveloppe d'origine. À l'achat, les espaces de réserve sont toujours présents (grenier systématiquement, cave parfois, sous-sol non enterré anciennement dévolu au garage, au bricolage et à la buanderie<sup>88</sup>) : « le garage est assez grand (18 m<sup>2</sup>), donc c'est une belle pièce. La buanderie fait 15 m<sup>2</sup>. Ce sont deux belles pièces. En fait c'est aussi ça le coup de cœur qu'on a eu, parce que moi je bricole pas mal. Donc du coup je voulais un espace pour ranger et bricoler. Parce que j'ai fait ça aussi, une petite mezzanine pour pouvoir stocker nos affaires parce qu'on est assez conservateurs » (SB3). Et, même quand le grenier est transformé en suite parentale (deux cas achevés), c'est en s'assurant d'y conserver des capacités de rangement, grâce à un agencement optimisé, tout en récupérant la chambre alors libérée qui devient un dressing/placard à linge pouvant rester une chambre d'amis occasionnelle.



La chambre utilisée comme dressing (SB2)

### **Vivre ensemble, mais vivre séparément : le royaume des enfants et la suite parentale**

La formalisation très poussée de la séparation entre les espaces des enfants et ceux des parents est apparue fortement dans le contexte toulousain et repose en grande partie sur les extensions qui ont été réalisées, en fonction de cette variable.

Ainsi, de la maison T6 dans laquelle est installé un grand espace de travail pour les enfants au rez-de-chaussée alors que leurs chambres sont à l'étage, quand les parents profitent d'un espace pour eux dans l'étage de l'extension. Une configuration proche peut être trouvée dans la maison T2 où les bureaux des parents sont pour lui au rez-de-chaussée et pour elle à l'étage, à proximité de l'espace

des enfants dans la partie ancienne de la maison. La suite parentale se trouve dans l'extension : « C'est le côté enfants mais on retrouve quand même mon bureau, on voit que les enfants squattent mon bureau (rires). Donc là pareil on n'a pas encore fini toute la déco mais ça c'est ma pièce qui a été fortement utile durant la crise sanitaire pour faire du télé-travail ».

Dans la maison T4, le découpage vertical est encore plus affirmé, puisque les enfants ont leur chambre à l'étage, avec leur propre salle de bains, et un espace de jeux en rez-de-chaussée. De leur côté, les parents ont une suite parentale au rez-de-chaussée et des espaces de travail à l'étage.



Bureaux (T6 et T2)

Pour les familles briochines qui ont des enfants à domicile, une même séparation des espaces parents/enfants peut être constatée : un étage entier consacré au jeune adulte de la famille SB4, qui dispose de la plus grande maison de notre panel ; une suite parentale aménagée dans le grenier pour SB2 et SB3. Chez SB3, les espaces communs sont largement envahis par les enfants ; inversement, dans la maison SB2, leur royaume se doit de rester à leur étage : « alors j'ai toujours dit à mes enfants que le salon-salle à manger, ce n'était pas une pièce de jeu. Elles ont la chance d'habiter une maison et d'avoir leur

chambre. Les jeux c'est en haut... Mais non, je déteste le bordel, chaque chose doit être rangée à sa place... Il faut une rigueur ».

Chez SB1 et SB5, qui n'ont pas d'enfant à domicile chez eux, cette séparation n'est pas nécessaire mais elle a été intégrée dans la conception du projet dans les deux cas : tout est prévu pour accueillir une éventuelle suite parentale au dernier étage.

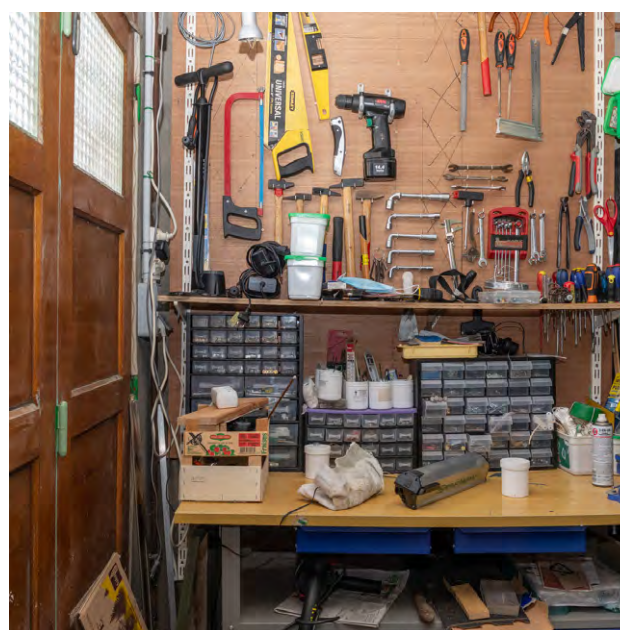


## Le travail à la maison

Comme nous venons de le voir, **les modifications de l'axe vertical permettent d'opérer une distinction entre espace des enfants et espace des parents, ce dernier intégrant systématiquement des dispositions permettant le travail à la maison** (dans lequel les enfants peuvent avoir occasionnellement droit de cité).

Au sein de notre panel, une seule maison (SB4) a été choisie et aménagée pour abriter, outre le ménage, l'activité professionnelle de monsieur et de ses salariés ; c'est ce qui explique d'ailleurs que ce soit la plus grande. Alors que le choix le plus évident aurait pu être d'installer les bureaux au rez-de-chaussée, ils ont été installés à l'étage (avec création d'un escalier extérieur indépendant). En effet, alors que cette contrainte professionnelle était forte (« *minimum 50 à 70 m<sup>2</sup> pour les bureaux* », logement et bureaux « *reliés tout en étant indépendants* »), c'est la vie de famille qui a été privilégiée, l'espace à vivre du rez-de-chaussée, en lien direct avec le jardin lui étant dédié. Cela permettait en outre de conserver le garage en tant qu'espace de réserve et de rangement : « *ça aurait pu se concevoir autrement, par exemple se dire, parce que je me rappelle que je t'en avais parlé, tu prends le garage et cet espace-ci (soit l'ancienne buanderie), et on garde cette partie-là... Mais en fait, quand on regardait les plans, effectivement, ça faisait quand même petit comme espace pour vivre. La cuisine et puis voilà, on avait juste un salon. Donc du coup, on a fait comme ça* ».

Chez T6, on retrouve également cette nécessité d'un espace de travail à la maison. Initialement, il était prévu pour l'époux qui a un travail extrêmement engageant qu'il prolonge à la maison, hors des horaires de bureau. Déjà présent de manière rudimentaire avant la crise Covid, les confinements en ont rendu l'aménagement indispensable, mais il est aujourd'hui dévolu à son épouse : « *quand j'ai compris que j'allais y travailler longtemps, on l'a aménagé parce qu'il n'y a pas très longtemps, il y avait juste une table. À la base c'est pour moi, pour passer moins de temps au bureau, je travaille beaucoup. Après, le Covid est arrivé donc c'est plutôt ma femme qui l'utilise. Quand on a été confinés, on s'est dit "mais heureusement qu'on a cet espace-là, qu'on a le bureau". Parce que déjà toi pour travailler, ça aurait été compliqué. Et puis avoir tout sur ce petit espace...* ».



Ancienne entrée du bureau et atelier de bricolage (SB4)

Enfin, à son retour d'expatriation, Madame T4 a pu prolonger son activité professionnelle qui peut se réaliser en télétravail, tout en envisageant une reconversion. Ces critères ont été intégrés lors de la conception de leur spectaculaire extension : « *moi j'ai mon bureau sur la mezzanine, c'est l'espace bureau et sport. En fait, j'ai deux activités. Je suis responsable marketing pour un labo et professeure de yoga, donc j'ai cet espace aussi pour faire des consultations individuelles* ».



L'espace bureau et salle de sport (T4)

## Avec le jardin arrière, une modification radicale de l'axe horizontal

« Toute la maison est tournée vers ce jardin de derrière, prolongement des espaces intérieurs, notamment le séjour et la cuisine qui sont conçus dans une unité. » Guy Tapie, 2005

La place du jardin dans le système pavillonnaire est consubstantielle de ce mode d'habiter et constitutif du paysage pavillonnaire ; il en est toute la valeur d'usage et une bonne partie de la valeur vénale et patrimoniale, voire une valeur écologique en devenir (nous le verrons plus loin). « Cinquième pièce de la maison » (SB4), il apparaît comme **le support central de la convivialité et l'un de vecteurs principaux de l'attractivité et du réenchantelement de ces maisons des années 50-70 en ville.**

L'une des caractéristiques parfaitement communes aux deux terrains est que dans toutes les maisons, le premier réflexe est de venir **créer un lien très fort entre les pièces de vie et le jardin arrière.** Ce choix d'agencement

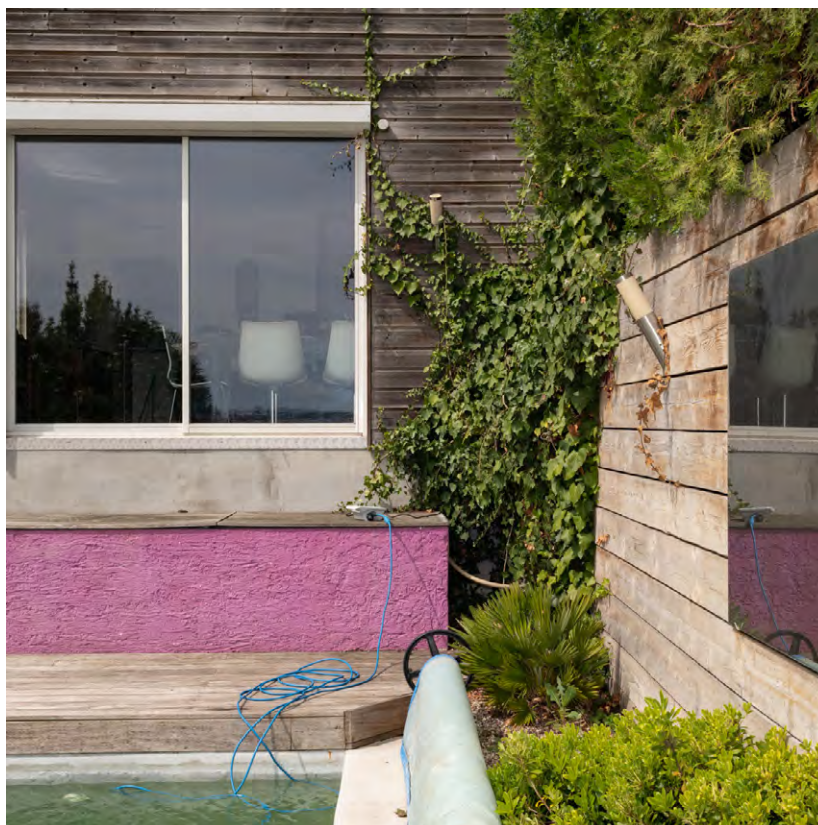
ne fait jamais débat et s'impose comme une évidence, le projet venant alors se composer autour de cette exigence y compris dans les maisons sur sous-sol, en y rapatriant des pièces initialement situées en étage : « il y avait les pièces de vie à l'étage. Donc on s'est dit que la première chose que l'on ferait, c'est qu'on allait descendre les pièces de vie et être proche du jardin » (T3).

À cette occasion, les ouvertures permettant d'accéder directement au jardin sont donc soit créées, soit démultipliées, soit fortement agrandies : « c'est vrai que la porte-fenêtre, c'était une fenêtre à deux battants. On sortait dans le jardin par la buanderie, il n'y avait pas d'accès au jardin. C'est l'idée qu'on a eue dès qu'on a visité la maison » (SB3).



Seul SB5, pour lequel l'accès direct au jardin était un critère important au moment de sa recherche de maison, n'a pas réalisé son rêve: pour le moment, la cuisine-séjour n'a pas de sortie extérieure. C'est essentiellement dû au fait qu'il réalise les travaux lui-même, et qu'il n'en avait

pas les moyens techniques et financiers ; cependant, l'installation électrique (passage des gaines) a été conçue pour que la possibilité de faire une ouverture sur le jardin puisse se réaliser un jour.



Accès au jardin et à la piscine depuis la pièce à vivre (T5)

On note donc ici une bifurcation radicale de l'axe horizontal par rapport aux travaux de l'ISU. En effet, **le jardin de devant, initialement celui de l'apparence et de la réception des voisins** avant le seuil et les espaces privés, **devient plus souvent fonctionnel** (vélos, garage, poubelles, etc.).



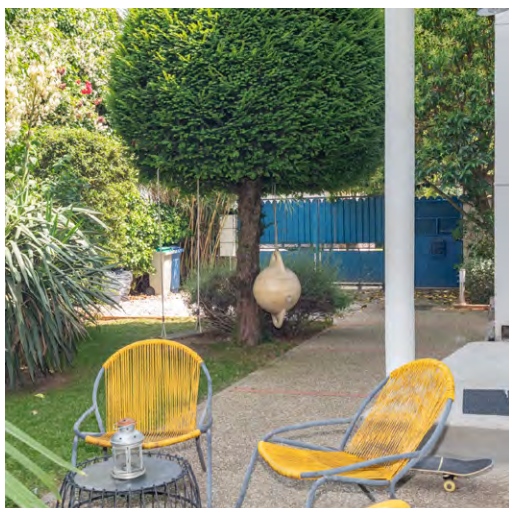
Les poubelles positionnées à côté de l'entrée de la maison

**Le jardin de derrière, initialement support de l'intime et du caché**, change de statut. Il est rarement un espace de production (peu de potagers), il est toujours un espace de repos (balançoire, fauteuils, etc.), mais **il est surtout devenu un espace ludique pour les enfants comme pour les parents** (piscine, boulodrome, trampoline) : « *il y a des fleurs, chaque saison on a une touche de couleurs. Et J, le jardin c'est quelque chose qu'elle apprécie beaucoup. Le basket, la balançoire. Depuis toute petite, elle y est beaucoup. Le jardin, c'est quand même bien en famille* » (T7).

Mais, peut-être plus encore, il est devenu un espace de réception (terrasse extérieure reliée à l'intérieur ou véranda) : « *l'été c'est très agréable, on peut profiter, on reçoit du monde... c'est très agréable. On ne regrette pas la partie extension. Je crois que c'était juste avant le confiné-*

*ment. On ne pouvait pas partir en vacances, donc l'argent des vacances nous a permis de faire la terrasse* » (SB2).

La question de l'intimité, autrefois réglée par la différence de statut entre jardin de l'avant (ouvert aux « étrangers » et aux voisins), et le jardin de l'arrière (réservé à la famille, voire à l'homme de la maison) se pose aujourd'hui essentiellement en termes de vis-à-vis et de côtoiement d'une maison à l'autre : « *moi je suis un peu sauvage, un peu solitaire. Maintenant, vu comme je vais faire mon jardin j'aurais beaucoup plus d'intimité plus tard. Quand on est dans le jardin on ne voit pas trop, surtout que moi je vais mettre des lames verticales de différentes hauteurs, on me verra encore moins quoi* » (SB5). Cela ouvre la question de la gestion des clôtures entre jardins, en lien avec celle de la biodi-



Jardins (T7, T2, T3 et T6)



versité, sur laquelle nous reviendrons dans la partie suivante. Autrefois siège du potager et des échanges entre voisins-hommes-jardiniers par-dessus la haie, le jardin est aujourd'hui le siège d'une tension entre deux types de sociabilité. D'une part, celle de la convivialité, en famille ou avec des amis choisis et, d'autre part, celle de la relation mesurée avec ses voisins : « en milieu urbain, c'était

*d'avantage des jardins mal situés ou tout petits, ou bien avec des vis-à-vis importants avec le voisinage. Et puis c'est vrai que là, on avait un peu tous les critères qu'on cherchait parce qu'on n'a quasiment pas de vis-à-vis. Enfin, du moins dès l'origine, parce qu'on a un peu haussé les murs sur le côté. Mais sinon on n'a pas de vis-à-vis » (SB3).*

## En conclusion, la rencontre du déjà-là rassurant et de projections familiales contemporaines

« L'habitat justifie le mode de vie, et à son tour, le mode de vie s'incarne dans l'habitat. » Nicole Haumont, *op. cit.*

Les ménages rencontrés ont fortement investi pour rendre habitable cette maison choisie parce que située en ville et l'aménager selon leurs goûts et besoins, afin que la maison, mais aussi son jardin, répondent aux normes contemporaines du confort. Un investissement pécuniaire bien sûr, mais aussi physique, intellectuel, affectif, émotionnel, etc. Dans les modalités de son réenchancement, **ce parc vient actualiser certains des fondamentaux de l'habitat individuel et en souligner quelques glissements contemporains** (reconfiguration du jardin, attribution des espaces, individualisation des emplois du temps, modulation des sociabilités domestiques, flexibilité et circulation des et dans les espaces, etc.).

Après leur rénovation, **ces maisons formalisent, par la personnalisation de l'objet, une projection de soi et du bonheur familial effectif, espéré ou attendu.** Elles semblent bien vectrices d'un mode de vie, d'une éthique de l'existence et d'un mode d'habitat, comme l'avaient déjà démontré les travaux de l'ISU en 1966. Au dire des personnes que nous avons rencontrées, d'un point de vue symbolique, le réenchancement de ces maisons participe à (re)donner du sens, permet un sentiment de liberté et d'autonomie, d'expression de soi. Elles autorisent aussi une prise de distance avec d'autres formes et modèles d'habitat, standardisé ou patrimonial, périurbain ou de centre ancien.

Ces ménages ont l'impression, en réenchantant ces maisons-là justement, d'être **en décalage avec les logiques du marché du logement**, d'être un peu des pionniers. Cela vient souligner la dimension éminemment urbaine du pavillon des années 50-70 et la force de ce modèle d'habiter en ville, et ce peut-être plus que le parc individuel urbain récemment construit, contraint dans un parcellaire plus petit et dans des formes parfois réduites au seul acte de se loger<sup>89</sup>.

Nous faisons l'hypothèse que ces démarches de transformation viennent dire quelque chose de plus que les études menées jusqu'à présent dans les contextes pavillonnaires urbains, ce d'autant plus qu'elles ont bien souvent ignoré ce parc précis. Pour notre part, nous repérons un autre système de signes en cours de structuration, **l'amorce d'un autre potentiel de renouvellement de la ville sur elle-même, un autre langage urbain apte à permettre une ville durable et désirable.**

Cela nous permet d'ouvrir un autre chapitre de notre recherche qui va analyser si et comment le potentiel de durabilité que nous attribuons à ces maisons et quartiers des années 50-70, est actualisé à l'occasion de l'installation de nouveaux propriétaires, des travaux de rénovation qu'ils réalisent et des modes de vie qu'ils adoptent.

## NOTES

47. Marchal H., Stébé J.-M. *op. cit.* ← leurs propriétaires vieillissants peinaient à entretenir. ←
48. Brun Jacques, Bonvalet Catherine, Segaud Marion (Dir.) (1998). *Logement et Habitat ? L'état des savoirs*, Éditions de la Découverte, Col. Textes à l'appui. ←
49. Michel Foucault, (conférence de 1967) (2004). « Des espaces autres », *Empan*, n° 54, p. 12-19. ←
50. Saint-Julien est situé à environ dix kilomètres de Saint-Brieuc, sur la voie rapide nord-sud. ←
51. Voir le débat sur le concept de « ville du quart d'heure », dans le cadre du Forum Vies Mobiles : <https://forumviesmobiles.org/controverses/15541/la-ville-du-quart-dheure-voie-suivre-ou-mirage-ideologique> ←
52. Saint-Brieuc a une offre assez variée pour les études supérieures. Le pôle universitaire est accessible depuis le quartier Hellio-Bily par un bus direct. ←
53. Nous avons repéré un cas semblable à Hellio-Bily, où une petite-fille a racheté deux maisons mitoyennes lors d'une double succession (grands-parents, oncles et tantes) pour y opérer une transformation spectaculaire. Ce ménage n'a pas donné suite à notre proposition d'entretien. On peut cependant imaginer que ce ne sont pas des cas isolés, dans le contexte de mutation générationnelle que nous avons déjà souligné. ←
54. Le pôle aéronautique comprend 90 000 emplois et celui de Basso Cambou/Le Cèpière 40 000 emplois (source AUAT, données 2013). ←
55. Berthaux-Wiame Isabelle, Gotman Anne (1993). « Le changement de statut résidentiel comme expérience familiale », in Bonvalet Catherine et Gotman Anne (Dir.), *Le logement, une affaire de famille*, p. 129-167. ←
56. Ermeersch Stéphanie (2011). « Bien vivre au-delà du "périph" : le compromis des classes moyennes », *Sociétés contemporaines*, n° 83, p. 131-154. ←
57. Le Gall J., Rougé L. (2014). « Oser les entre-deux ! », in *Carnets de Géographes*, n° 7, mis en ligne le 01 décembre 2014, <https://journals.openedition.org/cdg/496> ←
58. La ville émergente est une notion issue d'un programme de recherche du Plan Urbanisme Construction et Architecture qui donna lieu à une publication en 1997. Elle désigne les formes d'urbanisation contemporaines autour des centres historiques. Cette ville ne se constitue pas sur le modèle de la ville dense, n'est pas structurée par des oppositions centre et périphérie, ou entre urbain et rural ; elle est hybride (voir : [https://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-25\\_fr.html](https://www.citego.org/bdf_fiche-document-25_fr.html)) ←
59. Bourdieu P. (1990). « Un placement de chef de famille. La maison individuelle », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-82, p. 6-33 ←
60. Mis à part les maisons T1 et T5. ←
61. On ne peut certainement pas parler de « gentrification » à Hellio-Bily, mais il est clair que tous les habitants rencontrés voient d'un bon œil les mutations en cours, à l'occasion desquelles des familles « semblables » arrivent tandis que des travaux viennent rajeunir des maisons que ←
62. Le Mirail, quartier construit pendant la période de la politique des Grands Ensembles (années 60), considéré comme le quartier le plus populaire de Toulouse, souffre d'une image très négative. Dans les quartiers où nous avons enquêté, l'habitat social ne subit pas la même stigmatisation, donc le voisinage y est acceptable. ←
63. À Hellio-Bily, les animateurs du comité d'intérêt de quartier ont l'ambition de produire un travail sur l'histoire du quartier, considérant que celui-ci peut être un facteur de cohésion entre anciens habitants et jeunes ménages récemment arrivés. ←
64. Authier Jean-Yves, Bacqué Marie-Hélène, Guérin-Pace France (Dir.) (2007). *Le quartier*, Éditions La Découverte, Col. Recherche. ←
65. Lors de l'initiative Expérénos, portée par l'Ademe, l'une des expérimentations, conduite en Alsace, portait sur la réalisation de propositions avant/après grâce à un logiciel de retouches photographiques, permettant d'offrir une vision relookée d'une maison des années 50, assortie de préconisations énergétiques. Cette prestation de services a été testée auprès d'agences immobilières pour des biens réputés invendables. De même, occasionnellement, des annonces immobilières utilisent des visuels 3D, révélant une proposition de rénovation, en particulier pour des biens quasiment en ruines. ←
66. Ce sont les vendeurs qui ont finalement vidé la maison, faisant venir une benne de 30m<sup>3</sup>, pour tout ce qui n'était pas conservé. Ils n'ont laissé que les lustres avec leurs ampoules, une table et quelques chaises qui se sont révélées très utiles pour les pauses, le temps du chantier. ←
67. Ce point n'est pas à minimiser. De nos travaux antérieurs, nous retenons que beaucoup de familles ont, dans leur entourage, des parents, des proches, des voisins « qui sont dans le bâtiment », auxquels on demande fréquemment un avis, sinon des coups de main. Voir aussi : Enquête Tremi 2017, Ademe ; Subrémon Hélène (Dir. Scientifique), Sobriété énergétique et ressources relationnelles. Les circonstances de l'amélioration énergétique en milieux populaires, LATTS/UMR CNRS 8134, octobre 2013. ←
68. Coquard Benoît (2019). *Ceux qui restent. Faire sa vie dans les campagnes en déclin*, Éditions La Découverte. ←
69. Par « bon état », il faut surtout entendre bon état structurel et absence de grosses pathologies, telles que la mērulle en Bretagne. Il est clair que ne rentrent dans cette catégorie ni l'installation électrique, souvent à refaire complètement, ni ce qui relève des goûts et de la décoration (cuisine, salles de bains, toilettes), ni bien sûr les postes liés à l'énergie (isolation et systèmes). ←
70. C'est bien le terme largement utilisé par de nombreux acteurs du marché, par exemple sur leur site internet. À côté des pages dédiées à la vente ou aux conseils techniques, on trouve très systématiquement un onglet « Inspirations », où les propositions commerciales sont mises en scène/situation, en général sous la direction d'un service artistique où l'on trouve des décorateurs et des journalistes travaillant aussi pour des magazines de décoration. ←



71. Deux recherches récentes produites par LEROY MERLIN Source, font un état de l'art de la cuisine d'une part, et de la salle de bains d'autre part. Vidal Lætitia, En cuisine, un état de l'art, collection états de l'art n°1, LEROY MERLIN Source, 2021. Pradel Benjamin, La salle de bains entre désirs et contrariétés, collection états de l'art n°3, LEROY MERLIN Source, 2022.
72. Nous verrons plus bas qu'avec le retour en grâce des années 60, ce point précis est à nuancer pour les maisons des années 50-70 qui nous intéressent ici.
73. La « mondialisation » des références de décoration pour le logement, est largement véhiculée à la fois par les films et les séries, puis par les magazines de décoration et bien sûr par une grande distribution largement approvisionnée aussi à une échelle mondiale.
74. La Toulousaine est une maison traditionnelle du XIX<sup>e</sup> siècle, en brique, sans étage. Elle fut d'abord maraîchère, puis d'artisan. Elles sont aujourd'hui sauvegardées et recherchées par des cadres supérieurs.
75. Bourdieu Pierre, Bouhedja Salah, Christin Rosine, Givry Claire (mars 1990). « Un placement de père de famille », Actes de la recherche en sciences sociales, Vol. 81-82, *L'économie de la maison*, pp. 6-33.
76. Dans le cas de cette famille, le raisonnement s'est avéré juste. Au moment de notre enquête, elle est sur le départ et a réalisé une très forte plus-value.
77. Sur la base des chiffres recueillis auprès de ce couple (achat + travaux ; loyer mensuel envisageable), la rentabilité locative serait d'environ 5,5%, soit dans la fourchette admise pour un « bon rendement locatif ». À cette rentabilité locative, il faut ajouter le potentiel de plus-value en cas de vente, plutôt probable sur le marché de la maison individuelle avec, de plus, un achat initial « bonne affaire ».
78. Interrogés sur l'appréciation économique de leur achat augmenté des travaux réalisés, tous les ménages raisonnent en termes de plus-value brute, sans aucunement considérer la « valeur locative » associée au fait d'avoir vécu dans cette maison pendant plusieurs années. De même, s'ils peuvent indiquer le montant des remboursements mensuels qu'ils font à leur banque, aucun d'entre eux ne distingue le capital des intérêts, pourtant historiquement très bas dans la période concernée.
79. Nous reviendrons dans la partie suivante sur les aspects spécifiques au confort thermique et à l'énergie.
80. Raymond *et al.* (1966). *op. cit.*
81. Selon les chiffres du baromètre Domexpo (base de données Sisam de Caron Marketing qui analyse les autorisations de construire en logements neufs de Sit@del2), en 2018 la taille des terrains pour la construction neuve (maison) était de 1215 m<sup>2</sup> en moyenne pour la France, 687 en Île-de-France.
82. La baie à galandage est une baie coulissante. Quand elle est ouverte, les panneaux disparaissent dans la contre-cloison. En termes d'isolation, cela peut se révéler problématique si cela se traduit par une absence d'isolant ou une épaisseur plus faible à cet endroit.
83. Serfaty-Garzon Perla (2003). « L'appropriation », in Segaud Marion, Brun Jacques, Driant Jean-Claude (dir.), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Éditions Armand Colin, p. 27-30.
84. Nous n'avons pas creusé le fait de savoir si la préparation des repas restait ou non dévolue à l'épouse.
85. Dans un bon nombre de maisons sur sous-sol non enterré, il n'était pas rare d'y trouver une cuisine « bricolée » pour le sale et les odeurs (conserves avec les produits du jardin, plats longuement mijotés, lessiveuse, etc.), en complément de la cuisine dédiée au quotidien.
86. Ces différenciations ont des fondements anthropologiques très profonds qui ont été décrits à toutes les époques et sous toutes les latitudes par les archéologues et les ethnologues.
87. Girometti Laurent et Leclercq François (2021). « Référentiel du logement de qualité », Rapport de la mission sur la qualité du logement, septembre.
88. Dans certaines maisons du quartier, on trouve encore les lavoirs en béton qui étaient installés dans les buanderies, avant la tardive généralisation du lave-linge.
89. Girometti & Leclercq, *op. cit.*









# Transitions écologiques : des potentialités qui s'actualisent très inégalement

Dans l'introduction au dossier thématique « Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité »<sup>90</sup>, Morel-Brochet et Ortar soulignent que « beaucoup reste à faire pour développer la connaissance et la compréhension de la manière dont les espaces de vie et les habitants ordinaires sont travaillés par la durabilité, et pour identifier la multiplicité des pratiques et des évolutions qui en découlent ».

Partant d'un espace de vie particulier, le pavillon des années 50-70 en son quartier urbain, et des nouveaux habitants qui ont choisi récemment d'y habiter, nous nous inscrivons dans cette voie de recherche qui interroge « la manière dont les individus s'approprient la durabilité » à la croisée entre mode de vie et mode d'habiter, et ceci sans leur faire un procès de résistance au changement. En effet, les sciences humaines et sociales suggèrent que, loin d'être un itinéraire strictement personnel, le chemin de la transition nécessite l'optimisation conjointe de nombreuses autres dimensions : techniques, sociales, politiques, etc. (Martin&Gaspard, 2016).

Selon nos hypothèses de recherche, tout l'intérêt de ces quartiers des années 50-70 est qu'ils ont en germe un ensemble de qualités intrinsèques qui peuvent être un substrat fertile permettant de développer des modes

d'habiter et des modes de vie soutenables. Ou, pour le dire autrement, ils peuvent être un support à la transition écologique dans toutes ses dimensions : énergie, mobilité, aménagement, biodiversité, etc.

Il s'agit donc d'une part d'examiner si et comment le potentiel de transition écologique de ces maisons en leur quartier est actualisé par leurs nouveaux habitants, et d'autre part, de mettre au jour ce qui vient contrarier cette actualisation.

À l'issue de notre recherche, le diagnostic est mitigé. Des progrès notables, même s'ils ne sont pas parfaits, peuvent être constatés en matière de rénovation du bâti (énergie, matériaux), mais les choses restent encore bien fragiles sur d'autres dimensions telles que l'extension de la surface par personne, la mobilité, la biodiversité ou les usages de l'eau.

## La performance énergétique, si dépendante d'autres choix et contraintes

Avec la présente recherche, nous ne chercherons pas à reproduire ou paraphraser nos nombreux travaux précédents sur la sociologie de la rénovation énergétique (voir bibliographie en annexe). Nous voulons plutôt mettre en évidence ce qui se joue – ou ne se joue pas – sur ce parc spécifique des maisons individuelles construites dans les années 50-70, pour lesquelles **la grande mutation générationnelle en cours constitue une opportunité indéniable de mutation de leurs qualités énergétiques**, à l'occasion des profonds travaux que les nouveaux propriétaires y entreprennent<sup>91</sup>. À l'heure où les passoires énergétiques font l'objet d'obligations réglementaires, il s'agit de venir examiner comment la question énergétique est, selon l'expression consacrée, « embarquée » dans les projets de travaux portés par les nouveaux propriétaires, permettant au bout du compte de les transformer en maisons (très) performantes... ou pas !

Au moment de l'achat de leur maison, les ménages que nous avons enquêtés avaient tous conscience que, parmi les travaux d'amélioration à prévoir, ils devraient se préoccuper de la question énergétique. Pour autant, alors que

les rénovations qui ont été réalisées sont importantes, certaines relevant de la métamorphose, peut-on dire que la performance énergétique est systématiquement au rendez-vous à l'issue des travaux entrepris ? Ces maisons sont-elles aujourd'hui au niveau BBC ou sur une trajectoire permettant de l'atteindre ? Ou, à l'inverse, constate-t-on une situation où l'on a « tué le gisement » ?

Pour répondre de manière parfaitement objective à ces questions, nous ne disposons pas d'informations telles que celles que pourraient fournir un diagnostic de performance énergétique ou un audit post-travaux. Il nous est néanmoins possible d'estimer que, dans trop de cas, ces rénovations sont autant d'occasions manquées d'atteindre le niveau élevé de performance qui était pourtant à portée de main, compte tenu des caractéristiques initiales de ces maisons des années 50-70. De tous les freins à la performance, le principal est bien **l'absence de structuration du projet de rénovation en amont, apportant une vision claire des travaux énergétiques à réaliser**.



De plus, quelle que soit la performance « conventionnelle » atteinte après travaux, ces maisons des années 50-70 offrent des possibilités d'agrandissement qui, si elles répondent parfaitement aux attentes d'espace des ménages, posent **la question de l'intensité d'usage**

**finale.** Pour apprécier pleinement la performance énergétique des rénovations, l'indicateur habituel des kilowattheures par mètre carré trouve ici clairement sa limite, quand les kilowattheures par habitant croissent de manière non négligeable<sup>92</sup>.

## Une situation initiale de passoire thermique mais un bâti qui offre un bon potentiel pour une rénovation énergétique performante

Si le qualificatif de « passoire thermique », qui peut s'appliquer couramment à ce parc des années 50-70<sup>93</sup>, fait figure de repoussoir, cela n'induit pas forcément que les travaux énergétiques nécessaires sont beaucoup plus lourds, complexes et onéreux que dans d'autres typologies, y compris plus récentes.

### Des maisons très proches de leur état d'origine au moment de l'achat

Parmi les ménages enquêtés, très peu ont en mémoire les résultats du diagnostic de performance énergétique qui leur a été fourni. Mais, dans l'ensemble, au moment de l'achat, la plupart de ces maisons sont des passoires thermiques ou s'en rapprochent, tout particulièrement à cause de l'absence totale d'isolation<sup>94</sup>.

C'est ainsi que ceux qui n'ont pas réalisé un minimum de travaux énergétiques, dès l'achat, relatent des situations d'inconfort soit ponctuellement dans certaines pièces, soit plus générales : « on a eu un hiver très dur quand on est arrivés. La première année, on a vraiment caillé parce que les combles n'étaient pas du tout isolés. Les enfants ont été rapidement malades, c'était humide. Donc, oui, il était temps d'isoler : je ne sais pas comment ils<sup>95</sup> ont tenu aussi longtemps sans le faire » SB3.

Pour ce qui est de l'état au moment de l'achat, les éléments de diagnostic de la maison « des Trente Glorieuses dans son jus » (CSTB, 2021), s'appliquent bien à l'ensemble des maisons de notre panel, à quelques nuances près, dépendant des (rares) travaux effectués par les propriétaires précédents :

- l'isolation des combles est couramment absente ; au mieux elle est très insuffisante, mal mise en œuvre et dans un état très dégradé ;
- l'isolation des parois est totalement absente, hormis la lame d'air entre la paroi extérieure et le doublage brique/plâtre intérieur, caractéristique de cette époque constructive ;
- en cas de sous-sol non chauffé, il n'y a pas d'isolation en sous-face de la dalle ; il en va de même pour les locaux mitoyens non chauffés (garage, buanderie, cellier, etc.).



État initial des combles chez SB2 (photo propriétaire)

Sans surprise, les seuls éventuels travaux effectués précédemment concernent les menuiseries extérieures : elles ont été changées, passant de simple vitrage/bois à double-vitrage/PVC. Cette situation témoigne de l'action commerciale dynamique récente des vendeurs de menuiseries industrielles, et de son effet viral ; celui-ci est particulièrement notable dans le quartier Hellio-Bily où l'on remarque des fenêtres PVC avec leur coffre de volet roulant, totalement identiques d'une maison à l'autre, même quand celles-ci n'ont fait l'objet d'aucuns autres travaux et sont encore habitées par les propriétaires d'origine, aujourd'hui très âgés. Ces changements ne sont pas systématiques ; de plus, ils sont souvent partiels et ne comprennent généralement pas la porte d'entrée d'origine en bois, parfois vitrée.

### Un bâti propice à la performance énergétique

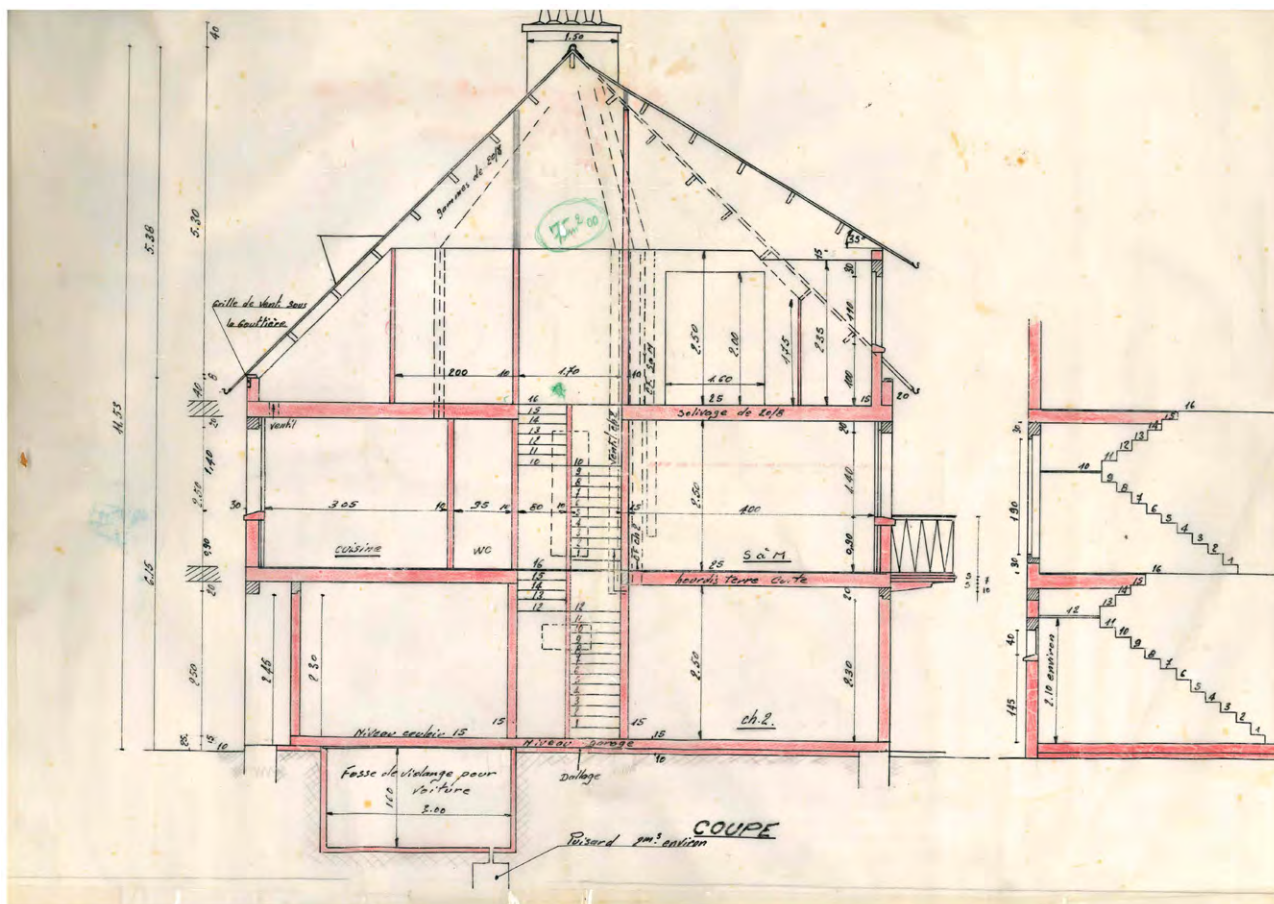
Selon les travaux du projet Rénostandard (CSTB, 2021), le potentiel d'amélioration énergétique de ces maisons est très important – division des consommations d'un facteur allant de 4 à 6 – et de prescription assez simple, d'autant plus qu'elles sont restées très proches de leur état initial. En premier lieu, au-delà de leur réputation de passoire énergétique, elles disposent de qualités intrinsèques qui sont autant d'atouts à conforter :

- elles sont généralement compactes, même si certains

points singuliers (balcons filants, loggias, etc.) doivent être traités ;

- les procédés constructifs d'origine leur apportent une bonne inertie ;
- les fenêtres sont de taille généreuse, propices à un bon éclairage naturel, voire à des apports solaires en fonction de leur orientation. En outre, la plupart des projets comprennent des ouvertures sur les jardins (mais ces derniers ne sont cependant pas toujours bien orientés) ;
- elles sont toutes équipées d'un chauffage central à circuit d'eau avec des radiateurs d'origine, raccordés à une chaudière à fuel ou à une chaudière fonctionnant au gaz de réseau, si le propriétaire précédent a effectué le branchement. En effet, leur situation, dans les terrains urbains que nous avons choisis, rend l'option gaz de réseau systématiquement possible ;
- la ventilation naturelle, assurée *via* des grilles hautes et basses et des gaines installées dès l'origine conformément aux prescriptions réglementaires de l'époque, semble fonctionner suffisamment bien pour éviter les pathologies puisque personne n'a fait allusion à la présence de moisissures au moment de l'achat, même dans l'humide Bretagne<sup>96</sup> ;
- certaines maisons disposent d'une cheminée d'origine, dont le conduit permet d'envisager la pose d'un poêle ou d'un insert.





Plan coupe (SB4) où figurent l'emplacement des gaines de ventilation et leur sortie en toiture (plans conservés par le propriétaire)

Par ailleurs, ce sont des maisons qui se prêtent bien à une isolation par l'extérieur, qui permet de conserver leur inertie et qui réduit les ponts thermiques liés au plancher intermédiaire, tout en permettant de garder les émetteurs de chaleur d'origine. Pour les maisons les plus modestes, simples parallélépipèdes sans aucune modénature remarquable, cette solution est relativement facile à mettre en œuvre, d'autant plus que dans les quartiers des années 50-70, les maisons ont été le plus souvent construites avec un fort retrait de l'alignement sur rue, qui correspond à l'arrivée de la voiture dans les années 50, et à l'obligation de stationnement sur la parcelle.

Cette solution devient un peu plus problématique en cas de mitoyenneté, mais surtout dès lors que ces maisons sont plus cossues et présentent des modénatures et autres éléments décoratifs qui leur offrent une typicité régionaliste : la néo-bretonne et ses encadrements de granite en Bretagne, la brique de parement à Toulouse. Les exigences inscrites au PLU peuvent alors venir en contradiction avec l'isolation extérieure, pour autant qu'elles soient appliquées rigoureusement par les services instructeurs. Les changements de menuiseries déjà effectués sont également susceptibles de diminuer la performance de l'isolation extérieure, au niveau des tableaux de fenêtres.



Modénatures : granite en Bretagne et brique à Toulouse

L'isolation thermique intérieure est une solution alternative envisageable, car ces maisons ont des chambres d'une taille généreuse, et les rénovations incluent d'importants travaux intérieurs comme l'ouverture d'une vaste pièce de vie. Elle peut également permettre de faciliter la reprise systématiquement nécessaire du circuit électrique en évitant le recours aux saignées, ainsi que les modifications des canalisations dues aux suppressions de certaines cloisons, à la création de nouvelles salles de

bains, au déplacement de la cuisine. En revanche, elle risque de dégrader en partie l'inertie et la qualité originale de la brique plâtrée.

Quant à l'isolation des combles, elle est très facile de mise en œuvre, d'autant plus qu'à l'époque, la plupart de ces maisons étaient construites avec des greniers qui avaient une fonction de stockage et qui sont généralement accessibles par un escalier.

## Un rendez-vous partiellement raté avec la performance énergétique

Sans conteste, **tous les habitants rencontrés se disent très satisfaits du confort thermique** qu'ils ressentent aujourd'hui et, à l'exception d'un seul ménage, personne ne se plaint de ses factures d'énergie (on peut émettre l'hypothèse que ces retours auraient été un peu différents un an plus tard, avec la hausse des prix de l'énergie due aux crises géopolitiques et économiques du premier semestre 2022). Les quelques réserves très ponctuelles qui s'expriment, concernent le confort d'été soit sous les combles, même très bien isolés<sup>97</sup>, soit du fait d'apports solaires mal gérés au niveau des portes-fenêtres sur jardin pour lesquelles des solutions de type pergola ou volets sont envisagées.

Par ailleurs, toutes les personnes rencontrées ont déclaré que la question énergétique, ou du moins la question du confort thermique et des économies d'énergie, avait été prise en compte dans le projet ; toutes se sentent **véritablement concernées, a minima par souci de confort personnel, mais aussi avec des aspirations environnementales et économiques**. Donc, le sujet est toujours posé sur la table en conscience, et des solutions sont recherchées.



Pour autant, seules trois maisons sur les treize enquêtées peuvent être qualifiées de performantes et pensées comme telles<sup>98</sup>, alors que quasiment toutes les rénovations sont considérées comme globalement achevées par leurs propriétaires.

Ce qui explique cet écart entre des intentions généralement vertueuses et des résultats plus mitigés, c'est avant tout la manière dont le projet est pensé. Quand l'ensemble des travaux, énergétiques et non énergétiques forment un tout cohérent, pensé en amont et de manière globale, alors la performance énergétique est possible. Inversement, quand les travaux sont pensés de manière plus séquencée entre les travaux jugés indispensables pour pouvoir habiter au plus vite, et les envies et projets réalisés plus tard, la possibilité de la performance s'éloigne. En effet, il peut alors être difficile de revenir en arrière sur certains choix faits sous le coup de l'urgence, et guidés par une vision du projet le plus souvent partielle au départ.

### Trois maisons vertueuses : trois projets globaux mais trois approches différentes

Dire que la clé de la performance repose sur une rénovation énergétique pensée de manière globale et ambitieuse, c'est énoncer une évidence technique à la fois parfaitement documentée et âprement défendue<sup>99</sup>. Ce que la présente recherche permet de préciser, c'est que les conditions qui permettent cette approche globale de la question énergétique reposent aussi sur des ressorts non techniques, qui peuvent être fort différents d'un projet à l'autre, comme c'est le cas pour les trois maisons les plus performantes de notre panel, qui peuvent former un début de typologie des différents chemins possibles vers la sobriété énergétique :

- pour la première, c'est l'ambition même du projet, qui comprend un agrandissement très significatif, qui oblige à respecter la réglementation, en l'occurrence la RT2012, et le **recours aux services d'une architecte** ;
- pour la seconde, c'est la volonté de **maîtrise complète des travaux**, en ayant tout anticipé financièrement et techniquement avant de démarrer, qui permet le bon niveau final de performance ;
- pour la troisième, **la conscience environnementale** des propriétaires place la question énergétique en tête des priorités, avant tout autre considération de confort, d'aménagement ou de décoration.



De gauche à droite : maison T4 avec agrandissement très important ; maison SB1 avec maîtrise complète des travaux ; maison SB3 avec conscience environnementale des habitants

Néanmoins, chacun de ces exemples a aussi son propre contre-exemple qui témoigne de la complexité du sujet et montre, s'il le fallait, que le chemin de la performance est semé d'embûches.

### **Obligation réglementaire et recours à la maîtrise d'œuvre**

La maison T4 a fait l'objet d'un agrandissement très important, ce qui a nécessité **le recours à une architecte et l'obligation de respecter la RT2012, avec un nécessaire travail complet sur l'enveloppe.**

Ayant largement délégué les questions techniques, ses propriétaires sont loin de pouvoir décrire avec précision l'ensemble des travaux énergétiques qui ont été réalisés. En effet, étant en poste à l'étranger, ils ont suivi le projet à distance : « on a essayé de faire avec des matériaux de qualité, de ne pas avoir à refaire dans cinq ans; donc, ça a un coût, c'est sûr, mais il y a une architecte derrière et des gens qui ont fait un bon boulot ».

Leurs exigences en termes de confort thermique étaient loin d'être absentes au démarrage, d'autant plus qu'avant de partir à l'étranger, ils avaient vécu brièvement dans la maison après quelques premiers travaux<sup>100</sup> : « l'isolation n'était pas bonne. On dormait dans la chambre du bas exposée au nord, et les murs étaient hyper froids. Donc j'avais dit : "... je veux de l'isolation", parce que vous vous y retrouvez en économies d'énergie, en espaces de vie... C'est agréable d'être dans un espace où l'on n'a pas froid ».

Aujourd'hui, ils jugent du résultat sur pièce, et observent que « le chauffage électrique ne se met pratiquement pas en route sauf quand il a fait super froid en janvier ». Disposant d'un poêle à granulés dans le volume principal qui comprend le séjour et l'espace de travail en mezzanine, la température ambiante est couramment de 22°C en hiver. Pour ce qui est des périodes d'été, des brasseurs d'air assurent un confort suffisant, dans une maison que ses propriétaires souhaitent garder largement ouverte : « quand vous laissez tout ouvert, c'est ridicule de climatiser ».



Salon et mezzanine (T4)





Salon (T3) : on peut noter l'absence de protection solaire extérieure pour la baie vitrée

Le recours à la maîtrise d'œuvre et le contrôle strict et éclairé de l'application de la réglementation thermique en cas d'extension<sup>101</sup>, seraient donc une première voie possible pour répondre aux enjeux de performance énergétique, à l'occasion des mutations dans le parc de maisons des années 50-70.

Pourtant, l'exemple de la maison T3 vient en partie démontrer le contraire : tout dépend des compétences et de l'engagement de la maîtrise d'œuvre. Habitant la Normandie, le ménage doit organiser son déménagement vers Toulouse en suivant les travaux à distance. Engagé et fort de son expérience antérieure de rénovation en Normandie, avec une architecte très impliquée sur les questions environnementales, il choisit de confier les travaux de rénovation à un contractant général ayant pignon sur rue à l'échelle nationale, associé à une architecte. Quand il fait le bilan de sa rénovation, c'est sur la question énergétique que le ménage est le plus déçu : « l'isolation, on n'est pas bon. Au départ, on voulait faire un bilan éner-

gétique mais ils n'étaient pas du tout à l'aise avec ça. Ils font surtout du neuf et ils ne savaient pas vers qui se tourner ».

Au moment des travaux, motivé, le couple n'a pas baissé les bras sur la question, mais il a dû composer avec le reste des travaux, sans que la maîtrise d'œuvre, plutôt branchée architecture d'intérieur, ne s'empare du sujet dans le cadre d'un vrai projet global : « on avait quelques connaissances à force de faire... On est partis très vite sur l'idée de garder la chaudière gaz. On a isolé les combles. On a changé une partie des fenêtres mais pas tout, question budget ».

Aujourd'hui, l'isolation de la maison est incomplète, il faudra rajouter des protections solaires, la ventilation n'a pas tiré parti des gaines existantes, le poêle à bois n'a pas su trouver sa place. Tout cela constitue autant de regrets chez les maîtres d'ouvrage : « on n'a peut-être pas assez insisté sur la question du chauffage ; on ne l'a pas intégrée dans notre programme un peu chargé. On n'avait pas les bons interlocuteurs pour ça ».

### **Parfaitement maîtriser et optimiser les travaux sur le plan technique et financier**

Le propriétaire de la maison SB1, primo-investisseur aux revenus modestes mais très déterminé à faire les choses le mieux possible, a réfléchi de manière très posée à son projet avant de commencer ses travaux, pesant tous ses choix en termes de budget, d'avantages et d'inconvénients, de facilité ou de difficulté de mise en œuvre : **l'ensemble du projet, pensé globalement dès le départ, sera ensuite respecté à la lettre.** De plus, célibataire et logé chez sa mère, il n'était pas dans l'urgence quant à la durée des travaux, réalisés en bonne partie en auto-rénovation sur une durée d'un peu plus d'un an.

Bien qu'il travaille dans le bâtiment, ou peut-être du fait même qu'il travaille dans le bâtiment et qu'il a conscience de ses propres limites, il n'hésite pas à prendre des avis, en particulier sur la question énergétique, importante à ses yeux : « *c'est principalement l'isolation et le chauffage qui étaient des points importants que je ne maîtrisais pas forcément et qui pouvaient vite avoir des coûts* ».

L'Alec de Saint-Brieuc, consultée en amont de son projet, lui apporte alors des conseils techniques déterminants : « *ils avaient ce regard technique, en disant : "attention, ce produit-là, il a un coefficient lambda qui n'est pas satisfaisant"... donc il y avait l'aspect technique et l'aspect aides et démarches* ». De plus, au moment où il réfléchit à ce projet, la ville de Saint-Brieuc propose, en complément des aides nationales, une aide à l'accession d'un montant de 4000 €, conditionnée à un gain énergétique significatif<sup>102</sup> qui, dans son cas, suppose la mise en œuvre d'un bouquet de travaux : isolation des parois et de la toiture, changement des menuiseries extérieures et chauffage performant<sup>103</sup>.

Avec ces préconisations, qu'il appliquera à la lettre, il dispose d'une **vision claire de ce qui doit structurer son approche de la question énergétique, en lien avec tous les autres travaux.** En outre, cela guide ses arbitrages entre ce qu'il doit faire faire par des entreprises RGE, et ce qu'il va faire lui-même<sup>104</sup>.

Les travaux énergétiques qu'il met en œuvre sont alors conçus et planifiés méthodiquement pour venir s'inscrire dans la logique globale, tous postes confondus, d'un chantier optimisé sur le plan technique en termes de faisabilité, d'efforts, de temps de travail et de budget : le poêle à granulés vient se positionner à la place de l'ancienne cheminée massive en pierre, qu'il ne souhaite pas conser-

ver mais qui apporte l'emplacement du conduit qu'il est possible d'utiliser sans bouleverser les sorties existantes en toiture ; l'isolation intérieure se combine avec la pose des nouvelles menuiseries et le passage des gaines électriques ; la suppression totale du circuit de chauffage central facilite l'ouverture des volumes et la suppression de certaines cloisons, tout en libérant la place occupée par l'ancienne chaudière.

Ce chantier SB1, conduit par un professionnel du bâtiment – conducteur de travaux –, confirme nos travaux antérieurs qui montrent les limites des audits préalables qui se cantonnent aux seules dimensions énergétiques, sans les mettre en rapport avec l'ensemble des travaux d'amélioration prévus (Ademe, 2020). La performance énergétique atteinte ici s'inscrit également dans un *optimum* économique grâce à l'approche globale des travaux qui a été adoptée.



Isolation intérieure, menuiseries et vitrages performants, poêle à bois (SB1)

La maison SB6 pourra potentiellement rentrer dans cette même catégorie si ses propriétaires suivent les intentions qu'ils ont en tête. Au moment de l'enquête, cette maison est en voie d'être achetée par des propriétaires bailleurs qui en sont au stade des premières réflexions. Cet investis-



sement locatif est très réfléchi avec à la fois une attente de rentabilité, mais aussi une vision de moyen terme pour préparer une succession, leur fils étant susceptible de venir habiter la maison dans le futur. Dans tous les cas, faisant une bonne affaire à l'achat, ils souhaitent mettre sur le marché locatif un bien de qualité.

La réflexion de ces investisseurs est donc fortement structurée par la volonté de réaliser des travaux énergétiques significatifs (isolation thermique extérieure avec bardage, isolation des combles, changement de chaudière) pour donner de la valeur à la maison et accessoirement pour garantir un confort aux locataires et donc assurer leur satisfaction et un moindre *turnover*.

Dans ce cadre, **la structuration des aides<sup>105</sup> auxquelles ils peuvent prétendre est fondamentale** en tant qu'elle joue un rôle de **boussole technique et financière** pour construire le projet. La performance énergétique finale sera donc très dépendante des signaux qui seront donnés par les critères de conditionnalité des aides sollicitées, et par la qualité des conseils obtenus à cette occasion auprès de la Maison de l'habitat de l'agglomération.

Il faut ajouter que ces investisseurs n'envisagent aucuns travaux spectaculaires en termes de réaménagement et de décoration hormis quelques valeurs sûres de l'habitat d'aujourd'hui (verrière industrielle en séparation cuisine/séjour, porte-fenêtre donnant directement sur le jardin, rénovation totale de la salle de bains), tout en ayant une idée très réaliste du budget à consacrer à la rénovation. On peut donc anticiper qu'il y aura peu ou pas d'allocations budgétaires de type coup de cœur, nécessitant de diminuer les sommes consacrées aux travaux énergétiques, contrairement à ce que l'on observe chez les propriétaires occupants pour lesquels les priorités s'établissent différemment. Les travaux énergétiques sont à leurs yeux des travaux de fond qu'il est indispensable de mettre en œuvre au moment de la remise en état d'une maison restée complètement dans son jus, mais dont les nombreuses autres qualités architecturales (volume et facilité d'aménagement du rez-de-chaussée, nombre de chambres, planchers bois et menuiseries intérieures, etc.) la rendent facilement louable à la « famille moyenne en France, deux enfants plus les parents », sans nécessiter de gros travaux d'aménagement.

À l'opposé de ces deux cas, l'exemple de la maison SB4 montre que **la maîtrise totale du projet en amont peut ne pas conduire à la performance énergétique quand cette question n'arrive pas en tête des exigences du maître d'ouvrage**, qu'il a des croyances techniques fortes mais erronées, et que ses arbitrages budgétaires favorisent d'autres postes.

Pour ce ménage, la question du confort thermique est pourtant posée d'emblée : « *c'était un peu mon inquiétude parce que je me disais : "c'est une maison avec le chauffage au fuel ; il y a quand même énormément de surface à chauffer, on risque de galérer beaucoup". Je ne voulais pas vivre dans une maison où j'aurais froid... Aujourd'hui, je peux vous garantir que tout va bien et pourtant je suis frileuse* ».

Conçue pour être réalisée en une seule fois et en seulement quelques semaines, la rénovation a été entièrement confiée à une entreprise générale de travaux dont le devis a été analysé ligne par ligne, pendant plusieurs jours, pour sécuriser le contrat et optimiser chaque poste de travaux, voire en éliminer certains pour rentrer dans l'enveloppe prévue et non négociable... Résultat : « *on a renoncé à l'isolation, par l'extérieur ou par l'intérieur... ça renchérissait énormément, de l'ordre de 30 000 ou 40 000 euros, puisque la maison est grande* ».

Seuls les combles bénéficient d'une isolation conséquente (épaisseur de quarante centimètres). Pour le reste de la maison, l'isolation des parois a été réalisée uniquement dans certaines pièces, et seulement quand la reprise de quelques murs nécessitait de plaquer une contre-cloison. Certes, l'isolation par l'extérieur reste toujours possible, mais elle ne sera pas réalisée par les propriétaires actuels, qui s'y opposent par goût personnel ; le ravalement récent de l'ensemble des façades n'a pas été l'occasion de revenir sur ce choix.

Les travaux énergétiques se sont limités par ailleurs au remplacement de la chaudière fuel par une chaudière à condensation raccordée au réseau gaz et au changement total de l'ensemble des menuiseries extérieures (hors porte d'entrée), soit vingt-quatre fenêtres y compris la cage d'escalier : « *ils nous avaient dit qu'il fallait les enlever parce que pour l'isolation, c'est catastrophique* ».



Plan des combles et façade de la maison (SB4)

Le maître d'ouvrage se déclare aujourd'hui plutôt satisfait avec des arguments qu'il utilise avec conviction : « on a quand même trente pour cent de la surface des murs en fenêtres, donc cela veut dire que l'on a trente pour cent de la surface murale qui est isolée puisqu'on a tout changé... Mais c'est une construction traditionnelle aussi, donc on a une certaine isolation naturelle quand même ; un moellon, la brique, ça apporte une isolation naturelle avec les billes d'air, et c'est l'air qui isole... Ce n'est pas du béton quoi ! Mais bon, elle n'est pas parfaite au niveau isolation, mais elle est pas mal ! ».

Les besoins de confort thermique de la maîtresse de maison ont été réglés en multipliant les émetteurs dans le vaste espace de vie du rez-de-chaussée ; les radiateurs en fonte déposés dans les chambres où il y en avait plusieurs ont été réinstallés en nombre, sans que soient calculés les besoins de chaque volume : « il y en a six, plus celui de l'entrée et celui de la cuisine. Alors, j'ai mis le paquet au rez-de-chaussée ! Comme ça, si elle me dit qu'elle a froid là-haut, je lui dis : "tu descends en bas" ! »

Mais il est intéressant de noter que parmi l'ensemble des ménages de notre panel, c'est le seul qui indique très explicitement qu'il reste très attentif au contrôle pointilleux des consommations et à la maîtrise des usages : « on s'en sort, on arrive à tenir malgré les hausses du gaz, on se tient à peu près, on fait attention ».

### **Priorité à l'isolation chez des propriétaires qui ont une forte sensibilité environnementale**

Ce troisième type, représenté par la maison SB3, est le seul pour lequel on peut dire que **la question énergétique occupe une place centrale dans la manière de penser le projet** et d'établir les priorités : « on s'était dit que de toute façon, on isolerait la maison que l'on achèterait. Enfin, sauf si on achetait une maison moderne, mais ce n'était pas trop notre souhait. On pensait vraiment à l'isolation, mais on n'avait pas envisagé que cela coûterait aussi cher ». Ce ménage est d'ailleurs celui chez lequel on peut constater l'une des meilleures cohérences d'ensemble en termes de consommation et de comportements environnementaux.

C'est ainsi que, de manière fort notable, la maison SB3 est la seule au sein de notre panel où, près de sept ans après l'achat, les meubles de cuisine hérités des propriétaires précédents sont toujours en place bien qu'ils donnent des signes de très grande fatigue. De même, au moment de notre enquête, les travaux d'agrandissement et de modernisation de la salle de bains, étriquée et à bout de souffle, sont à peine commencés<sup>106</sup>.

En effet, depuis leur achat, **les propriétaires ont toujours priorisé les travaux liés à l'énergie, dans leurs arbitrages budgétaires ; et tout particulièrement l'isolation** puisque par ailleurs, au moment de l'achat, la maison dis-



posait déjà d'un poêle à bois, et la plupart des menuiseries extérieures avaient déjà été changées. Les travaux réalisés ont donc été dans l'ordre :

- isolation des combles sous-rampants, sans lésiner ni sur l'épaisseur (R=8), ni sur les matériaux : « on a pris le maximum de ce qui existait. Ils n'avaient jamais fait ça mais on s'est dit que vu la différence de prix, autant le faire... et on n'est pas déçus... On a fait faire trois devis différents. Les autres ne voulaient pas faire en ouate de cellulose ; ils étaient sur la laine de verre qui est deux fois moins chère. Ils restent sur leurs habitudes, mais nous, on ne voulait pas ça » ;
- isolation thermique par l'extérieur (polystyrène en 12 cm, enduit) + laine de verre sous OSB, sur les murs du garage mitoyen non chauffé ;
- le changement de la chaudière fuel pour une chaudière gaz haute performance n'a été effectué qu'à l'issue des travaux d'isolation, en profitant des aides nationales et des aides de l'agglomération visant la suppression des chaudières fuel.

Peut rentrer dans cette typologie, à quelques nuances près, la maison T1, dont le propriétaire est un auto-rénovateur libertaire convaincu. Son moteur principal est une volonté d'autonomie qui flirte avec une attitude quasi-survivaliste l'amenant par exemple à envisager de pouvoir

se déconnecter du réseau électrique, même en pleine ville : « j'aimerais avoir mon autonomie, avoir un accumulateur d'énergie et ne plus entendre parler de quoi que ce soit ». La forte volonté d'auto-rénovation du propriétaire, qui entend mettre le temps qu'il faudra, ne va pas sans une ligne directrice claire, où les travaux d'isolation prennent leur place progressivement. Ainsi, l'isolation thermique par l'extérieur est au programme et ses calculs sont vite faits : il a tout intérêt à faire ces travaux lui-même car le niveau des aides auxquelles il est éligible est loin d'absorber les coûts d'une isolation réalisée par une entreprise RGE.

Au sein de notre panel, d'autres ménages font montre d'une conscience environnementale qui se traduit dans leurs comportements de consommation ou de mobilité par exemple. Il n'en reste pas moins que d'autres contingences les ont éloignés de la rénovation réellement performante qu'il était pourtant possible de réaliser. Les convictions environnementales sont donc nécessaires mais pas suffisantes pour pousser à la rénovation performante.



Cuisine installée par la propriétaire précédente et salle de bains exigüe (SB3)

## Les raisons du rendez-vous raté avec la performance

La raison principale pour laquelle on remarque autant de rendez-vous ratés avec la performance énergétique, c'est que **la plupart des projets de rénovation ne sont pas pensés de manière globale, ni sur le plan architectural, ni sur le plan énergétique** et encore moins dans une intelligente combinaison des deux.

D'ailleurs, **dans beaucoup de cas, le projet mûrit, se développe et prend de l'ampleur postérieurement à l'achat et aux premiers travaux** liés à l'entrée dans les lieux, à travers des agrandissements et modifications successifs : si la rénovation se fait par étapes, ce n'est pas seulement pour des questions techniques et pécuniaires initiales, mais aussi parce que les enfants grandissent, que les ressources évoluent et que de nouveaux besoins surgissent pour lesquels le potentiel de la maison se révèle à l'usage.

Ces nouvelles étapes sont rendues possibles du fait même que, comme nous l'avons montré précédemment, **ces maisons des années 50-70 sont particulièrement plastiques et leur potentiel d'évolution apparaît progressivement, en y vivant**<sup>107</sup>. Mais cela ne veut pas dire que la faisabilité technique des travaux postérieurs permet de venir renforcer et compléter la performance énergétique de manière cohérente. Certains regrettent de ne plus trouver le bon emplacement pour un poêle à bois, d'autres de ne pas avoir fait une isolation par l'extérieur à cette occasion ; parfois, les agrandissements entraînent la pose d'émetteurs électriques, voire de climatisation réversible, parce que le système de chauffage ne peut plus être étendu. C'est le cas pour la maison T5, que ses propriétaires s'approprient à quitter peu après notre enquête, après avoir réalisé une forte plus-value : le DPE réalisé à cette occasion classe la maison au niveau D pour l'énergie comme pour les émissions de gaz à effet de serre.

### Procéder pas à pas sans vue d'ensemble

Avec la maison SB5, nous avons un cas typique de rénovation entreprise pas à pas, entièrement en auto-rénovation avec une bonne volonté certaine sur la question de l'énergie, et beaucoup de modestie dans le projet : avec un budget contraint, il n'est pas question de se lancer dans des travaux grandioses. Mais la manière même de raisonner du propriétaire fait que la rénovation y est pen-

sée poste après poste et pièce après pièce. Il s'agit pour lui de faire ce qu'il peut, quand il peut, en combinant ses contraintes de disponibilité et ses contraintes financières. Un seul poste est pensé de manière globale et systématique à l'échelle de toute la maison, la reprise complète du circuit électrique : emplacement du tableau, saignées, positionnement des prises et interrupteurs en nombre suffisant, pré-câblage des combles au cas où ils seraient un jour aménagés. Mais, sur la question énergétique, les choses se font au fil de l'eau, d'un poste à l'autre, d'une pièce à l'autre :

- il a d'abord complété le changement des menuiseries extérieures, dont la porte d'entrée, car l'ancienne propriétaire n'avait pas tout fait remplacer ;
- l'isolation des combles est venue après, sans doute accélérée par un incident de chantier : un ami qui l'aidait étant passé au travers du plancher en lattis du grenier, l'urgence des travaux de renforcement s'est imposée, l'isolant étant alors déroulé au sol, sous un nouveau plancher ;
- à l'occasion de la rénovation totale de la salle de bains, qui est le seul vrai gros chantier « plaisir » dans la maison, l'isolation des parois est réalisée : ce sera la seule pièce isolée (et raccordée à une VMC) de la maison. L'isolation par l'extérieur du pignon, seulement en rez-de-chaussée, sera faite plus tard : en effet, le garage mitoyen, encombré, est aujourd'hui inaccessible ;
- la chaudière, de marque Geminox, étonnement petite par rapport aux autres chaudières fuel du quartier, donne encore entièrement satisfaction : elle ne sera changée que lorsqu'elle sera en fin de vie, vraisemblablement pour une pompe à chaleur.

Ceci dit, le propriétaire est entièrement satisfait en termes de confort et de consommation : *« je consomme 1200 litres par an, ça fait 1000 euros<sup>108</sup>, donc c'est moins cher que mes voisins qui sont au gaz »*. Et il est très attentif à la régulation qui lui permet une maîtrise de ses consommations : *« maintenant, il y a le côté éthique et écologique qui rentre en compte. C'est une petite chaudière qui ne prend pas beaucoup de place et qui a un relais connecté. Comme ça, je peux faire ce que je veux. Si je m'en vais le weekend, je l'éteins, je mets hors-gel... Puis deux heures avant d'arriver, je mets la maison à 19°, et c'est bon. Là vous êtes dans la pièce la plus fraîche de la maison, c'est pour ça que j'ai mis le thermostat ici »*.



Pourtant, curieux et à l'écoute, le propriétaire de la maison SB5 aurait sûrement pu être très sensible au décryptage technique de l'état initial de sa maison et aux préconisations de travaux énergétiques qui auraient pu s'ensuivre. Les diagnostics techniques immobiliers ne jouent clairement pas ce rôle et, ayant décidé d'entreprendre lui-même tous les travaux, il n'est pas rentré dans les circuits qui auraient pu lui donner un cadre et lui permettre de bénéficier de conseils ; ainsi, il n'a pas consulté l'Alec du Pays de Saint-Brieuc, contrairement à son voisin.

### Commencer par la chaudière

Dans les cas des rénovations enquêtées, remplacer la chaudière ne relève souvent pas de l'urgence (un seul cas de panne avérée au moment de l'achat), mais elle découle surtout de la contrainte architecturale dès lors que l'installation actuelle doit être déplacée à cause des réaménagements prévus.

Dans le cas des chaudières à fuel, systématiquement encore en place au moment de l'achat à Saint-Brieuc, le cellier, le garage ou la buanderie où elles se trouvent font généralement partie des espaces qui vont être conquis pour créer le grand séjour de rez-de-chaussée. De plus, ce sont des monstres qui prennent beaucoup de place : « il y avait une immense chaudière à fuel, des tuyaux partout », « une chaudière à fuel et tous les accessoires qui vont avec, le gros brûleur, le vase d'expansion, des tuyaux énormes ». Sans parler de la cuve à fuel, qui n'est pas toujours extérieure. Le changement en faveur d'une chaudière gaz à condensation s'impose donc d'emblée d'autant plus que le gaz de réseau est présent et jouit d'une meilleure image environnementale entretenue par le bruit médiatique<sup>109</sup>, et que l'encombrement est réduit.

Mais dans les propos de nos interlocuteurs, l'évidence de ces changements n'est jamais rapportée à une réflexion globale en lien avec les autres postes énergétiques, en particulier en termes de dimensionnement, voire en termes de besoins absolus. En effet, une très bonne isolation de l'enveloppe, pourrait conduire à se passer complètement d'une chaudière, comme c'est le cas pour la maison SB1 où l'ensemble de l'installation de chauffage central est finalement remplacé par un poêle à granulés, qui se révèle être suffisant pour chauffer le volume de la maison, après un travail complet sur l'enveloppe.

On a l'exemple inverse avec la maison SB2. Le propriétaire sait décrire avec satisfaction l'évidence architecturale du changement de la chaudière, au moment de l'appropriation du garage et du cellier au profit de l'agrandissement de la pièce de vie : une petite chaudière gaz a remplacé l'immense chaudière fuel. Mais ce propriétaire est également le plus désinvesti de la question énergétique. Il est aussi le seul au sein de notre panel à parler avec beaucoup d'amertume de ses factures d'énergie, qui ne sont effectivement pas neutres comparativement à d'autres maisons équivalentes : « c'est très cher honnêtement, ils se gavent, c'est insupportable. On a beau avoir une maison isolée, on est à 270 euros par mois, gaz plus électricité ». Nuancions ses propos au sujet de l'isolation de cette maison : les combles ont été isolés à l'occasion de l'aménagement d'une suite parentale dans le grenier, mais les parois ne l'ont pas été, comme on peut le voir dans les chambres, où les moulures au plafond n'ont pas été touchées. Par ailleurs, les équipements du logement, la température de consigne et les consommations d'ECS expliquent sans doute en partie le montant des factures.



Les moulures d'origine intactes dans les chambres (SB2)

### **Des allocations budgétaires contraintes par un diagnostic incomplet de l'état initial**

L'un des risques bien documentés et inhérents aux chantiers de rénovation, est celui de la découverte de mauvaises surprises en cours de chantier, entraînant des travaux et donc des frais complémentaires, d'autant plus pénalisants que le budget initial n'a pas anticipé le besoin de devoir faire face à l'imprévu.

Sur les treize maisons étudiées, ce cas ne se présente qu'une seule fois de manière critique, ce qui confirme que ces maisons des années 50-70 sont structurellement des maisons qui ont été bien construites, et que plus elles sont restées dans leur jus moins les risques sont grands, car elles sont très lisibles au moment du diagnostic initial.

Cependant, dans la maison T2, trois mauvaises surprises modifient le projet en cours de route : d'une part, la nécessité de changer l'ensemble des tuiles de la toiture ; d'autre part, une mauvaise appréciation de l'état du circuit de chauffage par le chauffagiste, face à une installation qui avait gelé ; enfin, la découverte d'une « *isolation de misère* » en polystyrène sur tous les murs intérieurs. Outre les conséquences imprévues sur le budget, cela a réorienté certains choix, en particulier celui de l'isolation extérieure : « *notre idée au début, c'était de faire une isolation par l'extérieur... Sauf que tout le polystyrène avait été collé sur le plâtre avec une colle bien costaude, ce qui fait que quand on l'arrachait, ça faisait des trous dans le plâtre de plusieurs millimètres... On nous a dit qu'il fallait refaire tous les murs intérieurs. On n'avait pas le budget si, en plus, on voulait faire l'isolation par l'extérieur... du coup on a rajouté sept centimètres d'isolant, des rails et tout a été plaqué* ».

### **Des aides financières qui ne portent pas un message fort en faveur de la rénovation globale<sup>110</sup>**

Sur le plan des aides financières, le point le plus notable est que **le rôle qu'elles auraient pu avoir pour orienter vers une rénovation globale et performante est totalement inexistant.**

Les trois plus gros défauts du système des aides financières à la rénovation énergétique, tel qu'encore en vigueur en 2022, apparaissent au grand jour :

- le système ne favorise pas de manière forte et volontariste les rénovations globales, et laisse la voie grand ouverte à la rénovation par gestes. Et ceci, pas seulement parce que les aides sont alors tout aussi intéressantes sur le plan pécuniaire, mais surtout parce que cela n'oblige pas les ménages à prendre le temps d'une compréhension globale du fonctionnement thermique de leur maison, et de son potentiel d'amélioration. Seule exception à ce constat, le cas de la maison SB1 exposé plus haut, pour laquelle ce sont les aides de l'agglomération de Saint-Brieuc – malheureusement supprimées depuis – qui ont joué ce rôle, grâce au gain énergétique exigé à travers un bouquet de travaux ;
- les aides ont avant tout un effet d'aubaine, parce que dans la plupart des cas, et tout particulièrement à Toulouse où nous avons une majorité de CSP +, avec ou sans elles, les rénovations n'auraient sans doute pas été fondamentalement différentes. On peut même dire que dans le cas SB3, la rénovation ambitieuse qui a été réalisée par une famille plus modeste n'aurait pas été très différente sans les aides, car ils avaient pris en compte ce budget au moment de l'achat, du fait de leur engagement environnemental ; elle aurait tout au plus été retardée et l'aide ici a eu un effet accélérateur : « *les aides nous ont bien aidés, donc du coup, on a fait le pack complet combles plus isolation extérieure la même année* » ;
- elles sont mal calibrées pour toucher les ménages dont le niveau de revenus reste assez modeste, tout en étant juste un peu au-dessus des plafonds d'éligibilité. Les deux maisons où l'auto-rénovation est la plus significative rentrent dans cette catégorie. Paradoxalement, le propriétaire auto-rénovateur de la maison T1 est celui qui connaît le plus précisément les aides Ma Prime Renov' et leurs conditionnalités ; mais les montants qu'il peut espérer sont si faibles au regard des prix pratiqués par les entreprises RGE, qu'il est conforté dans sa démarche d'auto-rénovation.

Globalement, la plupart des personnes rencontrées parlent des aides de manière peu précise (« *je crois que grâce à ma femme, on avait eu des aides pour ça. Elle travaille à l'agglomération et ils parlent entre collègues...* » SB2),



et surtout assez désimpliquée : selon les personnes et leur niveau de connaissances des aides existantes (CITE, CEE, prêt à taux zéro) quand elles ont fait leurs travaux, elles ont plus ou moins fait jouer des droits, sans que cela apparaisse comme fondamental pour éclairer leurs décisions sur le plan technique.

Il est vrai que le fonctionnement des aides apparaît souvent opaque, créant même parfois un sentiment de méfiance, alors qu'elles devraient au contraire apporter

des signaux rassurants, encourageants et surtout favorables à la rénovation performante : « par exemple, on n'a jamais posé de panneaux solaires même avec les aides et tout ça. D'une part, moi je n'y crois pas vraiment et d'autre part, ça coûte très cher. Et puis on sait que le devis va être majoré parce qu'il y a les aides, et personne ne joue le jeu en fait. Donc, c'est un peu problématique pour moi, dans le sens équitable et honnêteté » T5.

## Poêle à bois, domotique et grands volumes : trois critères complémentaires qui viennent modifier la donne énergétique

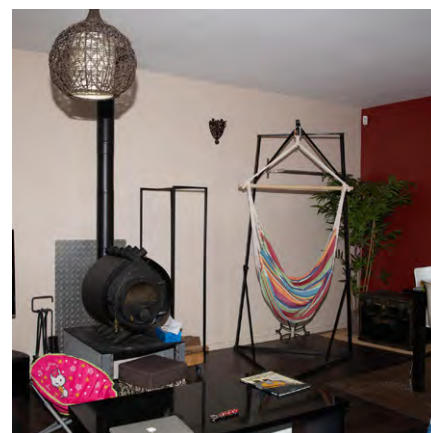
Notre recherche fait apparaître trois critères complémentaires qui viennent modifier le regard que l'on peut porter sur la rénovation énergétique et les performances atteintes. Les deux premiers, poêle à bois et domotique, vont plutôt dans le bon sens ; le troisième pose la question du mode de calcul de la performance au regard de l'intensité d'usage et des volumes à chauffer.

### Le poêle à bois, roi des énergies renouvelables ?

De manière assez surprenante, le recours à l'énergie solaire n'est présent ni à Toulouse, ni à Saint-Brieuc, pour les rénovations que nous avons enquêtées<sup>111</sup>. Plus généralement, dans les quartiers étudiés, la présence de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est très

peu notable. De même, pour la production d'eau chaude sanitaire, personne n'a indiqué disposer d'un appareil thermodynamique.

En revanche, l'énergie bois est bien présente. Sans surprise au vu de nos recherches précédentes, dans la moitié des maisons de notre panel, les ménages ont fait installer un poêle à bois. En effet, celui-ci est en passe de devenir le **nouvel objet désirable de la maison contemporaine** (Hamon, 2020) : « installer un poêle, c'était dans ma tête, mais on me l'avait mis. Je voulais un poêle, mais parce que c'est un peu la mode. Quand les gens font une maison, ils disent : "Ah, tu vas mettre un poêle ?". Donc, c'était dans ma tête parce que c'était un sujet du moment et qu'il fallait un poêle dans une maison » SB1.



Poêles dans les maisons SB1, SB3 et T5

Bien sûr, le poêle à bois bénéficie d'une image favorable sur le plan des économies d'énergie et de l'environnement : « *on a mis un poêle pour faire baisser notre facture énergétique. C'est le meilleur investissement* » T5. Mais deux raisons essentielles viennent compléter cela :

- le plaisir de contempler un feu de bois et l'imaginaire associé : « *on adore la petite ambiance avec les flammes, pouvoir se réchauffer quand on a pris la flotte ; ça, on aime beaucoup* » T2 ;
- l'esthétique des poêles contemporains, qui participe de la décoration de la pièce de vie principale : « *on adore le poêle pour le look que ça peut donner* » T2.

À l'heure où la dépendance aux énergies, fossiles ou nucléaires, devient un enjeu majeur, on dispose donc, avec le poêle à bois revisité dans son esthétique contemporaine, d'une alternative extrêmement séduisante pour les consommateurs. Par ailleurs, dans ses versions les plus modernes, il peut avoir aujourd'hui une praticité quasiment équivalente à une chaudière connectée.

### Domotique, une pratique émergente

« *Ça, c'est la petite touche moderne dans la maison des années 50.* » SB5

Le recours à la domotique n'est pas majoritaire au sein de notre panel, mais nous constatons qu'**elle semble avoir fait une percée notable** que nous n'avions pas observée dans nos recherches antérieures, avec près de la moitié des ménages qui indiquent expressément l'utiliser **au moins pour programmer et réguler le chauffage** (y compris, le poêle à granulés), dont deux qui utilisent également un assistant vocal pour des usages plus domestiques, dont l'éclairage.

Au-delà de la programmation et régulation du chauffage à distance, l'usage qui est principalement mis en avant est la gestion des volets roulants en particulier pour contrôler les apports solaires : « *typiquement, quand il fait chaud, les volets se referment à 8h30 et se réouvrent à 19h30, pour garder un peu le frais* » T2.

Outre cette gestion bioclimatique, les personnes concernées mettent également en avant un aspect sécuritaire, car le fait d'ouvrir et fermer les volets, voire de jouer sur les éclairages, permet de simuler une occupation de la maison.

Au sein de notre panel, la domotique s'est développée chez des personnes qui se sentent à l'aise sur le plan de la technique et de la programmation (ingénieurs ; technicien de maintenance courants faibles). On peut anticiper qu'elle prendra de plus en plus de place, même chez les personnes moins expertes, et que ses usages en accompagnement de la sobriété énergétique pourraient se développer dans les années futures.

### Des maisons plus performantes mais des volumes plus importants et une intensité d'usage en baisse

Que les agrandissements aient été faits par extension ou surélévation (à Toulouse), ou par appropriation d'espaces précédemment non chauffés (essentiellement à Saint-Brieuc), toutes les maisons de notre panel ont vu leur surface habitable considérablement augmenter (voir description de l'échantillon dans l'annexe méthodologique, page 190).

À Saint-Brieuc, l'étude des plans déposés pour les permis de construire initiaux, retrouvés aux archives, montrent des surfaces habitables initiales de l'ordre de 60 m<sup>2</sup>. De manière générale, dans ces maisons à trois niveaux, seul le niveau intermédiaire était consacré à l'habitation, avec parfois une chambre supplémentaire située en rez-de-chaussée. Les anciens du quartier racontent que, dans les années 60, ces maisons accueillaient des familles catholiques bretonnes, où l'on comptait couramment cinq à six enfants.

Aujourd'hui, ces mêmes maisons abritent au mieux une famille comprenant un couple et ses deux enfants. Évidemment, si l'on compare la situation présente avec la situation immédiatement antérieure de vacance ou d'occupation par une personne très âgée restée veuf ou veuve, l'intensité d'usage de ces maisons est en progrès. Mais c'est sans prendre en considération le fait qu'à l'occasion des travaux, la surface habitée et chauffée peut être multipliée par trois.

C'est couramment le cas à Saint-Brieuc : cellier, garage et buanderie sont supprimés en rez-de-chaussée au profit d'un vaste séjour/cuisine ; sous les toits, le confortable grenier à deux pentes avec une charpente traditionnelle devient la suite parentale avec vue, depuis les fenêtres de



toit. Sans aucunement toucher à la structure, les 60 m<sup>2</sup> habitables deviennent 180 m<sup>2</sup>. Or, cette typologie couramment produite en appliquant des plans-types Logécos du ministère de la Reconstruction, est la caractéristique commune à nombre des pavillons des années 50-70 visés par notre enquête, et susceptibles de subir les mêmes transformations.

Les typologies trouvées à Toulouse sont légèrement différentes et l'agrandissement de la surface habitable impose plus souvent de bâtir des extensions (ou surélévations), et d'y consacrer un budget important pour une surface finale qui peut rester inférieure à celle atteinte à Saint-Brieuc.

Ces maisons des années 50-70 sont donc particulièrement attractives du fait même du potentiel d'espace qu'elles peuvent proposer à des ménages tout à fait représentatifs de l'évolution des besoins contemporains.

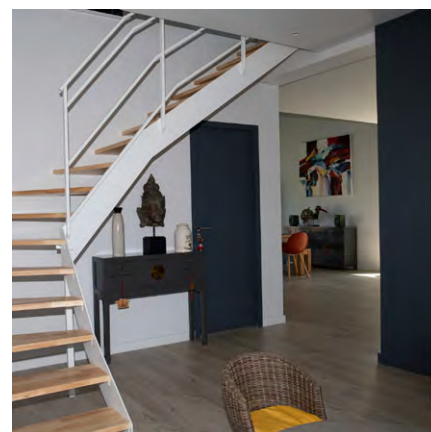
Ceci a une double conséquence. D'une part, cela souligne les limites d'un calcul de la performance qui se limite à mesurer des kWh/m<sup>2</sup> et ne prend pas en compte l'intensité d'usage (kWh/habitant). D'autre part, cela met en évidence **une contradiction fondamentale à laquelle sont confrontés les ménages : leur appétit en termes de surface supplémentaire peut les conduire à des allocations budgétaires défavorables à une rénovation performante**. Pourtant, leurs factures d'énergie seront en partie proportionnelles à cette surface augmentée. Si, comme ils disent, « *notre budget ne nous permettait pas de faire l'isolation par l'extérieur* », n'est-ce pas très souvent parce que ledit budget a été dévoré par les travaux d'agrandissement ?

Au-delà de la seule question de l'augmentation des surfaces habitables, il faut également prendre en considération la transformation des volumes qui passe par un fort décroissement. Comme ils nous l'ont raconté couramment, au moment de l'achat, ils ont visité des maisons qui semblaient étriquées avec de petites pièces, des couloirs, des cloisons, des escaliers sombres soigneusement fermés par des portes palières.

Or que trouvons-nous à l'issue des travaux ? **De vastes espaces ouverts non seulement horizontalement, mais également verticalement**, l'escalier devenant un objet intégré au *look* modernisé de la maison, même lorsqu'il est conservé en l'état.

Le comportement thermique initial de ces maisons est donc complètement transformé et il est parfois difficile d'envisager une gestion différenciée du chauffage des pièces en fonction de leur occupation, tant les espaces sont ouverts, y compris les chambres ou les bureaux.

Le propriétaire SB1 nous l'illustre ainsi : « *il y a les combles<sup>112</sup> qui prennent beaucoup de chaleur. La chaleur monte naturellement, donc c'est pour ça que j'ai finalement mis un rideau au palier du premier étage. C'est pour stopper la chaleur, parce que sinon, il faut quatre ou cinq jours pour que la maison soit à température et que le poêle ne tourne plus en régime soutenu pour réchauffer la maison. Il y avait une cage d'escalier avant, avec une porte que j'ai abattue ; ça stoppait sûrement la chaleur. C'est quand même un gros volume à chauffer* ».



Vastes volumes ouverts, horizontalement et verticalement (SB1, SB2, T4)

## En conclusion, des rénovations énergétiques qui font face au défi de la sobriété

Avec ces pavillons des années 50-70, nous retrouvons les fondamentaux sociologiques habituels de la rénovation énergétique en maison individuelle et leurs contradictions avec ce que, dans un monde idéal, prescriraient les approches strictement techniques :

- l'importance de la réflexion globale en amont du projet (architecturale et énergétique), malheureusement trop souvent absente ;
- le faible poids des aides financières pour encourager à la rénovation globale, du fait de la manière dont elles sont structurées (avantage au geste par geste) ;
- l'étalement du projet dans le temps, avec différentes étapes qui ne sont pas seulement motivées par des freins financiers ;
- le poids des arbitrages financiers qui peuvent venir réduire les ambitions énergétiques...

Si les ménages se disent vraiment concernés – la demande est bien là, ils restent insuffisamment informés des conditions techniques de la performance et mal accompagnés.

Sur ce terrain précis, **l'appétit des ménages pour de grandes surfaces et de larges volumes ouverts est particulièrement mis en évidence, à l'opposé du chemin plus vertueux de la sobriété**<sup>113</sup>. C'est un point particulièrement délicat à résoudre au regard des aspirations des Français et de leur liberté d'agir en tant que propriétaires, qui accentue encore plus la nécessité de viser la plus haute performance possible au moment des rénovations. La sobriété peut également s'exprimer dans d'autres dimensions favorables à la transition écologique que nous allons continuer de passer en revue.

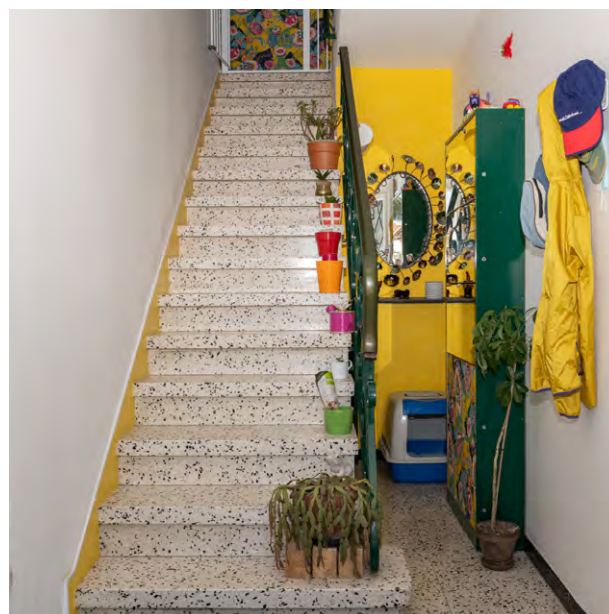
## Matériaux d'origine : une richesse qui peut être favorable à l'économie circulaire

Si l'on dézoome de la seule question de la performance énergétique et du confort thermique d'hiver et d'été, on peut regarder ces rénovations de manière plus globale, en prenant en compte leur bilan carbone, lié à l'énergie grise<sup>114</sup>. En effet, comme on peut le voir à Toulouse, dans les quartiers des années 50-70, on commence à observer des opérations de démolition/reconstruction, des petits collectifs venant remplacer les maisons individuelles initialement présentes.

Or, les pavillons des années 50-70 révèlent des qualités favorables au réemploi et à l'économie circulaire. En effet, ils ont été construits à une époque où l'on peut encore parler non seulement de maison de maçon, mais aussi de maison de charpentier, de menuisier, de ferronnier, etc. **Elles contiennent donc nombre d'éléments remarquables qui font leur charme**, qui sont appréciés comme tels par leurs nouveaux occupants, **et qui ont été fabriqués à une époque où les choses étaient faites pour durer**.

De plus, la période actuelle étant très marquée par la mode du *vintage*, et tout particulièrement par le retour

en grâce des années 60, les arbitrages entre ce que l'on garde et ce que l'on écarte sont souvent favorables.



Granito et rampe en fer forgé, des éléments vintage soigneusement conservés et mis en valeur (T1)



## Le hit-parade des éléments conservés

### Des radiateurs en fonte qui allient esthétique et sentiment de confort

« Des radiateurs en fonte, c'est joli et ça chauffe bien. » SB2

Au hit-parade des éléments conservés, la première place revient sans conteste aux radiateurs en fonte. D'une part, parce qu'ils ont une image extrêmement positive et incarnent l'idée du confort thermique, de manière très nette ; leur présence rassurante participe sans doute du comportement très majoritaire<sup>115</sup> que nous avons observé dans ces maisons, qui consiste à conserver une chaudière alimentant un circuit de chauffage central. D'autre part parce qu'ils sont aussi considérés comme des éléments de décoration.

Ils font donc l'objet de soins en termes esthétiques : « les radiateurs d'époque, démontés, décapés, passés par des bains et repeints dans différentes couleurs dans des cabines de peinture thermo-laquée et chauffée. On les a mis dans différentes couleurs, avec un certain design » T1.

Si ce type de soin complet n'est pas toujours réalisé, on peut observer que dans la plupart des maisons, ces radiateurs sont mis en valeur en les accordant aux autres choix de couleur et de décoration : « en haut, on est resté sur des trucs neutres, blancs mais en bas, on les a mis en valeur ; c'est de l'antracite brillant, tout givrè » T2.

D'un point de vue technique, ce qui semble plus problématique, c'est que personne ne parle de l'adaptation de ces radiateurs d'origine aux nouvelles caractéristiques énergétiques de sa maison, ni même de ce qui a été réalisé pour assurer leur bon fonctionnement, comme le nécessaire débouage. Ainsi, personne n'évoque la manière dont le dimensionnement et les caractéristiques des nouvelles chaudières ont été déterminés ; et l'on évoque encore moins le réglage de la « loi d'eau », qui permet d'adapter la puissance des radiateurs au niveau d'isolation de la maison. On a ainsi vu, avec l'exemple SB4, que certains radiateurs sont supprimés dans les chambres pour être réinstallés dans le séjour, sans que le ménage ne fasse nullement allusion à un calcul de dimensionnement.



Radiateur rénové (T2)

Si l'on peut espérer que ces questions techniques ont été prises en compte par les chauffagistes, il faut cependant souligner qu'elles sont complètement ignorées par les ménages concernés, pour lesquels un radiateur est un radiateur, faute d'information suffisante sur le sujet. Aujourd'hui, avec la forte poussée de la pompe à chaleur,

comme système de chauffage désirable et favorisé par les aides à la rénovation, il apparaît sans doute nécessaire de faire acte de pédagogie et de susciter une meilleure vigilance des propriétaires concernés à propos du lien entre systèmes, émetteurs et niveau d'isolation<sup>116</sup>.

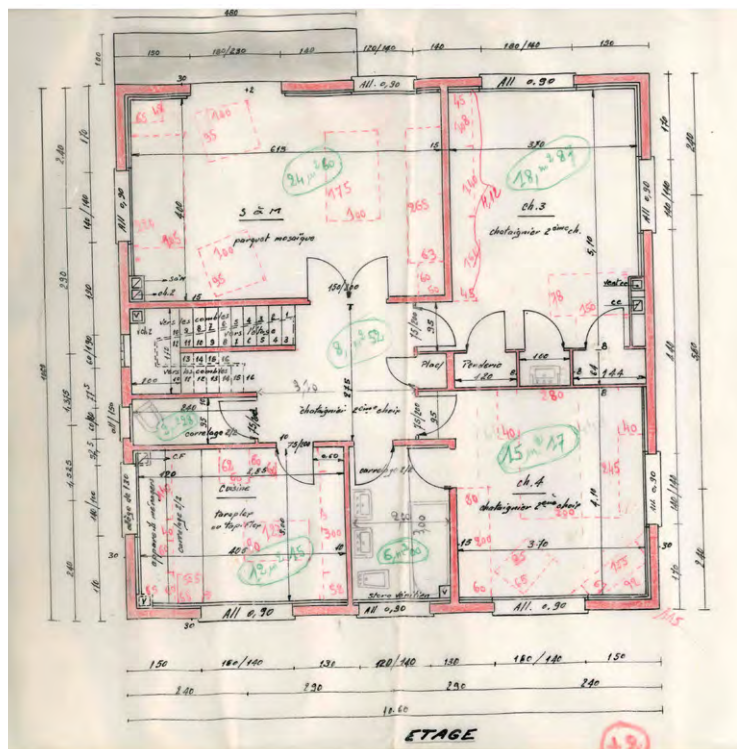


Radiateurs conservés et restaurés (T1 et T2)

## La chaleur du bois

Au deuxième rang des choses conservées, on retrouve un bon nombre d'éléments en bois, qui font partie des prestations d'origine dans les maisons des années 50-70, comme en témoignent les plans et descriptifs retrouvés aux archives, dans les dossiers de permis de construire<sup>117</sup>.

C'est évidemment le cas des planchers, que la plupart des ménages cherchent à conserver autant que possible, d'autant plus qu'ils sont redevenus très à la mode. Soigneusement poncés, ils retrouvent des teintes claires en harmonie avec le désir de lumière des intérieurs contemporains : « c'est un plancher d'origine... Il était sombre, je l'ai poncé et j'ai reverné en mat. Ça me plaît bien, c'est chaud, j'aime bien marcher dessus. Et puis, c'est du châtaignier. Toute la surface en haut, ce n'est que du parquet : c'est sympa » SB5.



Plan d'origine (SB4) : la nature des planchers est précisée pour chaque pièce (plan détenu par le propriétaire)





Un parquet conservé et éclairci par ponçage (SB5)



La démarcation entre le parquet et le carrelage (T3)

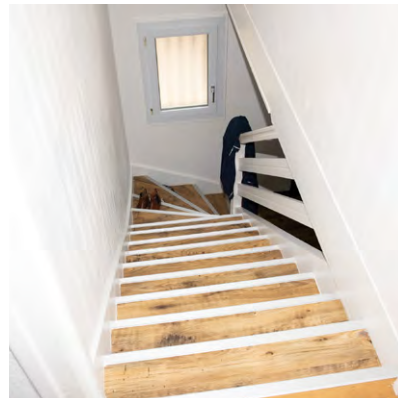
On note aussi couramment que des efforts sont faits pour assurer la transition parquet/carrelage dans les endroits où c'est nécessaire, alors que c'est parfois complexe à réaliser.

Les escaliers en bois et leur main courante sont également conservés. Là encore, ils sont en général modernisés, en jouant sur le ponçage, la peinture, les contremarches ou les nez de marche : « *il est toujours dessous, mais on l'a plaqué et on a décalé quelques marches qui étaient vraiment étroites* » T2.

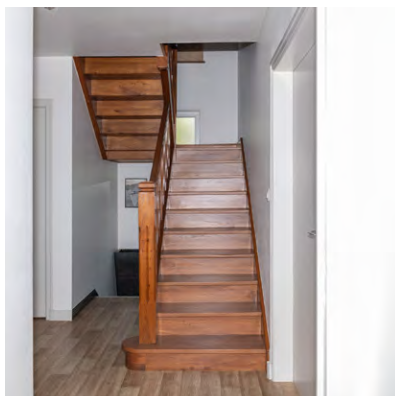
Escaliers en bois conservés



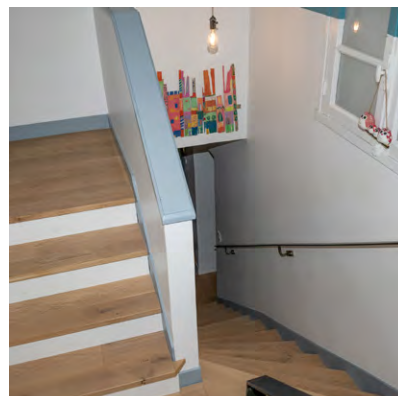
SB5



SB2



SB4

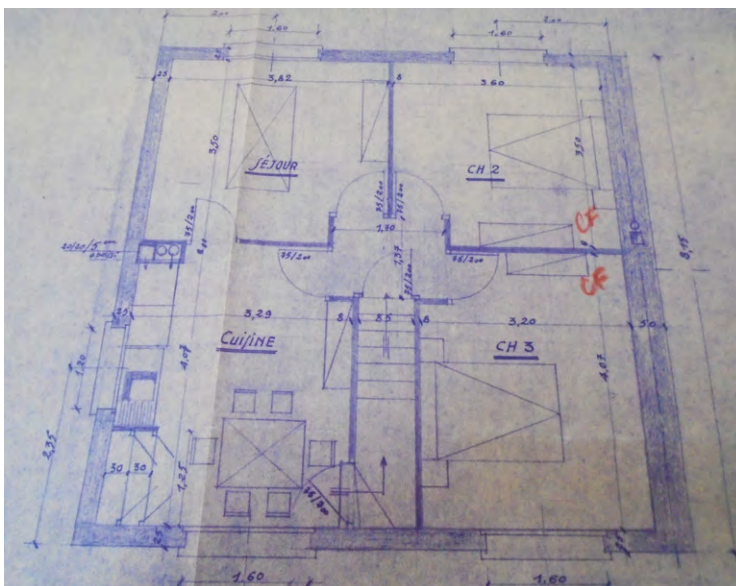


T2

Cela souligne également que, pour spectaculaires que soient certaines rénovations, peu de projets ont pour conséquence de changer de manière très radicale la structure de la maison, par exemple en modifiant les trémies<sup>118</sup>. Plusieurs hypothèses pour expliquer cela : une friabilité technique, doublée d'une absence de compétences sur le sujet ; un souci d'économie pour des travaux pensés comme trop chers ; un plan masse relativement bien pensé au départ, où les escaliers trouvent leur juste place. Deux des maisons visitées à Saint-Brieuc présentent pourtant une anomalie en termes de plan masse : l'entrée de l'escalier qui conduit aux combles se trouve en effet dans la salle de bains. Dans la maison SB2, cette salle de bains était originellement la cuisine ; on comprend donc qu'elle pouvait alors donner accès aux combles, d'autant plus que ceux-ci étaient considérés comme des lieux de stockage. Mais, quand ses propriétaires aménagent la suite parentale dans les combles et réalisent la réfection de la salle de bains, ils ne prennent pas la décision de modifier l'escalier. En conséquence, le père de famille se retrouve prisonnier de sa chambre quand ses filles occupent la salle de bains.

Enfin, les portes intérieures et les portes de placard, ainsi que la porte d'entrée n'étaient pas industrialisées à l'époque, mais réalisées sur mesure par des artisans menuisiers. Les menuiseries intérieures sont donc très couramment gardées, même si elles peuvent faire l'objet d'adaptations esthétiques : « *les portes old school, on va les retaper. Je vais peut-être aller à la défonceuse, je suis en train de regarder des modèles. Peut-être pas tout blanc, avec des petits motifs dessus...* » (SB5).

Pour les portes d'entrée c'est un peu moins souvent le cas, car elles sont couramment fuyardes, laissant passer les courants d'air. Une promenade dans le quartier Hellio-Bily équivaut de ce point de vue à l'étude d'un catalogue de menuiseries industrielles contemporaines : comme les fenêtres, les portes d'entrée ont aussi subi la loi de la mode et du marché.



Plan initial et escalier donnant accès à la suite parentale située dans les combles, depuis la salle de bains familiale (SB2)

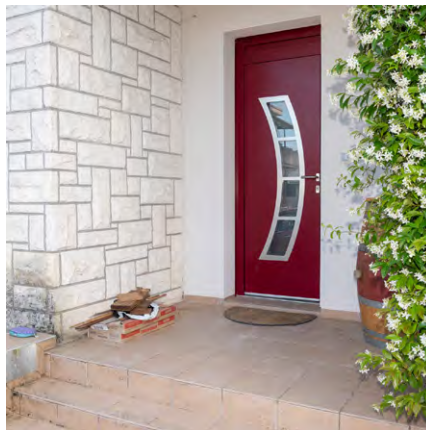




Portes conservées (T1, T3)

Cette décision de changement peut également être due à la difficulté de trouver aujourd'hui des menuisiers qui puissent proposer un travail de reprise et de réajustement de ces portes d'entrée.

D'ailleurs, la plupart des postes de menuiserie intérieure (meubles de cuisine et de salle de bains, aménagement de placards, etc.), sont le plus souvent réalisés en ayant recours aux solutions industrialisées proposées par les grandes enseignes de bricolage ou d'ameublement.



Un catalogue de portes d'entrée contemporaines (T3, T6, SB5)

## Les marqueurs forts d'une époque : ferronnerie et carrelage

Dans la liste des éléments couramment conservés, on trouve également les objets de ferronnerie : garde-corps, rampe d'escalier, grille et portail sur rue. Rarement

discrets, ils marquent une époque, et pourtant cela fait partie des éléments remarquables que les nouveaux propriétaires apprécient souvent de garder.



Portail et garde-corps (T1) et rampe d'escalier (SB4) d'origine

Cependant, ce n'est pas systématique car le sujet semble clivant et entraîner pas mal de discussions au sein des

couples ou avec les ami(e)s qui offrent leurs conseils.

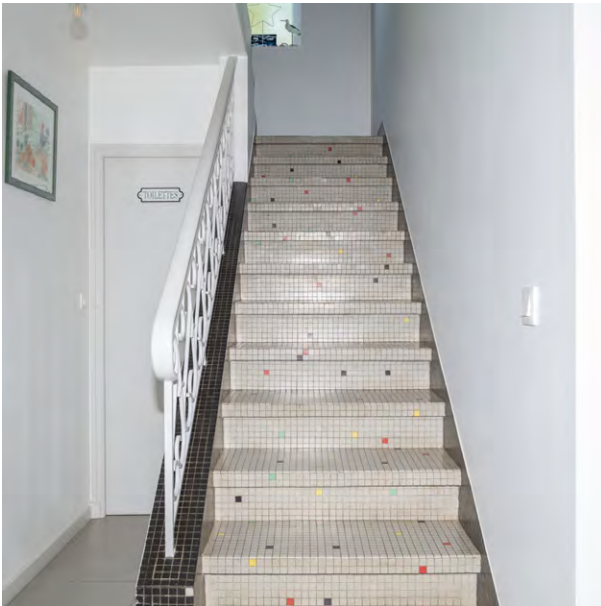


Chez SB1, le garde-corps d'origine sur le balcon des chambres (photo propriétaire) a été remplacé avec une touche contemporaine



Pour les anciens carrelages en particulier, les choses sont un peu moins systématiques, pour plusieurs raisons. D'une part, ils peuvent être abîmés et leur remise à neuf n'est pas aussi facile que celle du plancher. Par ailleurs,

dans les cas où les cuisines et couloirs sont déplacés, ils ne sont plus forcément adaptés aux nouveaux usages de l'espace dégagé. Enfin, leur typicité même (granito, mosaïque, etc.) est en cause : soit on adore, soit on déteste.



Escalier conservé, suite à une vive discussion au sein du couple (SB4)  
Couloir dont la conservation était encore en réflexion lors de la prise de vue : des avis divergents parmi les différentes personnes qui apportent leurs conseils en matière de décoration (SB5)

## Les perdants du hit-parade

Les grands perdants de ce comportement de conservation et de recyclage sont sans conteste la cuisine, la salle de bains et les toilettes. Ces trois pièces sont d'une certaine manière les plus intimes, mais aussi les plus porteuses de la souillure des propriétaires précédents<sup>119</sup>.

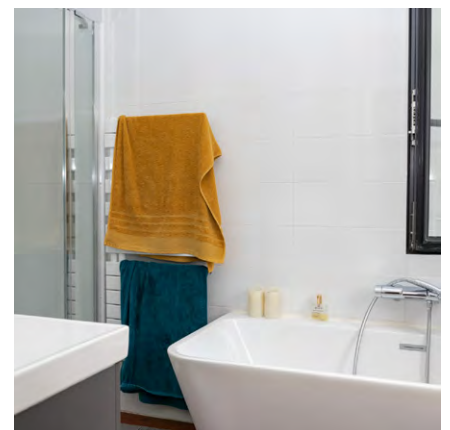
Pour ce qui est de la cuisine, même lorsqu'ils ont hérité d'une cuisine intégrée, car les propriétaires d'origine ont pu eux aussi se plier à cette mode, aucun ménage n'a conservé le mobilier existant<sup>120</sup>, fût-il de qualité. Nous ne trouvons donc aucun cas de customisation, y compris quand on nous dit que celle-ci était envisageable en ponçant les meubles en chêne, et en leur donnant une nouvelle allure par la couleur.



Cuisines installées lors de la rénovation (SB1, SB2, T3, T2)

La salle de bains est également l'objet d'une totale remise à neuf, quasiment partout. Sans surprise, elle est fidèle aux codes contemporains : douche à l'italienne, paroi de verre, robinetterie sophistiquée, meuble-vasque, WC suspendus<sup>121</sup>, etc. C'est ainsi que l'un des propriétaires indique

que pour la seule salle de bains, totalement transformée récemment, le montant des travaux s'élève à 23 000 euros... alors que par ailleurs, sa maison n'est pas isolée correctement et ne le sera sans doute jamais, parce qu'il considère que le coût en est trop élevé.



Des salles de bains totalement transformées (SB5, T6, T2)



## Les facteurs qui favorisent la conservation et le réemploi

Outre les qualités même des éléments qui sont conservés au cours de la rénovation des maisons des années 50-70, des prédispositions personnelles – goûts et compétences – semblent jouer en faveur de la conservation et du réemploi.



Meubles récupérés (SB3 et T3)

### Les goûts personnels et le sens de la récupération et de la deuxième-main

« On aime bien ce mélange d'ancien et de moderne. » T2

Comme nous l'avons vu précédemment, l'une des raisons d'achat de ces maisons réside dans la capacité des acquéreurs à y repérer des éléments qui font leur charme et avec lesquels ils vont jouer, autour d'un mélange ancien/moderne.

Ce mélange se retrouve aussi partiellement dans l'ameublement, ces ménages pouvant être par ailleurs des chineurs doublés de bricoleurs : « on a pas mal de trucs qui viennent d'Emmaüs... il y a beaucoup de choses refaites, chinées. La table, là, je l'ai faite moi-même » SB3.

Cet état d'esprit peut également jouer pour des éléments plus techniques de la rénovation. Ainsi, le propriétaire SB5 nous indique qu'il a fait de nombreux achats sur internet en général (neuf ou de seconde main) ; au moment de notre enquête, il est sur le point d'installer un escalier escamotable pour accéder au grenier : il a payé 150 euros un escalier qui en vaut 600 dans le commerce (« c'est un truc allemand. Je ne l'aurais jamais acheté à ce prix-là, mais c'est ce qui se fait de mieux »).

Ce comportement est particulièrement développé chez le propriétaire de la maison T1, qui a un sens aigu du réemploi de plusieurs manières : en réutilisant des éléments déjà présents dans la maison, pour en faire un autre usage à un autre endroit ; en réparant ce qui peut être réparé ; en récupérant des choses mises à la benne ou en déchetterie par d'autres, et qui peuvent encore servir et trouver leur place dans sa propre maison.



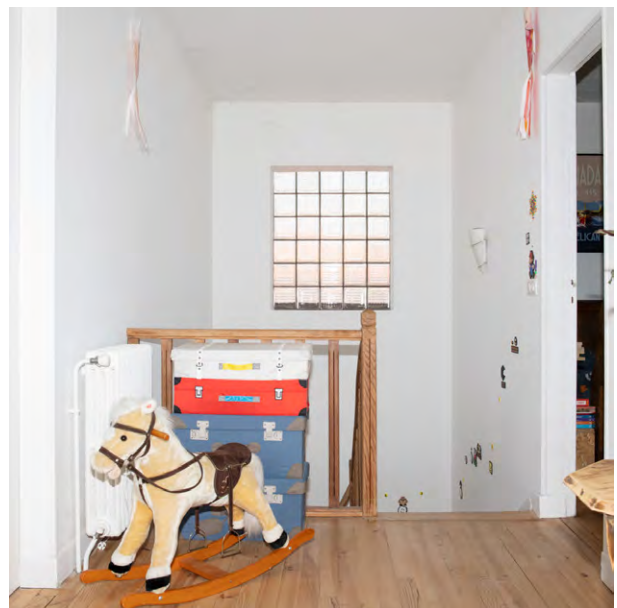
Matériaux de récupération en attente dans le jardin  
et cuisine retapée à l'aide de matériaux récupérés, dont du carton (T1)

## Être soi-même bricoleur et maître de son chantier

Au-delà des goûts personnels, la récupération passe donc forcément par une implication personnelle sur le chantier. On observe ainsi que plus les ménages sont dans une logique d'auto-rénovation, au moins partielle, et plus on va retrouver d'éléments conservés, recyclés, bricolés. Ici, ce sont de belles étagères de placard, dont le bois va être affecté à d'autres usages : « là, ces étagères, tout est

*recyclé. Une petite chute et j'ai fait un petit banc à la japonaise » T1.*

Là, ce sont des portes en bois dont le sens d'ouverture est inversé ou qui peuvent devenir des portes coulissantes : « tous ces systèmes de porte vont être enlevés mais réutilisés. Je vais faire un système de coulissement pour gagner de la place » T1.



Cheminée et pavés de verre conservés (T3)



Inversement, plus les ménages sont dépendants de la maîtrise d'œuvre et de leurs entreprises, moins ce comportement de récupération et de recyclage est observable. Ainsi, pour un exemple de porte d'origine transformée pour devenir coulissante, nous avons plusieurs exemples de portes mises au rebut justement du fait qu'elles n'étaient pas compatibles avec le galandage prévu, au moins au dire des entreprises.

En effet, on peut faire l'hypothèse que pour les entreprises, c'est plus rapide et plus rentable, voire plus sécurisant,

de repartir systématiquement sur du neuf standardisé. Ainsi, les propriétaires de la maison T3 témoignent de leurs discussions avec leur maître d'œuvre : « pour les architectes, c'était assez rigolo, on était vraiment des ovnis pour eux. Il aurait fallu recouvrir le parquet... "La cheminée, vous la gardez ?" ... "Heu, c'est le seul élément intéressant qui est un peu sympa dans la maison, donc oui, on va la garder !" » Ils indiquent d'ailleurs que dans cet affrontement, entre goûts différents et freins techniques, il y a des choses sur lesquelles ils n'ont pas pu ou pas su insister.

## Des potentiels à conforter... à condition d'embarquer les entreprises

Les qualités originelles de ces maisons, et des matériaux d'époque, pourraient être très favorables à la conservation ou au réemploi (à l'exception des installations dans les cuisines et les salles de bains). Ces potentiels sont assurément renforcés par les tendances du moment : retour du *vintage*, mode du DIY, forte féminisation du bricolage<sup>122</sup>, suggestion dans les magazines de décoration, Pinterest, etc.

Le seconde-main prend de l'essor pour un nombre de plus en plus important de postes de consommation (vêtements, objets, équipement de la maison, etc.). Face à un marché initialement porté par les échanges entre particuliers (vide-greniers, sites de vente en ligne, etc.), les grandes enseignes ont pris le relai en proposant des rayons dédiés (en magasin et en ligne). Dans le domaine

du bâtiment, commencent à apparaître des plateformes de matériaux de seconde main, fins de stock, etc., qui pourraient devenir des acteurs importants de la sobriété pour le bâtiment.

Mais, au regard de notre terrain, c'est peut-être en direction des entreprises et de la maîtrise d'œuvre que des efforts doivent être faits pour lever les freins (modèle économique de la fixation des prix, risque assurantiel en cas de réemploi, voire perte de compétences pour les réparations et ajustements nécessaires).

# La mobilité au défi de l'hégémonie de la voiture

« Le bâti n'est pas durable, mais c'est le mode de vie qu'il engendre qui l'est. Dès lors, prendre de la hauteur signifie s'intéresser au territoire vécu et questionner les déplacements réalisés autour du logement » (nous soulignons)<sup>123</sup>.

Les hypothèses de cette recherche sur les mutations dans le pavillonnaire des années 50-70 et leur possible contribution à la transition écologique ne s'arrêtent pas à la seule question de la performance des rénovations énergétiques réalisées, ni à leur bilan carbone. En effet, ce pavillonnaire très urbain, situé dans les secteurs péri-centraux des cœurs de ville d'avant-guerre, desservi par les transports en commun, semble avoir **un fort potentiel de sobriété en termes de déplacements**. L'enjeu n'est pas mince, ni du point de vue de la transition énergétique, ni de celui de la qualité de l'air et des pollutions.

En janvier 2021, le Commissariat général au développement durable (CGDD), a publié une étude sur la trajectoire de la facture énergétique des ménages entre 2006 et 2018<sup>124</sup>.

Elle met en évidence des chiffres moyens qui montrent une équivalence entre la facture énergétique liée au logement (tous usages de l'énergie confondus), et celle qui est liée aux usages de la voiture (uniquement pour le carburant) : « en 2018, la facture énergétique totale s'élève en moyenne à 3030 euros par ménage. Elle tient pour moitié des énergies du logement (1480 euros) et pour moitié des carburants (1550 euros) ». La conclusion indique en outre que, « *in fine*, en comparant l'évolution de la facture énergétique des ménages dans les deux secteurs du logement et du transport (véhicules personnels), **la transition énergétique semble s'effectuer de manière plus rapide dans le secteur du logement pour les ménages** » (nous soulignons).

Les conclusions de notre recherche ne s'écartent pas fondamentalement de celles du CGDD. En effet, globalement, les ménages que nous avons rencontrés se déclarent concernés par les économies d'énergie dans leur logement. En revanche, lorsqu'ils parlent de leurs pratiques de mobilité, ils ne les associent que très marginalement à des préoccupations environnementales.

Pourtant, la question de la mobilité est très loin d'être neutre dans les choix résidentiels de ces ménages qui cherchent avant tout à faciliter leurs déplacements, ceux-ci étant très rarement déterminés par l'accès à l'hyper-centre<sup>125</sup>. Le critère déplacements figure systématiquement tout en haut de la liste qu'ils avaient en tête, au moment de leur recherche, au point que l'on peut dire que **c'est la localisation qui a déterminé l'achat de la maison, et non la maison qui a déterminé la localisation**. Certains indiquent même que d'autres quartiers, qui avaient leur préférence de cœur, ont été écartés au nom de la raison, leur localisation ne convenant pas.

La facilité de déplacement recherchée concerne de manière très explicite les trajets liés aux activités professionnelles des adultes ; conjointement, il s'agit aussi de faciliter les déplacements liés aux activités scolaires et parascolaires des enfants.

Au regard de ces deux préoccupations dominantes, les courses du quotidien — troisième grand déterminant de la mobilité ordinaire, ne semblent pas avoir été présentes à l'esprit lors du choix de localisation ; ce n'est qu'à l'usage que les ménages voient les avantages ou les inconvénients de leur quartier sur ce thème, et ajustent leurs comportements en fonction de cela.

Quant aux possibilités de déplacements à vélo, elles ne sont pas (ou très marginalement) prises en compte au moment du choix de la localisation ; elles se dévoilent également à l'usage, en fonction des aménagements urbains qui les facilitent ou qui les contraignent.

**La voiture, ou plutôt les voitures, sont donc toujours considérées comme indispensables** pour les ménages, **et participent de l'occupation de l'espace** public ou privé dans les quartiers des années 50-70, **ce qui rétroagit sur les questions de densification et de biodiversité**.





Rues des quartiers Hellio-Bily à Saint-Brieuc et Soupetard à Toulouse

## Ni urbains, ni périurbains : des ménages de l'entre-deux

Comme nous l'avons vu précédemment, le fait que ces maisons soient considérées comme bien situées, en ville, a grandement contribué à leur achat. Les ménages se considèrent majoritairement comme des urbains. Ils justifient donc leur choix résidentiel à cette aune.

Ainsi, quand nous pousserons plusieurs fois SB2 dans ses retranchements, tant il est clair qu'il pourrait apprécier une maison plus en accord avec son désir d'ascension sociale, il reste ferme sur son choix, au nom de la limitation des déplacements : « *après c'est sûr qu'on aimerait bien avoir des grosses maisons modernes, avec piscine et cetera. Mais bon, il faut s'excentrer du centre-ville, aller en campagne pour avoir des terrains pas chers. Si c'est pour faire trente kilomètres pour aller à l'école ou aller au sport, ça ne vaut pas le coup en fait* ».

Notre recherche montre cependant que les habitants des quartiers des années 50-70 ne sont ni des citadins, si on limite ce qualificatif aux habitants des centres-villes, ni des périurbains ; ce sont des urbains au plein sens du terme, qui habitent un entre-deux, en particulier en termes de mobilité.

### Des localisations systématiquement perçues comme urbaines

Les quelques couples toulousains, dont la trajectoire résidentielle a commencé par une vie étudiante et/ou de jeune couple en appartement, proche de l'hyper-centre, s'en sont un peu éloignés. Néanmoins, ils estiment qu'ils habitent toujours en ville. Ainsi, les dix kilomètres qui séparent Colomiers de la place du Capitole à Toulouse, ne font pas perdre à cette localisation son statut fortement urbain et l'impression d'une proximité agréable avec la ville centre, renforcée par le maillage des transports en commun métropolitains (métro, bus, train), ainsi que par une vie urbaine propre à Colomiers (commerces, cinéma, restaurants, grand choix d'activités pour les enfants, etc.).

Pourtant, entre urbain et rural, la limite peut sembler subtile. À peine plus éloignées de l'hyper-centre toulousain, les communes de Pibrac ou de l'Union perdent, à leurs yeux, ce statut d'urbanité : « *demain, je n'ai plus mon job et il faut que je trouve un travail à Toulouse, si je m'en vais à Pibrac, je vais pleurer. Pour moi, c'est la campagne. C'est certainement mignon, mais c'est loin* » T4<sup>126</sup>.

D'ailleurs, **le sentiment d'une localisation urbaine, proche de l'hyper-centre, est peut-être davantage une question de représentations, plutôt que de distance objective**, comme nous le raconte en riant T3, qui habite Soupetard : « la première chose que nous ont dit les voisins : "on est à un quart d'heure à pied du Capitole, ici". En fait, je n'ai jamais réussi le quart d'heure, ou bien elle marche super vite. Mais c'était rigolo, on a fait le tour des voisins pour voir, et ils ont tous dit la même chose. Donc, j'y ai vraiment cru, mais en fait, c'est non ! ».

Les représentations, et les distances associées, sont différentes à Saint-Brieuc, ville moyenne. La notion d'urbain y est strictement limitée au périmètre de la ville centre et les communes de l'agglomération situées à dix kilomètres, voire moins, sont déjà assimilées à la campagne. Ces anciens bourgs ruraux forment la structure du périurbain briochin et ont conservé une forte dimension agri-

cole, qui affecte aussi le système de représentation à leur égard. On n'y est plus « en ville » : « on ne visait pas forcément Saint-Brieuc au départ, parce que venant de Ploufragan, on visait plutôt Tréguieux, Languieux même, jusqu'à Trémuson. Mais là, c'était trop loin ; on a visité des choses qui étaient vraiment en campagne ; avec les enfants qui grandissent, ce n'est pas du tout évident de se déplacer, d'aller au sport, au collège » SB3.

Il faut dire que si ces bourgs sont reliés à la ville centre par un réseau de transports en commun à l'échelle de l'agglomération (32 communes), la fréquence des bus et la durée des trajets peuvent rester un frein<sup>127</sup> ; ce réseau, qui dessert les franges rurales de l'agglomération, semble avoir une fonction de transport scolaire ou de dépannage, plutôt qu'une fonction urbaine, à l'inverse des bus à haut niveau de services qui circulent dans le périmètre de la ville centre, et qui desservent le quartier Hellio-Bily.

Tableau des distances à l'hyper-centre (durée en minutes)

	De Hellio-Bily à la place centrale de Saint-Brieuc, le grand rendez-vous du samedi, pour le marché	De Soupetard à la place du Capitole	De Colomiers à la place du Capitole
Transports en commun	23	20	40 à 45
Vélo	10	17	30 à 40
Voiture	7	17	23
Marche	30	40	120

### Des urbains qui ne sont pas (plus) des urbains de l'hyper-centre

« On ne va quasiment plus à Toulouse. Pourtant on adore Toulouse, mais y a tout ici. C'est vraiment génial. » T4

Parmi les personnes enquêtées, dans les deux villes, une minorité appartient à la catégorie des navetteurs qui vont des périphéries vers l'hyper-centre quotidiennement. En effet, seules trois femmes travaillent dans l'hyper-centre (une à Saint-Brieuc, et deux à Toulouse) ; pour cela, elles utilisent les transports en commun et sont d'ailleurs les seules à le faire pour les trajets domicile-travail.

À Toulouse, cela a pesé au moment de leur choix résidentiel, car elles avaient un emploi stable, peu susceptible de délocalisation : « comme je travaillais dans le centre-ville, il me fallait pouvoir y aller rapidement en train. Et à Colomiers, il y a le métro et le train, c'est très simple. Ce n'est pas forcément la ville qui nous attirait le plus, parce qu'on ne peut pas dire que c'est beau, mais c'est vraiment ce rapport avec la ligne ferroviaire qui a fait que l'on a choisi cette commune » T2.

À Saint-Brieuc, où l'accès au centre-ville en voiture est beaucoup plus aisé, c'est à l'usage et sous la pression de son mari<sup>128</sup> que la personne a fini par adopter le bus,



ce qui n'était pas son choix de départ : « *du coup, elle a été agréablement surprise. Ça l'amène juste devant son boulot, elle ne perd pas de temps pour se garer, elle ne prend plus d'amendes* » SB2.

Pour l'ensemble des autres personnes, **l'hyper-centre est un lieu où les déplacements sont très occasionnels.**

À Toulouse, en dehors de certains usages contraints, tels que des rendez-vous médicaux, l'hyper-centre est plutôt une destination plaisir, pour des sorties nocturnes : « *on ne va presque plus à Toulouse. Enfin, quand on y va, c'est pour aller au théâtre ou au restaurant* » T4. Ou encore, pour « *faire les magasins* », ce qui ne veut pas dire faire les courses : « *J'y suis allée pour me balader avec une copine, faire les magasins, un resto. Mais sinon...* » T4.

À Saint-Brieuc, dont le centre-ville est très dévitalisé (voir infra), les balades en ville semblent encore moins fréquentes qu'à Toulouse, y compris pour certains achats ou sorties relevant traditionnellement des villes centres, mais que les centres commerciaux ont su capter : librairie, bar à vins, restaurant, cinéma. Ainsi, pour SB1, les sorties plaisir faisaient clairement partie de ses motivations à

vivre en ville : « *je suis quelqu'un qui sort, qui va au restaurant, au cinéma, au bar. Donc, j'ai besoin de cette proximité, de ne pas avoir à me dire que j'ai une demi-heure de route pour rentrer chez moi. C'était mon critère* ». Mais quand on lui demande précisément les lieux qu'il fréquente pour cela, ils sont quasiment tous situés hors du centre-ville, souvent dans les zones commerciales.

Dans les deux villes, la voiture sort d'ailleurs gagnante de cette fréquentation occasionnelle de l'hyper-centre qui peut se faire à des horaires décalés, ce qui atténue les contraintes de circulation et de stationnement : « *l'avantage ici c'est que le soir, on sort, on prend une caisse, on laisse la voiture en ville. On l'a fait plusieurs fois, ça* » T5 ; « *si je dois faire quelque chose dans Toulouse l'après-midi, je n'ai pas d'embouteillages* » T4.

On voit donc que si la ville est très souvent pensée et aménagée selon l'opposition (ou la combinaison) centre/périphérie, en réalité **les habitants de l'entre-deux** que nous avons rencontrés **vivent dans une ville polycentrique.**

## Déplacements quotidiens : la voiture reste le vaisseau amiral dans une ville polycentrique<sup>129</sup>

En choisissant de venir habiter dans les quartiers urbains des années 50-70, les ménages cherchent d'abord à **faciliter des déplacements automobiles auxquels ils ne renoncent que marginalement** et à propos desquels un seul couple exprime un semblant de culpabilité<sup>130</sup> : « *nos déplacements restent très voiture, ça c'est le point négatif... Je passerais bien à une voiture électrique pour les petits déplacements* » T7.

Dans le fond, ces ménages urbains vivent aujourd'hui dans une ville polycentrique, à l'échelle de laquelle ils pensent leurs déplacements, en cherchant le meilleur compromis possible entre les lieux de travail de chacun. Généralement, ils restent globalement très dépendants de leur voiture, tout en appréciant de **n'être prisonniers ni de distances trop importantes, ni d'une durée de déplacement trop longue** à cause des embouteillages<sup>131</sup>. Il faut dire que l'équation est complexe et doit combiner les activités et les trajets des adultes d'un couple généralement biactif, mais également ceux de leurs enfants.



Voies rapides situées à proximité des quartiers de Bascule-Oratoire à Colomiers et Hellio-Bily à Saint-Brieuc

## Trajet domicile-travail, un compromis de couple

Lorsque nous les interrogeons sur leurs démarches de recherche, ils indiquent systématiquement qu'ils avaient **un périmètre assez précis à l'esprit, déterminé par leur lieu de travail respectif**, dans lequel ils se sont entêtés à chercher (Toulouse - zone tendue), ou dans lequel ils ont visité un très grand nombre de maisons (Saint-Brieuc - zone détendue) : « *ce sont nos boulots à l'époque, qui ont quand même beaucoup délimité le secteur. Mon mari étant à Airbus, ce n'est pas loin, et moi je travaillais aux Minimes. De là, on ne voulait pas être trop loin, car on ne voulait pas être dans les embouteillages. On a tracé un périmètre, et on a vu cette maison qui a été un coup de cœur* » T4.

La proximité des transports en commun, finalement très peu utilisés par les adultes de notre panel, ou la possibilité de déplacements à vélo, n'ont que rarement pesé sur ces choix résidentiels au moment où ils ont été mis dans la balance. Quand c'est le cas, cela concerne l'un ou l'autre des membres du couple, mais jamais les deux.

Un compromis acceptable est généralement recherché : « *ma femme travaillait à Blagnac et moi à Basso Combo, donc le coin nous semblait idéal. On voulait absolument avoir une implantation géographique qui n'implique pas de grosses problématiques de bouchons le matin (...) Moi, je travaille beaucoup et je ne me voyais pas faire trente minutes de plus le matin et le soir, ce n'est pas possible* » T6.

Dans ce compromis, certains sortent plus gagnants que d'autres, et peuvent même rentrer manger chez eux à midi : « *et je voulais rentrer manger : j'aime bien avoir ma pause le midi. Là je peux le faire, je suis à dix minutes* » T6. Nos observations lors de nos séjours à Saint-Brieuc ont d'ailleurs montré qu'à l'échelle de cette ville moyenne, c'est une pratique très courante, illustrée par le ballet des voitures à l'heure du déjeuner.

On peut ajouter que ces secteurs ont également été choisis en prenant en compte leur proximité avec le réseau routier, et la facilité d'accès aux rocade et autres voies rapides par une partie des personnes de notre échantillon qui ont un travail dont la caractéristique est nomade, plutôt que sédentaire (ex. commercial, technicien de maintenance).



## Déplacements des enfants : une variable supplémentaire dans l'équation

« La proximité n'est pas banale et n'est pas sans dilemme : par exemple, la proximité des lieux de travail est un compromis complexe entre organisation sociale et choix individuels, **souvent sous les contraintes de la vie en couple ou en famille.** » (nous soulignons)

Marco Cremaschi <sup>132</sup>

Du fait de leur situation privilégiée, à proximité d'une part des écoles et des activités de loisirs, et d'autre part d'un réseau de transports en commun efficient, **les quartiers des années 50-70 peuvent favoriser l'autonomie des enfants en termes de déplacements.** De plus, cette autonomie a un avantage considérable : elle libère les parents de l'obligation d'être systématiquement au service de la mobilité de leurs enfants. En conséquence, lorsqu'ils ont réfléchi à leur choix résidentiel, ce critère rentrait lui aussi

en ligne de compte : « Le fait d'avoir des enfants qui puissent aller à l'école à pied, faire du sport, c'est un critère super important » T6.

Cet atout est perçu, y compris par le seul célibataire de notre échantillon, qui y voit une raison de se rassurer sur le potentiel économique de son primo-investissement : « ça me réconforte en me disant que c'est un bon investissement, parce que demain, si je veux la vendre ou la louer, eh bien c'est une maison de famille, et il y a tout à proximité : la crèche, l'école et la notion de quartier. Il y a des petits jeux en bas de la rue » SB1.

En effet, lorsque l'on rajoute les enfants dans l'équation quotidienne des déplacements, les choses deviennent plus compliquées, comme l'illustre cet échange avec la famille T5.

### Le système familial des mobilités quotidiennes (T5)

- À sept heures, tout le monde est réveillé.
- Jean amène les enfants normalement à huit heures quinze. Il amène les deux petits. Éloi va au collège en bus. Il est autonome dans ses déplacements.
- Le soir, je finis à dix-huit heures, je récupère les petits, je récupère le drive au Leclerc. L'été, je suis à vélo. (Pendant l'année), j'amène les enfants, donc je dois avoir la voiture, mais en vacances, j'y vais à vélo.
- Moi, c'est voiture aussi. Depuis quelques temps, on a une mobylette donc on fait quelques déplacements avec. J'avais un rendez-vous avec Éloi en ville la semaine dernière : j'y suis allée en mobylette.
- En général, on commence tôt le matin et on rentre vers dix-huit heures. Dix-neuf heures parfois. On fait du footing cinq fois par semaine. Jean court le mercredi soir, le jeudi après-midi, le vendredi matin, samedi et dimanche. Ensuite Éloi fait du foot le mercredi après-midi et samedi matin. Le mercredi il y va en bus, le samedi on l'amène et on vient le récupérer. Après Émilie et Hubert faisaient du taekwondo, mais ça s'est arrêté.
- Le weekend en général, on essaie de faire des trucs avec eux, soit des sorties à vélo, soit Jean va jouer au foot en bas, aux Argoulets, avec les trois. Après, parfois, on va au bout de la rue avec eux : y a un terrain de basket.
- Après, on part quand même souvent le weekend parce qu'on a une maison dans l'Aveyron, donc on y va régulièrement.

### Une autonomie des enfants qui dépend de l'âge mais aussi de l'offre et des choix scolaires

Tant que les enfants sont jeunes, ils restent dépendants de leurs parents ou, inversement, les déplacements des parents restent dépendants de l'obligation de les accompagner à l'école, ce qui vient compliquer leurs propres déplacements : *« moi, j'aimerais aller les chercher à vélo, mais à ce moment-là, il faut qu'ils soient partis à vélo le matin, et ça, c'est plus compliqué pour mon mari. Il prend la voiture, il les amène, puis il revient pour prendre le scooter »* T3.

C'est généralement le passage du primaire au collège, donc de l'enfance à la préadolescence, qui signe le vrai début de l'autonomie en termes de déplacements : *« si on avait su que la ligne de bus allait se prolonger vers Quint-Fonsegrives, on serait peut-être allés là-bas, parce qu'ici on est vraiment en hyper-centre<sup>133</sup>, alors qu'à Caen [leur lieu de vie précédent] on était un peu plus éloignés et qu'on aurait voulu la même chose. Mais notre aîné va avoir douze ans, donc c'est le début de l'autonomie et c'était plus compliqué avec les transports en commun, si on était loin »* T3.



Arrêt de bus sur le boulevard des Crêtes, quartier Soupetard, Toulouse

Néanmoins, selon l'offre scolaire de proximité, l'âge du début de l'autonomie peut être variable. Ainsi, le groupe scolaire (maternelle et primaire) du quartier est situé au cœur d'Hellio-Bily. En outre, il propose une garderie au-delà des temps scolaires, ainsi qu'une cantine : *« on est vraiment tout près, donc les enfants sont rapidement indépendants pour aller à l'école. Ça, c'est très agréable »* SB3. À pied pour certains, à vélo pour d'autres – il y a un garage à vélos à l'intérieur de l'école, les enfants du primaire y vont couramment tout seuls, comme nos observations le confirment.

L'entrée au collège apporte un pas de plus vers l'autonomie. Deux collèges, l'un public, l'autre privé, sont également situés à proximité immédiate d'Hellio-Bily, contribuant à renforcer les déplacements autonomes des enfants : *« du coup, il y va à vélo depuis quelques mois. Au départ, il y allait à pied. Ça, c'est vraiment un confort, quand on a vu que le collège Jean Macé était aussi près de la maison »* SB3.

Enfin, la ligne de bus qui traverse le quartier dessert les principaux lycées de la ville (et le pôle universitaire) ; elle est donc quotidiennement fréquentée par les plus grands.

C'est aussi au moment de leur entrée au collège que les enfants commencent à être autonomes pour leurs activités extra-scolaires, même un peu plus éloignées : *« et puis, je pense que pour ses activités l'an prochain, il ira à pied ou à vélo. Du coup, on l'inscrira au badminton à la gare. C'est vraiment accessible à douze, treize ans »* T3.

À Toulouse, la dynamique est sensiblement la même : *« là le grand, je pense qu'on va le laisser aller à l'école à vélo. Ça va le faire, il va avoir onze ans »* T4. On note cependant quelques exceptions, quand les choix scolaires se sont orientés vers des écoles ou collèges plus éloignés, soit pour conserver une école antérieure (après un déménagement), soit parce que l'école du quartier a mauvaise réputation, soit parce que le sentiment de sécurité le long du trajet n'est pas total. Dans ce cas, la co-dépendance enfants-parents pour les trajets est nettement plus tardive et peut venir renforcer la dépendance à la voiture des adultes : *« je prends plutôt le grand avec moi en voiture. Comme on est juste à côté du périphérique, c'est pas mal »* T3.





Arrêt de bus dans le quartier Hellio-Bily

### **Une autonomie sous surveillance. Ou le refus de devenir la mère-taxi**<sup>134</sup>

La question des déplacements des enfants et adolescents demande de faire un détour par les recherches effectuées sur le terrain périurbain, où cette question a été étudiée car elle alimente le procès qui lui est fait. Entravés dans leurs déplacements, du fait de l'éloignement et de l'inadaptation des transports en commun, les jeunes périurbains seraient « captifs » (Escaffre *et al.*, 2008)<sup>135</sup>. Les travaux de Catherine Didier-Fèvre<sup>136</sup> viennent nuancer ce constat, au moins pour les jeunes lycéens, en décrivant des « jeunes tout sauf captifs », qui « combinent les ressources à leur disposition pour élargir leur territoire de vie ». Ces ressources sont principalement :

- l'exploitation de leurs plages de temps libre pour traîner en ville ou au centre commercial : « les jeunes périurbains ont, par leur scolarité, l'opportunité de s'affranchir des cadres imposés par leurs parents grâce à la forte amplitude horaire des cars {de ramassage scolaire} » ;
- le fait qu'ils « se débrouillent pour se faire emmener à un lieu de rendez-vous ».

Les parents que nous avons rencontrés ne formulent évidemment pas les choses de cette manière savante et explicite, d'autant qu'ils ont justement choisi de ne pas s'installer dans le périurbain. Mais en creux, ce qu'ils nous disent quand ils évoquent les raisons qui les ont conduits à choisir une implantation urbaine, fait écho aux deux constats précédents. D'une part, derrière la proposition d'autonomie que les parents que nous avons rencontrés font à leurs enfants, grâce à une implantation urbaine plutôt que périurbaine, on perçoit un désir plus ou moins conscient de contrôle ; il s'agit d'éviter que ceux-ci aient une bonne excuse pour traîner en ville, en dehors des heures de classe ou après leurs activités. Dans l'espace de l'entre-deux, proposé par les quartiers des années 50-70, les enfants n'ont pas d'excuse pour ne pas rentrer directement à la maison.

D'autre part, « se débrouiller pour se faire accompagner » quand on vit dans le périurbain, impose le plus souvent aux parents d'accepter de faire le taxi. Or, dès que leurs enfants sont suffisamment grands, les parents de notre panel échappent à cette corvée puisque les activités et les amis sont accessibles facilement à pied, à vélo ou en transports en commun.

Cette **double motivation parentale – contrôle des enfants et libération de l'obligation de faire le taxi** – est très bien exprimée par la propriétaire de la maison SB4 pour laquelle la situation urbaine, et plus particulièrement dans les quartiers ouest de Saint-Brieuc, était un critère non négociable de choix pour sa famille recomposée, après avoir vécu un statut de mère isolée dans le périurbain avec des contraintes dont elle ne voulait plus.

“

### L'autonomie des adolescents : une liberté retrouvée pour les parents

*J'étais sur Trémuson et je voyais bien que c'était compliqué au niveau des transports... donc, pour que mon fils soit vite autonome, on cherchait quelque chose qui soit proche de son collège et des transports pour pouvoir aller librement à la fois sur ses activités de loisirs et pour ses cours au collège. À Trémuson, il devait y avoir deux bus : un bus à 8h00, un autre à 9h00, et puis le soir à 16h00 et à 17h00. Donc je savais qu'en grandissant, ça n'aurait pas convenu. Et moi, je n'avais ni la disponibilité, ni l'envie qu'il soit à traîner s'il n'avait pas cours, parce qu'il n'avait pas de moyen de locomotion pour retourner à la maison. Donc c'était sécurisant aussi de trouver à proximité [de son collège]. C'est vrai que ce que ça a changé [l'achat de cette maison], c'est pour mon fils. Il a toujours apprécié ça... Pouvoir rentrer assez tôt le soir, avoir du temps pour faire ses devoirs et être un peu libre pour ses loisirs... c'était nickel. Moi ça me changeait la vie, en fait. J'étais seule avec lui auparavant, donc voilà, les déplacements pour aller l'emmener ici et là, j'ai connu ! Donc là oui, ça déjà, c'est un grand changement. Ça m'a redonné beaucoup de temps. [Quand je vivais à Trémuson], je faisais le taxi.”*

C'est peut-être pour cette raison aussi que la plupart des personnes rencontrées se projettent volontiers à long terme dans leur maison, dont la localisation sera encore plus adaptée aux besoins de mobilité de leurs enfants quand ceux-ci deviendront de jeunes adultes : « on a deux enfants qui vont vouloir faire des études, aller voir les copains, faire des trucs en ville... Ça aussi, ça se regarde » T4.

Au moment où les quartiers des années 50-70 vivent une mutation générationnelle, à mesure que de nouvelles familles s'y installent, **il est indispensable de penser leurs mobilités non pas par le prisme d'une somme de comportements individuels, mais bien comme un système qui s'organise à l'échelle familiale** et dans lequel

les contraintes liées à la mobilité des enfants, et à leur possible autonomie, jouent un rôle majeur : « les individus sont amenés à concilier sans cesse ce qu'ils font (et comment ils le font) avec ce qu'ils voudraient faire (et comment ?) et avec ce qu'il leur est possible de faire. Ils concilient leurs souhaits avec ceux des autres, leurs attentes et ce que leur permet le territoire. Ils concilient les temps impartis à chaque activité, y compris celle de se déplacer »<sup>137</sup>.



À Hellio-Bily, les enfants sont nombreux à circuler à vélo dans le quartier sans leurs parents



## Les courses du quotidien : des parcours contraints par la structure de l'offre commerciale

Pour les pratiques liées aux courses du quotidien (alimentation, hygiène, produits d'entretien, etc.), parfois qualifiées de courses corvées, les configurations spécifiques aux deux villes et aux quartiers d'enquête conduisent les ménages à des comportements assez différents, en termes de mobilité. Celles-ci sont en effet fortement déterminées par la présence, ou l'absence, d'offres de proximité et par leur accessibilité. On trouve donc tous les cas de figure, depuis les courses calées sur les parcours quotidiens jusqu'aux courses de proximité parfois synonymes de plaisir.

### Saint-Brieuc, un appareil commercial déterminé par le périurbain

« Les contraintes en matière de temps disponible dans le couple obligent celui-ci à rationaliser ses déplacements et à procéder par pérégrinations, autrement dit à effectuer plusieurs étapes dans différents lieux (travail, supermarché, école, boulangerie, etc.) au cours d'un même déplacement, du moins dans le cas des "achats corvées". »  
Le Clec'h, 2020

Saint-Brieuc est une ville très emblématique des conséquences d'un urbanisme fonctionnel, qui au fil du temps a organisé le report des emplois, des services et des commerces dans ses périphéries, par un phénomène d'exurbanisation des équipements nécessitant des surfaces importantes. Dès les années 50-60, cette tendance se dessine déjà dans les décisions d'urbanisme, comme en témoigne le registre des délibérations du conseil municipal consulté aux archives. De même, sur les plans d'urbanisme élaborés dès la fin de la guerre, figurent déjà les réserves pour les voies rapides et les rocade qui organisent la traversée de la ville d'est en ouest<sup>138</sup>, et qui ont marqué la configuration du quartier Hellio-Bily. Le premier hypermarché de Saint-Brieuc, Mammouth, s'est installé à proximité dès 1970 ; plus récemment, la Chambre de commerce, la Caisse d'allocations familiales et Pôle Emploi, ont également déménagé du centre-ville à la limite de ce même quartier<sup>139</sup>.



Hellio-Bily est situé à proximité de la zone commerciale de Leclerc indiquée ici, juste à la sortie de l'artère principale du quartier

Parallèlement, l'agglomération a connu une périurbanisation campagnarde qui a également pesé sur la réorganisation de son appareil commercial, décrite ici par Iwan Le Clec'h (2020) : « le mode de vie des périurbains, en particulier des jeunes couples biactifs, repose sur l'usage de l'automobile et sur une hyper-mobilité visant à optimiser les déplacements et les actes d'achat. L'offre évolue en conséquence, quittant les centres-bourgs pour les accès routiers et proposant de nouvelles formes commerciales (drive, consigne, multiservices, etc.) ».

Aujourd'hui, l'appareil commercial et de services de Saint-Brieuc, y compris les cinémas, est réparti selon deux formes dominantes. On trouve d'une part, à l'est et à l'ouest, deux grands pôles commerciaux, industriels et de services, immédiatement aux portes de la ville centre, selon une dynamique d'exurbanisation qui remonte aux années 70 et ne s'est jamais démentie depuis. D'autre part, une mosaïque de petits centres commerciaux multi-services s'est développée sur des surfaces plus limitées, mais stratégiquement situées sur les nœuds routiers des rocade, aux principaux points d'accès à la ville. Dans Helligo-Bily, le commerce de proximité (supérette-boucherie), situé à proximité de l'école primaire, a fermé ses portes en 1990. À l'échelle plus large de la Ville Helligo, on ne trouve plus aucun commerce de proximité, la première boulangerie étant située à environ vingt minutes de marche. Parallèlement, le centre-ville de Saint-Brieuc s'est progressivement dévitalisé. Un remarquable marché continue d'animer le centre-ville, le samedi matin, mais le taux de vacance commerciale est très préoccupant, un magasin sur six étant fermé (Le Clec'h, 2020). En outre, le Port du Légué a connu une mutation remarquable et est devenu le nouveau *hot spot* des sorties nocturnes qui se tiennent de moins en moins en centre-ville<sup>140</sup>.

Exposés à une offre commerciale ainsi structurée, les habitants d'Helligo-Bily, pour urbains qu'ils se revendiquent, ont des pratiques parfaitement identiques aux périurbains de l'aire de l'agglomération briochine, d'autant plus que le quartier est justement situé entre ville-centre et rocade : « *maintenant, les gens ils ne s'embêtent plus. Le pain, c'est sur le trajet, ils vont avoir fait leur commande en drive, c'est très pratique* » SB2.



L'ancienne épicerie d'Helligo-Bily est devenue habitation  
(©Viviane Hamon)

Dans les quartiers briochins des années 50-70, les anciens commerces étaient couramment situés dans des bâtiments qui se distinguaient très peu, voire pas du tout, des autres maisons. À leur fermeture, les bâtiments commerciaux sont devenus des logements comme les autres, et on ne voit aucune cicatrice de vacance commerciale. Mais, en l'absence de réserves foncières dans ce quartier finalement dense, imaginer d'y implanter à nouveau des commerces de proximité, adaptés aux consommateurs actuels n'est pas chose aisée, alors que c'est en cours à Soupetard, comme nous allons le voir.



## Toulouse, un fort contraste entre un quartier péricentral dévitalisé (Soupetard) et une ville périphérique (Colomiers) qui a conservé son dynamisme commercial

À Toulouse, Soutepard et Colomiers se distinguent pour les mobilités liées aux courses du quotidien, le premier étant peu doté et le second étant très dynamique, au plan commercial.

### **Soupetard, une offre commerciale à peine en cours de revitalisation**

« Il n'y a pas beaucoup de commerces, déjà. Ça se développe un peu sur la rue Plana mais bon, à voir ce que ça va donner. On a gardé nos habitudes de Camille Pujol. Après, c'est le centre-ville et le marché de Balma qui est juste en face, à cinq minutes en voiture. » T7

Pour les courses du quotidien, les habitants les plus anciens de Soupetard décrivent des pratiques dépendantes de la voiture, fort peu différentes de celles d'Hellio-Bily : « c'est vrai que ça m'ennuyait de prendre ma voiture tout le temps, il n'y a quand même pas beaucoup de

commerces... Ça fait cinq ans qu'il n'y avait rien » T5. En effet, comme à Saint-Brieuc, les commerces des années 50-70 avaient disparu du quartier : « en fait, comme me l'a dit ma vieille voisine Rita, ce sont des choses qui existaient avant. Ça a disparu, et ça revient » T3.

La satisfaction exprimée à la vue du retour des commerces dans le quartier, montre que le recours à la voiture n'est pas un désir, mais bien une contrainte : « la boulangerie qui vient d'ouvrir, ça change tout, on en rêvait... » T3.

Ce retour des commerces (boulangerie, boucherie, Carrefour Market) est dû à une densification récente, par le biais de nouveaux immeubles sur quelques axes principaux : « c'est en train de muter. Ça a déjà beaucoup évolué en deux ans. Ils ont beaucoup minéralisé. En construisant des immeubles, ils ont mis des commerces en rez-de-chaussée » T3.



Carrefour Market situé à quinze minutes à pied du quartier Soupetard à Toulouse



La rue commerçante, en centre-ville à Colomiers (©Lionel Rougé)

On peut supposer que ce renouveau commercial est d u à l'augmentation du nombre d'habitants, et à une évolution de la sociologie du quartier, ce qui renouvelle son attractivité en termes de chalandise. Plus techniquement, à la faveur des programmes immobiliers récents, de nouvelles surfaces tertiaires se créent qui sont plus adaptées au commerce contemporain.

### **Colomiers et la proximité commerciale**

« On est à côté de tout. J'y vais à pied. C'est un truc de malade quoi ! » T1

De son côté, Colomiers a su conserver son attractivité commerciale, sinon son charme : « c'est le sketch de Florence Foresti : c'est moche, mais c'est pratique. C'est du fonctionnel... » T2. Le diagnostic est partagé : « on se balade en centre-ville, on a l'impression d'être dans un centre commercial ! » T6.

La présence d'une telle centralité favorise pleinement le fait que la voiture puisse plus facilement rester à la maison : « maintenant, le fait d'avoir nos habitudes en ville, ça nous plaît d'avoir ce confort, de poser la voiture le weekend » T6. Ainsi, la famille T2, qui a un moment mis en balance déménagement dans le périurbain et agrandissement de sa maison à Colomiers, explique que cette proximité avec les commerces a fortement pesé dans la balance : « ce qui nous a fait rester (...) en termes d'implantation géographique, c'est quelque chose que l'on ne voulait pas perdre. Il y a les voisins, mais aussi, on fait tout à pied. » T6.

Cela ne provoque pourtant pas un divorce total avec la voiture, qui peut rester d'actualité pour certains déplacements dans la ville, d'autant plus qu'il est facile de s'y garer : « tous les parkings sont gratuits, donc on ne se pose pas la question » T2.



## Des courses corvées aux courses plaisir : vers de nouvelles opportunités pour les commerces de proximité ?

Plus haut, on a vu que la fréquentation de l'hyper-centre, devenue exceptionnelle, est souvent limitée au shopping par opposition aux courses, au plaisir occasionnel et non à la corvée du quotidien.

Or, un autre enseignement notable de notre recherche, c'est **le retour en grâce du marché** qui, lui aussi, est associée à la notion de plaisir, quand bien même on y fait ses courses pour la semaine : « *y a un petit marché sympa. Je pense qu'on pourrait mieux faire, mais c'est bien* » T3. On y donne rendez-vous à des amis, et c'est l'occasion d'une balade : « *on est aussi allés au marché de Cornebarrieu pour retrouver des amis et parce qu'ils ont un petit marché sympa. On sait qu'on peut y aller à vélo, par les bords de l'Aussonnelle* » T2. C'est une destination tourisme, avec des amis de passage : « *quand on reçoit, avec les copains, on va au marché du samedi matin. Mais c'est pour faire du tourisme. Ou pour acheter des fruits de mer* » SB4.

Mais au-delà du marché, ce sont aussi certains types de petits commerces qui deviennent attractifs, et ceci autant dans les catégories sociales plutôt aisées et éduquées de Toulouse, que dans le milieu plus modeste de Saint-Brieuc. Ce n'est donc pas une aspiration qui concerne uniquement des bobos, comme on le voit ici avec ce conducteur de travaux qui a été muté provisoirement dans la capitale : « *à Paris, je cherche les petits coins, la petite boutique où tu as des produits locaux, ça me fait bien rêver. Ici, je ne les ai pas... J'ai plus repéré les endroits où tu pouvais boire un coup, ou les petits salons de thé, que le petit marchand où tu vas aller acheter tes fruits et tes légumes, et la petite boulangerie sympa. Donc, pourquoi pas un jour une boulangerie, une petite épicerie dans le quartier. Je ne sais pas* » SB1.

Sans rentrer dans des développements plus approfondis sur les évolutions sensibles des comportements d'achat (ex. baisse continue de l'attractivité des grands hypermarchés périphériques), il faut peut-être y voir **un signal faible ouvrant des perspectives pour une revitalisation commerciale des quartiers des années 50-70**, comme Soupetard en montre déjà les signes avant-coureurs. Reste à inventer les formes que pourrait prendre cette nouvelle offre commerciale (et de services), à évaluer la solidité de son modèle économique et à déterminer son implantation foncière.

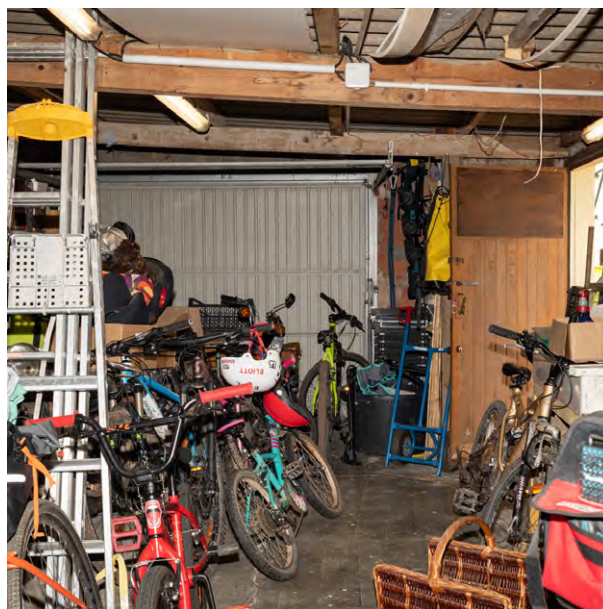
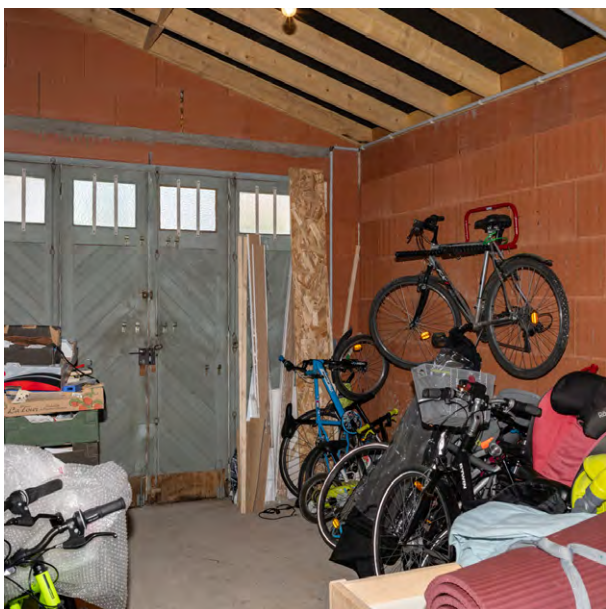


Carrefour Market situé au niveau  
du quartier Falcou Fenassiers à Colomiers

## Les déplacements doux au risque d'aménagements insuffisants ou mal pensés

Habiter en maison individuelle est un atout indéniable quand il s'agit de la possession de vélos (et autres deux roues), avant tout parce qu'on peut les ranger dans les garages et autres abris de jardin, et qu'il est alors facile de les rentrer ou de les sortir : « *et puis, c'est pareil, ce sont des petits détails, mais maintenant qu'on a la porte lâ, je sais que mon vélo, je peux le décrocher facilement sans traverser tout l'atelier qui était infranchissable. Donc je peux le prendre pour aller faire un tour en ville...* » ; et pourtant, cette facilité ne garantit pas la pratique : « *... mais du coup, non ! On fait très peu de vélo* » (T2).

On constate d'ailleurs que tous les ménages sont équipés, voire suréquipés : vélos, trottinettes, scooter et même Solex ou mobylette (voir tableau en annexe). Pour autant, les utilisent-ils pour leurs déplacements quotidiens ? Un bon nombre des interviewés joueront de l'ambiguïté, au moment où le sujet est abordé : « *on utilise les vélos... Non, je rigole, on n'utilise pas trop les vélos* » T4. Dans la majorité des cas, **l'usage des vélos est effectivement occasionnel et reste avant tout ludique**, et considéré comme un loisir familial<sup>141</sup>.



Les garages n'accueillent plus les voitures mais les nombreux vélos (T3 et T5)

### Une pratique quotidienne du vélo qui reste très minoritaire

Est-ce seulement un hasard de notre échantillon qualitatif ? Les deux ménages, qui se distinguent nettement en termes (de volonté) de pratique du vélo, un dans chaque ville, sortent également du lot sur le sujet de la rénovation énergétique ou de la relation à leur jardin, témoignant d'une conscience environnementale nettement plus affir-

mée que les autres. Et pourtant, ces deux ménages restent dépendants de la voiture, à cause de leurs contraintes professionnelles.

Chez le ménage briochin, le trajet domicile-travail impose la voiture au mari : une petite quinzaine de minutes en voiture, contre une trentaine à vélo, mais surtout un itinéraire qui l'obligerait à passer dans des zones industrielles et commerciales, et le long de la route nationale. Pour



l'épouse, l'itinéraire est plus agréable, ce qui lui apporte une plus grande souplesse : « *malheureusement, je ne travaille pas tout près, donc je suis encore obligé de prendre ma voiture. Ma femme va de temps en temps à pied ou à vélo à l'hôpital*<sup>142</sup> » SB3.

En revanche, c'est bien le vélo qui domine quand il s'agit de faire les courses : « *tous les samedis matin, on va faire notre marché à la place de la Grille. Ce sont de vrais vélos ; des vieux vélos avec des sacoches sur les côtés pour mettre les courses, en plus du sac à dos. Et puis, dès qu'on peut, on les prend pour aller à Géant Casino... enfin, quand ce ne sont pas des grosses courses* » SB3.

Pour le ménage toulousain, même dichotomie au sein du couple. Le déplacement domicile-travail à vélo est aisé pour le mari, qui le pratique quotidiennement, en incluant le fait de déposer ses enfants à l'école grâce à un bipporteur électrique : « *il met vingt à vingt-cinq minutes grand maximum, et puis il est à vélo électrique, donc ça va vite* » T3. L'aîné des enfants, qui est en quatrième, va aussi parfois jusqu'au collège à vélo.

Mais le déplacement domicile-travail est plus complexe pour l'épouse, alors même qu'elle regrette profondément sa dépendance à la voiture : « *on se déplace beaucoup à vélo, mais aussi beaucoup en voiture quand même. Je vais essayer le vélo cette semaine. On verra bien, ça fait une heure. Hier, en voiture, c'était la journée de trop : j'ai mis une heure vingt à l'aller et une heure au retour, donc je préfère juste être à vélo* » T3.

Au-delà de ces deux ménages que nous pourrions qualifier de militants, un troisième s'est mis au vélo (électrique) de manière très volontariste, pour des raisons médicales : en effet, le mari (retraité) ayant un sérieux problème cardiaque a été encouragé par ses médecins à pratiquer régulièrement le vélo. Il en découle un changement de comportement de l'épouse (toujours en activité) qui, séduite par la facilité du vélo, l'utilise de plus en plus souvent quand elle doit faire des courses en centre-ville : « *ça m'a changé la vie. Quand j'étais à Trémuson, dès que je voulais faire une course, c'était la voiture. Ça me prenait un après-midi pour faire trois courses à Saint-Briec. Aujourd'hui, si j'ai une course à faire, je vais à vélo et en une heure, je suis rentrée* » SB4.

## Des aménagements cyclables insuffisamment incitatifs pour les déplacements du quotidien

La pratique du vélo est très loin d'être uniquement une question de changement de comportement des usagers. Les comportements vertueux peuvent même subir des retours en arrière, si les infrastructures ne permettent pas de les conforter et de les stabiliser (Martin et Gaspard, 2016). Ainsi, l'un des deux ménages vraiment engagés sur une pratique très quotidienne du vélo, a été obligé de faire un retour en arrière lors de son déménagement à Toulouse, à cause d'aménagements considérés comme insécurisants et inadaptés<sup>144</sup> ; ils ont dû acheter un deuxième véhicule et se résoudre à aller au travail en voiture, pour l'un d'entre eux : « *ce qui est sûr, c'est qu'à Caen, on n'utilisait quasiment pas la voiture, on était beaucoup à vélo. À Toulouse, on a vraiment du mal parce que soit c'est loin, soit ce n'est pas bien adapté. Il y a un vrai problème de pistes cyclables et de connexions*<sup>145</sup> » T3.



Confrontation voie cyclable et traversée d'un carrefour, à proximité d'Hellio-Bily

Clairement, le fait que **les aménagements pour les cyclistes n'offrent pas toutes les garanties nécessaires pour circuler en toute sécurité sur toute la continuité du trajet** est un frein important, même lorsque les dis-

tances à parcourir relèvent de la ville du quart d'heure : « il n'y a pas de pistes cyclables. Il y a des bandes cyclables, et je ne suis pas plus à l'aise sur une bande qu'en plein milieu de la route » T2.

À Saint-Brieuc, le premier des deux couples adeptes du vélo, est assez satisfait des aménagements. Cependant, ils indiquent que ceux-ci ne sont pas parfaits et qu'ils ne pratiquent que des itinéraires dans la ville centre : « sinon, on prend de plus en plus le vélo, parce qu'ici tout est abordable et puis les pistes cyclables ont été aménagées. Donc, elles sont vraiment agréables, sauf à certains endroits, mais en général ça va » SB3.

En revanche, le deuxième (SB4) est beaucoup plus critique. En testant systématiquement des itinéraires, ce couple s'est créé un circuit d'une trentaine de kilomètres, pour la pratique médicale du vélo, dans lequel il a ses repères. Mais sur la base de cette exploration systématique, il note aussi tous les défauts et dangers des itinéraires possibles : « il n'y a pas de maillage<sup>146</sup>... Sur les ronds-points quelquefois, quand on est cycliste, on ne sait plus où aller. Quand on est habitué, ça va. Mais un gamin, il est vite perdu ; il peut penser que la voie cyclable est terminée et s'engager sur la route... ».



Plan des voies cyclables autour de Saint-Brieuc

Au regard de ces reproches, le couple SB4 produit deux explications principales. La première est clairement d'ordre idéologique et politique : « aujourd'hui, vous avez de belles voies cyclables. Et quand ce sont les mecs de gauche qui arrivent, ils font des voies cyclables. Quand ce sont les mecs de droite, ils coupent les voies cyclables. Donc tu as des voies cyclables... elle est belle, elle est belle ! Et tu arrives au bout : terminé ! Et je vais où là ? Et tu as des voitures dans tous les sens ».

La deuxième explication pointe le fait que le réseau des pistes cyclables est d'abord pensé pour sa valeur touristique, avant de répondre aux besoins d'une mobilité urbaine du quotidien. Si ce couple attend avec impatience l'achèvement d'une voie verte qui passe à proximité du quartier, et pourra prochainement les conduire jusqu'aux plages de la baie de Saint-Brieuc, il souligne aussi les limites de cette politique : « ça va être sympa, je ne suis pas uniquement négatif. Pour le tourisme, ça va ; mais pour le quotidien, ce n'est pas génial ».

À Toulouse, ce dernier reproche n'a jamais été exprimé aussi clairement. De nos entretiens, nous retenons que dans l'ensemble, tout le monde aime faire du vélo, d'autant plus que c'est une activité qui peut réunir la famille. Mais alors, cette activité est pratiquée, au titre de loisir, dans des endroits agréables qui ont été choisis pour cette raison : « on va se balader. La plus jeune commence à être autonome, donc on essaie de relancer tout ça pour aller faire du vélo tous les quatre. On va à Aussonnelle ; c'est un super endroit, que l'on apprécie beaucoup<sup>147</sup> » T2.

Dans les deux villes, le réseau des voies cyclables vraiment sécurisé est très partiel et s'organise principalement dans deux types d'espaces : le centre-ville apaisé ; les itinéraires remarquables, voies vertes, qui ont avant tout une fonction touristique ou de loisir urbain. Dans les deux cas, **les quartiers des années 50-70 qui font partie de la ville du quart d'heure cycliste** (au moins pour Soupetard et Hellio-Bily), **semblent largement laissés à l'écart d'aménagements cyclistes qui pourraient favoriser un développement de cette pratique**, non seulement pour rejoindre l'hyper-centre, mais surtout pour faire les déplacements transversaux du quotidien.



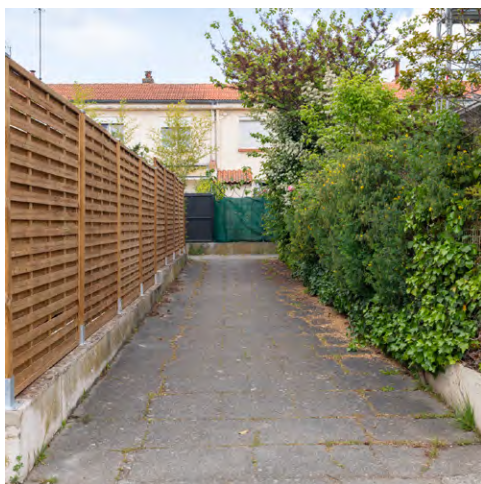
## Des quartiers peu agréables pour la marche

Mal adaptés aux déplacements à vélo, ces quartiers sont en général très peu accueillants pour les activités pédestres : celles des enfants rejoignant l'école, celles des balades avec une poussette, celles des joggers en recherche d'itinéraires agréables autour de chez eux, voire celles des retraités pouvant aller visiter des amis à l'autre bout du quartier, etc. ou encore, le quart d'heure de marche nécessaire pour rejoindre la gare ou la station de métro. À vrai dire, les personnes rencontrées ne nous en ont très peu parlé, même lorsqu'ils étaient relancés. Mais nous aurons recours, en complément, à nos observations au fil de nos déambulations.

Sur ce sujet, les qualités spécifiques à l'urbanisme de ville nouvelle de Colomiers apparaissent : dès sa création, la ville a été pensée en intégrant un réseau de venelles. Celles-ci sont aujourd'hui plus ou moins bien entretenues selon les endroits. Dans les développements précédents, on a vu que cette configuration, favorable à la marche du quotidien (accès aux stations de transport en commun, courses en centre-ville, trajet vers l'école), est appréciée par les ménages columérins. Néanmoins, nos déambulations à Colomiers apportent des informations complémentaires. Ce réseau est bien fréquenté, par toutes les catégories d'âge, surtout aux horaires de départ et de retour à la maison. Cependant, à l'occasion de ses prises de vue, la photographe de notre équipe a été assez souvent interpellée par des habitants de la ville pensant avoir affaire à « quelqu'un de la mairie », reprochant à celle-ci de ne pas prendre suffisamment soin des espaces publics, de ses rues et venelles.



Passerelles du quartier Bascule Oratoire à Colomiers



Venelles dans le quartier Falcou Fenassiers à Colomiers

Inversement, à Soupetard comme à Hellio-Bily, la voirie du quartier ainsi que ses prolongements à l'extérieur, qu'ils conduisent à la gare (proche à Saint-Brieuc), à la station de métro (Soupetard), en centre-ville, aux centres commerciaux de proximité ou encore aux espaces naturels voisins, sont totalement pensés à travers le prisme de la voiture. Dans un univers où le minéral domine, on ne note donc **aucune considération et aucun aménagement qui pourraient faire le charme et le plaisir du déplacement à pied** : largeur des trottoirs et nature de leur revêtement, végétalisation de l'espace public, plantation d'arbres pouvant fournir des parcours ombragés, etc.

C'est ce que note SB3, par ailleurs cycliste convaincu, qui court occasionnellement à partir du quartier, avec plusieurs circuits, mais qui constate : « *c'est un peu urbain au départ, avant de retrouver la nature ; on se prend un peu les pots d'échappement* ». De ce fait, pour ce qui est de ses entraînements, il préfère les faire autour de son lieu de travail qui le rapproche de la grève d'Yffiniac ou d'Hillion, et des espaces forestiers.



L'un des itinéraires de sortie d'Hellio Bily, en direction de zones vertes

Comparant Hellio-Bily à son lieu de vie précédent, SB1 renchérit : « *à Tréguieux, qui est une ville plus petite certes, il y a un aménagement du territoire qui est mille fois mieux qu'à Saint-Brieuc. Ici, il n'y a pas de chemins où on peut se balader pendant des heures sans croiser une voiture. À Tréguieux,*

*entre les lotissements, il y a plein d'espaces, de chemins, de petits vergers. Et ça, ça me manque beaucoup. Ici, pour trouver un chemin, il faut faire un peu de temps sur les trottoirs* » SB5.

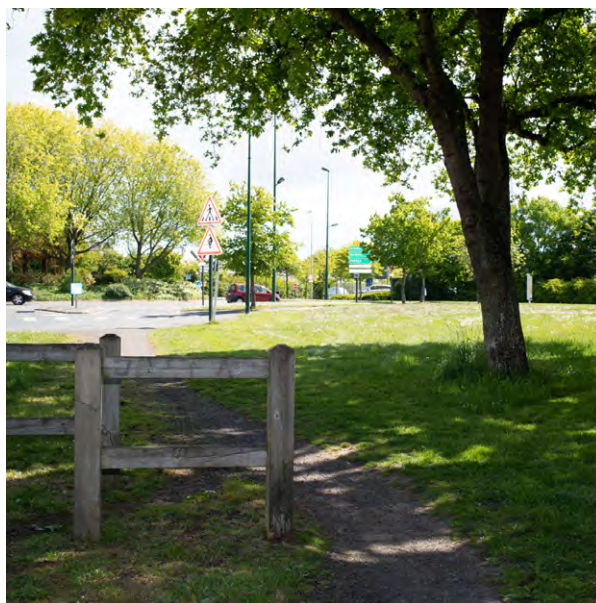


Comme à propos du vélo, on rajoutera qu'il semble que **les aménagements pensés pour encourager la marche, portent plus sur les lieux de loisirs (promenade) que sur les parcours du quotidien.** Ainsi, à Saint-Brieuc, les élus que nous avons interrogées évoquent l'aménagement et la prolongation d'un parcours de balade qui prendra son origine à l'entrée du quartier, pour aller vers des espaces de nature, *via* les serres municipales, semblant considérer que cela règle la question.



Le boulevard Robert Schumann, créé avec un profond décaissement n'est pas accessible aux piétons. La végétalisation soignée des talus y est remarquable. Saint-Brieuc

Assez paradoxalement, de nos déambulations sur le terrain, nous pourrions presque conclure que les efforts de végétalisation sont infiniment plus importants à l'occasion de la création de nouvelles voies rapides réservées aux voitures, leur réservant la priorité du verdissement. En conséquence, comme le constataient les cyclistes précédemment à propos des voies pour les vélos, les portions de voirie pensées pour le confort et le plaisir des piétons sont très discontinues, n'assurant un trajet agréable et sécurisé que sur de courtes parties des parcours.



Arrivée sur la voie réservée aux cyclistes et aux piétons, aménagée à l'occasion de la création du rond-point et de la voie rapide de sortie vers la rocade. Saint-Brieuc

## Stationnement : un dommage collatéral supplémentaire de la voiture

Au-delà de ses conséquences en termes d'énergie, d'émissions et de pollution de l'air, la prééminence de la voiture a aussi des effets qui se reportent sur l'aménagement des voies et du stationnement, sur la pacification des itinéraires favorables au vélo et à la marche et sur l'artificialisation des parcelles privées. Les questions de circulation et de stationnement viennent aussi interroger l'acceptabilité sociale de la densification dans les quartiers des années 50-70 (Morel-Brochet<sup>148</sup>).

## Le garage : un espace en voie de disparition dans les quartiers des années 50-70

Construites pour les plus anciennes au tournant des années 60, les maisons que nous avons enquêtées disposaient alors quasiment toutes d'un garage ; on trouve même encore une fosse à vidange dans deux d'entre elles. Cette époque marque en effet le début de la démocratisation de la voiture : on passe de 1,5 millions de voitures en 1950, à 4,7 millions dix ans plus tard, puis 11,9 millions en 1970 ; la moitié des ménages français possède alors une voiture.

Aujourd'hui, quand ils n'ont pas disparu à la faveur d'un agrandissement, ces garages sont souvent trop petits



pour accueillir des voitures dont la taille a fortement augmenté depuis les années 50-70. Dans certains cas, la longueur du retrait sur rue est elle aussi insuffisante pour garer une voiture sur la parcelle.

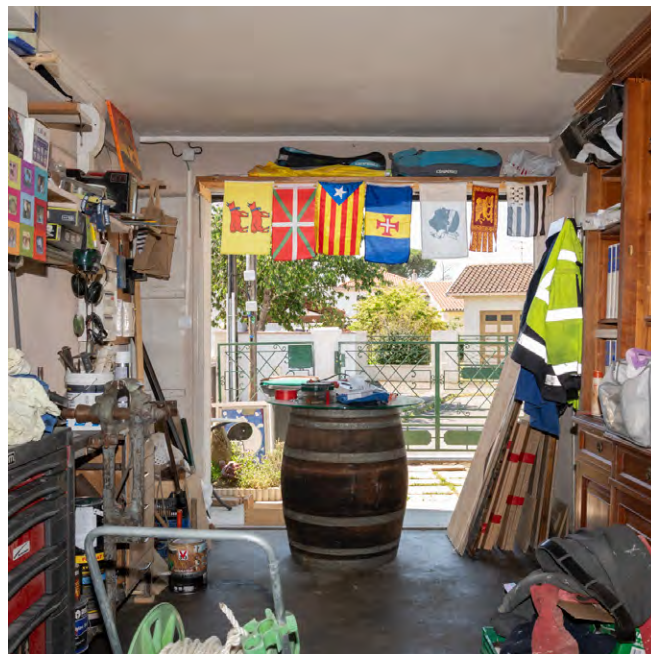


Stationnement sur la parcelle et sur la rue, le garage étant utilisé pour le stockage (Hellio-Bily)

De plus, aussi onéreuse soit-elle encore, la voiture n'est plus aujourd'hui l'objet rare et précieux qu'elle était autrefois, ce qui conduit à la garer dehors sans inquiétude majeure<sup>149</sup> : « on ne pouvait pas laisser notre vélo cargo dehors, la voiture, on s'en fout » T3. Résultat, pas un seul des ménages que nous avons rencontrés ne peut/veut garer sa voiture dans le garage.

De toute façon, celui-ci est souvent détourné pour d'autres usages<sup>150</sup>, en particulier pour y accueillir le surplus de l'abondance de biens matériels du ménage, et les objets liés aux loisirs : « on ne s'est jamais garés dans le garage. Je ne sais même pas s'il a été utilisé pour ça avant ; c'est plus un endroit pour le stockage » T2.

À cet égard, il faut d'ailleurs souligner que c'est parce que les voitures en ont été exclues que ces garages permettent de stocker à l'abri, mais aussi à portée de main, vélos, vélos cargo, trottinettes et autres deux-roues, dont toutes les familles sont abondamment pourvues, quel que soit l'usage réel qui en est fait, comme on l'a vu précédemment.



Un garage transformé en atelier et lieu de stockage (T1)

## Conflits de stationnement, conflits de voisinage

Dans quelques rares cas les voitures sont garées sur la parcelle, mais généralement elles sont plutôt garées dans l'espace public, souvent en violation des règles de stationnement, empiétant parfois sur les trottoirs.



Rues dans les quartiers Soupetard, Toulouse

À Hellio-Bily, se garer dans la rue ne pose apparemment pas de problème majeur, alors même que la ville a institué le système du stationnement alterné. Tout au plus, cela peut empêcher certains de se garer exactement en face de leur maison, et dans tous les cas, la voiture ne sera éloignée que de quelques dizaines de mètres.

Si cette contrainte paraît tout à fait bénigne aux yeux de quelques-uns (« j'ai vécu vingt ans à Paris, où tous les jours je devais chercher une place » SB5), elle n'est pas sans susciter des grognements chez d'autres, voire des conflits de voisinage : « ça peut parfois poser des problèmes entre voisins » SB4. C'est au point que certains ont exprimé le désir que la mairie préempte et démolisse une maison dans le quartier, pour créer un parking à la place !

Dans le quartier Soupetard, qui est rattrapé par la densification<sup>151</sup>, la problématique du stationnement sur la voie publique fait l'objet de désagréments notables pour un ménage qui gare sa voiture sur sa parcelle : « au début, on était pas mal embêtés par les gens qui stationnaient devant chez nous... Plusieurs fois on a voulu sortir de l'allée, et il y avait une voiture devant. Donc, si c'était quelqu'un de la résidence, avant de le retrouver... !! » T5.

À l'augmentation du nombre de voitures liée à celle du nombre d'habitants dans le voisinage, s'ajoute également le trafic lié à la croissance des services et livraisons à

domicile qui apportent une pression supplémentaire sur le stationnement : « les livreurs se font encore moins chier ; ils se mettent devant la grille et comme ça, c'est réglé » T5.

Plus généralement, au fil de leur fort rajeunissement en cours, **les quartiers des années 50-70 voient le nombre des voitures augmenter inexorablement**, comme le confirment nos observations à Hellio-Bily, au-delà des seules personnes que nous avons enquêtées : bi-motorisation du couple, voitures supplémentaires à la majorité des enfants, voitures de fonction ou camionnettes professionnelles en plus de la (ou des) voiture(s) familiale(s), sans parler des véhicules d'artisans liés aux travaux dans le quartier.

Ce faisant, outre les conflits qui ont été signalés à Toulouse, comme à Saint-Brieuc, les habitants indiquent aussi qu'ils ressentent une baisse du sentiment de sécurité pour les déplacements de leurs enfants du fait de la circulation et de l'emprise du stationnement sur certains trottoirs.

On ajoutera que cette omniprésence des voitures en stationnement dans ces quartiers rend largement plus difficile la création de voies cyclables agréables et sécurisées.

## En conclusion, des quartiers qui restent fortement dominés par la voiture

Pensés et édifiés pour la voiture alors que celle-ci commençait à peine à se démocratiser, à la faveur des Trente Glorieuses, les quartiers des années 50-70 ne semblent pas avoir fait leur transition mobilitaire : la voiture y reste reine. C'est clairement moins à cause d'un attachement indéfectible de **leurs habitants**, qui **cherchent visiblement à en réduire la contrainte** par le choix d'une localisation en ville, qu'au fait que **ces quartiers semblent exclus des projets d'aménagement qui viseraient à encourager les modes doux (vélo, marche) et les**

**transports en commun, en s'assurant d'un maillage fin** de continuités des itinéraires.

De nouveau, l'invisibilisation de ces quartiers semble jouer un rôle, dans des villes qui pensent leurs aménagements essentiellement en fonction d'un lien entre un centre (apaisé) et des périphéries au-delà des rocade, selon un système fonctionnant en étoile, plutôt que de manière réticulaire.



## Le jardin : la pièce de la convivialité, l'impensé de la biodiversité

« ... le jardinier n'est pas seul prophète en son jardin. Ses comportements, ses choix, ses aspirations esthétiques et ses motivations sont influencés à la fois par les tréfonds de son psychisme, et par la société dans laquelle il baigne. Voisinage, famille et société de consommation viennent poser des normes à suivre ou desquelles se distancier, invitent à se conformer à une identité de groupe, fournissent des images et des modèles de jardins à adopter, des archétypes lourds de valeurs qui dépassent les simples envies de fleurs ou de pelouse. » Julien Ruelle, 2012



Ouverture sur le jardin (SB4)

Pour penser le potentiel de transition écologique des maisons individuelles, au-delà du bâti, il faut également prendre en considération leur jardin, d'autant plus qu'« en France, ces espaces (les jardins privés en maison individuelle) couvrent plus de 2 % de la superficie totale du territoire national, soit quatre fois plus que la superficie de toutes les réserves naturelles réunies<sup>152</sup> ».

Que ce soit en termes de biodiversité, de non-artificialisation ou, plus prosaïquement, en termes de contribution d'un potager au panier alimentaire des ménages, ou encore de manière plus générale en termes de réponse au besoin de contact avec la « nature » exprimé massivement par les habitants du pavillonnaire dès avant la crise Covid, nous avons fait l'hypothèse que les jardins privés étaient eux aussi une possible ressource pour la transition écologique.

Objet récent de la recherche scientifique, la biodiversité urbaine peut être caractérisée par des indicateurs permettant de l'objectiver, par exemple en évaluant les conséquences écologiques de différents scénarios de densification dans les jardins pavillonnaires : coefficient de biotope<sup>153</sup>, indice écologique pavillonnaire (IEP)<sup>154</sup>, indice de biodiversité potentielle des jardins (IBJP)<sup>155</sup>... Le programme pluridisciplinaire Baum (Biodiversité aménagement urbain morphologie), initié par le Puca en 2019, devrait également contribuer à éclairer cette question, même si les jardins privés sont minoritaires dans les recherches qui ont été retenues<sup>156</sup>.

Pour notre part, en l'absence de telles données objectives, étrangères à notre méthodologie, nous nous limiterons plus modestement à ce que révèle une approche qualitative et sensible de ces quartiers, de leurs jardins qui s'ouvrent au regard une fois traversées les maisons, et de ce que les habitants en disent à travers leur discours ou leurs pratiques ordinaires. En résonance avec la citation

qui ouvre cette partie, nous faisons l'hypothèse que ces jardins peuvent être considérés comme un « objet social total »<sup>157</sup>, dont nous pouvons esquisser une première analyse.

Un simple parallèle entre la vue aérienne du quartier Hellig-Bily, et la vision de ce même quartier depuis la rue, peut contribuer à mettre au jour ce qui demeure largement invisible lorsqu'on d'ambule dans les quartiers pavillonnaires des années 50-70 : les cœurs d'îlots laissent une place importante à la verdure, sinon à une impression de nature alors que, côté rue, le minéral domine. C'est aussi ce qu'indique le propriétaire de la maison T2, « on a les super arbres des voisins et nos mûriers platanes qui sont géniaux pour l'ombre qu'ils donnent. Nous, on a rajouté le chêne vert qui est là-bas », témoignant ainsi d'une vision panoramique du cœur d'îlot, qui dépasse les haies de sa propre parcelle.



Vue aérienne du quartier Hellig-Bily (source : IGN Géoportail)



Ayant eu l'opportunité de séjourner quelques jours, à deux reprises, au cœur du quartier Helliö-Bily, nous pouvons également témoigner, sur la base de notre méthode d'observation participante, des opportunités qui s'offrent aux habitants : choisir sa place à table pour voir, au-delà des toits, les frondaisons des arbres bordant le quartier ;

faire une pause à la fenêtre de l'étage pour contempler la ligne des jardins en cœur d'îlot ; observer le ballet d'une hirondelle venant nourrir ses petits ; humer le parfum d'une rose ; chercher à reconnaître de quelle espèce est ce grand arbre qui s'impose au regard quatre ou cinq jardins plus loin ; se réveiller au chant des oiseaux, etc.



Vue sur les cœurs d'îlots depuis les maisons à Helliö-Bily



Vue sur les cœurs d'îlots depuis les maisons à Soupetard



Pour autant, qu'en est-il réellement de l'actualisation du potentiel offert par les jardins du pavillonnaire des années 50-70 ? Peut-on parler de jardin à propos de cet espace majoritairement pensé comme la « *cinquième pièce de la maison* » (SB4) ?

Notre recherche montre que la fonction vivrière de ces jardins a disparu, témoignant du fait que la culture du jardinage qui était familière chez les familles des années

50-70, souvent issues de l'exode rural, demande à être fortement revivifiée. Face à des jardins ayant été en partie délaissés du fait de l'avancée en âge des propriétaires précédents, les nouveaux arrivants ont plus tendance à faire un grand nettoyage qu'à procéder par petites touches en préservant les plantations existantes. Les jardins que nous avons visités sont donc largement en voie d'artificialisation (terrasse, piscine, stationnement, etc.).

## Du potager productif au potager ludique... parfois

« On a essayé le potager un an. Enfin, deux mois ! » T5

Comme nous le rappelions en retraçant l'histoire de ces quartiers, ils ont été conquis sur des terres agricoles, principalement dédiées au maraîchage, à Saint-Brieuc comme à Toulouse. Dans les deux cas également, ils ont accueilli une population issue de l'exode rural et habituée au travail de la terre. Ainsi, quand les habitants les plus âgés d'Hellio-Bily évoquent les années 60, ils se souviennent que tous les jardins étaient exclusivement des potagers permettant de nourrir chaque famille, y compris grâce aux poules ou aux lapins qu'on y élevait<sup>158</sup> ; ils se souviennent aussi d'y avoir travaillé auprès de leurs parents ou grands-parents : récolte des pommes de terre, cueillette des haricots ou des fruits rouges, etc. Si nous n'avons pas retrouvé le règlement du lotissement d'Hellio-Bily aux archives, les délibérations du conseil municipal de Saint-Brieuc à propos du cahier des charges

d'un lotissement, créé en 1954 (voir encadré), mettent en évidence la prise en compte de la fonction vivrière de ces jardins<sup>159</sup>. Des édifices prévus alors (poulaillers et clapiers, cabane à outils, etc.), il reste encore des traces dans certains jardins auxquels nous avons eu accès ; quand ils ont disparu, c'est assez récemment, plusieurs propriétaires indiquant les avoir supprimés après leur acquisition.

Quoi qu'il en soit, force est de constater que **le potager vivrier n'y est plus d'actualité**. L'exploitation des vues aériennes est formelle : à Soupetard, seul un potager est visible ; aucun à Colomiers ; à Hellio-Bily, il y a six potagers dans un quartier qui compte environ cent-cinquante maisons.



Petit potager à Hellio-Bily (SB3)



Si l'on s'en tient aux personnes chez lesquelles nous avons enquêté, quand il y a potager celui-ci a une **fonction strictement ludique** et reste circonscrit à quelques plantations très marginales qui sont évidemment invisibles sur une vue aérienne : « *le potager, c'est un effet de mode. Chaque année on plante, on a des courgettes : ça marche trop bien chez nous. Chaque année on se dit : "est-ce qu'on le fait ? est-ce qu'on ne le fait pas ?". Parce qu'on arrose, on arrose et au moment de la récolte des tomates, on part en vacances et donc on dit au voisin : "vas-y". Après, c'est toujours un plaisir avec les enfants, de manger sa propre salade de tomates. C'est ludique* » T6.

Le potager se résume donc à quelques aromatiques ainsi qu'à quelques pieds de tomates et autres légumes d'été, et ceci dans moins de la moitié des jardins. Seules deux familles déclarent un intérêt plus poussé pour le potager, qui reste cependant très circonscrit. Pour la première, à Saint-Brieuc, cet intérêt se heurte aux caractéristiques climatiques<sup>160</sup>, et à un terrain trop gorgé en eau. Pour la deuxième, à Toulouse, il reste à l'état de projet à réaliser, le temps de stabiliser la recomposition du jardin, après les autres aménagements prioritaires (terrasse et piscine), et il gardera une dimension essentiellement ludique : « *le potager va grossir. Il a été déplacé là temporairement. On sauvegarde une vieille espèce de fraises blanches très rares ; on les chouchoute. On a rajouté trois plans de tomates mais on va rajouter des choses l'an prochain... L'an dernier, on a mangé uniquement des salades du jardin, c'était super* » T2.



Coins potagers dans les jardins de maisons T2 et SB 4

Il y aurait donc là une disparition de la culture du potager, quoique puisse en dire l'air du temps. Il est vrai qu'au sein de notre échantillon, nous n'avons pas affaire à des jardiniers convaincus, ni aguerris.

## Délibération du 23 mars 1953. Programme d'accès à la petite propriété. Lotissement communal de la Ville Bougault. Conditions de vente des lots. Cahier des charges et servitudes à imposer aux acquéreurs<sup>161</sup>

### Article 12: Bâtiments annexes

Les espaces libres réservés en arrière des constructions seront occupés par des jardins privés. Ils pourront comporter des petites constructions légères à usage de poulaillers, clapiers, resserres de jardins, mais pour éviter la dispersion de ces édifices et leur aspect fragmentaire, ils devront être obligatoirement réunis par deux ou quatre à l'angle de deux ou quatre jardins voisins. Ils seront construits en matériaux convenables enduits, crépis ou peints, en principe, de même nature que ceux employés pour la construction, et non en matériaux de récupération ou de réemploi. La hauteur de ces dépendances ne devra pas excéder deux mètres cinquante pour le parement vertical et trois mètres cinquante de hauteur totale.

### Article 13: Clôtures à l'alignement

Les clôtures sur l'alignement et sur la profondeur de la marge de reculement sont obligatoires et doivent répondre aux conditions suivantes :

1/ haies vives : 1,80 mètre de hauteur au maximum ;

2/ clôtures à claire-voies : 2,20 mètres de hauteur maximum y compris mur bahut de 0,70 mètre de hauteur et dont la superficie de pleins ne soit pas supérieure de 50% de la superficie totale.

Les haies doivent être taillées annuellement et les treillages ou claire-voies entretenus de façon à conserver bon aspect.

### Article 14: Clôtures sur limites séparatives

Les acquéreurs auront le choix entre une haie mitoyenne entretenue et taillée annuellement à frais communs entre les intéressés ou un treillage rigide à torsion convenablement posé et entretenu. La largeur des haies ne pourra dépasser 0,50 mètre sur chaque lot et la hauteur maximale des clôtures, haies ou treillages sera limitée à deux mètres.

### Article 15: Plantations

Les acquéreurs devront obligatoirement, dans l'année d'acquisition du terrain, planter à la distance légale fixée par les règlements, au moins deux arbres de haute tige par lot, et en assurer l'entretien et la conservation. Le choix des espèces ou essences est laissé à l'initiative des acquéreurs des terrains.

## Des jardins mais pas des jardiniers

Il existe assez peu de recherches récentes centrées sur les jardins privés et leurs jardiniers<sup>162</sup>. Pauline Frileux (2010) propose une typologie qui fait référence et qui distingue nettement trois catégories de jardiniers :

- les « **maniaques du désherbage** », qui ont « le culte quasi obsessionnel de l'ordre et de la propreté » ;
- les « **anti-jardiniers** », pour qui « l'entretien est une corvée » : « *et dehors, pour moi, c'est une pièce, ce n'est pas un truc pour cultiver des patates, en baver toute la journée et me faire mal au dos* » SB4.
- les « **écocentrés** », qui « portent une attention aiguë à la terre », et plus généralement aux manifestations du vivant dans leur jardin.



## Des écocentrés fort minoritaires

Parmi les propriétaires que nous avons rencontrés, **le type écocentré est fort minoritaire** comptant une famille à Saint-Brieuc, et une autre à Toulouse : « *il y a des jardins plus minimalistes, mais ma femme n'aime pas et moi non plus... je préfère un jardin qui vit* » SB3 ; « *l'extérieur, c'est une pièce en fait. Ça change beaucoup le quotidien, c'est super agréable. On voit la nature s'animer, même si on est en ville. J'ai plaisir à voir les fleurs arriver, les enfants aiment observer ça, et puis on a le chant des oiseaux* » T3.

On peut rajouter à ce décompte modeste, le propriétaire de la maison SB5 qui, contrairement aux autres, a hérité d'un jardin où tout avait été fait pour contenir les plantes afin d'éviter de devoir l'entretenir (film géotextile dans l'ex-potager, béton et ardoises dans la partie sur rue) ; il a pour projet de tout désimpermeabiliser, au prix de nombreuses heures de marteau-piqueur, et de replanter des haies dans un double objectif de protection visuelle et de biodiversité. En effet, parmi toutes les personnes interrogées, il est le seul à parler explicitement sinon de biodiversité, du moins d'habitat pour les animaux : « *mis à part ça, les arbustes, c'est aussi pour permettre que les oiseaux aient plus d'espace... il faut des végétaux pour les oiseaux, pour les insectes et tout... Lâ, j'ai un nid d'hirondelles. Je suis content, elles ont choisi ma maison. J'aime bien les chauve-souris... mais je ne sais pas où elles logent* » SB5.



Hérisson dans une haie à Colomiers

## Deux formes de jardin pour les adeptes du désherbage

On trouve essentiellement les **adeptes du désherbage** à Saint-Brieuc ; leur jardin se limite le plus souvent à une pelouse tondue régulièrement avec soin (dans l'une des maisons, il y a même un répulsif anti-taupes à ultra-sons). C'est aussi à Saint-Brieuc que l'on nous accueille avec des excuses sur l'état de la pelouse, pourtant parfaite à nos yeux. Nous y voyons la marque d'un **contrôle social** extrêmement fort en Bretagne, qui érige la propreté au rang de vertu cardinale : l'état de la pelouse et des haies y est un signal fort envoyé aux voisins, et sur lequel ceux-ci ne manquent pas de faire des remarques.

Comme le souligne Pauline Frileux, ces « maniaques du désherbage » peuvent s'appuyer sur les « compositions stéréotypées » proposées par des pépiniéristes avec deux résultats possibles.

Le premier résulte d'une **approche minimaliste**, qui a pour avantage complémentaire de limiter considérablement la corvée du jardinage : « *quand je suis arrivé, la première chose que j'ai faite, c'est de couper la haie et de la remplacer par un claustra de bois. Et là où il y a maintenant la terrasse, vous aviez tout un parterre de fleurs. Donc, j'ai appelé un paysagiste et j'ai enlevé toutes les fleurs, parce que les fleurs, si j'ai envie d'en avoir, je les offre à ma femme, je vais chez le fleuriste, pas besoin d'en avoir dans le jardin. Du coup, on a fait une pelouse... Et puis, il y a deux ans, on a refait toute la terrasse en composite et nos amis nous ont offert un olivier pour nos quarante ans ; on a mis de la lavande et des choses un peu provençales, un petit côté exotique avec le palmier qui était déjà là. On a juste rajouté des ardoises, et puis des cheveux d'ange<sup>163</sup>* » SB2.

La deuxième approche est plus savante, et va s'attacher à des choix botaniques plus affirmés, les végétaux étant choisis, puis placés pour créer un décor : « *celui-là, je l'ai récupéré dans la haie quand on est arrivés. C'est un houx sauvage... J'ai vu qu'il y avait deux petites branches. Ça fait sept ou huit ans que je le tiens taillé en boule. C'est intéressant à faire, mais ça ne prend pas beaucoup de temps... Je pense que le dernier arbre que l'on va planter, parce que ce n'est pas très grand, c'est un cornus controversa... Il fait cinq ou six mètres de haut, pas plus... On va faire un massif d'azalées au fond là-bas...* » SB4.





Jardin de la maison SB2



Jardin de la maison SB4

## Des anti-jardiniers au sud

À Toulouse, ce sont les **anti-jardiniers qui dominent**. Ils ont donc tendance à limiter le plus possible les espaces qui doivent faire l'objet d'un entretien régulier : « pour le jardin, le moins de pelouse possible. De toute façon, elle brûle tous les ans et moi, je ne suis pas quelqu'un qui jardine et qui tond. Si on peut éviter de s'y coller tous les weekends »

T4 ; « j'aimerais avoir des fleurs, mais que ce soit quelqu'un d'autre qui fasse l'entretien ! » T6 ; « alors madame a voulu faire un petit coin à fleurs, donc on a fait un coin à fleurs » T1.



Jardin de la maison T4



Jardin de la maison T5



## D'un jardin charmant et encombré à un jardin maîtrisé et nettoyé

Lorsque ces nouveaux propriétaires ont acheté leur maison, **le charme des jardins à l'ancienne**, plus ou moins laissés à l'abandon du fait de l'âge du propriétaire précédent (ou du temps de vacance), n'a pas été pour rien dans leur choix. Ceci est clairement exprimé par le propriétaire de la maison SB1 : « *et puis, le jardin était vraiment envahi, mais il était joli. À l'époque, il y avait plein de rosiers, donc ça faisait vraiment sympathique. Alors les gens disaient : "ah non ! C'est envahi". Mais moi, j'arrivais à me projeter* ». Aujourd'hui pourtant, de ce charmant jardin, il ne reste quasiment rien. Un garage-atelier a été construit en fond de parcelle avec une voie d'accès gravillonnée, une pelouse impeccablement tondue occupe le reste de l'espace, et des fondations attendent l'installation prochaine d'une terrasse.



AVANT : Le charme ensauvagé du jardin, qui a contribué à l'achat de la maison, est détruit au profit de la rationalité du chantier à venir (SB1) (photo propriétaire)



APRÈS : la terrasse, réalisée après notre passage (photo propriétaire)

### Des jardins dans leur jus, des jardins à bout de souffle ?

Tout comme les maisons, les jardins de ces maisons des années 50-70 étaient restés dans leur jus, témoignant des strates accumulées d'un passé, quand les habitudes et les codes du jardinage étaient différents. **Le phénomène d'appropriation qui touche l'intérieur des maisons touche également les espaces extérieurs : les jardins sont profondément transformés** par les propriétaires actuels qui conservent parfois quelques éléments du passé à leur goût. C'est le cas pour les éléments bâtis, comme ici : « *C'était un potager. On a conservé l'allée centrale, parce qu'elle était à sa place. On a enlevé tout le reste parce qu'il avait mis des tonnelles, des treilles, des machins, des trucs...* » SB4.

Mais c'est aussi le cas pour **la végétation**, dont on nous dira systématiquement qu'elle était **à la fois très envahissante et trop ancienne, donc considérée comme en mauvaise santé** : « *les rosiers étaient trop vieux... Tout était trop vieux. Ce sont des trucs qui avaient soixante ans* » SB4.

Le diagnostic de mauvaise santé porte aussi sur les arbres fruitiers, dont la durée de vie peut être limitée, et dont la sensibilité aux maladies peut effectivement être plus grande : « *j'avais un cerisier qui datait de l'époque de construction, mais le tronc était carrément creusé, pourri, et dans les cerises, il y avait systématiquement des vers. Donc, j'ai tout coupé à la main et j'ai enlevé la souche et les racines* » T1 ; « *là, on avait un abricotier qui est mort, donc on a eu moins de scrupules à le couper, mais on a fait de super confitures la première année* » T4 ; « *quand on est arrivés, il n'y avait rien de planté à part un pommier qu'on a dû arracher, parce qu'il était plein de ronces* » T3. S'il nous est impossible de déterminer si ces arbres méritaient vraiment qu'on les coupe, ou si des soins appropriés auraient permis de les conserver, force est de constater que nos jardiniers amateurs ne disent pas qu'ils ont cherché à avoir des conseils ou des informations qui auraient pu les aider à décider.

## Le nettoyage par le vide

Ces jardiniers amateurs, qu'ils soient adeptes du désherbage ou anti-jardiniers, commencent donc le plus souvent par un bon nettoyage par le vide. **Ils coupent, ils arrachent, ils font venir des engins** pour dessoucher,

décaisser, remodeler : « on en a enlevé, parce qu'il y en avait beaucoup trop. Il en est parti au moins quatre camions. Parce que les gens mettent trop d'arbres quand ils arrivent. Vingt ans après, tu en as des montagnes » SB4.



Le chantier d'arrachage chez SB4 (photo propriétaire)

À l'écoute des arguments qui justifient l'arrachage, nous faisons l'hypothèse qu'un phénomène de dissonance cognitive est peut-être à l'œuvre. En posant un diagnostic de mauvais état sur des plantes ou des arbres, il est plus facile d'assumer le fait de s'en débarrasser afin de ne pas avoir à les entretenir : « *la végétation est un plus si elle est entretenue, et les grands arbres ne le sont pas forcément. Donc on se retrouve avec des grands arbres que l'on coupe au fur et à mesure ... Il y a des arbres qui peuvent être dangereux quand même. Il y a pas mal d'arbres qui ont été coupés. Il y avait aussi un gros problème avec les chenilles processionnaires, on était envahis et l'arbre est tombé* » T6.

Par comparaison, c'est aussi à un phénomène de dissonance cognitive que l'on pouvait assister, il y a dix ou quinze ans, à propos de la rénovation énergétique. Des

arguments tels que « les murs épais en pierre sont un bon isolant », ou « pas la peine d'isoler les combles quand on vit dans le sud », sont aussi un moyen de justifier le fait de ne pas se lancer dans des travaux d'isolation. C'est à ce phénomène que se sont attaqués les campagnes de communication et les dispositifs publics d'accompagnement, permettant un réveil significatif de la demande, même si d'aucuns le pensent encore insuffisant, en particulier sur le plan de la performance. Si la question du potentiel de biodiversité des espaces pavillonnaires, dans l'espace urbain, devait se poser sérieusement, comme le suggèrent certains chercheurs aujourd'hui, il sera sûrement nécessaire de proposer à leurs habitants un accompagnement d'une même nature, couplé avec des dispositifs réglementaires adaptés.



## La cinquième pièce de la maison s'artificialise

« Il va rester 50% de la surface. » T4

### Le jardin, un espace saisi par la « déco »

En tant que cinquième pièce de la maison, le jardin est aussi **pensé à travers le prisme de la décoration et de l'esthétique**. C'est parfois pour le moindre mal, quand les vues proposées à travers les fenêtres sont mises en

parallèle avec ce qui peut être accroché aux murs : « vous parliez de la déco tout à l'heure, et maintenant je suis en train de penser que pour nous, ça, c'est de la déco... C'est comme un tableau de verdure... Même dans la cuisine, avec le rhodo, l'ocuba et l'oranger du Mexique » SB4.



« Ça, c'est de la déco », vue sur l'extérieur depuis la maison SB4

Le phénomène de la déco, s'applique aussi au traitement des espaces extérieurs, qui sont des **espaces mis en scène** s'ouvrant largement le weekend à la famille et aux amis. Ainsi, la propriétaire de la maison T6, justifie l'arrachage d'une partie de la haie par le désir de créer une

unité avec sa terrasse : « avant, la haie faisait tout le tour de la maison. On a enlevé un morceau de haie, parce que je voulais avoir une terrasse qui liaisonne la sortie cuisine avec ici... On s'était posé la question : "est-ce qu'on va faire le mur jusqu'au bout ?" » T6



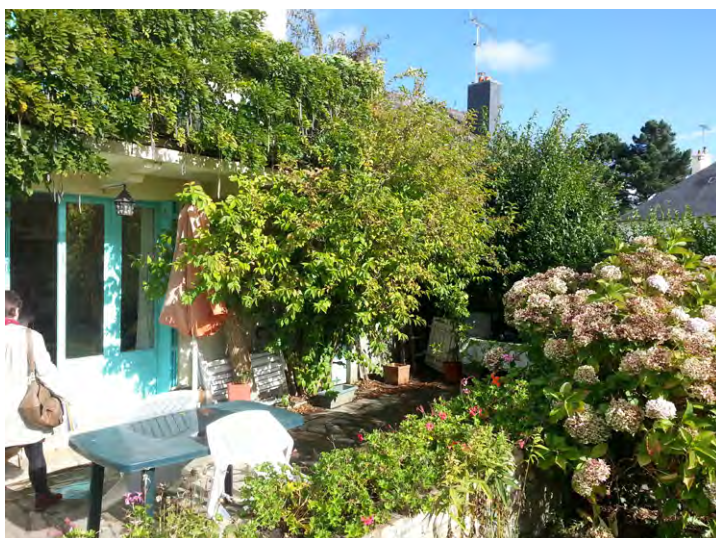
Construction d'une terrasse maison T6



Construction d'une terrasse maison T6

Un coup d'œil sur la page d'accueil de Pinterest<sup>164</sup>, avec le mot-clé « jardin », informe rapidement sur les tendances : utilisation du vocabulaire de la décoration, et non de la botanique, pour les entrées des listes déroulantes (« outdoor », « inspiration », etc.) ; vues de jardins où dominent le minéral, le mobilier, les coins détentes. Ainsi, à propos de la finition d'une terrasse, on nous dit par exemple : « il reste du détail... de la déco, quoi ! » T6. Ailleurs, on nous parle d'ambiance : « j'avais de grosses poteries, on a fait une ambiance un peu italienne » SB4.

L'influence des grandes enseignes commerciales, et des produits qu'elles proposent, est également importante que ce soit en matière de plantes ou en matière de mobilier, de cabanes, de brise-vues, de jardinières et pots : « l'olivier, on l'a acheté chez LEROY MERLIN. Pour mes quarante ans, nos amis m'ont demandé ce que je voulais : un olivier. Je le regarde tout le temps et je me dis : "ce sont mes amis qui me l'ont offert" » SB2. De leur côté, dans leur chapitre sur « La maison individuelle avec jardin, ou l'idéal "Plaza majoritaire" », Fourquet et Cassely (2021) choi-



AVANT (en haut) /APRÈS (en bas) : la terrasse et le balcon ont perdu leur glycine foisonnante : « il y avait une énorme glycine contre la façade. Elle était très belle. Moi, je voulais la garder mais mon mari m'a dit : "non, on fait une terrasse" ». SB4 (photo propriétaire)



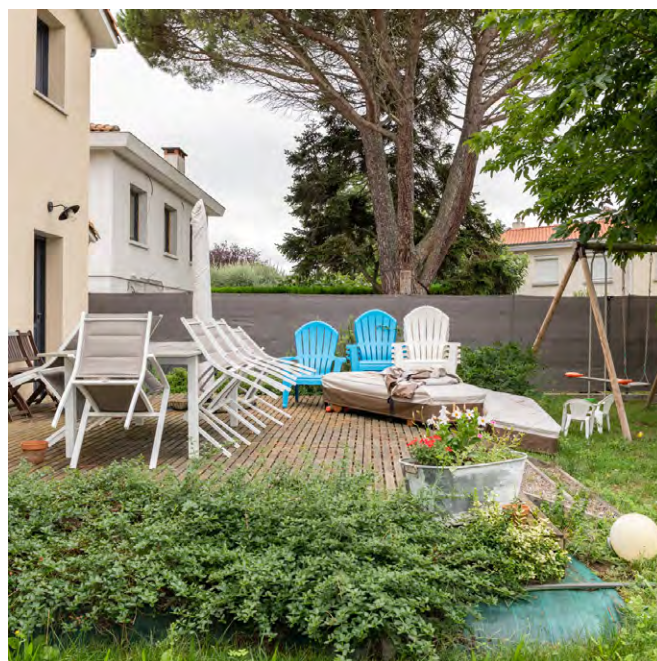
sissent de concentrer une partie de leur analyse de la France contemporaine sur deux objets phares du jardin : le barbecue et la piscine. Nul doute que si Roland Barthes écrivait aujourd'hui ses Mythologies, le steak-frites serait remplacé par les grillades !

Ces tendances se concrétisent dans les jardins au prix d'une imperméabilisation massive des sols, qui est due à plusieurs éléments faisant intrinsèquement partie de l'idée du jardin contemporain. Ils s'additionnent pour réduire encore plus la surface initiale de ces jardins, relativement petits dès leur l'origine (voir description de l'échantillon en annexe) :

- l'**indispensable terrasse**, qui est présente (ou en projet) absolument partout, avec une surface suffisante pour y manger en famille : *« je n'étais pas partante pour le bois parce que je me suis dit que pour l'entretien, il faudrait saturer l'année d'après et encore l'année d'après.*

*J'étais partante pour une bonne vieille dalle en béton, avec du carrelage imitation bois » T6. À Saint-Brieuc, la terrasse est couramment doublée d'une véranda ;*

- les **cabanes et abris de jardin**, posés sur dalle, qui souvent permettent de remplacer les anciens espaces d'atelier et de garage qui ont été transformés en pièce de vie ;
- la **piscine** : *« ce qui nous a motivés à acheter celle-là ? Alors, le jardin... L'emplacement et le jardin. Moi j'avais envie quand même d'un terrain pour mettre une piscine... Un potager, y en avait un ; c'était là où il y a la piscine en fait » T2 ;*
- le **terrain de pétanque** en stabilisé.



Terrasses des maisons T6 et T2

## Des espaces de stationnement qui amplifient le phénomène d'artificialisation

« Le jardin était entièrement jardin à l'époque. On a fait un parking après. » T7

Avec la suppression des garages, et la tension sur le stationnement dans ces quartiers, on assiste également à **l'artificialisation du jardin de devant**, qui devient parfois totalement dédié à la voiture : « tous les arbres qui étaient devant ont été coupés pour faire des places de parking. Mais, on a bien fait, parce que si vous saviez les difficultés qu'il y a pour se garer dans cette rue maintenant » SB4.

On peut ajouter que ces espaces sont parfois victimes du culte du propre et de la mode, d'autant plus qu'ils sont offerts au regard de tous, depuis la rue : « là, ce qui sera fait prochainement, c'est l'enrobé devant, pour que ce soit plus joli. Peut-être aussi fermer avec un carport<sup>165</sup>, mais on n'a pas la place » SB2.



Un espace destiné à l'enrobé, « pour que ce soit plus joli », Hellio-Bily



## Acquérir des connaissances et respecter des règles pour agir en faveur de la biodiversité ?

« Une configuration urbaine modérément compacte avec des bâtiments situés en continuité avec la rue et des jardins en cœur d'îlot pourrait être la forme la plus efficace afin de préserver les connectivités écologiques, et donc la biodiversité<sup>166</sup>. »

À la fin des années 50, la création de lotissements privés est réglementée par le décret n°59-898 du 28 juillet 1959. Celui-ci précise le contenu du cahier des charges qui doit être produit et précise à l'article 6, alinéa 4, que le dossier doit comprendre « un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, **les plantations et les clôtures** »<sup>167</sup> (nous soulignons).

Avec les délibérations du conseil municipal à propos du lotissement de la Ville Bougault (voir encadré), nous avons un exemple d'un tel règlement sur les plantations et les clôtures, favorable aux connexions entre les jardins, via des haies ou des grillages.

Pour ce qui concerne Hellio-Bily, n'ayant pas retrouvé le règlement original aux archives, nous faisons l'hypothèse, sur la base de nos observations, que les lots ont vraisemblablement été livrés avec une enceinte de clôture opaque en éléments préfabriqués, ou que ceux-ci étaient imposés<sup>168</sup>. Depuis leur édification, ils sont pour la plupart restés en place. Avec la photo ci-dessous, on voit que, quand ce n'est pas le cas, ils sont reconstitués à l'identique en termes de volumétrie<sup>169</sup>, alors même que l'un comme l'autre de ces deux voisins auraient une nette préférence pour des éléments de clôture garantissant beaucoup mieux leur vie privée.



Permanence de la clôture, Hellio-Bily



Clôture vue depuis l'habitation

À Saint-Brieuc, nous avons en effet constaté une intériorisation et un respect tout à fait remarquables des règlements municipaux qui s'appliquent à la hauteur des clôtures entre jardins (moins de deux mètres), et sur rue (moins de 0,70 mètre) : « *demain, je veux faire un muret sur la rue, je suis limité à beaucoup moins de deux mètres, d'où l'idée de mettre des végétaux. Parce que s'ils montent à deux mètres cinquante, ce n'est pas un mur à abattre, ce sont des cimes à couper et on n'en parle plus* » SB5.

Ce respect est systématique côté rue, et la ville effectue occasionnellement des contrôles, d'où la réflexion précédente. Il l'est un peu moins en cœur d'îlot, comme on peut le voir dans la photo ci-dessous, où le claustra remplace une haie qui a été arrachée et dépasse la hauteur réglementaire que tous les habitants du quartier connaissent bien, y compris l'habitant concerné ; celui-ci a simplement négocié avec son voisin et réglé les frais de la nouvelle clôture.

Dans les quartiers observés à Toulouse, on ne constate pas le même respect pour des règlements qui, s'ils ont existé, ne sont pas conservés en mémoire et encore moins respectés. Que ce soit sur rue, ou en cœur d'îlot, il règne une plus grande diversité, sinon une certaine anarchie qui se négocie plus ou moins bien entre voisins, comme ici, où l'arrachage unilatéral d'une haie par le voisin a contraint à trouver une solution de fortune, en attendant mieux.

Sans rentrer dans une controverse abusive qui distinguerait une Bretagne régentée par les normes sociales, d'un sud de la France qui serait plus permissif, nous y voyons ici la possibilité pour les collectivités locales d'intervenir dans ces jardins réputés privés, pour restaurer leur potentiel de biodiversité à l'échelle de l'îlot ou du quartier, voire pour restaurer des corridors écologiques, y compris dans leur maillage avec les espaces publics.





Séparation provisoire entre parcelles à Colomiers

Il s'agirait alors de **porter une attention plus grande aux dérives que nous avons constatées dans les quartiers étudiés, en termes de réduction des surfaces perméables, d'arrachage des haies et des arbres**, voire de revenir sur des règles obsolètes : par exemple, à Saint-Brieuc, faire en sorte que les clôtures en béton puissent évoluer vers des dispositifs plus propices aux connexions écologiques entre les jardins.

## Des jardins loirs qui ignorent d'autres potentiels

Clairement, ces jardins initialement cultivés par des habitants d'origines souvent proches de leurs racines paysannes, sont aujourd'hui occupés par des urbains au plein sens du terme, pour lesquels la fonction détente et loisirs de celui-ci prime sur tout autre.

**L'actualisation de leur potentiel – vivrier et biologique – dépend fortement d'une acculturation renouvelée des habitants** à ces questions. Cela nécessiterait de trouver les bonnes manières d'entrer dans la cinquième pièce de la maison, bien que celle-ci soit privée.

# De la gestion des déchets à celle de l'eau : le rôle des normes collectives

Pour les autres postes de la consommation durable – eau, déchets – le fait d'habiter ces maisons individuelles des années 50-70 semble avoir assez peu d'influence spécifique sur les comportements qui sont plutôt dictés par la sensibilité personnelle de chacun, au sein d'un contexte sociétal qui impose des normes collectives.

## Déchets : des habitants disciplinés

« Quand on est arrivés ici, il y avait trois poubelles. On s'est adaptés à la gestion que la commune nous proposait, ça nous allait très bien. Quand on a pu mettre un composteur, on en a mis un. » T6

Pour la gestion des déchets, le fait d'habiter en maison individuelle est évidemment facilitateur et le tri sélectif est la norme sur l'ensemble de notre panel. De plus,

il est très fortement facilité dans des contextes urbains où le ramassage sélectif est lui aussi la norme. Ainsi, l'agglomération de Saint-Brieuc est depuis longtemps à la fois très stricte et très organisée : chaque habitant reçoit chaque année le calendrier de la collecte sélective, et les employés préposés au ramassage des déchets peuvent occasionnellement laisser les poubelles en place lorsqu'ils constatent que le tri est mal fait<sup>170</sup>.



Poubelles dans les maisons T5 et T7



Composteurs dans les maisons T5 et T3



Par ailleurs, la présence d'un jardin facilite l'implantation de composteurs, même si des progrès restent à faire sur cette question. En effet, deux familles sur cinq compostent à Saint-Brieuc quand c'est six sur sept à Toulouse :

« un truc qui joue beaucoup sur la limitation des déchets, c'est le compost et ça s'accompagne du fait qu'on essaie aussi de diminuer les emballages » T1.

## Gestion de l'eau : peut beaucoup mieux faire

« Comme on avait fini l'extension, on n'avait plus de travaux. Donc, on s'est dit : "qu'est-ce qu'on va faire de nos weekends avec nos trois enfants... Faisons une piscine !" On l'a faite avec l'héritage des parents. » T5

Pour ce qui est de la gestion de l'eau, les normes sociales semblent jouer un rôle infiniment moins vertueux d'autant plus que, contrairement à l'énergie, aucune des personnes rencontrées n'a fait part d'une quelconque sensibilité sur le sujet.

### L'individualisation des salles de bains

Pour ce qui est de l'eau domestique, les normes d'hygiène associées à l'individualisation au sein des familles, conduisent presque systématiquement à **créer des salles de bains supplémentaires là où, originellement, ces maisons n'en comptaient qu'une seule**<sup>171</sup>.

On trouve donc assez couramment une salle de bains pour les parents<sup>172</sup>, et une pour les enfants, quand ce n'est pas une troisième pour les amis de passage. Cette multiplication des salles de bains permet en outre de conserver une baignoire, en sus de l'omniprésente douche à l'italienne.



Baignoire et douche dans la salle de bains en travaux, SB2

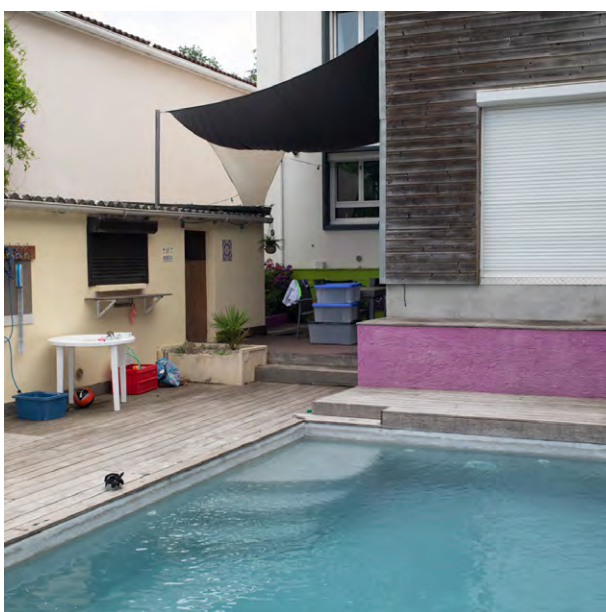
## L'indispensable piscine

« Posséder une piscine, fût-elle de taille modeste, c'est l'assurance de pouvoir recevoir les membres de sa famille et ses amis dans une bulle protectrice. » Jérôme Fourquet et Jean-Laurent Cassely, 2021

À Toulouse, la construction d'une piscine individuelle est en passe de devenir la norme, même chez ceux qui, par ailleurs, revendiquent leur sensibilité à la cause environnementale. Les vues aériennes de Colomiers et de Soupetard attestent de cette présence forte des piscines que l'on a trouvées chez trois familles sur les sept enquêtées. Cette tendance n'est pas (encore ?) observée à Saint-Brieuc, où la vue aérienne d'Hellio-Bily ne dévoile aucune piscine.



La densité des piscines à Colomiers (source : IGN Géoportail)



Piscines à Toulouse et Colomiers



Plusieurs explications pourraient être avancées, pour comprendre cette différence : le climat de la Bretagne, ou la proximité de la plage qui est à quinze minutes du quartier Hellio-Bily ; la différence de classe sociale entre des foyers de la petite classe moyenne à Saint-Brieuc et des foyers plus aisés à Toulouse.

Mais cet argument social semble contredit par les chiffres de la Fédération française des professionnels de la piscine et du spa. Ceux-ci confirment l'avance des régions du sud en termes d'équipement mais, d'un point de vue social, ils indiquent qu'en 2021, un quart des propriétaires de piscines privées sont des ouvriers, agriculteurs ou employés contre 14 % en 2017. Ces chiffres indiquent également qu'aujourd'hui, plus de 200 000 piscines sont construites par an, avec un taux de croissance du marché de 27,5% en 2020 et à 32% en 2021<sup>173</sup>.

## La récupération des eaux de pluie, une pratique minoritaire

La récupération des eaux de pluie est tout aussi inégale. Elle demeure balbutiante à Saint-Brieuc, avec un seul ménage pour lequel c'est aussi une manière de réguler l'écoulement des eaux de toiture. Il faut dire que le climat breton procure un arrosage en général suffisant, le problème étant plutôt la fréquence de la corvée de tonte. À Toulouse, quatre ménages ont installé un récupérateur des eaux de pluie ou sont sur le point de le faire. Un ménage supplémentaire (T3) regrette que ce ne soit pas le cas, cette option ayant été elle aussi victime des arbitrages budgétaires : « on a priorisé. Mais c'est sûr que l'eau de pluie, on voulait au départ. On pourrait récupérer au moins pour notre potager... Plus tard ». Dans le cas T3, comme sur les questions énergétiques, ce sont également les réticences de l'architecte qui n'ont pas fait aboutir ce projet : « ça pareil, on voulait, mais on n'a pas pu. Elle ne savait pas faire : c'est toute la limite de notre choix ».

## Gestion de l'eau, un immense défi à venir ?

En traitant des déchets et de l'eau dans ce dernier chapitre sur l'actualisation des transitions des années 50-70, nous mettons le doigt sur le contraste saisissant entre un sujet qui a été pris à bras le corps par les politiques publiques depuis un grand nombre d'années, et un sujet encore largement absent des préoccupations, même si cette année 2022 constituera peut-être un futur marqueur d'un moment de bascule.

Que ce soit l'un ou l'autre de ces deux sujets, il n'a pas fait l'objet de longs développements au cours de nos entretiens, malgré nos relances. Le premier est un non-sujet, parce qu'il apparaît réglé, d'autant plus que la maison regorge d'espaces de réserve qui facilitent les choses, et que la collecte est bien organisée en ces zones urbaines.

Le deuxième est un non-sujet, tout simplement parce qu'il affleure à peine les esprits. L'écart entre la norme sociale — qu'elle s'applique à l'hygiène, à la piscine ou à l'état de la pelouse en été, et la nécessaire sobriété dans les usages de l'eau est aujourd'hui incommensurable. Le défi en termes de changement des comportements est sans doute encore plus important que pour l'énergie, pour laquelle il est toujours possible d'utiliser des arguments liés au confort thermique et à la santé.

## NOTES

90. Morel-Brochet A. et Ortar N. dir., « Les modes d'habiter à l'épreuve de la durabilité », Norois [En ligne], 231 | 2014, mis en ligne le 30 juin 2014, consulté le 11 juillet 2022. URL : <http://journals.openedition.org/norois/5064> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/norois.5064>
91. Notre enquête ne nous a pas conduits dans des zones de grande précarité structurelle où le pavillon des années 50-70 peut être l'unique possibilité d'accès à la propriété pour des classes sociales modestes et très modestes. Notre analyse ne peut donc pas être généralisée à l'ensemble du territoire. Mais, présents dans toutes les villes de France à hauteur de 10 à 20% du parc des maisons, ces pavillons appartiennent pour 58% à des propriétaires à revenus intermédiaires ou à hauts revenus (selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique).
92. Nous faisons bien sûr abstraction du fait que ces maisons étaient dans une situation de forte sous-occupation dans la période précédant leur mutation, du fait du vieillissement de leur population initiale.
93. Voir la récente publication du SDES : [https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/document\\_travail\\_60\\_parc\\_logements\\_dpe\\_juillet2022.pdf](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/document_travail_60_parc_logements_dpe_juillet2022.pdf)
94. Les rares personnes qui ont cette évaluation en mémoire parlent de classe énergétique E ou F, ce qui est cohérent avec les études typologiques existantes.
95. Par « ils » il faut entendre les propriétaires précédents, cette maison faisant partie des rares maisons qui n'ont pas été achetées au propriétaire d'origine.
96. Deux exceptions sont à noter. Une maison avec pièce de rez-de-chaussée donnant sur un local non chauffé, très contaminée, dans une maison précédemment occupée par un homme souffrant du syndrome de Diogène, qui vivait donc en reclus, sans jamais ouvrir les fenêtres (SB6). Et deux chambres d'une maison dans laquelle « l'artisan qui avait fait les fenêtres avait oublié de faire l'étanchéité extérieure et intérieure » (T1).
97. C'est le cas pour SB3, avec des combles qui abritent aujourd'hui la suite parentale, pourtant isolés en ouate de cellulose avec une épaisseur importante (38 cm) + ITE sur les pignons. En l'absence de relevés de température, il est difficile d'apprécier le caractère personnel de ce ressenti sachant que la tolérance aux températures élevées est souvent moins bonne en Bretagne que dans le Sud.
98. Comme indiqué précédemment, ne disposant pas d'évaluation énergétique précise, notre appréciation se base sur la description qui a été faite des travaux réalisés et sur nos observations *in situ*.
99. Voir en annexe bibliographique : trois études publiées par l'Ademe sur la rénovation par étapes.
100. La plupart des travaux réalisés initialement ont été complètement remis à plat, du fait de ce nouveau projet ambitieux qui nécessitait de quasiment tout reprendre à zéro.
101. La maison T4 est le seul cas d'extension où il apparaît clairement que les questions réglementaires ont été appliquées à la lettre, ce qui pose sans doute la question de la vigilance des services instructeurs et de leur devoir de conseil.
102. Le dossier est relativement simple à constituer puisque l'aide repose sur une évaluation énergétique simplifiée (logiciel Dialogie) en amont, et sur la fourniture des factures de travaux, en aval.
103. Il est intéressant de noter que l'Alec formulera une alerte sur son programme de travaux, qui prévoit, comme source principale de chauffage, un poêle à granulés installé dans la pièce unique séjour/cuisine du rez-de-chaussée et sur lequel il compte pour chauffer les autres niveaux, et principalement les chambres du premier étage (« je ne voulais pas d'un autre système de chauffage, sinon, c'était trop onéreux »). Aujourd'hui, ce poêle suffit pour chauffer toute la maison et les arrivées prévues pour brancher des émetteurs électriques dans les chambres ne sont pas utilisées.
104. Parallèlement, il choisit de renoncer aux aides de l'Anah auxquelles il est éligible, pour garder sa liberté d'auto-rénovateur mais il bénéficiera du Cite encore en vigueur à l'époque, ainsi que des CEE.
105. Ils envisagent de s'inscrire dans le dispositif Anah en direction des propriétaires bailleurs, ce qui correspond à la sociologie du quartier et aux loyers qui y sont pratiqués.
106. Ce comportement est très notable au sein du présent panel mais aussi au regard de tous nos travaux précédents sur la rénovation de l'habitat. Il est en effet rarissime de voir les travaux de cuisine et de salle de bains être mis de côté pendant aussi longtemps. Au contraire, ils viennent généralement en tête des priorités quitte justement à amputer le budget consacré à la performance énergétique.
107. Plusieurs personnes ont indiqué que leur besoin d'espace évoluant, elles avaient envisagé un déménagement, mais que tout bien pesé, l'option agrandissement était apparue comme la plus intéressante.
108. Rappelons que le terrain d'enquête s'est déroulé en 2021.
109. Ce n'est sans doute pas trop nous avancer que de dire que dans les années qui viennent, « l'évidence » qui a fortement favorisé le gaz va se déplacer vers la pompe à chaleur.
110. La plupart des travaux sur lesquels porte notre enquête sont antérieurs à la mise en place de Ma Prime Renov'.
111. Dans la maison T1 la pose de capteurs photovoltaïques est envisagée à court terme.
112. Les combles sont au niveau 3 et servent actuellement de pièce consacrée aux loisirs ; à terme, ils pourront faire office de suite parentale.
113. Voir les travaux du groupe de travail RBR-T du Plan bâtiment durable, en particulier « Vers une sobriété immobilière et solidaire. Les voies d'une meilleure utilisation du parc de bâtiments », 2022.
114. L'énergie grise est la part d'énergie incorporée dans les matériaux, systèmes, chantier au moment de la construction ou de la rénovation. Actuellement, il n'existe que peu d'études approfondies, permettant de mettre en balance rénovation et démolition-reconstruction, en particulier pour la maison individuelle. Les quelques évaluations existantes montrent cependant que le bilan carbone d'une rénovation globale de niveau BBC (-75% par rapport à l'état initial) est systématiquement inférieur à la rénovation entretien *a minima* (-5 à 10%), mais aussi à la démolition-reconstruction (- 50%). Voir les travaux de I3E (<https://www.ekoconception.eu/fr/renovationreconstruction-du-parc-de-logements-collectifs-dapres-guerre/>) et de l'ANRU ([https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/energie-et-environnement-les-carnets-version-page-compresses\\_0.pdf](https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/energie-et-environnement-les-carnets-version-page-compresses_0.pdf)). On peut également se référer aux travaux de l'Ademe : <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/157-consommation-de-ressources-privilegier-la-renovation-plutot-que-la-construction-neuve-.html>



115. Seuls deux ménages sur treize ont choisi de déposer l'installation de chauffage central. Parmi les onze autres ménages, aucun n'a choisi de remplacer les radiateurs d'origine par des radiateurs plus modernes, l'un des ménages ayant même chiné sur le Bon Coin pour en remplacer certains qui avaient été endommagés par le gel.
116. Si les vieux radiateurs peuvent être conservés dans le cas des pompes à chaleur air/eau, il faut rester vigilant sur la puissance des émetteurs existants et sur le régime de température.
117. Sur ces plans, on note en particulier l'essence des bois destinés à chaque pièce, noble dans certaines, ordinaire dans d'autres.
118. Une trémie est l'ouverture dans un plancher, pour permettre l'arrivée d'un escalier. Le déplacement d'un escalier entraîne nécessairement l'ouverture d'une nouvelle trémie et le comblement de la trémie initiale.
119. Voir à ce propos les travaux de Perla Garzon-Serfaty qui parle de « rite de purification » : <http://perlaserfaty.net/wp-content/uploads/2017/01/Dwelling-place-making-and-the-experience-of-transition-and-relocatin-un-texte-de-Perla-Serfaty-Garzon.pdf>
120. Comme nous l'avons déjà indiqué, seule la famille SB3 a conservé la cuisine équipée de la propriétaire précédente, mais uniquement par la contrainte budgétaire due au fait que la priorité a été mise sur l'isolation performante. C'était « le prix à payer » mais ce n'est pas un choix définitif : la cuisine arrive aujourd'hui en haut de la liste des futurs travaux.
121. Les salles de bains observées au cours de cette enquête sont très identiques à celles d'un précédent terrain. On peut se reporter à la recherche « Explorer le temps du chantier » (Hamon, 2020) pour des développements plus détaillés sur ce sujet.
122. Notre enquête confirme le fort poids des femmes dans les choix de décoration, ainsi que leur implication dans les travaux. Voir : Bartiaux Françoise, « Rénovations énergétiques et processus de décision dans les couples : terra incognita ou no man's land ? », Drozd Céline, Requena Ruiz Ignacio, Mahé Kévin, Siret Daniel, La construction du chez-soi dans la transition énergétique. Entre conceptions de la performance et pratiques habitantes, AAU crenau, ENSA Nantes, 2016.
123. Eymeri Julien (Décembre 2021). « L'immobilier, partie prenante de la mobilité renouvelée », Réflexions du groupe de travail RBT-T, Plan Bâtiment Durable.
124. Voir : Niay Mathilde et Peroumal Charles (Janvier 2021). « Facture énergétique des ménages quasi stable depuis 2006 : hausse des prix et gains d'efficacité se sont compensés », THÉMA, Ministère de la transition écologique. [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/thema\\_essentiel\\_06\\_facture\\_energetique\\_des\\_menages\\_quasi\\_stable\\_depuis\\_2006\\_janvier2021.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/thema_essentiel_06_facture_energetique_des_menages_quasi_stable_depuis_2006_janvier2021.pdf), consulté en ligne le 19 avril 2022
125. C'est ce que montrent également les travaux du Popsu, dans la métropole lyonnaise. Les déplacements observés n'ont que très minoritairement pour destination l'hyper-centre lyonnais, les emplois étant beaucoup plus disséminés sur le territoire. Voir : Charmes Eric (dir.) (2021). « Métropole et éloignement résidentiel, Vivre dans le périurbain lyonnais », *Les Cahiers POPSU, Autrement*. Voir également l'analyse du cas breton : Le Couëdic D. et Prigent L. (2014). « L'urbanisation profuse saisie par la longue durée. Le cas de la Bretagne », *Cahiers de géographie du Québec*, 58(165), 491-508.
126. Pibrac jouxte Colomiers, où cette personne réside.
127. Du bourg de Plédran, distant de dix kilomètres, un trajet d'une cinquantaine de minutes, avec un bus au mieux toutes les heures, contre environ quinze minutes en voiture sans grande difficulté de stationnement à l'arrivée.
128. Ce mari qui se présente lui-même comme très « directif », était en effet agacé que la voiture familiale ne sorte pas totalement indemne des trajets domicile-travail de sa femme, qu'il dépose parfois le matin, en partant lui-même travailler.
129. Yves Chalas dans : Charmes E., Leger J.-M. (2009). « Retour sur la ville émergente », Flux.
130. Un seul ménage possède une voiture électrique (deuxième véhicule du foyer pour les courts trajets urbains), acquis en profitant des aides de l'État, à l'occasion d'une panne du véhicule précédent.
131. Même dans une ville moyenne comme Saint-Brieuc, aux heures de pointe, la circulation entrante/sortante depuis les bourgs périurbains est très ralentie.
132. Cremaschi Marco (28 avril 2022). « Ville du quart d'heure, ville des GAFA ? », *Métropolitiques*. Disponible sur : <https://metropolitiques.eu/Ville-du-quart-d-heure-ville-des-GAFA.html>
133. Cette famille habite Soupetard, quartier que nous avons choisi car il appartient au péricentre de Toulouse.
134. Nous empruntons cette expression à Pinson *et al.*, dont le travail détaillé dans le périurbain de l'aire métropolitaine Aix-Marseille a mis en évidence la dépendance des enfants à la mère de famille (ou l'inverse) pour leurs déplacements (voir : Pinson Daniel, Thomann Sandra, Luxembourg Nicolas, « La ville si près, si loin. Du rêve pavillonnaire à la réalité. », *Informations sociales*, CAF, 2006/2 n° 130, pages 80 à 89). Les sociologues urbains aux États-Unis utilisent l'expression *soccer-mum* (littéralement maman football), pour qualifier ces mères se faisant un devoir d'accompagner leurs enfants dans leurs activités.
135. Fabrice Escaffre, Mélanie Gambino et Lionel Rougé (Automne 2007). « Les jeunes dans les espaces de faible densité : D'une expérience de l'autonomie au risque de la « captivité » », *Sociétés et Jeunes en difficulté*, En ligne, n°4 |, mis en ligne le 18 avril 2008, consulté le 20 avril 2022. URL : <http://journals.openedition.org/sejed/1383>
136. Catherine Didier-Fèvre (2015). « "The place to be?" Vivre et bouger dans les entre-deux : jeunesse et mobilités dans les espaces périurbains. » *Géographie*. Paris Ouest Nanterre La Défense.
137. Martouzet Denis (2014). « Systèmes de valeur vs pragmatisme dans les choix des pratiques spatiales : la place de la durabilité », *Norois*, n° 231.
138. Saint-Brieuc, située sur l'axe Paris-Brest, est littéralement traversée par une route à quatre voies (RN12).
139. Pour l'anecdote, les Briochins adeptes du tout voiture et hostiles aux travaux de mise en site propre d'un bus à haut niveau de services qui traverse la ville depuis, à l'est, le quartier prioritaire de la politique de la ville jusqu'à, à l'ouest, la Caf et Pôle Emploi, se moquent et vilipendent ce « bus des pauvres et des cas sociaux ».
140. Le port du Légué réaménagé est également le nouvel emblème de la ville de Saint-Brieuc, et figure en toute première place dans les communications, publiques et privées, qui cherchent à mettre la ville en valeur.
141. Nous excluons ici l'usage ludique quotidien des enfants, observé à Hellio-Bily, et à propos duquel on trouve quelques allusions au détour des entretiens. Nous avons en effet concentré nos questions sur l'usage du vélo comme alternative possible à la voiture.
142. Durée de parcours, selon les comparateurs d'itinéraires : voiture, 7 minutes ; vélo : 17 minutes ; à pied : 50 minutes.
143. Durée de parcours, selon les comparateurs d'itinéraires : voiture, 22 minutes ; vélo : une heure.

144. Cette personne a eu un accident récemment, en utilisant son vélo, ce qui contribue à ses réticences. ←
145. L'examen de la carte des itinéraires cyclables de la Métropole de Toulouse confirme amplement ce constat. ←
146. Si l'agglomération annonce 115 kilomètres de voies cyclables, un regard sur la carte de celles-ci confirme bien cette absence de maillage. Voir : <https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/vivre-et-habiter/mes-deplacements/je-circule-a-velo/les-itineraires-cyclables>. ←
147. Lorsqu'on l'on consulte le site des voies cyclables de Toulouse Métropole, cet itinéraire est bien classé dans la catégorie « Balades nature et culture ». ←
148. Annabelle Morel-Brochet (2014). « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », *Norois*, n° 231. ←
149. Seul un ménage a connu un vol de voiture, la nuit, dans son quartier. Cela l'a conduit à aménager une place de parking supplémentaire sur sa parcelle. ←
150. Pradel Benjamin (2018). « Les usages du garage ou la domestication du mouvement dans l'habitat », *Chantier de recherche LEROY MERLIN Source*. ←
151. Construction de résidences privées en R+3 après opération de démolition/construction par des promoteurs privés. ←
152. Bismuth et Merceron (2008), cités par Riboulot-Chetrit M., « Les jardins privés de nouveaux espaces clés pour la gestion de la biodiversité dans les agglomérations ? », *Articulo – Journal of Urban Research*, special issue 6, 2015. Consulté en ligne le 2 mai 2022 : <https://journals.openedition.org/articulo/2696> ←
153. Voir Fiche n° 11, Cahier technique des écosystèmes dans les territoires, Fiches biodiversité. Consultable en ligne sur le site de l'Ademe : <http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf> ←
154. Sibilat A., Dumas E., Hanrot S., Quenault F. (2016). « Vers la création d'un indicateur écologique pavillonnaire », *DESU Biodiversité dans l'aménagement des villes et des territoires*, ENSA Marseille. ←
155. Riboulot-Chetrit M. (2016). « Les habitants et leur jardin, relations au vivant, pratiques de jardinage et biodiversité au cœur de l'agglomération parisienne », Thèse en géographie (Dir. Simon L. et Raymond R.), Université Paris I Panthéon-Sorbonne, UFR Géographie, UMR 7533-LADYSS. ←
156. Voir : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/biodiversite-amenagement-urbain-et-morphologie-a1586.html> ←
157. La maison, ou l'ensemble maison + jardin, peuvent aussi être considérés comme tels. Il nous semble cependant que le jardin, à lui seul, en est un aussi. Voir : Mauss M. (2021). « Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques », *Flammarion*. ←
158. L'auteure peut convoquer les mêmes souvenirs, dans un autre quartier de Saint-Brieuc où, dans les années cinquante, un colporteur passait régulièrement pour collecter des peaux de lapin. Sans parler de la cueillette des cerises et des groseilles à maquereau. ←
159. De nos visites systématiques dans de nombreux lotissements des années 50-70 à Saint-Brieuc, nous retirons l'hypothèse que les règlements édictés à l'époque, qui devaient recevoir l'agrément du préfet, ont dû être recopiés à l'identique d'un quartier à l'autre. Il faut dire que l'urbaniste-conseil de la ville, nommé par le ministère, œuvrait dans la ville depuis le début des années 40 et que son fils y était installé comme géomètre, devenant par là-même un acteur important de la création des lotissements et de la rédaction des cahiers des charges. ←
160. Les tomates, par exemple, y sont très sensibles au mildiou. ←
161. Le lotissement de la Ville Bougault a été créé à l'initiative de la ville de Saint-Brieuc, sur une terre agricole de 7,5 hectares préemptée par la commune. L'intention de la commune est de « remédier à la crise du logement », et de réserver les terrains « aux travailleurs et aux personnes peu fortunées ». La construction des maisons sera finalement confiée à une coopérative HLM. Nous rapportons ici uniquement les quelques règles s'appliquant aux jardins. ←
162. Pour un approfondissement des typologies de jardins et de jardiniers, le travail de Pauline Frileux peut utilement être complété par celui d'Emma Dauphin (2012). « Appropriation sociale de la transition écologique : pratiques et représentations des jardins privés », *Sciences de l'environnement*, 2020, disponible en ligne : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02975183>. Voir aussi Ruelle. ←
163. On retrouve avec ce jardin, et son propriétaire, ce que notent Fourquet&Cassely (2021) sur la diffusion de la culture de la vie en plein air, à partir du modèle développé dans le Midi de la France et diffusé par les magazines et la publicité avec « ...l'engouement pour l'olivier qui trône dans de nombreux jardins, bien au-delà de son aire naturelle d'implantation ». ←
164. Nos travaux précédents sur la rénovation de l'habitat ont mis en évidence le rôle majeur de Pinterest, comme source d'information et d'inspiration pour les ménages. ←
165. Le carport semble devenir un nouvel objet à la mode (plusieurs allusions pendant notre enquête). Abri léger pour voiture, on trouve aujourd'hui un large choix design, en complément des offres de pergolas et autres accessoires extérieurs de la maison. ←
166. Présentation de l'ouvrage de Fléreau M. (2020). « Formes urbaines et biodiversité. Un état des connaissances », *Collection Réflexions en partage*, Puca. Consulté en ligne sur le site de la Fondation pour la recherche sur la biodiversité, le 2 mai 2022 : <https://www.fondationbiodiversite.fr/wp-content/uploads/2021/04/FRB-fiche-formes-urbaines-VF.pdf> ←
167. Source : *Journal officiel* du 31 juillet 1959. ←
168. On trouve ces mêmes clôtures dans de nombreux lotissements briochins créés à la même époque, ce qui semble conforter notre hypothèse que les lotisseurs produisaient des cahiers des charges reproduits à l'identique, sur la base des données fournies par les géomètres qui les aidaient dans cette tâche. ←
169. Les travaux de démolition reconstruction d'un abri maçonné en fond de jardin ont conduit à détruire le mur de clôture ; les voisins se sont mis d'accord pour le reconstruire à hauteur identique, à l'aide de parpaings. ←
170. Les changements individuels de comportements sont en effet très liés aux changements des infrastructures (voir Martin&Gaspard, 2016). ←
171. Rappelons que dans les années 50-60, la norme était fort différente avec une « toilette de chat » quotidienne au lavabo et une douche ou un bain par semaine. Aujourd'hui, chacun doit passer à la douche au moins une fois par jour, ce qui provoque des embouteillages en cas de salle de bains unique : « la salle de bains est trop petite pour quatre ; c'est invivable en fait » SB3. ←
172. Deux maisons à Saint-Brieuc ne comportent pas de suite parentale, mais leur réalisation dans les combles reste de l'ordre du possible ce qui a incité les propriétaires à prévoir dès aujourd'hui l'alimentation en eau et les évacuations, afin de se laisser la possibilité d'y installer une salle de bains supplémentaire. ←
173. Source : site de la FPP, consulté le 18 avril 2022 : <https://www.proprietes.fr/piscine-secteur/marche-piscine> ←









# Inscrire le pavillonnaire urbain dans les transitions

**Une invitation à porter un regard attentif sur le pavillonnaire urbain des années 50-70 pour mieux y accompagner les transitions en faveur de la ville durable**



■ Dans un contexte médiatique et politique, voire militant, fortement critique à l'égard de la maison individuelle, s'intéresser au pavillonnaire urbain des années 50-70 et à ses mutations pourrait être considéré comme une transgression. Nous y voyons plutôt **un nécessaire principe de réalité puisque ce déjà-là pavillonnaire est constitutif de la ville contemporaine et occupe une part non négligeable de son territoire** ainsi que de son offre de logements.

De ce fait, pour répondre aux enjeux associés à la transition écologique des villes, on ne peut pas faire l'économie d'un regard attentif sur ces quartiers permettant d'en comprendre les mutations en cours, d'apprécier leurs effets environnementaux et de mieux penser les politiques publiques qui doivent s'adresser à ces quartiers, ces maisons et ces habitants.

■ À travers cette recherche exploratoire, nous avons deux objectifs principaux. Le premier objectif visait à décaler le regard d'une focale associant trop souvent l'habitat pavillonnaire – la maison individuelle – aux espaces

de la périurbanisation et de l'étalement urbain. En effet, notre attention s'est portée exclusivement sur **des quartiers péricentraux**, intimement inclus dans la ville, à propos desquels nous devons constater un fort déficit de la recherche, mais aussi d'attention de la part des pouvoirs publics.

Le deuxième objectif consistait à souligner combien **la rénovation de ce parc porte en germe des pistes de transformation sociale et urbaine qui méritent d'être régulières, encouragées, accompagnées** en fonction des contextes et enjeux locaux.

■ Dans cette partie conclusive, nous souhaitons revenir sur quelques-unes de ces pistes. Dans un premier temps, nous aborderons ce qui se joue à l'échelle des politiques urbaines. Dans un deuxième temps, nous nous situerons à l'échelle des quartiers et des ménages pour suggérer les logiques d'accompagnement individuel et collectif qui permettraient d'actualiser le potentiel de transition écologique que recèle le pavillonnaire urbain des années 50-70.

## Les quartiers pavillonnaires péricentraux : une zone grise des politiques urbaines

■ Dès l'introduction, nous avons rappelé que le parc pavillonnaire est très loin d'être uniquement périurbain. En effet, la production de l'habitat individuel comme outil d'une politique du logement en France ne commence pas au début des années 1970 avec le premier Villagexpo ou avec les Chalandonnettes... Marie-Geneviève Dezès fait remonter l'engouement pour l'habitat individuel à la Révolution Française dans son versant « bourgeois » et acte, à la fin de la Seconde République, l'amorce d'une politique pavillonnaire dans son versant « populaire »<sup>1</sup>. Il s'ensuit que plus de la moitié du parc de maisons individuelles a été construit avant 1974, dont environ 20% pendant la période sur laquelle nous nous sommes concentrés. Amalgamer ce parc à celui de la périurbanisation – surtout dans son versant le plus contemporain – c'est le marquer du sceau de l'indifférence et c'est ignorer le rôle qu'il a pu jouer dans les trajectoires sociales des ménages, dans la fabrication des territoires, surtout les plus urbains, et c'est mépriser sa place dans l'histoire architecturale et sociale

du logement et de l'habitat. Nous voulions dans cette recherche donner à voir, et peut-être aussi forcer à voir, ce pavillonnaire urbain dont nous pensons qu'il est un support essentiel des enjeux de transitions et qu'il possède des capacités d'adaptation. Bien souvent à la marge ou juste à côté des périmètres de l'action publique, il gagnerait à être mieux connu et mieux étudié afin de pouvoir y agir de manière plus efficiente, dans un dialogue avec ses habitants. **Ce passage de politiques publiques par défaut à des politiques publiques adaptées permettrait d'en réguler les dérives et d'en révéler les potentialités.** Des politiques publiques plus affinées et ajustées à ce parc, dans sa diversité, auraient le mérite d'en faire enfin des espaces non plus seulement marqués d'un individualisme à la parcelle, mais de démarches de projets participatifs, localisés, et propices à retisser les morceaux d'une ville franchisée où la logique de l'offre de logement domine, au risque d'une habitabilité réduite.

## Sortir de la confusion entre pavillonnaire et méfaits de la périurbanisation

■ Outre sa présence statistique, ce parc, comme l'ont bien repéré les ménages enquêtés à l'occasion de cette recherche, est très souvent aujourd'hui un parc urbain tant dans les grandes villes, que dans les villes petites et moyennes. Ainsi, quand on cherche à le repérer dans les bourgs et villages de France, on le trouve à la lisière de l'habitat ancien, en sortie de village, soit juste avant les premiers lotissements postérieurs à 1974 qui seront le support des dynamiques de périurbanisation.

Or les recherches, les réflexions et les débats contemporains se focalisent sur le pavillonnaire situé dans le périurbain dont les enjeux de mutation sont effectivement immenses, nous ne l'ignorons pas<sup>2</sup> : consommation

de terres agricoles et naturelles, faiblesse voire absence de qualité architecturale, pauvreté des espaces publics, éloignement entraînant une dépendance à l'automobile, etc.

■ **Rapporter les limites et méfaits de la périurbanisation à l'ensemble de l'habitat pavillonnaire** entraîne des biais de lecture et **ôte des radars tout un pan de la production pavillonnaire, qui se situe « en ville », et en particulier toute une production dite « ordinaire »**. Celle-ci est parfois sacrifiée sur l'autel de la densification alors qu'elle pourrait au contraire se révéler être le ciment de l'urbain contemporain.

## Inverser le regard en reconnaissant la capacité d'adaptation du pavillonnaire aux enjeux urbains contemporains

■ La critique du pavillon fait fi de ses potentialités, comme le souligne Éric Charmes dans une tribune récente<sup>3</sup> : « Mettre la maison au ban, c'est jeter le bébé avec l'eau du bain. C'est compliquer le dialogue avec celles et ceux, très majoritaires rappelons-le, qui habitent une maison, tout en négligeant les pratiques qui montrent comment la maison peut être incluse dans la transition écologique ». Ne pas jeter le bébé avec l'eau du bain, pour reprendre ses termes, c'est ne pas passer à côté d'une réflexion et d'un accompagnement des quartiers pavillonnaires urbains, qui pourraient devenir un possible modèle pour d'autres environnements similaires – périurbains et ruraux – qui devront eux aussi muter demain.

■ Certes, quelques démarches engagées par diverses collectivités soulignent l'intérêt de cette attention, comme celles qui ont été recensées et analysées dans le cadre du projet « Stratégies de rénovation » (programme Profeel)<sup>4</sup> où l'on peut retrouver l'expérience déjà évoquée de la communauté d'agglomération de Grand Chalon « Réinventer la maison sur sous-sol ». Ou encore, celle de la commune d'Azé, en Mayenne, qui a réalisé un plan-guide, venant en appui à une démarche urbaine et architecturale pour la réhabilitation d'un ancien ensemble pavillonnaire ; celui-ci regroupe les initiatives municipales, les

initiatives partagées citoyennes et communales, et les initiatives privées individuelles et collectives.

En effet, des démarches initiées par les habitants eux-mêmes peuvent attirer l'attention des collectivités qui s'y associent dans un second temps, comme dans le cas du lotissement de Clairlieu à Villers-lès-Nancy (54) (1300 pavillons construits au début des années 70) : l'association créée en 2009 par les habitants pour une approche collective de la rénovation énergétique performante de leur maison, est devenue la SCIC Clairlieu Éco Défi, dans laquelle des collectivités locales sont actionnaires<sup>5</sup>.

■ D'autres voix invitent aussi à regarder autrement les tissus pavillonnaires des villes, qu'il s'agisse des CAUE dont la position accueillante sur l'évolution de l'habitat individuel est avant tout programmatique, ou encore des travaux des Écoles nationales supérieures d'architecture<sup>6</sup>. En 2013, Louise Garcia et Bénédicte Vacquerel donnaient un coup de projecteur sur « Le pavillonnaire « mal-loti » des politiques urbaines ? »<sup>7</sup>, à travers l'exemple de la Seine-Saint-Denis. Elles reprenaient les propos de l'équipe d'architectes LIN dans le cadre de la consultation du Grand Paris en 2008 pour laquelle ce pavillonnaire urbain aurait comme vertu « de maintenir l'agglomération dans l'ouverture à un autre possible urbain et de favoriser en même



temps le développement des qualités propres de la ville légère telles que la perméabilité, la flexibilité, la dimension paysagère et la capacité de fonctionner comme un poumon vert ».

■ Dans le même registre, Christine Leconte dans une tribune<sup>8</sup> au titre évocateur « Nous vivrons toujours dans des maisons, mais nous construirons moins et différemment » invite à regarder ce « déjà-là » pour « bâtir la ville pour tous ». Selon elle, il convient de « prendre en considération l'histoire et la géographie des lieux pour vivre en harmonie avec les milieux naturels, sans les contourner ni les détruire », de se saisir des « ressources locales afin d'en faire des économies de proximité ».

Sa tribune fait suite à la réflexion engagée par La Fabrique Écologique en faveur de la régénération des lotissements<sup>9</sup>. Ce collectif souligne combien ces derniers « sont encore largement un angle mort des politiques publiques » alors qu'ils ont des potentiels de « proximité entre élus et habitants, (d')expertise interne et citoyenne,

(de) capacité à muter en intégrant des innovations techniques et sociales... ». Dans cette optique, ce collectif propose la mise en place de « contrats de régénération » qui permettraient de « passer d'une logique privée à la parcelle à un raisonnement collectif à l'échelle de l'îlot, voire du quartier ».

Enfin, l'Institut Paris Région a conduit une étude sur le tissu pavillonnaire francilien comme « dernier inventaire avant transformation », avec pour objectif « d'identifier les leviers, les outils existants ou émergents à mettre en œuvre pour accompagner leur évolution, qu'elle s'oriente vers la préservation, la densification, la renaturation, ou une combinaison de ces facteurs », donc de laisser toutes les portes ouvertes en termes de mutations et de politiques d'accompagnement<sup>10</sup>.

■ Avec ces exemples, nous voulons voir là les signes avant-coureurs d'un regard moins dogmatique, plus nuancé, sur la place de la maison individuelle dans la ville de demain.

## Agir sur l'habitat individuel des villes pour canaliser les dynamiques de gentrification et freiner la périurbanisation

■ Selon nous, et les acteurs rencontrés sur nos terrains, cette forme urbaine discrète voire mal-aimée pourrait en effet incarner un devenir urbain alternatif par un imaginaire complémentaire à la ville verticale et à la ville patrimoniale. Cette ville pavillonnaire est un ordinaire valorisé et savoureux pour ses occupants parce qu'elle formalise une trace de l'histoire sociale, urbaine, architecturale, voire urbanistique des villes.

■ Les discours recueillis ne soulignent pas de repli « chez soi », ni de lien social lâche ou brisé. Quant aux spatialités des ménages, elles ne traduisent pas un sentiment d'écart mais bien au contraire une capacité d'ajustement des pratiques, une localisation circonstanciée dans laquelle l'impression de choix reste dominante. Ces nouveaux habitants du pavillonnaire urbain activent des formes de coprésence et mêlent transactions économiques et sociales de l'ici et de l'ailleurs, de la rue au quartier, du centre-ville aux centralités suburbaines. Ils articulent urbanités domestiques, aménités urbaines et espaces de natures (forêts, mer, bords de rivières, etc.) dans une com-

binaison de pratiques, d'usages sociaux et de modes de transport. Ainsi, derrière les mutations de ce parc, semble se dessiner une autre habitabilité de la ville soucieuse d'un maintien des équilibres entre formes urbaines.

Ce parc pavillonnaire peut ainsi jouer un rôle dans les démarches de désenclavement des quartiers politiques de la ville (QPV), et dans le maintien des jeunes familles en ville. En cela, il permet de consolider la mixité sociale, par la présence de propriétaires occupants et de jardins ; il est donc complémentaire au logement collectif qui accueille beaucoup de locataires, dans les quartiers en renouvellement.

■ Mais, en particulier dans les zones tendues comme nous l'avons vu à Toulouse, ce n'est pas sans risques. Fourquet et Cassely (2021), indiquent ainsi que « dans les premières couronnes périurbaines, les plus anciennes et les mieux situées car les plus proches des centres-villes, la lutte des places pourrait bien aboutir à un phénomène de gentrification. En effet, après le bâti rural de charme et l'habitat populaire ancien de ville, le pavillonnaire

des décennies 1960-1970 connaît lui-même une envolée de son statut symbolique... Des bobos en pavillon ? C'est déjà le cas dans les couronnes des grandes villes, car les constructions plus anciennes disposent de vastes terrains, ont bénéficié d'une architecture plus soignée et ont acquis un charme *vintage* dont la génération plus récente de pavillons reste exclue».

■ Aujourd'hui, l'évolution des quartiers pavillonnaires urbains repose essentiellement sur les initiatives individuelles de leurs occupants et/ou sur celles des promoteurs privés. Des bureaux d'études comme IUDO et Villes Vivantes travaillent sur les potentiels d'évolution des tissus pavillonnaires et en soulignent la diversité des procédés : surélévation, extension, démolition/reconstruction, ajout d'un logement neuf par détachement de parcelle, ou construction personnelle en fond de parcelle. Cependant ces démarches ont tendance, bien souvent, à accompagner les dynamiques de gentrification d'un **parc qui pourrait être largement accessible aux classes moyennes s'il était mieux pris en compte par les politiques publiques.**

■ Espaces de mixité sociale, déjà relativement denses, potentiellement durables et surtout très désirables, ces quartiers pavillonnaires urbains procurent **une offre de logements adaptés aux modes de vie urbains contemporains**, et une bonne alternative au pavillonnaire périurbain. Faudrait-il donc le laisser doucement disparaître sous couvert d'une recherche d'opportunités foncières pour du petit collectif, de plus sans prendre en compte le bilan carbone de telles opérations ? **N'y a-t-il pas der-**

**rière les mutations qui traversent ce parc des aspirations qu'il convient d'entendre (un jardin, des espaces de réserve, une plasticité des constructions, etc.)** pour le logement en ville de demain ? Ne peut-on repérer, dans les ressorts de son réenchancement, les signes d'une rupture à contre-courant des aspirations récentes à un possible exode urbain ?

Comment ne pas comprendre, dans les contextes métropolitains surtout, les interrogations et les doutes de leurs occupants anciens comme nouveaux face à une densification qui, sous couvert de faire la ville sur la ville, produit bien du logement mais pas forcément de l'habitat : « *on ne nous écoute pas* », « *on est là depuis longtemps pourtant* », « *les choses se font sans nous... c'est tellement dommage !* ». On court ainsi le risque de faire partir ces familles-mêmes que la promotion privée prétend faire revenir. **À proposer de l'hyperdensité (ou vécue comme telle) stéréotypée, banalisée<sup>11</sup>, avec des logements qui ne correspondent pas aux besoins ou attentes de nombreux ménages<sup>12</sup>, on pousse ceux-ci dans les bras de l'étalement urbain,** dans un mouvement repoussoir contre-productif.

■ La production actuelle de la promotion immobilière, faisant table rase de l'existant pour des propositions non satisfaisantes, n'est pas le seul horizon de la limitation de consommation foncière. Peut-être même y participe-t-elle, comme l'indique l'Institut Paris Région : « le maintien d'une offre pavillonnaire, à des prix accessibles et dans des secteurs bien desservis, reste un élément clé pour tenter de maintenir ces familles, aux aspirations centrifuges, en quête d'espace et de nature »<sup>13</sup>.

## Reconnaître la diversité et les potentialités du tissu pavillonnaire urbain dans les documents d'urbanisme

■ Il serait possible d'agir concrètement pour faire rentrer l'habitat individuel post 1945 dans les transitions, et ce avec les habitants, ceux qui y résident mais aussi ceux qui souhaiteraient y résider. Loin de nous l'idée d'une ville exclusivement pavillonnaire, mais souhaitons-nous pour autant une ville exclusivement verticale ? Serait-elle plus durable (socialement, économiquement, politiquement) et plus écologique ? Si notre recherche souhaite donner à voir les mutations dans ces maisons et quartiers, c'est

pour inviter les acteurs locaux à améliorer leurs connaissances de ces tissus pavillonnaires ordinaires, voire populaires ; à les regarder sans les juger. Nous sommes persuadés que **ces tissus ont une fonction et un rôle dans les équilibres urbains et mériteraient d'être des supports de stratégies urbaines de régénération.** Cependant, ces stratégies, outre qu'elles méritent une montée en compétences (juridique, écologique, urbanistique, architecturale, sociale), ne nous semblent pas iden-



tiques selon les contextes, et entre les métropoles et les villes petites à moyennes. Ne pourrait-on pas établir un plan-guide de ces ensembles pavillonnaires en concertation avec leurs occupants anciens et nouveaux afin d'en co-construire leurs évolutions ? N'est-il pas temps d'engager un urbanisme du soin, soucieux d'un existant à faire muter, en concertation avec les premiers concernés pour permettre une meilleure acceptation des évolutions de la forme urbaine, à l'écoute des modes de vie dans leur diversité et propice à des innovations dans le rapport aux espaces publics, aux cheminements doux, à l'accès au végétal en ville, etc.

■ Dans les métropoles, les tissus individuels, restent bien souvent le ventre mou des documents de planification. Par exemple, dans le PLUIH annulé de Toulouse Métropole, ces tissus sont évoqués sous l'angle de la protection patrimoniale pour ceux considérés comme tel, parfois sous le registre d'une « sauvegarde de l'identité de quartier » ou bien souvent seulement par voisinage avec des opérations de « reconquête urbaine », et ce parfois trop tardivement – comme à Soupetard. Lorsque certains sont pris en compte dans les périmètres soumis à planification, c'est sous le registre « à accompagner », c'est-à-dire devant permettre un accroissement modéré de la densité afin de permettre le passage d'une à deux maisons unifamiliales à un petit collectif R+1/R+2. Ces changements ont pour conséquence d'augmenter fortement la population dans des tissus bien souvent mal adaptés, par exemple en termes de circulation et de stationnement mais aussi de réseaux (eau, assainissement).

■ Plusieurs facteurs peuvent être avancés quant à l'intérêt de ce tissu pavillonnaire pour la promotion privée :

- le foncier libre disponible est très rare en ville ;
- le statut juridique des lotissements d'après-guerre est moins contraignant que celui des lotissements plus tardifs (lots libres, voirie publique vs. copropriétés complexes à l'achat, règlements draconiens, voirie privée) ;
- une lecture patrimoniale nettement moins présente que dans les strates d'avant-guerre ;
- une localisation très attractive car bien située dans la ville (dessertes en TC, proximité du centre-ville, écoles, etc.) ;
- et un basculement générationnel.

Ces promoteurs trouvent, un terrain d'autant plus favo-

rable que dans les cadres législatifs, et dans les représentations des élus, le logement individuel n'aurait pas (plus) de raison d'être en ville, et surtout dans des secteurs où la desserte en transports en commun s'est améliorée.

■ Dans les villes petites et moyennes, ou dans les bourgs, les politiques publiques d'accompagnement à l'attractivité restent exclusivement centrées sur le cœur de ville (Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville, Appel à Manifestation d'Intérêt Centre-bourgs). Les secteurs pavillonnaires postérieurs à 1945 ne font pas partie des périmètres mis à l'étude. Ils sont donc insuffisamment étudiés et accompagnés, alors qu'ils bordent pourtant ces cœurs de villes, centres de l'attention d'une politique publique nationale et locale.

■ Faut-il aller vers une disparition du logement individuel « non patrimonial » en ville ? Quelles en seraient les conséquences ? Quels rôles urbain et social joue aujourd'hui et pourrait jouer demain cet habitat pavillonnaire urbain ? Comme le souligne Éric Charmes<sup>14</sup>, « ces politiques ne sont pas sans inconvénients cependant. Elles mettent en péril ce qui a longtemps été la principale voie d'accès à la propriété des classes populaires. L'offre de terrains à construire se raréfie. Les prix montent. En même temps, les rénovations dans les centres anciens nécessitent des opérations de restructuration coûteuses qui conduisent à proposer des logements dont les prix sont éloignés des ressources des ménages modestes ».

Ne vaudrait-il pas mieux accompagner la mutation de ces quartiers, et leurs habitants vers plus de durabilité ?

# Des actions pour permettre les mutations vers la transition écologique

« Après le défi pendant les Trente glorieuses du logement des nouveaux nés du baby-boom va se poser la question de la réutilisation des logements qu'ils occupent aujourd'hui. » Jean-Christophe Visier et Albane Gaspard<sup>15</sup>

■ Dans nos deux terrains d'étude, en écho aux propos de Visier & Gaspard, l'une de nos hypothèses initiales s'est trouvée confirmée : ces quartiers sont le siège d'une mutation générationnelle rapide. Rappelons par exemple l'anecdote significative de l'école de la Ville Hellio à Saint-Brieuc qui est passée, en l'espace de trois ans, d'une menace de fermeture de classe à une situation de sur-effectif. Nous sommes donc dans un moment clé pour agir et passer d'un procès de faible durabilité des quartiers pavillonnaires urbains à un examen concret des conditions de leur transition écologique pour lesquelles la densification ne peut pas être l'unique réponse.

■ Comme le montre notre recherche, **les maisons et les quartiers urbains des années 50-70 recèlent de vrais potentiels au regard de la transition écologique**. Il est aujourd'hui essentiel de **mettre en place des actions qui**

**permettent d'actualiser pleinement ceux-ci**, de transformer les potentiels en réalités concrètes. De passer d'une situation au mieux d'ignorance ou d'indifférence à l'égard de ces quartiers à une situation où, sortis de leur actuelle invisibilisation, ils peuvent pleinement participer à la ville durable de demain ainsi que leurs habitants qui sont heureux d'y vivre. Pour cela il faut agir à trois niveaux :

- mieux accompagner la rénovation vertueuse du bâti pour éviter les situations trop peu performantes constatées à l'issue de rénovations profondes ;
- faciliter des mobilités alternatives sécurisées et agréables pour mettre fin à l'omniprésence de la voiture ;
- encourager des pratiques favorables à la biodiversité dans les jardins qui restent soumis à un fort taux d'artificialisation.

## Accompagner des rénovations vraiment globales et vertueuses du bâti

■ Dans le vocabulaire officiel de la rénovation de l'habitat, la notion de rénovation globale et performante, et les dispositifs publics qui l'accompagnent, se limitent malheureusement systématiquement à la seule dimension énergétique. Or, comme nous le soulignons recherche après recherche, la rénovation énergétique est très rarement la seule motivation des ménages. Le plus souvent, elle en est l'une des dimensions, jamais absente mais embarquée dans un projet plus large, en particulier quand les caractéristiques initiales du bâti entraînent une rénovation profonde, ce qui est souvent le cas à l'occasion des mutations dans un parc très vieillissant.

■ Ainsi, le parc des années 50-70 pourrait être un formidable terrain d'expérimentation pour favoriser de véritables rénovations globales et performantes qui, au-delà des questions uniquement énergétiques, incluraient également au moins trois autres dimensions :

- la conservation, le réemploi et la mise en valeur des matériaux existants (impact carbone) ;
- la possible réutilisation des eaux grises et le nécessaire stockage des eaux de pluie (le vrai défi de demain) ;
- une optimisation des espaces pouvant répondre aux besoins des familles contemporaines, tout en réduisant le recours à un fort agrandissement des surfaces chauffées (sobriété foncière et énergétique).

**L'accompagnement des ménages devrait donc s'appuyer sur un audit et des préconisations multidimensionnelles, ne se limitant pas aux seuls postes énergétiques.** Cela correspond d'ailleurs à leurs attentes (Hamon *et al.*, 2021) et devrait, de manière urgente, modifier les dispositifs réglementaires qui accompagnent les audits obligatoires associés aux mutations des passoires énergétiques.



En outre, l'accompagnement et les audits associés doivent prendre en considération la pratique extrêmement courante des travaux par étapes en dessinant un parcours possible de travaux étalés dans le temps, assorti de conditions de réalisation et de performance (Pouget *et al.* 2021, Enertech *et al.*, 2022).

Il est aussi indispensable que le système des aides à la rénovation énergétique favorise de manière extrêmement significative les approches globales et performantes, au détriment de l'orientation vers le geste par geste qui est de mise aujourd'hui.

■ Enfin, avec la défense et la protection des modénatures dites locales, il est assez ironique de constater le « retour du refoulé »<sup>16</sup> dans les quartiers des années 50-70, où le néo-régionalisme a fructifié à l'envi au moment de leur édification, parfois sous la pression des services instructeurs<sup>17</sup>, mais au grand dam des tenants de l'architecture moderne (Eleb et Engrand, 2020). Il apparaît en effet que la guerre du « bon goût » et de « l'identité » est de nouveau déclarée, en particulier à propos de l'isolation thermique par l'extérieur et de son impact sur l'unité architecturale des lotissements (disparition des modénatures, transformation radicale). Va-t-on aujourd'hui mettre sous cloche des quartiers auxquels on reprochait, hier, leur pauvreté architecturale ? Ne faudrait-il pas nourrir de manière plus riche et plus ouverte au changement les règlements des PLU, souvent dogmatiques, tout en formant les services instructeurs<sup>18</sup> ?



Cette maison relookée à l'occasion d'une isolation par l'extérieur, côtoie les modénatures en granite de sa voisine (SB)



À Colomiers, la maison T4 offre un contraste saisissant avec ses voisines



Une isolation performante conservant le sous-bassement en pierre, sur un chantier Dorémi (©Virginie Fraisse)

■ Si le bilan des expériences territoriales visant la rénovation énergétique collective dans les zones pavillonnaires homogènes est mitigé<sup>19</sup>, il n'en demeure pas moins que le réenchantement des pavillons des années 50-70 pourrait être favorisé par des initiatives qui mettraient en évidence leurs indéniables potentiels et qui bénéficieraient d'un traitement médiatique volontariste.

**Il s'agirait avant tout d'inspirer et d'aider à se projeter**, rôle que jouent les réseaux sociaux (Pinterest), les émissions populaires (Maison à vendre sur M6 ; La Maison France 5), les influenceurs, les grandes enseignes de bricolage, etc. Cependant, ceux-ci intègrent extrêmement rarement les dimensions écologiques car ils restent avant tout centrés sur la déco.

Si de telles propositions existent, à l'image de l'initiative de Grand Chalon (à laquelle nous avons déjà fait référence), d'une part elles restent très confidentielles, ne circulant que dans des réseaux d'initiés et, d'autre part, elles se limitent trop souvent à la dimension énergétique (ex. les fiches de préconisations Rénostandard, CSTB 2021).

■ À l'échelle locale, où l'on constate la réelle homogénéité constructive et typologique des pavillons des années 50-70, **proposer des inspirations combinant améliorations architecturales pour répondre à l'évolution des modes de vie, et performance écologique** pourrait être un rôle confié conjointement aux architectes (architecte conseil de la ville, CAUE) et au service public de l'énergie. En outre, l'échelle locale permet d'assurer une diffusion ciblée de ces inspirations par des biais divers : expositions grand public y compris dans les enseignes de la grande distribution, journal de la collectivité et presse régionale, fiches projets à distribuer par les services instructeurs et les conseillers énergie, sensibilisation des agences immobilières et des artisans, relai des comités et associations de quartier, etc.



## Agir en faveur de mobilités qui détrônent le tout automobile

« La complexité de l'équation à résoudre suppose de s'affranchir de toute approche solutionniste et de penser le système dans son ensemble, pour trouver un nouvel équilibre « bâtiment-mobilité » au service de territoires plus responsables et désirables. » Julien Eyméri, *op. cit.*

■ Comme le montre notre recherche, **les déplacements en voiture semblent plus relever d'une dépendance que d'une préférence**, quand les autres propositions de mobilité (transports en commun, mobilités douces) semblent inadaptées aux besoins des familles. C'est d'autant plus paradoxal que ces ménages ont choisi d'habiter en ville afin de limiter leurs déplacements automobiles. L'une des principales causes de cette inadaptation semble être que les propositions de mobilités alternatives (réseau de transports en commun, voies cyclables), sont réfléchies selon une grille d'analyse centre/périphérie fonctionnant en étoile, alors que **les pratiques de mobilité sont contraintes par une ville polycentrique du fait d'une longue histoire d'exurbanisation qui a dispersé les emplois et les services à ses marges en s'appuyant sur le tout automobile**, les pénétrantes et les rocares<sup>20</sup>.



Matérialisé par un point rose, le rond-point d'accès à Hellio-Bily, et le boulevard qui coupe le quartier aujourd'hui figurent déjà sur un plan d'aménagement où la Ville Hellio est encore une ferme maraîchère. (source : archives municipales de Saint-Brieuc)

■ Aujourd'hui, force est de constater que si la proximité des rocares participe de l'attractivité des quartiers des années 50-70 qu'elles longent ou qu'elles traversent, celles-ci sont aussi autant d'obstacles à l'implantation de voies favorables à des mobilités alternatives à l'automobile, en particulier sur des parcours quotidiens transversaux, qui n'ont que très marginalement l'hypercentre comme destination. L'enjeu principal serait donc de s'attacher à couturer ces cicatrices et à regarder plus finement la trame viaire urbaine, dans une perspective polycentrique, afin de **supprimer les obstacles et les discontinuités qui affaiblissent ou rendent impossibles les autres modes de déplacement**, en particulier la pratique sécurisée du vélo. En effet, pour prendre sa pleine place dans la ville, celui-ci ne peut pas être cantonné à des itinéraires qui relèvent essentiellement du loisir ou de la mise en valeur touristique de quelques voies vertes et d'un hyper-centre apaisé.

■ Notre étude montre également qu'**au sein des familles, les mobilités forment système. Elles ne sont pas la somme de mobilités individuelles mais bien un arrangement complexe**. Dans cet arrangement, les déplacements des enfants d'une part, et la corvée des courses du quotidien d'autre part, ont un rôle important et remettent en question le concept de déplacement pendulaire et la régularité individuelle qu'il sous-entend.

■ Cela invite donc à regarder ces quartiers à une échelle plus micro en considérant également comment ils peuvent être **des supports agréables pour la marche** que ce soit en leur sein ou pour rejoindre les destinations du quotidien : école, arrêt de bus, station de métro, commerces de proximité. **Il faudrait alors réintroduire de l'urbanisme de rue**, à l'image de ce qui est proposé dans l'OAP de la ville de Nantes<sup>21</sup>, pour créer des « parcours végétalisés de circulations actives au plus près des habitants ». Au-delà des bénéfices en termes de mobilités douces, on y trouverait également des bénéfices en termes de trame verte et de réduction de îlots de chaleur urbains.

■ **Quant aux commerces de proximité**, largement disparus au profit des centres commerciaux de périphérie et, plus récemment, d'un urbanisme commercial de ronds-points, notre recherche montre qu'**ils pourraient retrouver une attractivité au regard des nouvelles aspirations des consommateurs**.

Cette question est prise en compte en zone rurale et fait l'objet d'expérimentations et d'innovations diverses (bistrot de pays<sup>22</sup>, conciergeries rurales<sup>23</sup>, points multi-services, etc.). Le commerce de proximité se réinvente également dans les quartiers de centre-ville, chaque enseigne de la grande distribution proposant des points de vente de taille réduite et des assortiments adaptés aux urbains de l'hyper-centre. C'est le cas pour LEROY MERLIN, qui expérimente deux magasins à Nice, l'un consacré à la cuisine et l'autre à la salle de bains, implantés en ville, dans des quartiers résidentiels.

■ Quelles innovations permettraient de réinventer le commerce de proximité à destination des quartiers, les « dépanneurs », comme on dit au Québec ? Leurs habitants pourraient-ils être attirés par **des espaces mul-**

**ti-services qui répondent à leurs besoins de la vie quotidienne** : commerce du quotidien certes, mais aussi point de retrait de colis ou de paniers paysans, accès aux services (ex. Poste), voire espace de travail et/ou espace de réunion à destination des associations du quartier. Quel peut être le type de tiers-lieu adapté aux zones pavillonnaires urbaines, et avec quel modèle économique<sup>24</sup> ? Comment rapprocher des acteurs divers, grande distribution et services d'urbanisme par exemple, à cette fin, comme c'est le cas avec la Chaire Trend(s) de l'université de Lille<sup>25</sup> ?

■ Enfin, en résolvant la stricte question des mobilités automobiles et de leurs externalités négatives, en réduisant la place de la voiture dans les déplacements, il serait sans doute également possible de diminuer sa place physique dans l'espace grâce à la limitation du nombre de véhicules par ménage. Il s'agirait de susciter un cercle vertueux pour les espaces publics, mais aussi dans les parcelles privées, et de laisser plus de place à la biodiversité.

## Encourager des pratiques favorables à la biodiversité

« Les espaces urbains composés de maisons individuelles avec jardins sont des espaces importants pour la préservation de la biodiversité à l'échelle de l'ensemble de la ville. Ces conclusions doivent éclairer les débats sur la densification urbaine promue par les politiques publiques, notamment depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000, et la notion de Zéro artificialisation nette (Zan) issue du Plan biodiversité de 2018. » Morgane Flégeau, *op. cit.*

■ Comme l'a montré notre analyse, les jardins du pavillonnaire des années 50-70 sont loin d'être exemplaires en matière de biodiversité, alors même qu'ils constituent l'une des motivations essentielles au moment de l'achat avec, entre autres, le désir d'un contact avec la nature. Au-delà d'une réelle perte de la « culture jardinière » des habitants<sup>26</sup>, les jardins privés des lotissements sont victimes de la multiplication de nouveaux usages qui provoquent leur artificialisation : agrandissement de la maison, stationnement sur la parcelle, terrasse, piscine, clôtures étanches pour préserver l'intimité, etc. Peut-être sont-ils d'ailleurs aussi victimes d'une offre commerciale stéréotypée (jardineries ou pépinières qui peuvent proposer des oliviers en Bretagne et des hortensias en Provence, etc.), et de professionnels peu compétents (entreprises d'en-

tretien de jardins dites paysagistes, mais se contentant de tailler les haies et de tondre les pelouses).

■ La loi Alur (2014), puis la loi Climat et Résilience (2021) fixent des objectifs qui visent à lutter contre l'étalement urbain, en particulier au nom de la lutte contre l'artificialisation des sols et de la défense de la biodiversité. Cette dernière introduit la notion de Zéro artificialisation nette (Zan) qui, du Sradet à l'échelle régionale au PLUi<sup>27</sup> à l'échelle locale, va s'imposer aux territoires. C'est dire que le décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols était très attendu<sup>28</sup>. Paru en avril 2022, il stipule que doivent être considérées comme artificialisées « les surfaces à usage résidentiel... dont les sols sont couverts par une végétation herbacée... », ce qui va accentuer forte-



ment la menace sur les quartiers pavillonnaires et les jardins privés, en ne les désignant pas comme des espaces à préserver dans les documents d'urbanisme, au contraire.

■ Ce décret ne signe-t-il pas **la fin d'une bataille qui n'a même pas été menée ?**

En effet, la notion même d'artificialisation fait l'objet d'un débat qui reste très vif, d'autant plus qu'« il n'y a pas de définition scientifique internationale de l'artificialisation des sols ». En effet, selon les sources statistiques, les définitions et les hypothèses retenues, l'estimation de la surface des terres artificialisées chaque année en France va de 16 000 à 60 000 hectares<sup>29</sup>. La fourchette haute retient une définition très élargie de l'artificialisation qui inclut les jardins d'agrément et potagers associés aux logements ; c'est visiblement cette dernière acception qui a été retenue au moment des arbitrages ayant présidé à la rédaction du décret.

■ Pourtant, la recherche internationale sur la biodiversité indique de son côté que **les jardins privés situés dans des zones de faible densité, telles que les quartiers pavillonnaires, sont extrêmement favorables à la biodiversité**. L'état des connaissances compilées par Morgane Flégeau<sup>30</sup>, conclut qu'« il ressort globalement que les espaces urbains composés de maisons individuelles avec jardins peuvent être considérés comme des espaces majeurs pour la préservation de la biodiversité ». L'auteur ajoute : « cette conclusion est à mettre en regard des injonctions de densification promues par les politiques publiques françaises ».

■ Nous voulons donc suggérer ici qu'avant de déclarer la bataille perdue d'avance, il conviendrait certainement de la mener et, pour cela, nous pensons que l'échelle collective est extrêmement pertinente, ce qui suppose de **pousser les portails des jardins privés**, sans s'en interdire l'accès.

On peut faire le parallèle avec la politique de rénovation énergétique des bâtiments. Malgré le statut privé du logement, des politiques volontaristes sont menées pour le faire évoluer : dispositifs d'accompagnement (service public de la rénovation, Mon Accompagnateur Renov', etc.), réglementations (obligation du diagnostic de performance énergétique ou DPE, audit obligatoire pour les

passoires énergétiques et interdictions de les louer, etc.), et aides financières.

Les règlements d'urbanisme d'après-guerre n'hésitaient pas à entrer dans les jardins, comme le montre le règlement du lotissement de la Ville Bougault en 1954 (encadré précédent), dans lequel la ville de Saint-Brieuc édictait des règles très précises s'appliquant autant au jardin sur rue, qu'au jardin de l'arrière, que ce soit en termes de clôtures, ou de constructions légères et de plantation d'arbres.

■ Nous avons signalé précédemment comment les expérimentations de rénovation énergétique groupée, dans les zones pavillonnaires homogènes, peuvent être décevantes au regard des objectifs poursuivis. L'explication principale, selon nous, est qu'il est extrêmement hasardeux de penser mobiliser un ensemble de propriétaires au même moment, pour des travaux onéreux qui nécessitent une prise de décision complexe, et qui n'ont parfois lieu qu'une fois dans une vie. Or, dans le cas des jardins privés, les choses sont assez différentes. On parle ici de soins sinon du quotidien mais au moins pluriannuels, d'investissements certes parfois coûteux (ex. clôtures, arbres et arbustes, etc.) mais qui restent abordables, de non-décisions heureuses, comme celles qui consistent à ne pas imperméabiliser les sols, ne pas tondre la pelouse chaque semaine, ou encore ne pas arracher des arbres ou des haies.

■ L'action collective dans les quartiers pavillonnaires, possiblement appuyée par les associations de quartier, devrait selon nous répondre à **deux objectifs complémentaires** :

- d'une part, **rétablir une culture individuelle des conditions de la biodiversité au sein des jardins** : travailler sur les pratiques ordinaires pour apprendre à cultiver son jardin et le préserver au maximum de l'artificialisation. Des actions permettant de retrouver le goût du potager dans les jardins privés pourraient également être conduites en ciblant ces quartiers<sup>31</sup> : science participative, charte pour « jardiner nature »<sup>32</sup>, etc. ;
- d'autre part, **créer du collectif à l'échelle des îlots permettant de préserver, créer ou rétablir des corridors écologiques**, qui puissent aussi établir des continuités écologiques avec les espaces publics et les

espaces de nature à proximité. En effet, « les jardins forment une mosaïque d'espaces verts distribués dans de multiples quartiers. La gouvernance territoriale de la biodiversité y prend alors des formes originales où les relations de voisinage occupent sans doute une place centrale ».<sup>33</sup>

■ Sur cette question, l'exemplarité de la collectivité dans les espaces publics peut jouer un rôle complémentaire important et surtout immédiatement visible et sensible, et se combiner avec les pistes précédentes concernant les mobilités douces et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

■ Des outils existent déjà dans certaines villes, à travers les Orientations d'aménagement et de planification (OAP)<sup>34</sup>. Celles-ci peuvent être thématiques (trame verte et trame bleue) ou sectorielles (un quartier, une zone d'aménagement). Quand certaines OAP thématiques (Lille, Grenoble, Clermont-Ferrand, etc.) restent centrées sur les espaces publics et les opérations neuves des promoteurs, l'OAP de la ville de Nantes, déjà citée plus haut, est exemplaire. En effet, elle comporte expressément des prescriptions qui peuvent aussi s'appliquer aux jardins privés :

- favoriser les continuités des corridors écologiques, par exemple en ménageant des passages dans les murs de clôtures ;
- profiter de tout projet d'aménagement pour supprimer les fragmentations écologiques ;
- surélever les petites constructions, à l'image des terrasses sur pilotis plutôt que maçonnées ;
- valoriser les eaux de pluie
- utiliser les clôtures comme relais de la biodiversité, etc.

■ Le recueil de fiches actions publié par Plante&Cité en mars 2022<sup>35</sup>, est à cet égard un premier outil à la fois pratique et inspirant grâce à de nombreux liens avec des retours d'expérience. Notons qu'il souligne à plusieurs reprises la nécessité d'un travail transversal entre services, au sein des collectivités, et une véritable formation des instructeurs des services d'urbanisme. Cela permet de boucler la boucle en signalant le rôle que peuvent jouer les services instructeurs au moment des mutations dans le parc pavillonnaire des années 50-70, non seulement pour promouvoir la performance énergétique mais

aussi pour sensibiliser à d'autres thématiques telles que l'eau et la biodiversité.

■ Nous disions en introduction au présent rapport qu'il n'était pas question pour nous de prendre la défense aveugle du pavillonnaire urbain des années 50-70, mais d'en analyser les mutations actuelles et de comprendre comment celles-ci sont favorables ou pas aux transitions écologiques. Nous pouvons conclure en reprenant les termes de l'Institut Paris Région sur la biodiversité, pour interroger une nouvelle fois l'injonction dominante à la densification : « les quartiers pavillonnaires constituent souvent des espaces largement arborés et jardinés. Cette densification induit souvent une artificialisation du sol qui, bien que moins visible, et plus diffuse par rapport à l'urbanisation de surfaces naturelles agricoles ou forestières, interroge vis-à-vis de l'objectif zéro artificialisation nette (Zan). Cette densification des espaces bâtis et l'urbanisation de jardins engendrent des impacts à l'échelle du quartier pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et les îlots de fraîcheur. Bien que ces opérations puissent paraître marginales, additionnées, elles accroissent également la pression sur les équipements et services publics, les réseaux viaires et d'assainissement »<sup>36</sup>.

En effet, **les quartiers pavillonnaires urbains des années 50-70 ne pourraient-ils pas**, au travers d'une mutation écologique correctement comprise et accompagnée, **devenir les cités-jardins de ce siècle et participer d'une qualité renouvelée de la vie urbaine ?** Pour cela, il faut accepter de les connaître, de les observer et de mobiliser leurs habitants.



## NOTES

1. Dezès M.-G., 2001 (1<sup>ère</sup> édition 1966), *La politique pavillonnaire*, L'Harmattan. ←
2. Dias D., Langumier J., Demange D. (2008). « Mutabilité périurbaine. Le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°104, p. 149-156. ←
3. Charmes E. (2022). « Haro sur le pavillon ? », *La vie des idées*. ←
4. Le site compagnon du rapport final « Rénover et densifier les quartiers d'habitat pavillonnaire, Guide pratique à destination des collectivités locales », présente et analyse une série d'expérimentations : <https://www.renover-densifier.fr/rex>. ←
5. Voir : <https://www.caue54.fr/upload/fiche/fichier/36-1-Rehabilitation-BBC-energetique-pavi.pdf>. ←
6. On peut citer ici les travaux de l'Ensa Marseille, « La ville en sourdine », qui ont eu lieu de 2007 à 2010, dans les espaces pavillonnaires de plusieurs villes petites et moyennes de Provence-Alpes-Côte d'Azur, pour « explorer des fragments de la ville contemporaine ». Plus récemment, le programme piloté par Yann Nusseume et mobilisant des chercheurs de plusieurs écoles d'architecture (Paris La Villette, Nantes, Grenoble, Bordeaux) « Individuel dess(e)in. Quel avenir pour le parc des maisons individuelles en première couronne des agglomérations françaises face à la transition énergétique » (2019) ; ou, encore plus récemment le programme Morphobiot (Ensa Toulouse et École Nationale Supérieure du Paysage de Paris Versailles) porté par Anaïs Leger-Smith et Audrey Marco (2022) travaillant sur une évaluation de la capacité de cinq tissus résidentiels toulousains, observés à l'échelle de l'îlot, à accueillir et maintenir une biodiversité urbaine, en lien avec les continuités écologiques métropolitaines. ←
7. Garcia L., Vacquerel B. (2013). « Le pavillonnaire, "mal-lotis" des politiques urbaines ? », in *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-pavillonnaire-mal-loti-des.html>. ←
8. Leconte C. (25 juillet 2022). « Nous vivons toujours dans des maisons, mais nous construirons moins et différemment », *Le Monde*. ←
9. La Fabrique Écologique (2019). « Réparer la ville pour une régénération des lotissements ». ←
10. Delaville *et al.*, *op. cit.*. ←
11. Laumière F., Sibertin-Blanc M., Siino C. (2018). « La densification standardisée au risque de la faible urbanité. Dynamiques toulousaines », in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°113, p. 166-177. ←
12. Girometti & Leclercq, *op. cit.*. ←
13. Delaville *et al.*, *op. cit.*. ←
14. *Op. cit.*. ←
15. Visier Jean-Christophe et Gaspard Albane, « Vers une sobriété immobilière et solidaire, Les voies vers une meilleure utilisation du parc de bâtiments », Groupe RBR-T, Plan Bâtiment Durable, version soumise à contributions, Juillet 2022. ←
16. Le Couëdic, Daniel (2012). « Le passé pour présente demeure ? », *Ethnologie française*, Volume 42. ←
17. Ainsi, en Bretagne, à la fin des années 60, les directions départementales de l'équipement précisaient que les règlements des lotissements devaient imposer des maisons de style régional. ←
18. Ainsi, l'actuel règlement du Plan local d'urbanisme de Saint-Brieuc interdit l'ITE, si elle fait disparaître les modénatures, en l'occurrence en granite à Hellio-Bily. Ce règlement interdit également les menuiseries et volets roulants PVC visibles depuis la voie publique, ainsi que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, ces derniers devant être installés au sol. Force est de constater cependant que ce règlement est plus ou moins bien appliqué et contrôlé. Mais nous avons rencontré à Saint-Brieuc des personnes dont le projet d'ITE a été bloqué par l'architecte conseil, même hors d'une zone de protection patrimoniale. ←
19. Sur le sujet des opérations groupées en zones pavillonnaires homogènes, voir la synthèse d'une journée de bilan organisée par le CeDRe, centre des ressources du service public de la rénovation de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes : [https://www.dropbox.com/s/9vs493hmo202e8h/2018\\_09\\_26\\_CeDRe-CR-Journee-Lotissement.pdf?dl=0](https://www.dropbox.com/s/9vs493hmo202e8h/2018_09_26_CeDRe-CR-Journee-Lotissement.pdf?dl=0). ←
20. Dans la partie qui présente nos terrains d'étude et leur histoire, tant à Saint-Brieuc qu'à Toulouse, nous avons montré que ces choix sont très anciens (implantation de zones industrielles et commerciales, plans des futures rocade, etc.), et qu'ils étaient déjà visibles sur les documents d'urbanisme d'immédiat après-guerre alors que la démocratisation de l'automobile était encore en germe. ←

21. OAP, pour Orientations d'Aménagement et de Programmation. Voir : [https://metropole.nantes.fr/files/live/sites/metropolenantesfr/files/plum\\_appro/3\\_Orientations\\_d'Aménagement\\_et\\_de\\_Programmation/3-1\\_OAP\\_thématiques/3-1-2\\_OAP\\_Trame\\_Verte\\_et\\_Bleue\\_et\\_paysage/OAP\\_TVBP.pdf](https://metropole.nantes.fr/files/live/sites/metropolenantesfr/files/plum_appro/3_Orientations_d'Aménagement_et_de_Programmation/3-1_OAP_thématiques/3-1-2_OAP_Trame_Verte_et_Bleue_et_paysage/OAP_TVBP.pdf)
22. Voir : <https://www.bistrotdepays.com>
23. Voir : <https://www.reseau-pluriels.fr>
24. Cette réflexion est posée dans le lotissement Castors de Rêzê, à proximité de Nantes, où la maison collective inscrite dans le projet initial des années 50, cherche aujourd'hui de nouveaux usages. Voir Drozd *et al.*, *op. cit.*
25. Voir : <https://trends.univ-lille.fr/index.php?id=39>
26. Il ne faut pas voir ici un regret nostalgique des pratiques jardinières passées, y compris dans leur dimension vivrière, car le jardinier des Trente Glorieuses n'a pas toujours eu des pratiques vertueuses, en particulier en matière d'usage d'intrants chimiques. Voir : Douay Francis, Marot Franck, Schwartz Christophe (2012) « Jardins potagers : retour sur trente ans de recherche en connaissance, évaluation et gestion des impacts », Ademe, 2019. Barrault Julia. Les pratiques de jardinage face aux risques sanitaires et environnementaux des pesticides : les approches différenciées de la France et du Québec. Sociologie. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II.
27. Sraddet : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal.
28. Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme, paru au Journal Officiel n° 0101 du 30 avril 2022.
29. Cavailhès J. (novembre 2020). « Artificialisation des sols : de quoi parle-t-on ? », *Constructif* n° 57, pp. 21-24.
30. *Op. cit.*
31. Il n'est en effet pas du tout certain que les actions de type « jardins partagés », qui ont lieu dans d'autres espaces comme les quartiers prioritaires de la ville, puissent toucher efficacement la cible des pavillonnaires.
32. Voir la charte de St Lunaire : <https://www.saint-lunaire.fr/wp-content/uploads/2019/04/charte-biodiv-particulier.pdf>
33. Riboulot-Chetrit Mathilde, 1015, *op. cit.*
34. Pour une présentation des OAP, voir : <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-orientations-d-amenagement-et-de-programmation-r296.html>
35. Larramendy S., Chollet M. (2022). « Végétal et espaces de nature dans la planification urbaine – Recueil de fiches actions », *Plante et Cité*.
36. Delaville *et al.*, *op. cit.*



# ANNEXES

## MÉTHODOLOGIE

L'enquête repose principalement sur une **enquête de terrain auprès de treize ménages** (sept dans la métropole toulousaine et six à Saint-Brieuc) qui ont accepté d'ouvrir largement la porte de leur logement, de le laisser photographier et de raconter en détail ce moment de leur vie familiale, depuis leur décision d'achat jusqu'à leur vie présente dans cette maison, dans leur quartier et dans leur ville.

### LES ENTRETIENS AUPRÈS DES MÉNAGES

Pour la conduite des entretiens, une méthode non directive a été retenue. Nous faisons en effet confiance à une question de démarrage simple, directe et factuelle (« *Racontez-nous comment vous avez décidé de venir vivre ici ?* »), souvent utilisée pour son efficacité, dans le cadre de recherches similaires.

L'équipe avait néanmoins préparé une liste thématique, comme support pour proposer des relances : choix du logement et du quartier ; raisons d'entreprendre des travaux de rénovation et modalités de réalisation, avec focus sur la question énergétique/matériaux ; style de vie et satisfaction dans le logement, le quartier, la ville, avec un focus sur les autres thématiques de la transition écologique (mobilité, jardin, eau, déchets).

La méthode d'entretien a été testée à trois reprises par les chercheurs, dont une fois en équipe complète, afin d'en valider la pertinence et de commencer à tester nos hypothèses (à Plédran, Nîmes et Soupetard).

Les treize entretiens ont été conduits entre mai et juillet 2021, toujours en binôme : Viviane Hamon et Hortense Soichet, à Saint-Brieuc ; Lionel Rougé

et Hortense Soichet, à Toulouse et Colomiers. Sur le terrain briochin, où elles sont revenues deux fois pour l'enquête de terrain, les deux chercheuses ont eu la possibilité d'occuper une maison du quartier ; cette opportunité a permis d'enrichir le corpus grâce à leurs observations dans le quartier et alentours. Sur le terrain toulousain, l'enquête auprès des ménages a été complétée par des déambulations dans les quartiers enquêtés. Il faut ajouter que, pour Toulouse comme pour Saint-Brieuc, nous n'étions pas en terrain inconnu, pratiquant ces villes à titre personnel. Cela s'est avéré très utile pour comprendre et analyser certains propos et pratiques, les mobilités par exemple.

Les entretiens ont tous été conduits à domicile, avec au moins un membre du ménage, parfois les deux, parfois les enfants ; leur durée a été d'une à trois heures. L'ensemble des entretiens a été intégralement enregistré et retranscrit. Le recueil des données alternait séquences statiques d'entretien, et séquences actives en déambulation dans les diverses pièces de la maison et dans le jardin. Les prises de vue ont été généralement faites au cours de ces déambulations commentées, et après la fin de l'entretien. Dans un certain nombre de cas, les ménages pouvaient présenter des photos de l'état initial, des photos de chantier, des plans ; certains documents nous ont été confiés, permettant de compléter les illustrations du rapport. En outre, à Saint-Brieuc, il a été possible de retrouver quatre des six dossiers de permis de construire initiaux aux archives municipales, procurant ainsi des données techniques permettant de mieux apprécier les évolutions successives du logement depuis sa construction.

### L'APPROCHE PHOTOGRAPHIQUE

Réalisée au sein de tous les foyers enquêtés et sur les trois quartiers analysés, l'approche photographique a été menée de manière identique dans tous les lieux afin de « faire série » dans la perspective d'imaginer des regroupements d'images thématiques. Le travail photographique est constitué de corpus d'images portant sur les quartiers et les pavillons des familles enquêtées (parties intérieures et extérieures). Pour les différents espaces privés, ont été réalisés des relevés photographiques des différentes pièces du logement et du jardin, permettant de faire ressortir des éléments évoqués lors de l'entretien avec les habitants (modalités de rénovation de la maison, éléments changés ou conservés, récurrences entre les différents pavillons, singularités, etc.), mais aussi des observations de l'équipe de recherche. Quant aux espaces publics des quartiers, les prises de vue ont été effectuées lors de plusieurs marches photographiques en portant attention à la morphologie des espaces, à la relation entre espace privé et espace public, entre bâtis (de maison à maison, mais aussi de maison à petit collectif), à l'usage de la voirie et des trottoirs, à la présence de services et loisirs, et aux connexions avec le reste de la ville.

D'un point de vue stylistique, le format carré a été privilégié pour renforcer la dimension imaginaire des lieux, c'est-à-dire pour interroger comment les habitants se projettent dans ces maisons et comment ils parviennent à les percevoir différemment, avant même leur rénovation. Ce format s'est imposé après les entretiens observatoires effectués en août et septembre 2020.

# ANNEXES

C'est un format qui permet d'isoler davantage le sujet, soulignant le réenchantement de ces maisons pour envisager ces quartiers pavillonnaires comme un monde en soi. Au choix du format, s'est ajoutée l'utilisation du flash pour faire ressortir les couleurs, faire pénétrer les extérieurs à l'intérieur tout en assumant l'artifice provoqué (la lumière du flash se réfléchit parfois sur la surface photographiée). Les couleurs apposées à l'intérieur comme à l'extérieur donnent un côté acidulé aux maisons ; elles sont mises au goût du jour, s'inspirant plus ou moins des magazines de déco et des réseaux sociaux.

Les photographies produites ont été utilisées en premier lieu sur le terrain comme mode d'observation des espaces, puis elles ont été convoquées par l'équipe comme support à la réflexion. Enfin, elles sont présentes sur les différents documents de restitution de la recherche :

- dans le corps du rapport comme illustration des analyses ;
- un document à part, fondé sur les images et à partir desquelles il a été construit : l'abécédaire du réenchantement ;
- une version exposition de cet abécédaire, présentée sous la forme de tirages 24x30 cm rangés dans des boîtes par mots clés et manipulables lors de présentations publiques.

## COMPLÈMENTS D'ENQUÊTE

### Marche photographique avec des enfants et adolescents de Colomiers

En mai 2021, le centre d'art le Pavillon Blanc de Colomiers a invité Lionel Rougé et Hortense Soichet à animer deux ateliers en milieu scolaire (CM1 de l'école élémentaire George Sand ; 2<sup>nd</sup>e « Chaudronnerie Industrielle » du lycée Eugène Montel).

La marche photographique avait pour objectif de partager les réflexions des chercheurs avec les élèves et de les sensibiliser à l'image de ce pavillonnaire. Guidée et commentée par Lionel Rougé, elle a été ponctuée de prises de vue effectuées par les élèves à l'aide d'appareils photographiques mis à leur disposition durant le temps de la séance.

De retour dans la classe, ces photographies ont été projetées et commentées afin d'initier un échange sur la perception et l'expérience que les élèves ont de ce mode d'habiter. Face aux images projetées, les élèves ont pu mieux analyser leur ressenti, comprendre ce qui les attire ou les rebute dans ce mode de vie. Chez les plus jeunes, c'est davantage par le lien à l'imaginaire que leurs perceptions ont pris forme. Le quartier pavillonnaire s'est tour à tour transformé en labyrinthe, en lieu cauchemardesque ou encore en pays enchanté.

### Travaux des étudiants du master 1 Villes, Habitats et Transition écologique, Toulouse 2 Jean-Jaurès

Durant deux années (promotion 2020-2021 et 2021-2022), les étudiants du master 1 Vihate, ont été adossés à notre projet de recherche, dans une optique pédagogique. Outre une mise en situation dans les deux terrains toulousains (Soupetard, Colomiers), pour lesquels leurs enquêtes ne font pas partie de notre corpus, ils ont surtout investigué des ensembles pavillonnaires situés dans le sud de Toulouse (Croix de Pierre, Fontaine Lestang, La Faourette, Papus). Si nombre de leurs résultats corroborent ceux de notre étude, il convient de souligner qu'ils ont pu explorer des lotissements Castors et des secteurs pavillonnaires dans lesquels les traces ouvrières restent encore présentes. Ce parc joue encore un rôle dans les trajectoires de promotion résidentielle des habitants du parc social de proximité, et ce malgré l'amorce d'une dynamique d'embourgeoisement. Ils ont ainsi pu souligner à quel point les figures des mutations pavillonnaires sont loin d'être épuisées ; une grande maison transformée en habitat partagé pour trois familles, des jardins en cours de désartificialisation et d'autres partagés et ouverts sur l'îlot, etc.



Ateliers photographiques et géographiques menés avec les élèves de CM1 de l'école élémentaire George Sand de Colomiers sur l'habitat imaginaire



## ANNEXES

## CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ENQUÊTÉS

Numéro du ménage	Tranche d'âge	Profession	Composition du ménage
<b>SB1</b>	20-30 ans	Conducteur de travaux/Menuiserie	Célibataire
<b>SB2</b>	30-40 ans	Commercial (menuiseries industrielles) Employée fonction publique territoriale	Couple Deux filles 8 et 11 ans
<b>SB3</b>	40-45 ans	Métier non précisé Infirmière hôpital	Couple Deux fils adolescents
<b>SB4</b>	60-70 ans	Chef d'entreprise TPE/retraité Travaille à la Ligue de l'enseignement	Couple Un fils étudiant toujours considéré comme « à domicile »
<b>SB5</b>	50 ans	Technicien de maintenance internet	Célibataire Deux filles (15 et 11 ans) qui viennent ponctuellement pendant les vacances
<b>SB6</b>	65-70 ans	Commerçants retraités	Couple

Numéro du ménage	Tranche d'âge	CSP/profession	Composition du ménage
<b>T1</b>	55-60 ans	Chaudronnier Secrétaire commerciale	Couple
<b>T2</b>	40-45 ans	Chef de projet Continental Responsable service logement ville de Toulouse	Couple Deux garçons de 5 et 8 ans
<b>T3</b>	40-45 ans	Développeur web Attachée territoriale développement numérique	Couple Trois garçons de 4, 9 et 12 ans
<b>T4</b>	40-45 ans	Ingénieur aéronautique Commerciale dans un laboratoire de compléments alimentaires et professeure de yoga	Couple Deux garçons de 8 et 11 ans
<b>T5</b>	40-45 ans	Infirmier anesthésiste et pompier Responsable communication dans une SSII	Couple Deux garçons de 11 et 12 ans ; une fille de 8 ans
<b>T6</b>	40-45 ans	Ingénieur génie civil Assistante de gestion	Couple Deux filles de 9 et 13 ans
<b>T7</b>	45-50 ans	Gestionnaire opérations archéologiques à Toulouse Métropole Responsable service logistique à Polytechnique Labège	Couple Une fille de 15 ans

## ANNEXES

## LES PRINCIPALES MUTATIONS PAVILLIONNAIRES

Numéro du ménage	Taille de la parcelle	État au moment de l'achat	Forme de la maison (sur sous-sol, mitoyenneté, etc.)	Surface initiale et modalités d'agrandissement	Présence véranda	Modalités énergétiques avant/après	Types d'aide amélioration énergétique
SB1	310 m <sup>2</sup>	Dans son jus.	Rez-de-jardin. Trois niveaux (+ petite cave enterrée). Mitoyenne un côté.	110 m <sup>2</sup> Gain de 55 m <sup>2</sup> (combles) + intégration d'une loggia dans la cuisine. Construction d'un garage-atelier neuf dans le jardin.	Une en prolongation du salon. Une à vocation utilitaire.	Suppression chaudière fuel. Poêle à granulés + appoint électrique. Isolation intérieure complète des parois + rampants combles. Changement complet des menuiseries extérieures.	Éligible Anah mais aides non sollicitées. CITE + aide locale (isolation, menuiseries). Conseils Alec
SB2	315 m <sup>2</sup>	Rez-de-chaussée déjà en partie transformé en cuisine séjour + une véranda chauffée.	Initialement, maison sur sous-sol avec espace de vie et chambres à l'étage. Aujourd'hui, pièce de vie en rez-de-jardin. Trois niveaux. Mitoyenne un côté.	95 m <sup>2</sup> Gain de 100 m <sup>2</sup> (transformation garage et buanderie en rez-de-chaussée + suite parentale dans les combles).	Oui, en prolongation du séjour.	Suppression chaudière fuel et remplacement par une chaudière à condensation gaz de réseau. Conservation du circuit de chauffage central et extension. Pas d'isolation complète des parois. Isolations des combles sous rampants.	Aides pour l'isolation des combles.
SB3	352 m <sup>2</sup>	Achetée décorée, plutôt que rénovée. Le rez-de-chaussée avait déjà été transformé en une seule pièce de vie (vs. 3 à l'origine).	Rez-de-jardin avec deux annexes (buanderie, garage) Trois niveaux.	100 m <sup>2</sup> (+ deux annexes). Gain de 50 m <sup>2</sup> (suite parentale dans les combles).	Non	Isolation ouate de cellulose sous rampants. Isolation par l'extérieur complète. Suppression chaudière fuel et remplacement par une chaudière à condensation gaz de réseau. Conservation du circuit de chauffage central et extension. Changements des dernières menuiseries d'origine. Poêle déjà installé au moment de l'achat.	Aide au changement fuel vers gaz de réseau (état + agglo). Aide ITE (état + agglo). Conseils Alec
SB4	771 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus (deux appartements, pour deux générations même famille). Vide au moment de la visite.	Initialement, maison sur sous-sol mixte (garage/ buanderie + chambres) avec : espace de vie + chambres à l'étage 1 ; chambres + greniers à l'étage 2	100 m <sup>2</sup> au sol sur trois niveaux (espaces de réserve et combles compris). Surface habitable actuelle 240 m <sup>2</sup> , dont 15 gagnés sur l'ancienne buanderie	Oui, à usage de jardinage et BBQ	Suppression chaudière fuel ; remplacement par une chaudière à condensation gaz de réseau. Isolation des combles (40 cm) Changement de toutes les menuiseries extérieures qui étaient en simple vitrage bois. Conservation du circuit de chauffage central avec des modifications (emplacement et nombre d'émetteurs) Isolation par l'intérieur partielle.	Non

## ANNEXES

## LES PRINCIPALES MUTATIONS PAVILLONNAIRES

Numéro du ménage	Taille de la parcelle	État au moment de l'achat	Forme de la maison (sur sous-sol, mitoyenneté, etc.)	Surface initiale et modalités d'agrandissement	Présence véranda	Modalités énergétiques avant/après	Types d'aide amélioration énergétique
SB5	315 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus mais avec un rez-de-chaussée déjà transformé : annexion du garage pour procurer un espace de vie adapté de plain-pied à la propriétaire précédente.	Initialement maison avec un sous-sol mixte et un étage de chambres (deux niveaux + combles non aménagés) Garage adjacent. Mitoyenne sur un côté	110 m <sup>2</sup> sur deux niveaux. L'aménagement des combles reste possible (+ 55 m <sup>2</sup> ) mais n'est pas à l'ordre du jour.	Oui, à vocation utilitaire.	Changement des dernières menuiseries d'origine (5 + porte d'entrée). Régulation <i>via</i> domotique (volets + chaudière + ECS : programmation à distance). Conservation de la chaudière fuel encore en bon état et du réseau de radiateurs. Isolation des combles (laine de verre au sol + renforcement des solives + plancher).	Non
SB6	248 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus.	Initialement maison avec un sous-sol mixte et un étage de chambres. Le rez-de-chaussée avait été transformé par annexion de la buanderie, afin de dégager un bureau (agent d'assurance), il y a de nombreuses années.	110 m <sup>2</sup> sur deux niveaux. Pas de projet d'agrandissement à court terme (investissement locatif).	Oui, en prolongation de la cuisine.	En projet	Intention de recourir aux aides pour les propriétaires bailleurs. Leurs conditions pourront modifier la nature des travaux qui seront réalisés (performance énergétique).



## ANNEXES

## LES PRINCIPALES MUTATIONS PAVILLONNAIRES

Numéro du ménage	Taille de la parcelle	État au moment de l'achat	Forme de la maison (sur sous-sol, mitoyenneté, etc.)	Surface initiale et modalités d'agrandissement	Modalités énergétiques avant/après	Types d'aide amélioration énergétique
T1	232 m <sup>2</sup>	Achetée au premier propriétaire (succession intra familiale)	Maison sur sous-sol avec pièces de vie à l'étage. Mitoyenne sur un côté	92 m <sup>2</sup> + 80 m <sup>2</sup> de garage. Il est envisagé de transformer le garage en appartement adapté au grand âge.	Les menuiseries avaient été changées mais ont nécessité une reprise pour l'étanchéité. Chauffage gaz de réseau et circuit radiateurs inchangés. Projet isolation par l'extérieur et pose de panneaux photovoltaïques.	Choix de faire les travaux en auto-rénovation. Les aides ne sont pas assez élevées pour compenser les prix pratiqués par les artisans RGE.
T2	824 m <sup>2</sup>	Achetée au premier propriétaire qui avait déjà reconfiguré le garage accolé en salon-bureau + chambre à l'étage.	Rez-de-jardin + un étage + grand garage à part	Initialement, la maison fait 90 m <sup>2</sup> . Au moment de l'achat, elle fait 140 m <sup>2</sup> (extension sur le garage accolé à la maison). Après travaux, la maison fait 190 m <sup>2</sup> (extension de la maison). Un aménagement du garage extérieur est envisagé.	Chauffage gaz de réseau et circuit radiateurs : changement de la chaudière et ajout de nouveaux émetteurs. Ajout d'un poêle dans la pièce de vie. Changement de certaines menuiseries extérieures.	Crédit d'impôts pour le poêle et la chaudière
T3	342 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus	Initialement, maison à un étage sur sous-sol mixte (cuisine à l'étage). Mitoyenne sur un côté. À l'occasion de l'extension, mitoyenneté sur deux côtés.	90 m <sup>2</sup> à l'achat. Après travaux, 120 m <sup>2</sup> actuellement, par modification du rez-de-chaussée (changement d'une salle de bains en cuisine) + extension et ouverture vers le jardin.	Chauffage gaz de réseau + circuits radiateurs.	Non renseigné
T4	530 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus	Rez-de-jardin sur sous-sol avec un étage	Initialement la maison fait 125 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> de garage en sous-sol. Surélévation d'un étage sur toute la surface de la maison apportant 65 m <sup>2</sup> à l'étage pour chambres et salle de bains des enfants + mezzanine-bureau (+ 60 m <sup>2</sup> de combles non aménagés à ce jour).	Chauffage gaz de réseau. Changement de la totalité des émetteurs. Brasseurs d'air. Poêle.	CEE (isolation 1€) <i>via</i> LEROY MERLIN pour le garage. Crédit d'impôts menuiseries et poêle
T5	591 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus.	Rez-de-jardin + un étage + un garage et cellier + extension	Initialement maison de 80 m <sup>2</sup> . Augmentation de surface de 90 m <sup>2</sup> par extension sur deux niveaux de 45 m <sup>2</sup> au sol ; et appropriation du garage/cellier de 20 m <sup>2</sup>	Maintien de l'installation de chauffage central dans le corps principal (gaz). Électricité pour l'extension. Ajout d'un poêle à bois	Crédit d'impôts menuiseries et poêle

## ANNEXES

## LES PRINCIPALES MUTATIONS PAVILLONNAIRES

Numéro du ménage	Taille de la parcelle	État au moment de l'achat	Forme de la maison (sur sous-sol, mitoyenneté, etc.)	Surface initiale et modalités d'agrandissement	Modalités énergétiques avant/après	Types d'aide amélioration énergétique
<b>T6</b>	400 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus	Rez-de-jardin + un étage + extension	Initialement maison de 100 m <sup>2</sup> . Gain de 60 m <sup>2</sup> par extension sur deux niveaux (agrandissement du salon + bureau au rdc et suite parentale à l'étage).	Chauffage gaz de réseau et circuit inchangés.	Non renseigné
<b>T7</b>	228 m <sup>2</sup>	Achetée dans son jus. Dans un premier temps transformation en deux appartements.	Rez-de-jardin + un étage. Mitoyenne un côté	Initialement 50 m <sup>2</sup> par niveau. Regroupement des deux appartements dans un seul logement, pour une surface de 100 m <sup>2</sup> .	Chauffage gaz de réseau et circuit inchangés.	Non renseigné

# ANNEXES

## VÉHICULES POSSÉDÉS ET MODES DE DÉPLACEMENT AU SEIN DE LA FAMILLE

	SB1	SB2	SB3	SB4	SB5	SB6
<b>Véhicules</b>	1 voiture	1 voiture de fonction. 1 voiture familiale	2 voitures	2 voitures + voiture du fils étudiant (weekend)	1 voiture de fonction. 1 voiture personnelle. Souhaiterait acheter une moto	2 voitures
<b>Présence de vélos au foyer</b>	Non renseigné	Oui	Oui, pour tous les membres de la famille	Oui	Oui	Solex
<b>Pratique du vélo</b>	Non renseigné	Uniquement les enfants	Toute la famille (collège, marché du weekend)	Essentiellement en mode loisir, et pour raison de santé	Rare	Pratique récréative du solex
<b>Fréquentation des transports en commun</b>	Non	Trajet domicile travail uniquement pour la mère de famille	Occasionnelle (mère de famille, enfants)	Non	Non	Non

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
<b>Véhicules</b>	1 hybride + voiture de la fille	1 voiture électrique. 1 voiture de fonction	2 voitures	1 voiture. 1 scooter	2 voitures + 1 moto + 1 camion	1 hybride + 1 voiture	2 voitures
<b>Présence de vélos au foyer</b>	oui	4 vélos	Bipporteur électrique. 5 vélos. Trottinettes	Oui	7 vélos, 3 trottinettes et 4 skates	4 vélos	2 vélos
<b>Pratique du vélo</b>	Va au travail à vélo (8 km) quand il fait beau	Trajet école pour l'aîné des enfants + loisirs	Mari va au travail à vélo souvent + les enfants pour aller à l'école + loisirs	Pas vraiment, loisirs des enfants / école parfois	Oui les enfants écoles/loisirs + parents les loisirs	Loisirs	Loisirs
<b>Fréquentation des transports en commun</b>	non	Pour aller au travail en centre-ville (pas systématique)	peu	peu	peu	Parfois elle, pour aller dans le centre-ville de Toulouse	Parfois école/loisirs en centre-ville



# ANNEXES

## LES PROJETS TYPES HOMOLOGUÉS DE LOGEMENT ÉCONOMIQUE ET FAMILIAL (LOGÉCOS)

Pour encadrer la qualité des constructions, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) a retenu le principe d'imposer des plans types qui définissent des obligations minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond, prescriptions d'hygiène, d'assainissement et de ventilation, etc.) et prennent en compte la normalisation de certains équipements.

Cette obligation, qui se retrouve dans la loi 53-318 du 14 avril 1953 (plan Courant\*), est l'une des explications à la relative homogénéité formelle des maisons des années 50-70, comme l'indique Clémence Lescuyer (2020) : « la méthode de l'homologation ou de l'agrément, permettant de construire suivant des techniques économiques validées par une autorité, répond à un objectif bien défini et marque l'urbanisme des années 50 et 60... Pour une période brève, cette action de financement du logement permet aux constructeurs de bénéficier d'aides assurées, en construisant des logements dont la qualité a fait l'objet de contrôles par des techniciens désignés par le ministère, et dont les coûts restent raisonnables ».

Ces plans types homologués permettent de déposer des demandes de permis de construire à partir de : « ...modèles agréés, constitués de façon standardisée avec un devis descriptif détaillé, suivi de plans et de croquis. Chaque dossier, soumis par l'auteur du projet qui est souvent un architecte, est en outre présenté en accord avec les entrepreneurs, notamment en ce qui concerne les éléments chiffrés du devis afin de garantir le coût de la réalisation. »

Un tampon, apposé sur les plans par un inspecteur, atteste qu'on est bien en présence d'un projet homologué. En outre, et sous réserve que le coût de la construction soit maintenu dans un prix contrôlé, cela permet de bénéficier d'une prime à la construction et facilite l'obtention d'un prêt bancaire.

Dans le quartier Hellio-Bily, la maison SB1 est ainsi une adaptation locale d'un projet type émanant d'un cabinet d'architecture qui a ses bureaux à Paris et à Rennes. Une maison identique peut être trouvée quelques rues plus loin, et nous en avons également vue une depuis le TGV, en banlieue de Rennes. Son aspect

extérieur semble directement inspiré par le mouvement moderne, plutôt que par le mouvement néo-régionaliste, ce qui la rend particulièrement notable dans le quartier (voir partie 1 qui fait la présentation historique des terrains d'étude). En effet, si les plans-types avaient vocation à pouvoir être utilisés n'importe où en France, les services de l'État dans les régions ont rapidement recommandé d'en faire des adaptations conformes à l'architecture locale (entendre, architecture néo-régionale).

Nous avons envoyé les photos du dossier complet de dépôt de permis de construire, consulté aux archives, au propriétaire actuel de la maison SB1 qui y a trouvé des éléments lui permettant de mieux comprendre des points techniques qui l'avaient intrigué lors du chantier. Comme l'indique Clémence Lescuyer, la prise en compte des éléments disponibles aux archives nationales ou locales, permettrait sûrement d'affiner les prescriptions qui sont faites au moment de la rénovation de ces maisons.

\* Pierre Courant fut à la tête du MRU et a donné son nom à cette loi. Par « plan » il faut comprendre « planification » et non dessin de logement.

# ANNEXES

## LISTE DES PERSONNES RESSOURCES INTERROGÉES

En complément de l'enquête auprès des ménages, des entretiens complémentaires ont été réalisés auprès de personnes ressources afin d'enrichir la connaissance historique des quartiers enquêtés ainsi que la perception des enjeux auxquels ils sont aujourd'hui confrontés.

### ARCHITECTURE, URBANISME, TRANSITION ÉCOLOGIQUE

**Nicolas Delbert**, chargé de mission sensibilisation au CAUE de la Haute-Garonne

**Céline Drozd** (Dir.), ingénieure de recherche à l'École nationale supérieure d'architecture de Nantes, Laboratoire ambiances architectures urbanités, équipe Crenau CNRS/Centrale Nantes/Ensa Nantes/Ensa Grenoble.

**Françoise Favarel**, directrice du CAUE de la Haute-Garonne

**Christophe Gauffeny**, directeur du CAUE des Côtes d'Armor

**Sandrine Larramendy**, paysagiste conceptrice et urbaniste, chargée d'études Plante & Cité

**Daniel Le Couëdic**, architecte, docteur en histoire contemporaine, spécialiste de l'architecture en Bretagne

**Lucile Mettetal**, géographe urbaniste, chargée d'études et de projet à l'Institut Paris Région, au sein du département Habitat et Société

**Marie-Laure Morin**, chargée de mission habitat, Ville de St Brieuc

**Corinne Payri**, adjointe au responsable du service urbanisme et planification urbaine de la Ville de Colomiers

**Aude Porsmoguer**, responsable du pôle habitat, Agence locale de l'énergie et du climat du Pays de Saint-Brieuc

**Johanne Pouzenc**, directrice de la Maison de l'architecture d'Occitanie

**Mary Simon**, chargée de projets urbains, service urbanisme, Ville de Saint-Brieuc

**Fiona Thomas**, directrice du développement, de l'urbanisme et des affaires économiques, Ville de Saint-Brieuc

**Hélène Touche**, chargée de mission projet urbain à l'Agence d'urbanisme de l'aire urbaine de Toulouse

### ÉLUES

**Blandine Claessens**, 1<sup>ère</sup> adjointe chargée de la transition écologique, des mobilités et de l'aménagement de l'espace public – Ville de Saint-Brieuc

**Chloé Genin**, conseillère municipale déléguée projet agricole, circuits courts et modèles alimentaires, et missionnée Carbone – Ville de Saint-Brieuc

**Aline Le Boedec**, adjointe nature en ville, urbanisme et foncier – Ville de Saint-Brieuc

### TÉMOIGNAGES SUR L'HISTOIRE DE LA VILLE HELLIO DE LA VILLE HELLIO ET D'HELLIO-BILY

**Christian Depardon**, membre du comité d'intérêt de quartier (CIQ), habitant le quartier depuis dix ans

**M. et Mme Le Boulter**, membres du CIQ, habitant le quartier depuis les années 80

**Hervé Le Coq**, fils et neveu des membres de la famille Le Coq, agriculteurs ayant vendu une partie de leurs terres agricoles pour la création de lotissements dans les quartiers ouest, dans les années 50-60

**Isidore Moisan**, membre du CIQ Hellio-Bily, habitant le quartier depuis les années 70

**Alain Nollet**, habitant le quartier Hellio-Bily depuis son enfance (maison construite par ses parents)

**Guy Prigent**, ancien habitant de la Ville Hellio durant son enfance et adolescence

## ANNEXES

## BIBLIOGRAPHIE THÉMATIQUE

HISTOIRE POLITIQUE, FINANCIÈRE, SOCIALE ET TECHNIQUE  
DU PAVILLONNAIRE DES ANNÉES 50-70CONTEXTE POLITIQUE  
ET ÉCONOMIQUE

**Croizé Jean-Claude**, (2009), « Politique et configuration du logement en France (1900-1980) », HDR, *Sciences de l'Homme et Société*, Université de Nanterre – Paris X.

Un travail de synthèse complet, transversal et critique, qui permet de retracer l'ensemble des dimensions qui ont façonné les politiques du logement et leurs conséquences en termes financiers, techniques, urbanistiques.

**Effosse Sabine**, (2003), « L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses », Institut de la gestion publique et du développement économique, Comité pour l'histoire économique et financière de la France.

À partir des questions macro-économiques et monétaires qui encadrent une France de l'après-guerre et des guerres coloniales, et des questions spécifiques de la reconstruction et de la résorption du mal-logement, cet ouvrage permet de comprendre comment s'est construite la politique du logement en termes techniques (ex. plans-types), économiques (ex. maîtrise des coûts de construction) et incitatifs (ex. primes et prêts aidés).

**Lescuyer Clémence**, (2020), « Les projets-types de logements économiques et familiaux homologués par le MRU. Constitution, usages et limites d'archives urbaines. », *Histoire Urbaine* n° 59, pp. 105-124.

En croisant les principales dates sur les politiques publiques des années 50-70 en matière de logement, avec une focale sur les projets-types et ressources conservées dans les fonds d'archives, l'auteure montre comment il est possible d'acquiescer une

connaissance fine des caractéristiques initiales de ces logements en termes d'architecture, mais aussi de matériaux.

**Voldman Danièle**, (1984), « Reconstruire pour construire ou de la nécessité de naître en l'an 40 », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 21 La technique et le reste.

Cet article retrace la mise en place, après la Libération, de la nouvelle administration centrale et locale qui sera chargée de la reconstruction, de la construction de logements et de l'aménagement du territoire, ainsi que de ses liens avec la sphère politique d'une part, et la sphère privée de l'autre.

APPROCHE CULTURELLE  
ET SOCIALE DE LA MAISON  
INDIVIDUELLE

**Eleb Monique et Engrand Lionel**, (2020), *La maison des Français. Discours, imaginaires, modèles (1918-1970)*, Éditions Mardaga.

Une histoire architecturale et culturelle de la maison individuelle, qui permet en particulier de comprendre d'une part la « progressive marginalisation des architectes sur ce segment de la commande » et, d'autre part, les termes du débat et des controverses opposant tenants du mouvement Moderne et défenseurs du néo-régionalisme.

**Haumont Nicole**, (2001), *Les pavillonnaires*, collection Habitat et Sociétés, L'Harmattan, (1<sup>ère</sup> éd 1966).

Cet ouvrage rend compte d'une enquête psychosociologique auprès d'habitants de pavillons et d'immeubles collectifs. Celle-ci montre l'existence d'un système pratico-symbolique de l'habitat, et en dévoile la structure en lien avec les modèles culturels des occupants. L'étude fait ressortir les ressorts de la valorisation de l'habitat individuel considéré, par les ménages, comme

plus propice à l'appropriation, plus plastique et plus en phase avec les modes de vie. Tout comme L'habitat pavillonnaire (Raymond *et al.* – voir infra), cet ouvrage reste une référence pour comprendre la force et la robustesse de cet habitat dans la société française.

**Ined**, (2019), « Désirs des Français en matière d'habitation urbaine. Une enquête par sondage de 1945 », nouvelle édition présentée par Catherine Bonvalet, collection Études et enquêtes historiques.

Disponible en ligne : <https://www.ined.fr/fr/publications/editions/etudes-enquetes-historiques/desirs-des-francais-en-matiere-d-habitation-urbaine/>

Dès 1945, la première grande enquête sur les désirs des Français en matière de logement indique que : « la préférence des Français pour les maisons individuelles, plutôt que pour les appartements dans des immeubles collectifs est patente ». Si sur certains points (ex. besoin d'une cave à charbon), cette enquête n'est plus d'actualité, sur l'essentiel elle reste étonnamment proche de toutes les enquêtes réalisées depuis cette époque, et ceci avant celles qui ont été diligentées suite à la crise Covid.

**Raymond Henri, Dezès Marie-Geneviève, Haumont Nicole, Haumont Antoine**, (2001), *L'habitat pavillonnaire*, collection Habitat&Sociétés, L'Harmattan.

Cet ouvrage, préfacé par Henri Lefebvre, rend compte d'une enquête sociologique approfondie réalisée en 1965-66 et portant sur les pratiques habitantes. Il s'inscrit dans les débats, toujours actuels, qui opposent les défenseurs et les critiques de la maison individuelle ou du logement collectif. Permettant de comprendre de manière très profonde comment la société modèle l'uni-



# ANNEXES

vers des pratiques et des représentations à propos du logement, sa totale actualité, près de soixante ans après, en fait une référence indispensable pour aborder la question de la maison individuelle.

## APPROCHE TECHNIQUE

**CSTB, (2021), Programme Profeel/Rénostandard**

Dans le cadre du projet Profeel Rénos-

tandard, le CSTB a piloté des équipes de recherche pour caractériser le parc des maisons individuelles en France, afin de construire une typologie des différentes périodes et caractéristiques constructives. Chacun des types identifiés est associé à une description de l'état initial avec ses caractéristiques énergétiques, ce qui permet de proposer des préconisations de rénovation énergétique. L'ensemble du projet et des typologies est disponible en ligne : <https://programmeprofeel.fr/projets/renostandard/>

[programmeprofeel.fr/projets/renostandard/](https://programmeprofeel.fr/projets/renostandard/)

Dans le cadre de notre recherche, nous nous sommes essentiellement reposés sur la fiche « Maison des Trente Glorieuses dans son jus » :

[https://programmeprofeel.fr/app/uploads/2022/02/RENOSTANDARD-FICHE\\_TYPOLOGIE\\_Maisons-des-30-glorieuses.pdf](https://programmeprofeel.fr/app/uploads/2022/02/RENOSTANDARD-FICHE_TYPOLOGIE_Maisons-des-30-glorieuses.pdf)

## ACTUALISATION DES DÉBATS SUR LE PAVILLONNAIRE

**Dubois-Taine Geneviève et Chalas Yves, (1997), « La ville émergente », Éditions de l'Aube, Col. Sociétés.**

Ouvrage de synthèse de séminaires et des réponses à appel d'offres de recherche du Plan urbain construction architecture, cet ouvrage dresse, à grand traits, les portraits de la ville « qui se dessine peu à peu » et que « nous ne savons pas reconnaître ». De registres variés, démonstratifs, allusifs ou interprétatifs, les textes regroupés présentent des clés de lecture susceptibles d'aider à la compréhension des productions territoriales contemporaines.

**Fourquet J. et Cassely J.L., (2021), *La France sous nos yeux. Économie, paysages, nouveaux modes de vie*, Le Seuil.**

**Tapie Guy (dir.), (2005), *Maison individuelle, architecture, urbanité*, Éditions de l'Aube.**

Rassemblant des articles de recherches financées par le Plan urbain construction architecture dans le cadre de l'appel à projet « Maison individuelle, architecture, urbanité », l'ouvrage revient sur le triptyque « indémorable » maison-jardin-lotissement.

Dans cet ouvrage quatre textes nous ont nourris : l'introduction à l'ouvrage intitulée « L'an 2000 de la maison » de Guy Tapie ; « Vivre en maison individuelle en lotissement » de Marie-Christine Jaillet, Lionel Rougé et Christiane Thouzellier revenant sur la banalisation de l'objet maison en contexte toulousain ; « Faire de sa maison une œuvre » de Michèle de la Pradelle et Sophie Corbillé soulignant les modalités et le sens donné à l'appropriation d'une maison ; « J'habite une maison... » de Guy Tapie qui synthétise la partie Usages de l'ouvrage.

**Le Clec'h Iwan, (2020), « Le commerce à l'heure de l'hypermobilité des périurbains : l'exemple de Saint-Brieuc », *Géococonfluences*, juin.**

La thèse de doctorat a précisément porté sur l'agglomération de Saint-Brieuc. Il y décrit des phénomènes et pratiques en tout point semblables à ce que Pinson&Thomann ont décrit dans la métropole Aix-Marseille. Pinson D. et Thomann S., *La maison en ses territoires. De la ville à la ville diffuse*, collection Villes et entreprises, L'Harmattan, 2002.

**Le Clec'h Iwan., (2018), « Entre conservatisme et modernité de l'appareil commercial : en territoires périurbains et ruraux à l'ombre d'une ville moyenne - Saint-Brieuc ». Thèse de doctorat. Environnement et Société. UBO Brest.**

## TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES, CONDUITE DU CHANGEMENT

**Martin Solange et Gaspard Albane, (2016), « Changer les comportements, faire évoluer les pratiques sociales vers plus de durabilité. L'apport des sciences humaines et sociales pour comprendre et agir », Ademe.**

Cette recherche souligne que les changements de comportements s'inscrivent dans un système complexe, et ne peuvent pas être considérés uniquement à l'échelle individuelle. Ils dépendent en particulier des dispositifs et infrastructures dans lesquels ils sont encadrés.

### RÉNOVATION (ÉNERGÉTIQUE) EN MAISON INDIVIDUELLE

**Brisepierre Gaëtan, Chevrier Stéphane, Hamon Viviane, Le Fur Bérénice, Le Marec Audrey, (2019), « L'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement », Ademe.**

Cette recherche interroge la notion « d'accompagnement » des ménages à la rénovation et propose des pistes pour le rendre plus efficace, en particulier en termes de promotion de la performance énergétique.

**Hamon Viviane, Brisepierre Gaëtan, Le Fur Bérénice, Le Marec Audrey, (2017), *Changement de comportement et passage à l'acte dans le domaine de la rénovation énergétique des logements privés*, Centre de ressources CeDRe, Région Auvergne-Rhône-Alpes.**

Un état des lieux de l'ensemble des connaissances sociologiques sur l'ensemble des dimensions de la rénovation énergétique des logements privés (demande, offre, système d'acteurs).

## ANNEXES

**Hamon Viviane, Brisepierre Gaëtan, Le Fur Bêrénice, Le Marec Audrey,** (2017), « Les particuliers et les travaux de rénovation », Centre de ressources CeDRe, Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Basée sur une étude qualitative approfondie, cette recherche décrit la manière dont les ménages abordent la rénovation de leur logement.

**Hamon Viviane, Duluc Maxime, Desbenoit Jacques, Dury Brice, Saray-Delabar Norent,** (2021) « Audits énergétiques pour les maisons individuelles et les copropriétés de moins de cinquante lots », Ademe.

Cette recherche comprend trois volumes. Le premier est un état de l'art critique des audits énergétiques existants et des dispositifs associés. Le deuxième décrit les besoins et les attentes des ménages (et des auditeurs) vis-à-vis des audits. Le dernier apporte des recommandations pour améliorer les textes réglementaires. L'ensemble de ce travail souligne que pour permettre la performance énergétique, il est indispensable que l'audit énergétique ne soit pas dissocié d'un diagnostic global et qu'il propose des recommandations qui ne s'arrêtent pas aux seuls postes énergétiques.

**Hamon Viviane,** (2020), « Explorer le temps du chantier », Collection Les Chantiers n°37, LEROY MERLIN Source.

Cette recherche qualitative approfondie décrit et analyse le quotidien des ménages quand ils engagent une rénovation profonde en site habité.

## AUTO-RÉNOVATION

**CeDRe,** (2020), « Accompagner l'auto-réhabilitation : peut-on encore passer à côté? », Brève thématique n°2, Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**CeDRe,** (2022), « Auto-rénovation : accompagner une pratique pour favoriser les rénovations performantes et pallier les limites de l'offre », Note de synthèse, Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces trois références proposent un état des lieux de l'auto-rénovation en mettant particulièrement en avant l'auto-rénovation hybride, dans laquelle les ménages décident des lots qu'ils vont traiter eux-mêmes, ceux qu'ils confient à des entreprises, et la nature des relations qu'ils entretiennent avec elles. Les notes du CeDRe propose un repositionnement des dispositifs d'accompagnement à la rénovation pour prendre en compte cette pratique extrêmement répandue.

**Hamon Viviane,** (2014), **Pades, Geres,** L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, Rapport produit pour le Puca dans le cadre de l'appel à projets de recherche « Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles perspectives pour l'auto-réhabilitation? ».

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PAR ÉTAPES

**Dorémi, Enertech,** (2020), *La rénovation performante par étapes, Étude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC ou équivalent à terme en logement individuel,* Collection Expertises, Ademe.

**Dorémi, Enertech,** (2022), *Travaux par étapes : les points de vigilance,* Collection Les clés pour agir, Ademe.

Ces trois références s'attachent à apporter des recommandations techniques afin de garantir la performance des rénovations, même lorsqu'elles sont conduites par étapes, actant ainsi la réalité d'une pratique courante des ménages.

**Pouget Consultants, Effinergie, Eireno,** (2021), Méthodologie d'encadrement des rénovations « BBC par étapes » B2C2, Rapport dans le cadre de l'appel à projets de recherche « Vers des bâtiments durables », Ademe.

## JARDINS ET BIODIVERSITÉ

**Frileux Pauline,** (2010), « À l'abri de la haie dans le bocage pavillonnaire », *Ethnologie française*, Vol. 40, p. 639-648.

Cet article fait référence, dans un univers de la recherche qui s'est très peu penchée sur ce qu'il se passe dans les jardins privés de la maison individuelle. Il est issu d'une thèse de doctorat dont le terrain s'est déroulé à Rennes et qui inspire les politiques publiques locales.

**Ruelle Julien,** (2012), « Jardins privés bruxellois : de leurs impacts environnementaux à leur intégration dans le maillage vert régional », Mémoire de fin d'étude Master en Sciences et gestion de l'environnement, Université libre de Bruxelles : [https://mem-envi.ulb.ac.be/Memoires\\_en\\_pdf/MFE\\_11\\_12/MFE\\_Ruelle\\_11\\_12.pdf](https://mem-envi.ulb.ac.be/Memoires_en_pdf/MFE_11_12/MFE_Ruelle_11_12.pdf)

## ANNEXES

## PHOTOGRAPHIE

**Bonnin Philippe**, (2006), *Images habitées. Photographie et spatialité*, Grânes, Crêaphis.

Ouvrage de référence sur la photographie des espaces domestiques permettant de croiser approche sociologique et approche photographique.

**Cuny, Cécile, Färber, Alexa et Jarrigeon, Anne**, (2020), *L'Urbain par l'image*. Collaborations entre arts visuels et sciences sociales, Grâne, Crêaphis.

Regroupant les contributions d'artistes et chercheurs en sciences sociales, ce

livre interroge les modalités de collaboration interdisciplinaire dans le champ de la recherche urbaine.

**Hérat Arlette** (Dir.), (2007, 2008, 2009, 2010), *La ville en sourdine, vers un ABCédaire des fragments ordinaires de la ville contemporaine*, École Nationale d'Architecture de Marseille.

**Hers François**, (1981), *Intérieurs*, Bruxelles, AAM Éditions.

Fruit d'une enquête photographique menée sur le parc social de Wallonie à la fin des années soixante-dix, le photographe a réa-

lisé un travail remarquable en portant son attention sur la singularité des aménagements intérieurs, qu'il fait ressortir grâce à une prise de vue frontale et à l'usage du flash.

**Tunbjörk Lars**, (2002), *Home*, Göttingen, Steidl/Hasselblad Center.

Série réalisée dans le quartier pavillonnaire de l'enfance du photographe. Alliant photographies de détails d'intérieurs et d'extérieurs et vues larges prises dans le quartier, il donne à voir un espace ordinaire habité par la classe moyenne tout en faisant ressortir l'étrangeté des lieux.



## REMERCIEMENTS

L'équipe remercie en priorité Cécile Gracy (ADEME) et Denis Bernadet (LEROY MERLIN Source) pour avoir compris l'intérêt de ce sujet au regard des enjeux de transition contemporains et pour l'avoir accompagnée et soutenue pendant toute la durée de cette recherche, y compris pendant les épisodes les plus impactants de la crise du Covid qui en ont retardé la réalisation. Nous les remercions aussi pour leur relecture attentive et leurs suggestions au moment de l'écriture et de la finalisation du présent rapport.

Nous remercions également les membres du comité de pilotage : Sylvie Landriève (Forum Vies Mobiles), Valérie Charollais (Fédération nationale des CAUE), François Ménard (Puca). Leur enthousiasme pour le sujet, leurs apports et suggestions, ainsi que leurs encouragements sont venus conforter au fil des mois nos convictions à propos de l'intérêt de notre objet de recherche, au-delà des hypothèses et des intuitions initiales.

Enfin, nos remerciements vont à tous les ménages qui ont joué le jeu, et qui ont donné tant d'eux-mêmes, de leur intimité, de leur histoire de vie, en nous ouvrant avec générosité et confiance toutes les portes de leur maison sans compter leur temps.

**Créé par LEROY MERLIN en 2005, LEROY MERLIN Source réunit des chercheurs, des enseignants et des professionnels du champ de l'habitat qui ont accepté de partager leurs savoirs et leurs connaissances avec les collaborateurs de l'entreprise.**

Au sein de trois pôles – Habitat et autonomie, Habitat, environnement et santé, Usages et façons d'habiter – ils créent des savoirs originaux à partir de leurs pratiques, réflexions et échanges, sur les évolutions de l'habitat et les modes de vie, principalement par le recours à la recherche en sciences humaines et sociales.

Ils travaillent de manière transversale au sein de chantiers de recherche dont les thèmes sont définis annuellement par la communauté des membres des groupes de travail, en dialogue avec les axes stratégiques de l'entreprise. Ces travaux sont construits avec des collaborateurs

de l'entreprise et ouverts à des partenariats avec des acteurs de l'habitat.

Les résultats de ces chantiers sont transmis d'une part aux collaborateurs de LEROY MERLIN sous des formes adaptées à leurs préoccupations, et d'autre part à tous les acteurs de la chaîne de l'habitat intéressés dans une diversité de supports : rapports de recherche et synthèses, films, expositions, événements publics, etc.

Ces collaborations actives donnent lieu à des publications à découvrir sur le site de **LEROY MERLIN Source**.

**[www.leroymerlinsource.fr](http://www.leroymerlinsource.fr)**

[contact.leroymerlinsource@leroymerlin.fr](mailto:contact.leroymerlinsource@leroymerlin.fr)

 @LM\_Source

