



UNIVERSITÉ
CAEN
NORMANDIE

Quelle acceptabilité du cadre de vie dans le périurbain dense et récent de l'agglomération caennaise ?

**Projet tuteuré
Master 2 Géographie Aménagement -
Parcours Territoires en transition**

**Simon BERTHELOT,
Mathis COLLIN,
Vincent DUTOT,
Gaëlle PAULI,
Benjamin THEULEAU**

**UFR SEGGAT
Mars 2022**



Remerciements

Nous tenons à remercier L'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), en particulier Ludivine COLETTE et Soazig VANNIER pour leur suivi dans la réalisation de ce travail. Nous tenons également à remercier Michaël BERMOND pour son encadrement tout au long de notre travail. Enfin, nous remercions l'ensemble des habitants et des maires qui ont accepté de répondre à nos questions. Une attention toute particulière à notre promotion.

Contexte

« On artificialise, en France, l'équivalent d'un département à peu près tous les dix ans. Notre taux d'artificialisation est 15% supérieur à celui du Royaume-Uni et environ le double de celui de l'Espagne. On ne peut pas ignorer les effets des catastrophes naturelles dans des espaces bétonnés où l'eau s'écoule moins... »

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement, Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, 2020

Cette étude a été initiée d'après une proposition de l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole. Pendant quatre mois, un groupe de cinq étudiants s'est penché sur la question de l'acceptabilité de la densité dans le périurbain par la population. Cette interrogation est née d'un double constat. D'une part, l'attractivité croissante des espaces périurbains motivée par la proximité avec la ville de Caen et l'opportunité de vivre en maison individuelle. D'autre part, le dispositif Zéro Artificialisation Nette, issu de la loi Climat et Résilience de l'été 2021, contraint les élus à prendre en compte la consommation de terres agricoles dans leur stratégie d'urbanisation (Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, 2020). En réponse à cela, l'État les incite à densifier de plus en plus les logements neufs dans leurs quartiers périurbains pour optimiser la capacité d'accueil de la population. Les propositions et les choix urbanistiques des aménageurs vont dans ce sens notamment dans les projets de construction de moins de cinq ans. Cette mutation du paysage résidentiel reconfigure inévitablement le mode de vie des usagers et leur rapport à leur environnement. L'objet de cette enquête vise alors à cerner l'acceptabilité d'une densité de logement plus importante par ses habitants. Ce travail s'attache à recueillir des perceptions auprès de la population sur leur qualité de vie dans ce nouveau périurbain. Après un cadrage du sujet et de la méthodologie, la stratégie résidentielle des habitants puis leur regard sur le cadre de vie périurbain seront présentés.

Sommaire

Contexte.....	
I. Définitions & Méthodologies.....	1
Définitions.....	2
Méthodologie.....	4
II. Habiter son logement.....	19
Une convergence des trajectoires résidentielles.....	20
Vers une uniformisation des critères de sélection du logement.....	22
La standardisation de l'aménagement du logement.....	23
III. Quelle perception de l'espace vécu du périurbain ?.....	25
Les pratiques des habitants conditionnées par leur environnement ?.....	26
Le périurbain : un espace propice aux sociabilités ?.....	32
IV. Le lotissement.....	34
périurbain dans son milieu.....	34
Le rôle et le regard des élus sur la densification.....	35
L'acceptabilité des voisins sur ces quartiers pavillonnaires.....	36
Conclusion.....	38
Table des matières.....	39
Table des figures.....	40
Bibliographie.....	41
Annexes.....	42

I. Définitions & Methodologies

Définitions

Pour F. BONNET, le périurbain se caractérise par des espaces de faible ou moyenne densité, des mobilités quotidiennes fondées sur l'utilisation de la voiture, une certaine pression foncière qui va influencer les prix de l'immobilier (des zones dites détendues et d'autres zones tendues). Outre ces espaces bâtis, l'occupation des sols en milieu périurbain reste pour autant caractérisé par une occupation des sols « *soit par des cultures, soit par la forêt, ou des aires naturelles significatives (hautes montagnes, marais, etc)* » (BONNET F., 2015).

Les espaces périurbains sont également caractérisés par la présence de quartiers pavillonnaires externes souvent construits en continuité du bâti ancien. Les quartiers pavillonnaires regroupent différentes « *figures architecturales et urbaines très composites* » (TOUATI A., CROZY J., 2015) avec des ambiances de quartiers qui vont différer en fonction des caractéristiques des logements (taille des parcelles, présence ou non d'un jardin).

Le lotissement désigne l'un des outils des opérations groupées. L'autre outil bien connu pour les opérations groupées est la construction de ZAC (zone d'aménagement concerté).

Plusieurs formes de logements peuvent se trouver dans ces ensembles. Les maisons individuelles représentent la majorité des habitations des quartiers pavillonnaires mais il est aussi possible de trouver des maisons mitoyennes ou des logements collectifs. L'abondance de maisons individuelles s'explique par l'envie toujours présente des Français de vivre dans une maison individuelle avec son jardin.

Le mitage désigne l'éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activités, dans des espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles).

Le phénomène de mitage s'observe en zone périurbaine, du fait des pressions foncières et/ou

touristiques avec une absence de réglementation des sols contraignante. Cette dérive de la périurbanisation est une pratique très critiquée de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Pour lutter contre ce phénomène, les pouvoirs publics ont cherché à promouvoir les lotissements comme un outil facile à encadrer permettant d'éviter cet effet de mitage. Les logements en quartier pavillonnaire peuvent être critiqués pour leur conception jugée incohérente notamment du point de vue de la voirie. En effet, les entrées ou sorties de quartiers pavillonnaires ne sont pas toujours réfléchies de manière à se lier aux quartiers voisins plus anciens.

Évoquer la densité urbaine amène à traiter la question de la densité de population. Cette dernière se traduit par le nombre d'habitants au kilomètre carré, et permet de mesurer la notion de densité urbaine.

L'idée de densité dans les quartiers pavillonnaires du périurbain renvoie surtout à l'image d'un espace avec des habitations proches amenant à une perte d'intimité du fait de la configuration de ces quartiers.

La densification des quartiers pavillonnaires est une des potentielle solution trouvée pour concilier envie d'une maison individuelle avec terrain et étalement urbain considéré comme maîtrisé. Pour densifier dans le périurbain, plusieurs solutions peuvent être envisagées comme la construction de quartiers pavillonnaires (en « dent creuse » ou en périphérie de commune) ou encore la division parcellaire en drapeau (Figure 1). Cette dernière consiste à diviser une parcelle et de construire souvent à l'arrière une nouvelle habitation, c'est le concept de BIMBY : Build In My Back Yard.

La densification résidentielle n'est pas un phénomène momentané mais « un processus progressif et continu dans le temps » (TOUATI A.,

CROZY J., 2015). Le terme de densification douce peut être utilisé pour décrire cette action qui ne modifie pas la morphologie urbaine d'un quartier.

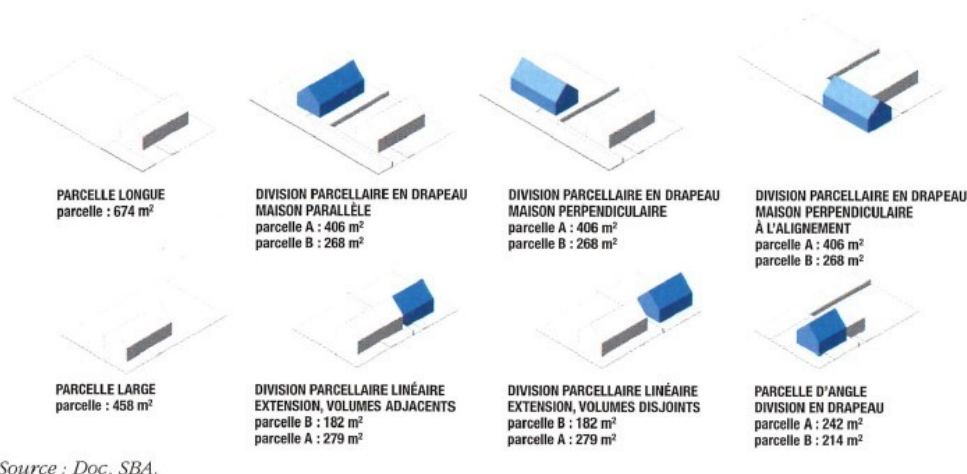


Figure 1: Division parcellaire en drapeau

Point législatif, les dernières grandes lois :

La loi SRU vise à densifier les espaces urbanisés afin d'éviter un étalement urbain trop important, *"Elle limite la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles et supprime le contrôle des divisions de terrain ne formant pas de lotissements"* (ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales).

La loi sur la réglementation thermique RT 2012 fixe des exigences sur la conception des logements. Le but est de réduire la consommation, et donc les frais énergétiques, des ménages pour avoir un impact environnemental positif. Ces exigences passent par une réglementation sur l'étanchéité, le nombre de fenêtres et leur exposition (plein sud).

Ces lois ont un impact direct sur la densité par la construction de logements sociaux dans une grande majorité des quartiers pavillonnaires. La dernière loi ayant vu le jour est la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avec comme mesure centrale la ZAN : Zéro Artificialisation Nette. Cette loi va avoir un impact direct sur la construction de ces quartiers périurbains pavillonnaires. Étant construits la plupart du temps sur des zones agricoles, les quartiers pavillonnaires vont voir leur nombre diminuer du fait de contraintes de construction sur celles-ci. Et ce en imposant « une densité minimale des constructions dans les grandes opérations d'urbanisme » (POPESCO P. et al., 2021).

Méthodologie

Zone d'étude

Les quartiers pavillonnaires du périurbain caennais sont distincts du nord au sud du territoire du SCOT de Caen Métropole. Durant les deux semaines de terrain, 11 quartiers pavillonnaires différents ont été étudiés (Figures 2 à 13). Ils sont situés dans différentes EPCI rurales pour certaines et plus urbaines pour d'autres à l'instar de Grainville-Langannerie dans la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande et la Communauté Urbaine de Caen la Mer. Ces quartiers pavillonnaires ont moins de cinq ans et ont été choisis pour leur différentes typologies de population. En effet, du nord au sud du territoire désigné, les populations n'ont pas les mêmes caractéristiques de catégories socio-professionnelles (CSP), de revenus, de taille de logement ou terrain, ... Les quartiers pavillonnaires de moins de cinq ans ont été sélectionnés du fait des récentes évolutions de la législation ainsi que du

contexte de disponibilité des terrains qui induit une certaine densité.

Certains peuvent être caractérisés par leur petite taille quand d'autres sont distingués par leur important nombre de logements. Les fiches suivantes ont pour but de présenter les divers lotissements étudiés ainsi que leurs principales caractéristiques.

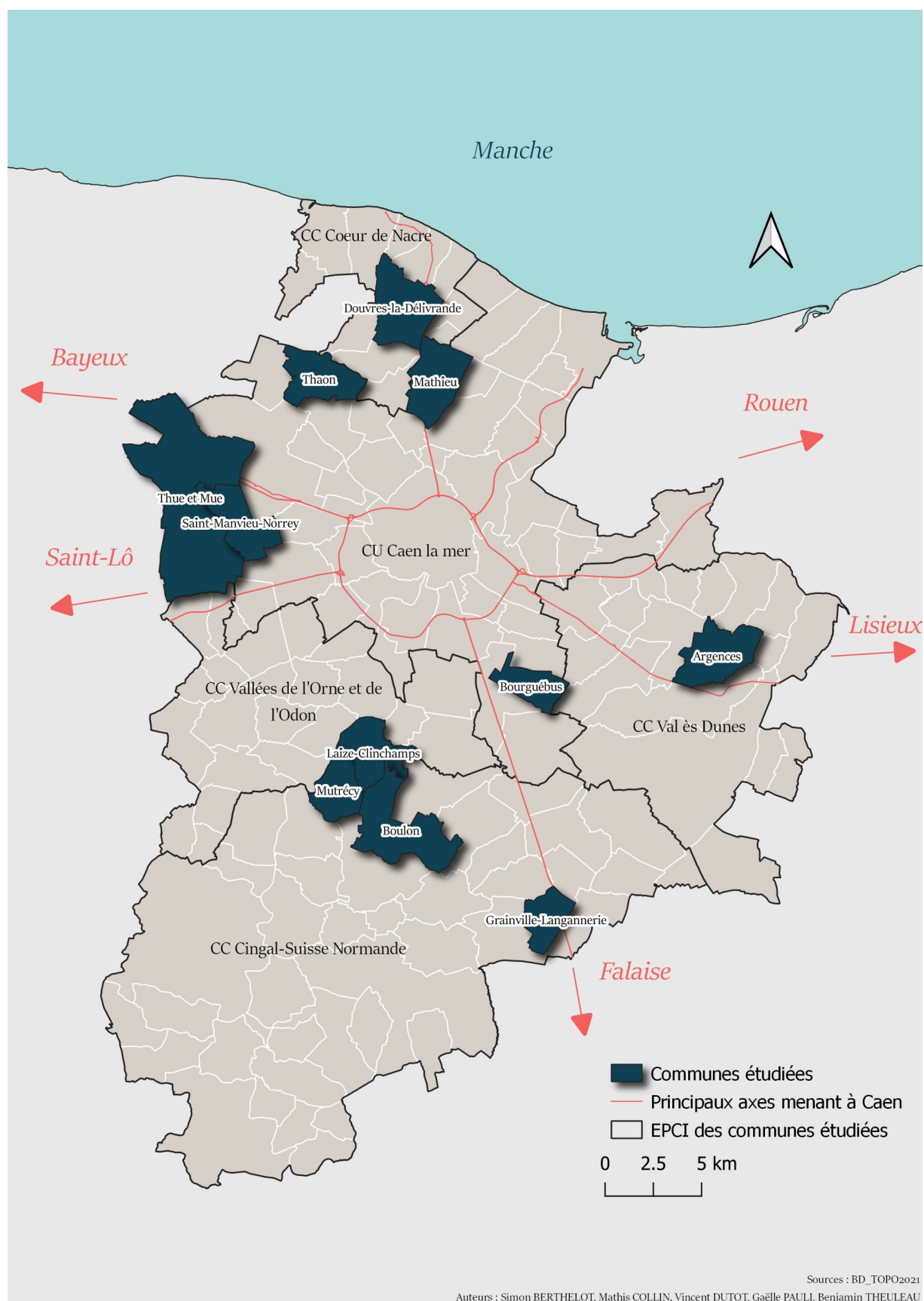


Figure 2: Répartition des communes étudiées

Figure 3: Fiche lotissement Thue et Mue



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Argences

3 756 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de +7,1% entre 2008 et 2018

75,3% de la population est active

19% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 20 910 €

Propriétaires : 85,4%

Locataires : 13,6%



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 4: Fiche lotissement Argences

Thaon

1640 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de 10,4% entre 2008 et 2018

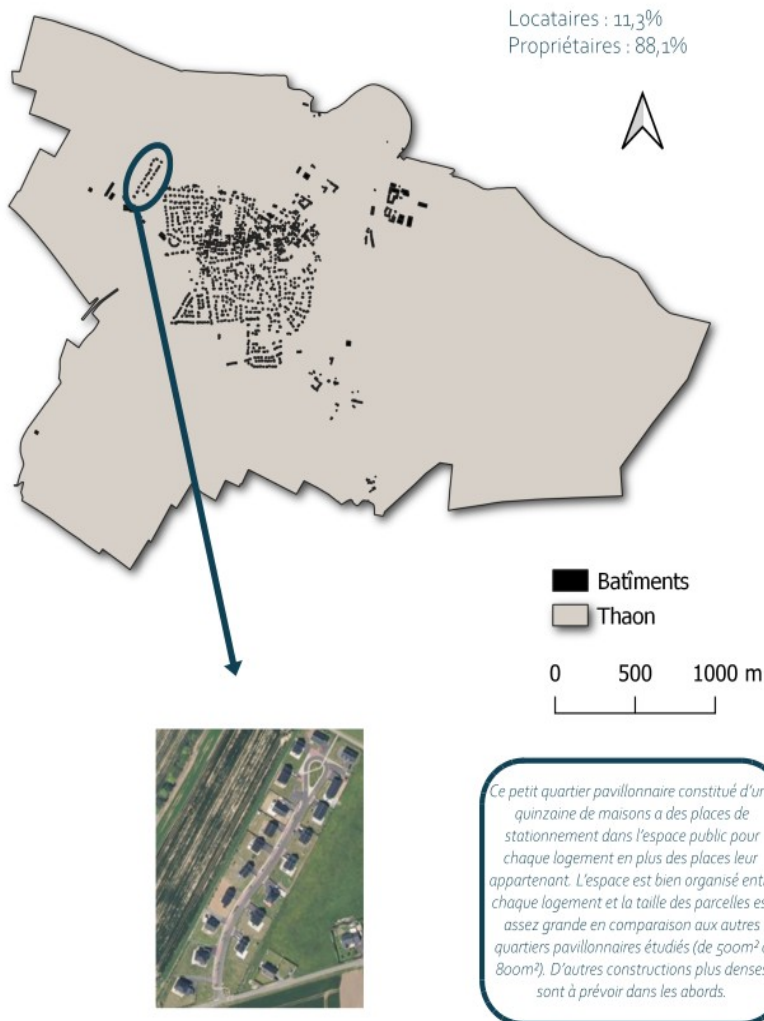
79,1% de la population est active

40,1% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 25 610€

Locataires : 11,3%

Propriétaires : 88,1%



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE

Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 5: Fiche lotissement Thaon



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
 Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 6: Fiche lotissement Saint-Manvieu-Norrey

429 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de 30,4% entre 2008 et 2018

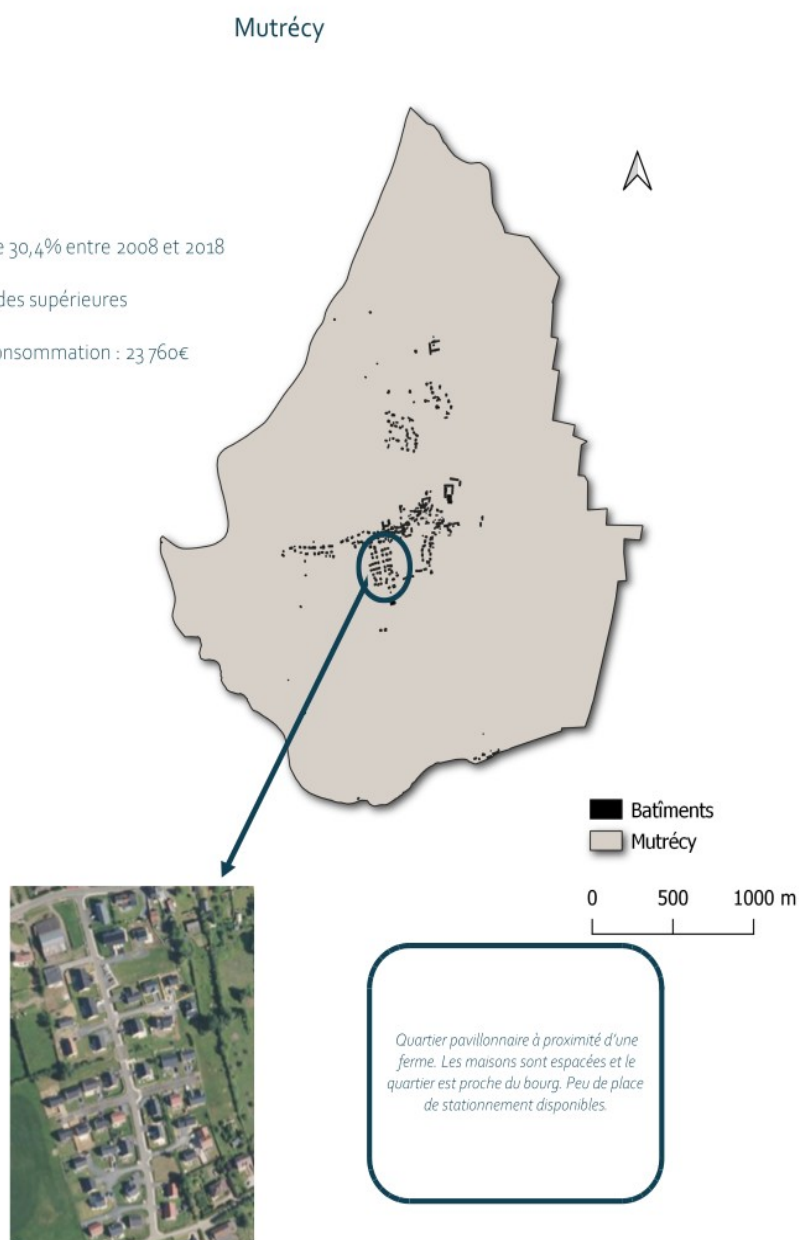
74% de la population est active

31,2% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 23 760€

Propriétaires : 95,2%

Locataires : 4%



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE

Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 7: Fiche lotissement Mutrécy

2 255 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de 16% entre 2008 et 2018
 76% de la population est active
 53,2% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 31 010€

Propriétaires : 73,9%

Locataires : 24,9%

Mathieu



Ce quartier pavillonnaire en bordure de champs est majoritairement composé de locataires. Des espaces publics, surtout une aire de jeux pour enfants et des places de stationnement, sont présents dans le quartier et permettent une rencontre entre les habitants.

Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
 Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 8: Fiche lotissement Mathieu



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
 Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 9: Fiche lotissement Laize-Clinchamps

702 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de 8% entre 2008 et 2018

82,4% de la population est active

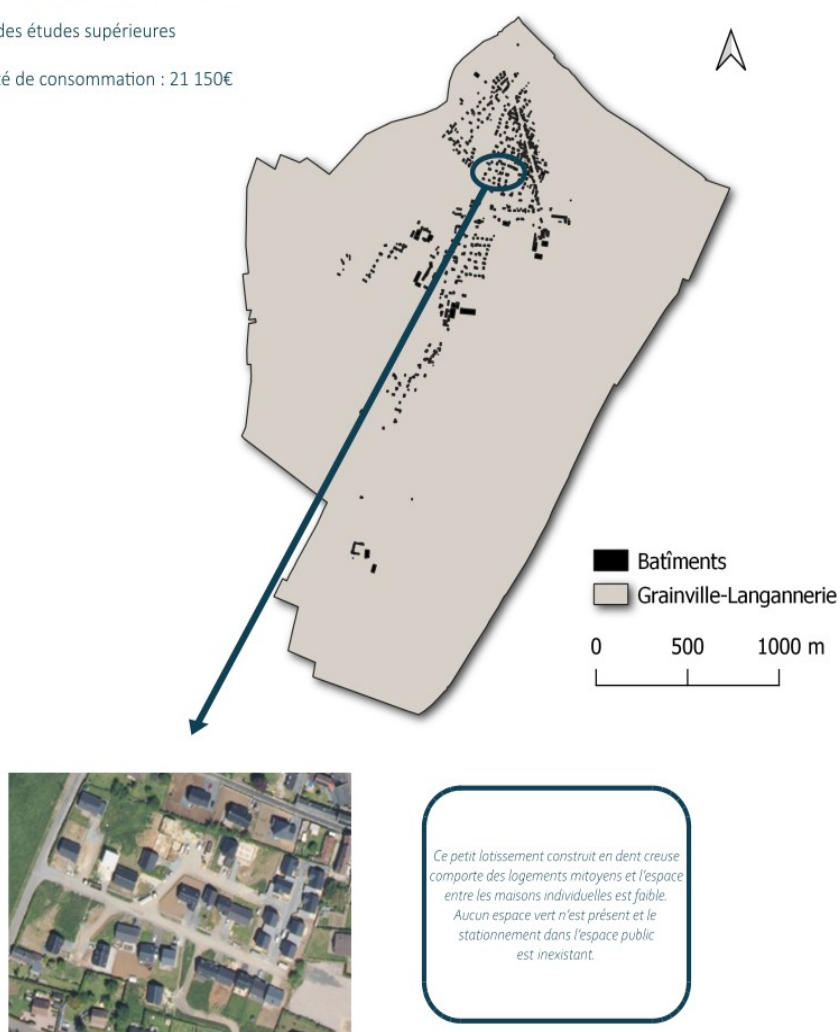
23,1% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 21 150€

Propriétaires : 77,7%

Locataires : 21,9%

Grainville-Langannerie



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 10: Fiche lotissement Grainville-Langannerie

Douvres-La-Délivrande

4 999 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de 2,2% entre 2008 et 2018

73,7% de la population est active

36,6% de la population a effectué des études supérieures

Revenu médian disponible par unité de consommation : 24 740€

Propriétaires : 60,7%

Locataires : 37,5%



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE

Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 11: Fiche lotissement Douvres-la-Délivrande

Bourguébus

2 081 habitants en 2018

Le taux d'évolution de la population est de +50,3% entre 2008 et 2018

80% de la population est active

9,6% de la population a effectué des études dans le supérieur

Revenu médian disponible par unité de consommation : 22 400€

Propriétaires : 70,6%

Locataires : 29,3%



Ce quartier pavillonnaire est composé de maisons individuelles mais aussi mitoyennes, certaines sont en location et d'autres en propriété. Les places de stationnement ne sont pas suffisantes au vu du nombre de logements. L'espace est minéral, très peu d'espaces verts sont présents. Le quartier pavillonnaire n'est pas encore terminé à certains endroits sur la voie publique et d'autres maisons individuelles vont être construites.

Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE

Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 12: Fiche lotissement Bourguébus



Sources : BD_Topo2021; Géoportail, INSEE
 Auteurs : Simon BERTHELOT, Mathis COLLIN, Vincent DUTOT, Gaëlle PAULI, Benjamin THEULEAU

Figure 13: Fiche lotissement Boulon

Méthodologie des entretiens

Ce travail repose sur une série d'entretiens menés auprès d'habitants des quartiers pavillonnaires présentés précédemment, de voisins de ces quartiers ainsi que d'élus des communes étudiées.

Pour les entretiens, deux grilles ont été créées, une pour les habitants, une pour les élus (Annexe 1, Annexe 2). Cette grille mène à des rencontres de 20 à 60 mn selon la réceptivité de l'enquête. Pour les entretiens auprès des voisins de ces quartiers, seuls leurs avis et remarques sur le quartier pavillonnaire ont été demandés.

Deux méthodes ont été utilisées pour obtenir les entretiens des habitants. Au moins une semaine avant chaque période de terrain, des tracts ont été distribués dans les boîtes à lettres des habitations (Annexe 3). Ces tracts, qui expliquaient l'objet de notre travail et donnaient nos coordonnées, devaient servir à l'obtention de rendez-vous, mais les résultats ont été peu concluants avec seulement trois rencontres obtenues de cette manière.

Toutefois, ils ont permis de préparer les habitants à notre venue dans leur quartier. En effet, du porte-à-porte a ensuite été fait, ce qui a permis d'obtenir la majorité des entretiens avec à peu près

un entretien pour quatre personnes démarchées pour les habitants de quartiers, et près de la totalité des voisins enquêtés. Ces résultats s'expliquent par la différence de durée entre les deux types d'entretiens. Ils sont toutefois à relativiser du fait du statut étudiant des enquêteurs, qui a probablement en partie poussé les gens à répondre favorablement aux demandes d'entretien.

Associées à ces entretiens, des maraudes ont été menées dans les quartiers pour étudier leur physionomie et observer les pratiques des habitants, la manière dont ils s'approprient les espaces extérieurs de leur habitation et la voie publique.

Plusieurs limites peuvent être identifiées. La première tient à l'étude de quartiers pavillonnaires de moins de cinq ans. Les personnes interrogées n'y habitent en moyenne que depuis 2 ans, ce qui fait qu'ils n'ont pas encore assez de recul sur leur vie en cité pavillonnaire dense. D'autant que le seul été qu'ils y ont passé, c'est-à-dire l'été 2021, a été exceptionnellement pluvieux alors qu'*a priori*, c'est à cette saison que les difficultés liées à la densité sont les plus exacerbées.

Le tableau qui suit regroupe les caractéristiques des 16 personnes enquêtées (Figure 14).

Profil des enquêtés

Nom	Commune	Âge	Situation Familiale Personnelle	Taille du foyer	Professions	Lieu de travail	Année d'emménagement	Achat Location	Primo-Accédant
Habitant n°1	Bourguébus	30 ans	Couple avec enfants	5	Directrice PME	Bourguébus	2020	Location	Non
Habitant n°2	Bourguébus	65 ans	Divorcé	1	Enseignant-chercheur en finances	Caen	2019	Propriétaire	Oui
Habitant n°3	Bourguébus	34 ans	Couple avec enfants	3	Informaticien	Paris	2021	Propriétaire	Non
Habitant n°4	Douve-la-Délivrande	30 - 31 ans	Couple	2	Statisticien INSEE	Caen	2019	Propriétaire	Oui
Habitant n°5	Douve-la-Délivrande	60 - 70 ans	Couple	2	Retraités	NA	2020	Propriétaire	Oui
Habitant n°6	St-Manvieu-de-Norrey	32 - 34 ans	Couple avec enfants	4	Comptable/ Conducteur de tram	Caen	2019	Propriétaire	Oui
Habitant n°7	St-Manvieu-de-Norrey	48 ans	Divorcé	2	Coiffeuse indépendante	Ouest caennais	2020	Locataire	Non
Habitant n°8	Mathieu	30 - 40 ans	Couple avec enfants	4	Stewards	Carpiquet	2019	Locataire	Non
Habitant n°9	Mathieu	30 - 40 ans	Couple avec enfants	4	Banquière	NA	2021	Locataire	Non
Habitant n°10	Mathieu	82 ans et 37 ans	Couple	2	Retraité CCAS	Caen	2019	Locataire	Non
Habitant n°11	Boulon	30 ans et 30 ans	Concubinage	3	Architecte indépendante/ Conducteur de bus	Rouen tous le Calvados	2018	Propriétaire	Oui
Habitant n°12	Cheux	70	Veuve	1	Documentaliste retraitée	Cheux	2018	Locataire	Non
Habitant n°13	Grainville-Langannerie	29 ans	Couple avec enfants	5	Animatrice périscolaire/ Carliste	Ifs Saint-André sur Orne	2021	Propriétaire	Oui
Habitant n°14	Laize-Clinchamps	Trentaines pour les deux	Couple avec enfants	4	Pâtissier salarié/ Formatrice chez MGN France	Ifs Grand Ouest	2021	Propriétaire	Oui
Habitant n°15	Thaon	39 ans	Couple	2	Éducatrice spécialisée	Hérouville-Saint-Clair	2018	Propriétaire	Non
Habitant n°16	Argences	50 - 60 ans	Couple	2	PSA Monteuse câbleuse	Cormelles-le-Royal	2020	Propriétaire	Oui

Figure 14

II. Habiter son logement

Une convergence des trajectoires résidentielles

Depuis la fin des années 1980, les différentes études menées sur le sujet (AUTHIER, J-Y, 2010 ; DEBROUX, J, 2011) permettent d'appréhender de manière plus fine les trajectoires résidentielles des ménages. Les espaces périurbains ont connu un certain nombre de transformations structurantes des trajectoires des populations venant habiter dans ces espaces. Les déterminants multiples des mobilités résidentielles des ménages (position socio-démographique, événements et ancrages familiaux, activité professionnelle, conditions de logement), montrent que les trajectoires résidentielles sont marquées par de nouvelles formes familiales qui remettent en cause le rapport entre étapes du cycle de vie et statuts d'occupation (AUTHIER, J-Y, 2010).

Les personnes interrogées au cours des deux semaines de terrain peuvent aller dans le sens de cette tendance. Sur 16 entretiens réalisés, ce sont quatre personnes qui mentionnent le fait d'avoir choisi tel ou tel logement pour des raisons familiales : séparation/agrandissement de la famille (Figure 15). Nous constatons dès lors que **l'impact familial joue un rôle crucial dans les mobilités résidentielles de jeunes ménages** souhaitant accéder à de plus grands terrains en périphérie proche de Caen.

L'une des autres causes qui peut expliquer la trajectoire résidentielle se situe au niveau de l'expérience vécue de chaque individu dans tel ou tel type d'espace. Pour certaines personnes interrogées,

le fait d'avoir vécu durant sa jeunesse ou au début de sa carrière professionnelle dans une maison ou dans un appartement, va influencer et conditionner le choix du logement. **Le milieu social d'origine a donc son impact dans le choix résidentiel** du cycle de vie (DEBROUX, J, 2011). Étant réalisé dans des quartiers pavillonnaires, l'enquête a permis de faire ressortir plusieurs éléments intéressants. En effet, les résultats des 16 entretiens permettent de constater une certaine nuance dans les propos retranscrits.

La volonté de disposer de logements plus grands est fréquemment ressortie lors des entretiens. S'ajoute à cela le **souhait d'avoir un jardin sans forcément trop d'entretiens à réaliser**. Le fait d'avoir toujours habité dans une maison, qu'elle soit pavillonnaire ou située en centre-ville (DEBROUX, J, 2011), ou d'avoir habité dans un appartement, joue bien évidemment un rôle dans le choix du logement. Les entretiens nous ont permis de constater que nous nous situons plutôt dans **une logique globale d'un départ de l'appartement pour une maison avec une petite superficie de terrain**.

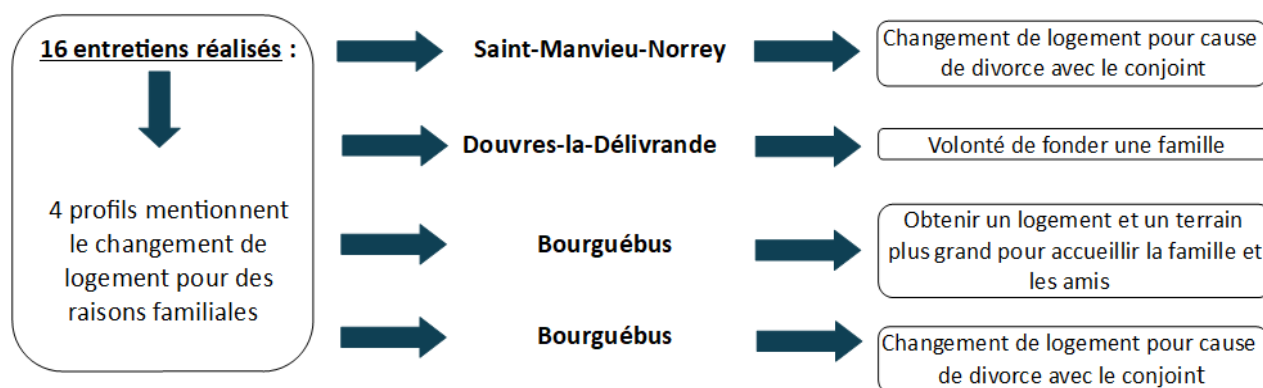


Figure 15: Déterminants familiaux dans le choix du logement

Cette hypothèse est *a priori* d'autant plus valide que chaque personne interrogée ayant toujours vécu dans une maison, a émis le souhait de continuer à vivre dans le même type de logement. L'ancrage dans le logement pavillonnaire relève donc de la sociabilité familiale. Loin d'une vision réductrice, l'enquête par entretiens a permis de mettre en évidence la diversité des trajectoires résidentielles dans le périurbain caennais, qu'il s'agisse du nombre de lieux de résidence de chacun, du vécu des trajectoires par rapport au projet résidentiel des habitants ou encore de leurs temporalités. À partir de la reconstitution des parcours des enquêtés, nous avons tenté de distinguer « quatre types de trajectoires résidentielles », en fonction de leurs caractéristiques spatiales.

Si cette typologie est construite selon les origines géographiques et les étapes résidentielles des enquêtés, elle exclut les autres dimensions :

▷ Un premier type, les « **autochtones** » (8 individus), le plus représenté : correspond à des ménages ou des personnes natifs de l'agglomération caennaise, qui ont réalisé des parcours résidentiels dans la même commune ou dans des communes proches se situant dans la communauté urbaine de Caen la Mer par rapport à leur lieu de domicile actuel.

▷ Un second type, les « **régionaux** » (1 individu) : correspond à des individus natifs du périurbain caennais, qui se distinguent des « autochtones » par le fait qu'ils se sont davantage éloignés de leur lieu de naissance et ont eu plusieurs résidences dans un rayon de plusieurs kilomètres autour de leur commune d'origine.

▷ Un troisième type, les « **citadins** » (4 individus) : correspond à des individus dont la trajectoire résidentielle se caractérise par un départ

de Caen ou de sa proche banlieue dense vers le périurbain avec, le plus souvent, plusieurs étapes successives vers le lieu de domicile actuel.

▷ Un quatrième type correspond aux « **provinciaux** » (1 individu) : le parcours résidentiel est ici orienté depuis la banlieue parisienne vers le périurbain caennais pour des raisons professionnelles et familiales.

Les résultats de cette recherche confirment l'idée d'une homogénéité comme d'une spécificité des trajectoires et des choix résidentiels dans le périurbain de la communauté urbaine de Caen la Mer. L'enquête contribue également à mettre en avant la diversité des trajectoires et aussi des logiques qui guident les choix résidentiels. Comme ceux de la ville dense, les habitants du périurbain ont des capacités de choix diverses et n'accordent pas la même importance à différents critères (logement, cadre de vie et environnement, proximité des réseaux familiaux) en fonction de leur situation sociale et de la taille du ménage.

Cette recherche confirme également l'importance des pratiques de proximité et la diversité des « modes d'habiter » des périurbains. Elle nous montre que les trajectoires résidentielles constituent un facteur important de différenciation des pratiques, qui s'ajoutent à d'autres facteurs, comme l'appartenance sociale, le contexte résidentiel ou les caractéristiques individuelles (âge, genre, etc.) (CAILLY, L. DODIER, R. 2007). Ce qui rassemble cette diversité de profils dans un même espace est lié à des critères résidentiels pour le coup plus uniformes. Le processus de sélection du logement semble alors caractérisé par des attentes et des besoins communs aux populations.

Vers une uniformisation des critères de sélection du logement

L'installation des populations en milieu périurbain dense relève d'un arbitrage entre l'ancrage familial, le capital économique, l'accessibilité aux services. La distance de Caen apparaît comme un élément déterminant dans le choix de la localisation et les conditions de promiscuité résidentielle ne se placent qu'en arrière-plan. La proximité et l'accessibilité de la ville restent les critères prédominants dans la recherche de logement. Les individus interrogés nous ont très rarement confié être attachés précisément à une commune et cibler ainsi leur recherche. Parfois, les enquêtés se fixent consciemment ou non sur un secteur en particulier car ils ont un ancrage fort de leur réseau social. Les services disponibles au sein de la commune sont aussi un facteur décisif d'installation. Les communes choisies sont souvent plébiscitées pour leur offre de commerces de proximité et l'offre scolaire contribuant grandement au cadre de vie et au confort des usagers. Un couple de Douvres-la-Délivrande explique sa stratégie résidentielle :

« On cherchait au nord du périphérique, ici c'est la seule ville avec des services et des écoles dans tous les sens. C'est pour ça qu'on est venu ici. » (Habitant n°4, de Douvres-la-Délivrande)

Cet arbitrage souligne l'indulgence et la lucidité sur le contexte immobilier local de la part des résidents. Ils semblent conscients de la pression foncière et de la nécessité que chacun a de se loger. L'habitation en quartier pavillonnaire étant très demandée, la population n'a pas spécialement d'attentes en ce qui concerne la densité du quartier où ils résident. Les principales exigences restent la propriété en maison individuelle ainsi que la proximité caennaise ; la taille du terrain et le nombre de pièces importent moins dans la décision finale. De plus, certains comprennent que le contexte a évolué et qu'il n'est plus possible de planifier l'organisation des quartiers pavillonnaires de la même manière que

dans les années 1980. Face à une attractivité grandissante des pôles urbains et une limitation de la consommation foncière, la population est globalement consciente de la faible marge de manœuvre concernant la taille de leur terrain et la densité de leur quartier. D'ailleurs, la présence d'un petit extérieur est finalement bien appréciée. La taille de ces parcelles est perçue comme un atout.



Photo 1: Saint-Manvieu-Norrey, 2021, Géoportail

À cela s'ajoute la hausse des prix due à la forte tension immobilière de l'espace périurbain :

« Une année, on a dû visiter une dizaine de maisons à peu près. Mon mari et moi on a acheté en 2018 tous les deux, [...] depuis que les prix ont explosé. Par rapport au budget qu'on avait on ne trouvait rien. L'accès à la propriété est plus compliqué que ça l'a été. » (Habitante n°1, de Bourguébus)

Le choix de ce type de logement peut aussi être subi et ne pas correspondre aux attentes initiales et idéales. Il peut par exemple relever du cadre de vie qui ne convient pas ou du coût de la construction qui en contraint certains à se résoudre au pavillon. Pour autant cette conception reste arbitraire car de nombreux enquêtés estiment que la construction de leur logement ou d'un logement en règle générale, n'est pas un investissement très abordable et que n'importe qui ne peut pas se le permettre. **D'autres se sont montrés réticents à l'idée de vivre dans une maison mitoyenne**, car ce n'était pas cette représentation, plutôt urbaine, du logement qu'imaginaient les familles en venant vivre en maison individuelle. Cette indépendance totale vis-à-vis

d'autres résidences souvent prônée par des personnes habitant anciennement en appartement met en évidence une volonté de rupture avec le modèle hyper urbain dont elles sont issues.

Si les habitants rencontrés ne semblaient pas être spécialement exigeants sur le choix de leur logement ou de leur secteur, cela s'explique généralement par une attache assez limitée à leur habitation. La majorité des plus jeunes enquêtés nous a confié ne pas se projeter plus de dix ans dans leur logement, en raison de leur faible espace, la notion de transition a souvent été évoquée. Toutefois, la situation professionnelle aurait tendance à figer la situation résidentielle (DEBROUX J, 2011). L'achat immobilier est aussi une stratégie économique pour financer un prochain logement. Ces habitations sont également des lieux de vies pour des familles recomposées. Tandis que les plus âgés conçoivent cette nouvelle résidence comme un espace plus petit et donc plus facile à entretenir voire même un logement de fin de vie. **Ces choix résidentiels seraient donc plutôt des points d'étapes dans les parcours résidentiels des plus jeunes.**

Deux catégories d'habitants se distinguent alors, d'une part les convaincus du modèle résidentiel en pavillon dense et les personnes dubitatives ayant un regard plus critique sur leur logement.

➤ Les **profils convaincus** s'apparentent à des familles jeunes qui sont venues s'installer dans le périurbain pour bénéficier d'une plus grande maison et ont construit leur maison en pensant à leur famille à long terme. Il s'agit également de personnes plus âgées qui vivent maintenant seules et sont revenues à un logement plus proche des services et nécessitant moins d'entretien.

➤ Les **profils dubitatifs** correspondent à des personnes qui ont plutôt subi leur emménagement dans le périurbain et perçoivent cet espace comme un lieu de résidence de transition. Le choix de leur logement a été fait par défaut et pour un aspect

pratique et économique plus que par coup de cœur pour une habitation.

Si le choix du logement laisse visiblement peu de marge de manœuvre à la population lors de leur implantation, la démarche de construction ne reste pas anodine et permet ainsi de participer à l'esthétisme global de leur habitation. L'installation et l'aménagement deviennent alors des étapes privilégiées pour une appropriation du logement et du quartier.

La standardisation de l'aménagement du logement

Les maisons sont achetées ou construites sur la base de **catalogues très standardisés, les marges de personnalisation sont très limitées**. De ce fait, les intérieurs sont très similaires et ne correspondent pas toujours aux attentes des gens. De plus, des cahiers des charges imposent certaines règles contraignantes sur la position de la maison par exemple.

« Tu peux rentrer chez le voisin, pas besoin de demander où sont les toilettes parce qu'elles sont toutes sur le même plan »
(Habitant n°11, de Boulon)

« On avait une obligation de ligne de construction. On aurait pu la centrer, nous on l'a collé au bord mais devant on était obligé de laisser six mètres jusqu'à la porte. C'était une obligation du lotissement. Et interdiction de faire des clôtures. » (Habitant n°5, de Douvres-la-Délivrande)

Au vu des entretiens menés, **la plupart des gens dans ce type de quartiers pavillonnaires habitent bien plus leur intérieur que leur extérieur**. Quelle que soit la durée d'occupation prévue, les enquêtés sont assez satisfaits de leur intérieur, même lorsqu'ils ont dû sacrifier certaines envies, souvent en nombre de pièces ou en surface. Ces sacrifices impliquent souvent des travaux qu'ils aimeraient faire ou qu'ils feront, dépendamment de leurs possibilités financières. Les agrandissements sont une autre modalité d'aménagement des logements. L'un des principaux sacrifices à l'achat étant le nombre de

pièces, ceux-ci prévoient régulièrement dès leur installation l'ajout de pièces supplémentaires à l'avenir.

La co-visibilité fait partie des problèmes qui revenaient le plus souvent. D'ailleurs, une partie des personnes interrogées ont choisi leur terrain de façon à limiter cette co-visibilité, souvent en bout de rue. Ce problème apparaît lors des discussions sur leur extérieur et leur terrasse où la proximité avec les voisins se fait fortement sentir. Aux beaux jours, ceux-ci ont même tendance à limiter l'usage de leur terrasse notamment pour les repas. Les problèmes de vis-à-vis concernent aussi l'intérieur des logements. Le règlement RT 2012 impose des ouvertures importantes pour apporter de la lumière naturelle mais en quartier dense ces ouvertures laissent entrevoir aisément tout ce qu'il se passe à l'intérieur, limitant parfois fortement l'intimité dans ces logements.

« Sans vouloir avoir l'œil chez les voisins, on voit tout ce qui s'y passe. »
(Habitant n°15, Thaon)

Les extérieurs sont globalement tous aménagés de la même manière avec une clôture, un

terrasse d'une taille importante à l'échelle d'un petit terrain (Photo 2).

Il y a peu d'aménagements verts comme des jardins potagers ou des parterres. Toutefois la petite taille de ces jardins n'est pas un facteur de frustration pour la totalité des habitants de ces quartiers. Là où certaines personnes s'y sentent à l'étroit, d'autres y voient un avantage en terme de temps d'entretien plus réduit.

« Ils ont tous une petite balançoire et un petit jeu pour enfant avec deux SUV devant la maison » (Habitant n°11, de Boulon)

Autre aspect intéressant, ce type de quartier est pensé comme un alignement de maisons individuelles. De là s'observe une multiplication très importante, et pas toujours justifiée, des équipements individuels. Par exemple, chaque personne possède son propre matériel d'entretien du jardin pour quelques dizaines de mètres carrés. Même les poubelles sont personnelles. Il n'y a pas de bennes à ordures collectives. Mais la première et la plus visible de cette accumulation d'équipement est la voiture, chaque habitation possède ses deux places de stationnement et son garage. Cette présence de la



Photo 2: Douvres-la-Délivrande 02/2022, Gaëlle Pauli

jeu pour enfant lorsqu'il y a des enfants (balançoire, trampoline, ...) ou un cabanon de jardin et une

voiture est symptomatique de la vision qu'ont les aménageurs des quartiers pavillonnaires et de l'aménagement de l'espace public dans ces quartiers.

III. Quelle perception de l'espace vécu du périurbain ?

Les pratiques des habitants conditionnées par leur environnement ?

L'appréciation des habitants au travers l'organisation du quartier

Une contradiction dans la représentation de l'espace périurbain peut être soulignée. D'un côté, le périurbain conserve ses traits morphologiques caractéristiques des espaces ruraux. L'agriculture, les forêts et les espaces naturels des espaces périurbains définissent un environnement particulier qui diffère de celui des agglomérations où le sol est essentiellement occupé par le bâti. **De ce fait, il est perçu comme un espace rural et plus particulièrement comme un espace résidentiel par les ménages y résidant.**

De l'autre côté, la vision de l'espace périurbain est celle d'un espace minéral où la seule fonction est résidentielle avec notamment certaines communes qui peuvent être qualifiées de « commune dortoir ». Cette représentation duale est ressorti plusieurs fois au cours des entretiens. Dans l'ensemble, que cela concerne des ménages jeunes ou plutôt âgés, il n'y a en effet aucun élément de cadre de vie agréable qui ressort. La vision d'un quartier bétonné, d'un espace réduit entre les maisons, d'une promiscuité entre les jardins trop importante, de la non-présence d'espaces verts pour les enfants, sont des éléments qui ressortent le plus souvent (Figure 16).



Source : enquête réalisée dans les différentes communes d'étude de la CU de Caen-la-Mer

Figure 16: Quel ressenti des habitants sur leur cadre de vie dans le périurbain caennais ?

Dès lors, à travers ces différents exemples, la notion d'environnement de vie ou de cadre de vie permet de faire ressortir un ensemble d'attributs pour caractériser un espace résidentiel. **Le cadre de vie est constitué des caractéristiques du logement, de la qualité et de l'accessibilité aux services publics locaux, de l'accès aux commerces et loisirs de la commune, de l'environnement social ainsi que de l'environnement naturel du quartier.**

La façon dont les habitants perçoivent leur cadre de vie à travers le quartier pavillonnaire est donc très variable. La taille et le profil des quartiers enquêtés sont différents selon les communes étudiées et constituent un facteur à part entière. L'environnement de vie ressenti n'est pas forcément identique dans chaque commune. **Néanmoins, un élément ressort automatiquement : la question du stationnement.** Ce qui ressort, c'est une mauvaise organisation des espaces de circulation ou un manque de places de stationnement.

L'utilisation quotidienne de l'automobile dans un espace de type périurbain (BONNET, F., 2016) explique en partie la mention concernant les problèmes de stationnement ou de circulation dans les quartiers pavillonnaires. Les communes de Saint-Manvieu-Norrey, de Bourguébus (Figure 17 : photo 4) ou encore de Laize-Clinchamps ont été les quartiers pavillonnaires suscitant le plus de controverses concernant le stationnement et la circulation avec notamment un manque de places pour se garer qui est assez frappant ou encore des trottoirs pas assez larges par rapport à la route. Néanmoins, cela ne constitue pas une tendance générale car les points de vue n'amènent pas forcément à la même vision sur ces questions (photos 1, 2 et 3) sur la figure 17.

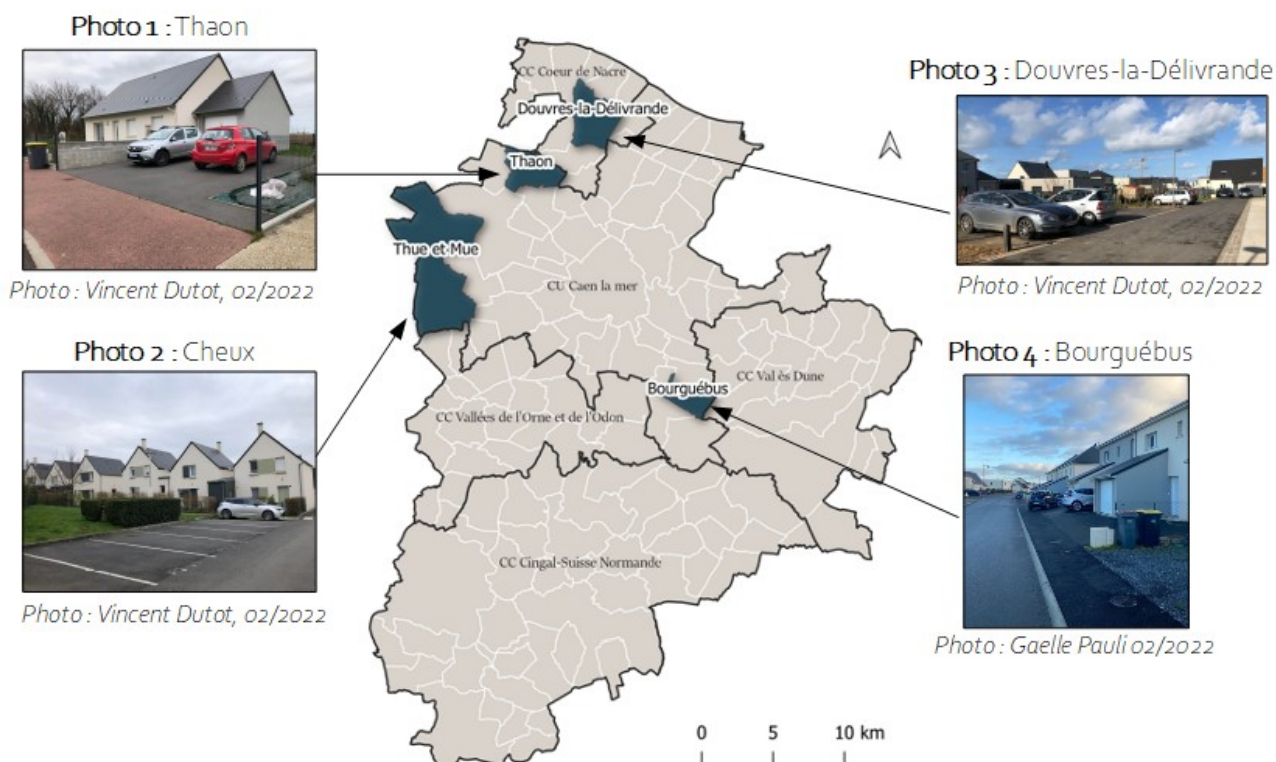


Figure 17: Place de la voiture personnelle dans le périurbain

Le sujet de la gestion des déchets constitue aussi un autre élément de discord. La mauvaise organisation dans certains quartiers ainsi qu'un manque d'investissement de la commune sur cette question sont des éléments qui sont très souvent ressortis lors des entretiens.

La sensibilité esthétique est un paramètre supplémentaire à ne pas négliger dans la perception que les habitants peuvent avoir de leur cadre de vie. L'aménagement des quartiers pavillonnaires périurbains résulte des politiques publiques menées durant ces dernières années avec la volonté de vendre le plus de parcelles possibles. L'optimisation de la densité de logement conduit bien souvent à négliger la conception des espaces publics ou des espaces verts collectifs. Ce sentiment est ressenti par les habitants interrogés. Le côté bétonnés de certains quartiers ou encore le manque d'espaces verts sont les éléments qui sont le plus ressortis (Photo 3).

En arrivant dans chacun des quartiers, c'est en effet ce côté très bitumé qui s'impose à la vue du

promeneur, mettant en avant une ambiance monotone et très minérale.

L'aménagement de certains des quartiers s'inscrit dans la logique de « commune-dortoir », c'est-à-dire une place plus importante accordée à l'automobile plutôt qu'aux pratiques quotidiennes des habitants.



Photo 3: Douvres-la-Délivrande, 03/2022, Gaëlle Pauli

Commune	Commentaire : comment les habitants perçoivent-ils le quartier
Argences → 1 personne interrogée	« Les travaux en cours gâchent l'ambiance du quartier »
Boulon → 1 personne interrogée	« Le quartier est dégueulasse et ultra-uniforme » « L'étalement urbain ne ressemble à rien »
Bourguébus → 3 personnes interrogées	« Pas de plaisir à se promener dans le quartier » « Trop de béton, pas d'espaces verts pour les enfants »
Cheux → 1 personne interrogée	« Les maisons sont collées, mais cela est pas trop mal planifié » « Le quartier n'est pas si laid que cela »
Douvres-la-Délivrande → 2 personnes interrogées	« Espaces verts mal organisés » « Nous sommes vraiment dans une ambiance de quartier »
Grainville-Longannerie → 1 personne interrogée	« Le quartier est bien organisé »
Laize-Clinchamps → 1 personne interrogée	« Nous avons des maisons cubiques, ce qui est pratique »
Mathieu → 3 personnes interrogées	« D'un point de vue esthétique, le quartier n'est pas très beau » « Les logements sociaux dénaturent le quartier » « Le quartier est bien conçu, de la place pour les enfants »
Saint-Manvieu-Norrey → 2 personnes interrogées	« Quartier moche » « Pas assez de place pour les enfants » « On ressent la densification »
Thaon → 1 personne interrogée	« Pas assez de place pour les enfants » « L'ambiance est très froide ici en hiver »

Figure 18: Ressentit des habitants vis-à-vis de leur quartier

Les entretiens réalisés permettent de constater une hétérogénéité dans les perceptions du quartier (Figure 18). Le manque d'espaces verts ou d'espaces de jeux pour les enfants est un élément qui revient lors de chaque entretien. Pour une personne habitant dans un espace rural, périurbain ou urbain, le fait de vivre dans un environnement relativement agréable avec une végétation plus ou moins conséquente autour de soi va constituer un facteur de bien-être. La dimension paysagère (naturel et urbain) est un élément à prendre en compte dans la constitution des identités territoriales et dans la qualité de la perception (BONNET, F., 2016).

L'espace périurbain caennais peut être perçu comme un espace artificialisé dégageant un sentiment de réduction de la végétalisation. Vivre à proximité d'une grande ville telle que Caen renforce ce sentiment de besoin de verdure. Ce sentiment de manque de verdure est d'autant plus intéressant à constater, que cette étude prend place dans des quartiers pavillonnaires avec des maisons individuelles ayant un petit ou grand jardin. Attention à bien nuancer les propos, c'est ici une tendance globale et non une vision propre à chaque personne interrogée.

Le second élément qu'il est nécessaire de mettre en évidence est la question de l'esthétisme

que peut faire ressortir chacun des quartiers enquêtés. Le fait que la plupart des personnes interrogées mentionnent leur quartier comme étant un espace assez banal d'un point de vue esthétique, permet de voir que les habitants des communes analysés, font ressortir une sensibilité paysagère à leur cadre de vie.

Les espaces périurbains sont majoritairement constitués d'infrastructures et de lotissements récents (BONNET, F., 2016). En plus du manque d'espaces verts ou de loisirs, le « tout béton » vient renforcer cette vision de la population. Le fait marquant a sans doute été la commune de Bourguébus, où les trois personnes interrogées nous décrivent un quartier « bétonné » (habitant n°6, Saint-Manvieu-Norrey), sans avoir « le plaisir de se balader dans le quartier » (habitant n°1, de Bourguébus). D'un point de vue extérieur, la commune de Douvres-la-Délivrande met aussi en avant cette ambiance de quartier avec très peu de place réservée aux espaces publics et aux espaces verts. Les propos recueillis par les habitants du quartier viennent renforcer cette idée :

Quelle perception de l'espace vécu du périurbain ?

« Des arbres pas forcément bien adaptés le long de la route. Les maisons sont reliées par des chemins sans apport de verdure » (Habitant n°5, de Douvres-la-Délivrande)

Le résultat des aménagements réalisés sans la prise en compte des espaces verts peut amener à une forme d'entre-soi. Le fait de ne pas définir réellement une identité paysagère dans le périurbain caennais provient donc à la fois d'une monotonie des formes urbaines d'un paysage essentiellement d'openfield peu vallonné. Ce qui ressort à travers les commentaires des habitants mais aussi par l'observation de terrain, c'est une standardisation des formes de logement conduisant à une perception de « déjà vu » ou de banalisation. La proximité directe avec des terres agricoles ne change pas ce sentiment, même pour les habitants pouvant vivre en bordure directe de ces terres.

Le premier constat qui frappe lorsqu'on parcourt les quartiers pavillonnaires se situe au niveau des jardins où les caches-vues/haies sont très rares

(Photo 4). En observant ce phénomène, faut-il se demander si cela traduit une trop grande promiscuité entre chaque ménage ? Et quelles peuvent être les

relations entre les habitants interrogés et leurs voisins, notamment en observant ce phénomène de promiscuité où chacun a une vision directe sur le jardin de son voisin.



Photo 4: Douvres-la-Délivrande, 03/2022, Vincent Dutot

La proximité physique qui s'observe entre chaque terrain, chaque parcelle, chaque logement, n'empêche pas les habitants interrogés de vivre leur vie familiale et personnelle. Les relations directes entre voisins ne sont pas omniprésentes et ne constituent pas un facteur pour pouvoir former une réelle ambiance de quartier (Figure 19). Même si certaines des personnes interrogées évoquent des échanges quotidiens avec leurs voisins, les différents

Commune	Commentaire : quelles relations avec le voisinage ?
Argences	« On discute un peu avec les voisins mais sans plus »
Boulon	« Nous n'avons pas de relations avec les voisins » « Nous ne sommes pas trop fan des relations entre les voisins »
Bourguébus	« Pas d'identité de quartier » « On connaît les voisins directs, nos enfants jouent ensemble » « Pas du tout de relation de quartier »
Cheux	« Une très bonne ambiance dans le quartier » « Nous nous disons bonjour entre voisins quand on se croise »
Douvres-la-Délivrande	« Nous avons du vis-à-vis assez important » « Les relations avec les voisins sont cordiales »
Grainville-Langannerie	« Nos enfants jouent devant la maison avec les enfants des voisins »
Laize-Clinchamps	« Des relations très amicales dans notre impasse » « Les enfants jouent ensemble » « L'été, nous faisons des repas entre voisins »
Mathieu	« Ambiance très calme tout au long de l'année » « Aucunes relations avec les voisins » « Grosse solidarité dans le quartier, surtout depuis le Covid »
Saint-Manvieu-Norrey	« Nous avons de bons rapports avec les voisins » « On ne se côtoie pas non plus tous les jours » « Il n'y a pas de fête des voisins »
Thaon	« Nous avons que des relations avec les voisins proches »

Figure 19 : Les rapports à autrui dans le périurbain de Caen la Mer

quartiers étudiés font ressortir un sentiment de « *chacun chez soi* ».

Développer l'ambiance dans un quartier périurbain contribue fortement à améliorer le point de vue des habitants sur leur espace de vie. **Les espaces périurbains renvoient aujourd'hui l'image d'espaces qui ne sont ni des villes, ni des bourgs.** Il paraît donc primordial pour certains habitants interrogés, comme à Laize-Clinchamps ou encore à Cheux, de développer une ambiance commune pour tous. Ces hypothèses montrent que le vis-à-vis direct observé entre chaque parcelle n'est pas un élément qui perturbe les habitants et ne renforce pas leur volonté de « s'intégrer » dans leur quartier.

L'intégration et l'interconnaissance passe surtout par la fréquentation à la sortie de l'école, dans les commerces de la commune s'il y en a, ou encore par des associations. Dans cette enquête, les espaces où l'on a trouvé les liens de voisinage les plus « forts » concernent des unités résidentielles de petite taille, des impasses, dont la configuration contraste avec l'environnement immédiat, ou qui offrent une relative homogénéité sociale.

Les contacts sociaux rapprochés entre habitants ne sont pas systématiques. Ce sont surtout des relations cordiales voire amicales avec le voisinage immédiat qui prédomine ainsi qu'avec les commerçants. L'essentiel des relations sociales des personnes rencontrées se situe dans un cadre hors du quartier pavillonnaire ou de la commune de résidence. Cela amène alors à nous questionner sur l'intégration sociale dans le périurbain.

Ces faibles relations sociales entre voisins n'entachent pas l'ambiance générale observée dans chaque entretien. Néanmoins, au vu des « résultats », quasiment la plupart des habitants n'ont pas à se plaindre de l'ambiance de leur quartier. Le calme et la tranquillité sont des atouts qui reviennent régulièrement.

« *L'été c'est très calme ici, tout le monde se respecte* » (Habitant n°9, de Mathieu)

« *Je constate une paix sociale dans le quartier* » (Habitant n°2, de Bourguébus)

« *L'ambiance dans le quartier est superbe* » (Habitant n°14, de Laize-Clinchamps)

D'un point de vue général, chaque quartier est décrit par les habitants interrogés comme calme mais aussi sécurisant. La place des transports ou des pratiques quotidiennes des voisins (musique, fête ...) ne sont pas des éléments mentionnés dans cette enquête. Les nuisances sonores ou encore le facteur de la vue ne constituent pas des éléments perturbateurs pour les habitants rencontrés, comme on pourrait le penser.

La proximité directe avec Caen joue un rôle d'attractivité pour ce dernier notamment en matière d'offre de services et de commerces. Les espaces périurbains sont généralement considérés comme les espaces d'accueil privilégiés des « grandes surfaces », au détriment des commerces des centres-villes et des centres-bourgs. La particularité de l'enquête se traduit par des communes privilégiant l'accueil de nouveaux habitants par le développement de lotissements plutôt que la création de grandes zones commerciales.

« Dans la commune, il n'y a pas vraiment de commerces et de services. Nous allons faire nos courses dans la zone commerciale de Hérouville. » (Habitant n°7, de Saint-Manvieu-Norrey)

« Il n'y a aucun commerce, il manque de tout ici » (Habitant n°11, de Boulon)

« Bonne situation géographique, Rapide pour aller au travail ou en ville car proche de la quatre voies, l'école est à côté ainsi que le collège. Les commerces sont suffisants et l'accès à la ville est facile. » (Habitant n°14, de Laize-Clinchamps)

Dans la majorité des cas, la proximité aux commerces demeure un élément de second plan. La dépendance aux déplacements en voiture peut l'expliquer avec notamment la fréquentation des grandes zones commerciales. La perception s'inscrit aussi dans une logique de pratiques quotidiennes incluant différents éléments.

Les pratiques des habitants : un reflet de l'ambiance du quartier

Le terme *pratique* relève des actions et comportements des habitants dans leurs communes. La question est de savoir comment ces habitants pratiquent leurs quartiers et leurs communes. Parmi les 16 entretiens réalisés, plusieurs éléments cités sont à retenir.

Les pratiques du quartier viennent en partie des enfants (Photo 5). Ceux-ci jouent souvent sur la route, un fait amplifié avec l'épidémie de Covid-19. La notion de sécurité n'est pas un problème, les parents ont confiance dans la majeure partie des cas. Les quartiers ne sont fréquentés que par des habitants qui savent qu'il faut faire attention. Cette idée est soulignée aussi par le fait que les enfants vont à l'école à pied lorsque cela est possible. Les enfants permettent aux ménages qui en ont de sortir dans le quartier voire dans la commune. Les enfants jouent aussi dans leur jardin lorsque celui-ci est assez grand.



Photo 5: Thaon, 03/2022, Simon Berthelot

Néanmoins, tous les ménages rencontrés n'avaient pas d'enfant. L'idée du manque de commerce de proximité pour sortir dans la commune est alors évoquée.

« Aucun commerce, il manque tout. Il y a juste une école dans la commune » (Habitant n°11, de Boulon)

Les sorties dans les communes sans commerce pour les ménages sans enfant sont nettement moins importantes. La présence de commerces n'est pas pour autant un facteur de sortie systématique dans la commune. Certains ménages interrogés affirment ne pas faire de sortie dans leur commune, même pour les petits commerces (boulangerie par exemple). L'utilisation de la voiture est alors fréquente.

C'est un élément qui se doit d'être souligné. La voiture est utilisée quotidiennement par la majorité des ménages. D'abord, pour se rendre sur le lieu de travail. Beaucoup de ménages travaillent à Caen, ou proches de Caen. Si ce n'est pas le cas, les ménages interrogés ne travaillent pas dans leurs communes. Ce fait est à relativiser ces deux dernières années avec la pratique du télétravail. La crise sanitaire a réduit l'utilisation de la voiture, mais a aussi permis à certains ménages de sortir dans la commune, pour des promenades quotidiennes pendant les périodes de confinement.

« Avec le confinement, on a pas mal découvert les chemins au travers le lotissement » (Habitant n°4, de Douvres-la-Délivrande)

Les ménages des quartiers pavillonnaires étudiés ont une perception du périurbain comme d'un espace rural. Il y a cette opposition entre la ville et leur quartier. Et ce sentiment « d'être à la campagne » est important.

Néanmoins, si ces éléments sont généraux à une grande partie des ménages interrogés, il convient de noter qu'il y a des différences notables entre les différentes communes, selon leur développement.

« Je fréquente beaucoup les salles de sports, et terrains de tennis » (Habitant n°4, de Douvres-la-Délivrande)

Cette citation tirée d'un entretien à Douvres-la-Délivrande est représentative des services présents dans la commune. Thierry LEFORT, maire de la commune évoque d'ailleurs une certaine polarité de Douvres-la-Délivrande par rapport aux communes aux alentours. Cette polarité peut justement s'expliquer par la présence importante de services divers dans la commune.

Les habitants de la commune de Douvres-la-Délivrande ont d'ailleurs de nombreuses pratiques dans leur commune. À l'inverse, les ménages dans les communes avec un niveau de service moins important ont un rapport plus détaché à la commune.

Un dernier point soulevé par les habitants, est la multiplication inutile des équipements individuels. Cet élément est plus marqué dans certaines communes. Il n'y a pas de poubelles communes par exemple. Il en est de même pour les parkings communs. Le manque de place de stationnement est d'ailleurs un élément mis en avant dans certains quartiers pavillonnaires.

Le périurbain : un espace propice aux sociabilités ?

L'organisation urbanistique des quartiers résidentiels étudiés implique inévitablement une proximité physique entre les habitants. Amenés à se croiser quotidiennement, les voisins d'un même quartier pratiquent un espace de vie très proche, mais également un rythme journalier très similaire. Au-delà de ces usages communs, qu'en est-il des liens sociaux entretenus avec leur entourage proche ? Comment ces relations s'organisent-elles et sont-elles conditionnées par l'aménagement urbain du quartier ?

Il semblerait que cette promiscuité ne soit pas pour autant synonyme de lien social, les sociabilités évoquées par les enquêtés relèveraient majoritairement de relations qualifiées de cordiales. La population témoigne effectivement de faibles interactions avec leurs voisins proches qui contribuent à une forme de paix sociale dans les quartiers. **Ces timides rapports de voisinage correspondent parfois à une attente des habitants pour leur quartier, c'est ainsi que se matérialise la tranquillité recherchée.** Les différentes et récentes périodes de confinement ont parfois fortement impacté les sociabilités. Un couple de Mathieu a ainsi raconté l'élan de solidarité qui s'est installé avec les voisins de leur rue pendant cette période particulière.

La pandémie aurait également donné à chacun l'opportunité de découvrir ou de redécouvrir leur environnement résidentiel, ainsi cette période a été plus propice à la rencontre d'autant plus que ces quartiers ont quitté de manière éphémère leur dynamique de village-dortoirs. À l'inverse, la crise sanitaire a aussi été largement perçue comme un moment plus délicat pour rencontrer et échanger avec ses voisins, notamment pour ceux arrivés pendant cette période.

Dans un contexte où les rencontres étaient proscrites et le climat sanitaire incertain, de nombreux enquêtés ont expliqué avoir préféré se

concentrer sur leur famille. Généralement, ces profils n'ont toujours pas développé ces liens aujourd'hui.

« On a toujours pas fait de fêtes de voisins [...] quand j'ai voulu lancer ça, le Corona est arrivé, on a toujours pas pu depuis »
(Habitant n°15, de Thaon)

Les rencontres entre voisins sont parfois permises par l'intermédiaire d'enfants jouant ensemble dans la rue. Plusieurs jeunes parents nous ont témoigné avoir pris contact avec leurs voisins après que leurs enfants respectifs aient été amenés à jouer ensemble au sein du quartier. Ces fréquentations soulignent la place centrale qu'occupent les plus jeunes dans l'interconnaissance du lotissement. Ces rapports se construisent souvent à une échelle micro-locale, entre voisins d'une même rue ou d'une même impasse. Parmi la population interrogée, peu nous ont confié avoir des interactions avec des habitants de la commune habitant au-delà de leur quartier ou même de leur rue. Les impasses sont décrites comme des lieux privilégiés pour la rencontre, pour la tranquillité et donc pour la sécurité permettant aux enfants d'y jouer sans trop de surveillance (Photo 6).



Photo 6: Mathieu, 2021, commune-mathieu.fr

Si les sociabilités sont autant limitées, au-delà des aspirations de chacun, cela peut s'expliquer par le manque d'espaces adaptés à la rencontre. Les communes les plus dépourvues de services bénéficient seulement de trottoirs et de routes pour croiser et échanger avec leurs voisins. La

densification et la nécessité de loger un maximum de nouveaux habitants contraignent les élus à sacrifier des espaces communs tels des parcs ou simplement des bancs. Ce mode de planification urbaine vient donc desservir le lien social dans ces quartiers déjà dortoirs. Des maires nous ont toutefois présenté leur stratégie d'aménagement et ont réellement insisté sur la volonté de conserver à tout prix des espaces verts afin de ne pas limiter l'espace public aux routes et aux trottoirs. (PETITET S., 2013). **Mathieu apparaît comme la seule commune étudiée qui a implanté au sein du quartier une aire de jeu pourvue de banc,** rendant ainsi possible la rencontre.

En ce qui concerne les événements propices à la rencontre à l'instar des fêtes des voisins ou autres festivités communales, peu d'enquêtés ont évoqué le fait de participer voire d'organiser ce type d'événement. Les communes cherchent à se détacher d'une image de cité dortoir en étant force de proposition pour dynamiser les quartiers pavillonnaires. Par ailleurs, cela confirme une sociabilité essentiellement repliée sur les cercles privés et très faiblement instaurée dans ces quartiers, ainsi que le manque d'espace dédié à la rencontre dans ce type de logement.

En questionnant l'identité du quartier d'un point de vue sociologique, les habitants rencontrés ont tous répondu par la négative, sans pour autant déplorer ce manque d'interconnaissance. Le point important à retenir est que des liens sociaux peuvent être observés mais ils sont peu ancrés dans le voisinage. Cette absence de lien social est donc assumée et recherchée pour la plupart des personnes rencontrées. **La capacité à vivre dans l'anonymat est donc une réelle attente du logement en périurbain, inhérente au mode de vie urbain** (CAILLY, L. DODIER, R. 2007; CHARMES E. 2020). S'en tenir aux salutations quotidiennes cordiales et au service rendu ponctuel satisfait tout à fait la majorité des personnes interrogées lors de l'enquête.

IV. Le lotissement périurbain dans son milieu

Le rôle et le regard des élus sur la densification

Le lotissement est l'outil de densification par excellence des communes. En périphérie des bourgs se sont implantées ces formes d'habitations. Ces logements viennent tout d'abord d'une nécessité de loger les populations pour les maires. **Pour certains, ils représentaient un avantage du fait de la taxe d'habitation mais sont surtout de lourds investissements.**

En effet, la construction de logements et l'arrivée d'une population souvent jeune avec des enfants en bas âge impliquent la nécessité de construire ou d'adapter des établissements scolaires. Ces équipements ne sont pas toujours utiles sur le long terme et coûtent chers aux municipalités. Les classes vont être remplies pendant une dizaine d'années mais, quand les enfants grandissent, le lotissement vieillit et les classes vont se vider. Dans le même temps, dans certaines municipalités, les maires observent un certain « turn-over » dans ces quartiers, ce qui pourrait impliquer que les classes vont se remplir à nouveau. Pour autant, ces budgets sont conséquents pour des communes comme Bourguébus, Argences ou d'autres.

Dans le même temps, la création de quartiers pavillonnaires permet une dynamique de bourg apportant des services dans des communes. C'est le cas à Cheux, où le lotissement a été construit en centre-ville, dans une « dent creuse ». L'idée était de créer des services tels qu'une maison de santé, des commerces le tout dans un espace visible avec des parkings pour « *créer de la vie* » (maire de Cheux). Il est ici question de développer au plus proche des habitants.

Pourtant bien souvent, « les projets sont souvent conçus de manière autonome et sectorielle : on fait ici une école, ici un giratoire, ici une zone d'activité, ici un lotissement, comme s'il s'agissait d'entités autonomes » (F. BONNET, 2016).

Comme évoqué précédemment, les quartiers pavillonnaires se situent majoritairement en périphérie des communes mais peuvent aussi se situer dans certaines « dents creuses ». Ces dernières se trouvent rarement comblées, ceci peut s'expliquer par les règles d'urbanismes en vigueur. En effet, les PLU, PLUi ou SCOT impliquent des aménagements dans les villes mais aussi au sein des quartiers pavillonnaires. Des modifications de ces documents sont alors souvent nécessaires pour mener à bien ou au mieux des projets aussi cohérents que possible. À Bourguébus, la municipalité a fait évoluer son PLU pour pouvoir construire des logements avec plus de cohérence dans les politiques. Les maisons devaient avoir 5 m de retrait quand elles étaient sur la voie principale, il a été décidé qu'une maison ayant une voie principale de deux côtés, pour ne pas perdre d'espace, n'aura qu'un seul côté avec 5 m de retrait.

Au sein de ces quartiers pavillonnaires, des groupes d'interconnaissances se forment. Ils sont souvent situés au fond d'une rue du lotissement. C'est encore plus le cas quand il s'agit de logements sociaux. Cette organisation limite fortement la mixité sociale qui est voulue dans ces ensembles. **L'offre de logements sociaux en milieu rural n'attire pas les personnes concernées malgré les politiques publiques mises en place** comme relaté par un des élus rencontrés.

Par ailleurs, une mauvaise représentation de certaines formes de logement dans ces quartiers se fait ressentir pour les maires. Pour eux, tous les logements ne correspondent pas à la demande qu'il peut y avoir dans les quartiers pavillonnaires ruraux. L'une des problématiques soulevées par le maire de Bourguébus est la présence de « maisons en bande » (Photo 7 & 8). Ces maisons en limite de parcelles accolées les unes aux autres rappellent une typologie de maisons de ville ne correspondant pas à une commune comme Bourguébus.



Photo 7: Bourguébus, 03/2022, Gaëlle Pauli

Quelle acceptabilité pour les quartiers voisins ?

Les voisins de ces nouveaux lotissements vivent leur maison et très peu les abords. Les relations entre ces voisins sont cordiales et peuvent être qualifiées de relation de voisinage basique dans la majorité des cas. Les relations sont polies quand ils se croisent mais ce ne sont pas de réelles relations qu'ils entretiennent.

« Les gens se côtoient mais ne vivent pas ensemble, ils cohabitent » (Sébastien FRANCOIS, maire de Bourguébus)

Pour autant, certains anciens habitants se sentent trop proches de leurs nouveaux voisins. Certaines maisons en périphérie des nouveaux quartiers pavillonnaires se retrouvent encerclées par leurs nouveaux voisins. C'est quand les nouveaux arrivants apparaissent dans leur champ de vision qu'ils dérangent ceux installés depuis plus longtemps. Par exemple, à Bourguébus la commune se trouve être en pente et le nouveau quartier pavillonnaire est surélevé par rapport à l'ancien. Cela implique que les habitants du premier vont avoir une vue directe sur le jardin des seconds mais vont également leur couper de l'ensoleillement. Cette problématique d'altimétrie impacte la manière de penser les quartiers résidentiels de Bourguébus et donne des soucis de co-visibilité si elle n'est pas prise en compte de manière suffisante. C'est également un problème présents dans le nouveau quartier où de nouvelles

maisons sont construites et coupent l'ensoleillement des maisons construites peu de temps avant.

Esthétiquement, ils sont assez critiques face à ces nouvelles habitations qu'ils trouvent souvent trop proches les uns des autres mais sont réalistes comme les habitants des lotissements. Ils réalisent qu'il faut loger la population et que la consommation de terres agricoles pose problème tout comme l'augmentation continue du prix du terrain au mètre carré. Comme nous l'a confié l'un des maires où les maisons en quartier pavillonnaire ont explosé : *« les nouveaux habitants vont moins accepter les lotissements à venir ou les prochains voisins dans les lotissements »*.



Photo 8: Bourguébus, 03/2022, Gaëlle Pauli

Ce sentiment décrit par les maires peut s'expliquer par un manque de communication ou de prévention de la part des mairies envers les habitants sur la construction d'un nouveau quartier pavillonnaire. **En effet, le fait d'être prévenus en avance de la construction d'un quartier pavillonnaire pourrait aider à l'acceptation par les voisins.** Cela leur permettrait d'aménager leur terrain en fonction de l'usage qu'ils en ont, de sorte à pouvoir garder leur intimité. Pour régler ce problème de co-visibilité, certains propriétaires mettent en place des aménagements dans le jardin pour se protéger de la vue de leurs futurs voisins.

C'est le cas à Boulon où, un voisin du quartier pavillonnaire a fait poser une haie peu avant la

construction du logement et trois ans plus tard cette haie leur permet de ne pas voir.

Enfin, l'acquisition de parcelles en herbes situées en « dents creuses » par la mairie pour les transformer en espace résidentiel est peu acceptée par les habitants. Généralement, les propriétaires ne

sont pas réceptifs à l'idée de vendre leur terres à la commune pour permettre la construction de logements. Ces conflits d'usage sont révélateurs de la non-acceptation de la densification du bâti et surtout de la disparition d'espaces verts participant au charme du cadre de vie. Ces constructions sont pour ces voisins des externalités négatives.

Conclusion

Concilier les attentes de l'ensemble des riverains, des élus communaux et des acteurs de l'aménagement, notamment du fait des budgets limités, invite à interroger la pertinence des politiques de densification. Dans les communes étudiées, la densification est certes bien acceptée et bien vécue par la population, elle s'opère toutefois sous contraintes économiques, démographiques, urbanistiques fortes.

L'élément qui justifie l'arrivée des populations interrogées relève de l'aspect pratique due à la proximité directe avec la ville de Caen. S'ajoute à cela le souhait d'acquérir une maison individuelle sans forcément tenir directement compte de l'ambiance et l'environnement de vie au sein de la commune de résidence. Les maisons des ménages sont souvent pensées indépendamment des maisons les plus proches, ils n'ont pas toujours réellement conscience du milieu dans lequel s'intégrera leur habitation.

Cette densité du bâti n'est donc pas systématiquement considérée dans le choix du logement. Face à la nécessité de se loger, la densité apparaît comme un critère secondaire. A cela s'ajoute le fait que le périurbain dense est de plus en plus perçu par ses habitants comme un point d'étape dès l'entrée dans le logement. Cela est notamment appuyé par un mode de vie et une vision intérieure du logement tendant à l'individualisme. Ce sentiment est renforcé par les habitants qui ressentent l'aspect dortoir de leur commune notamment du fait du manque d'espaces verts et de lieux de sociabilité.

Dans le développement de l'espace périurbain, il est primordial de considérer l'accroissement de l'offre de logement au même titre que l'offre de commerces et de services. Ceci contribue à répondre aux besoins matériels et de divertissement des habitants.

Les élus rencontrés reconnaissent que la rationalisation des parcelles disponibles nuit à l'ambiance du quartier et à l'esthétisme de leur commune. Cette logique d'optimisation est généralement maîtrisée par les aménageurs qui cherchent à maximiser l'offre de logement. Une offre de logements qui peut poser problème et contribuer à la promiscuité. Certains maires doivent laisser des compétences techniques aux aménageurs étant donné un déficit notable d'ingénierie dans l'espace périurbain.

L'ensemble des opinions sur la densification laisse entendre une nécessité de repenser ce mode d'urbanisation autant sur le fond que sur la forme. Si les enjeux de consommation foncière contraignent de plus en plus les décisions d'aménagement, l'organisation résidentielle en périurbain se doit de réfléchir au-delà de la simple réduction de la surface des parcelles. Une solution apportée au cours d'un entretien par une architecte est de s'inspirer de ce que la ville sait faire depuis longtemps, avec des logements individuels très denses mais avec des co-visibilités limitées. L'agencement de ces habitations doit se réaliser en privilégiant un regard global sur l'ensemble formé et donc sortir de l'organisation classique à l'échelle de l'îlot ou de la parcelle. En considérant ainsi les quartiers périurbains et sans rechercher une croissance démographique forte, l'identité rurale recherchée par les habitants du périurbain pourrait être conservée.

Table des matières

Contexte.....	
I. Définitions & Méthodologies.....	1
Définitions.....	2
Méthodologie.....	4
Zone d'étude.....	4
Méthodologie des entretiens.....	17
II. Habiter son logement.....	19
Une convergence des trajectoires résidentielles.....	20
Vers une uniformisation des critères de sélection du logement.....	22
La standardisation de l'aménagement du logement.....	23
III. Quelle perception de l'espace vécu du périurbain ?.....	25
Les pratiques des habitants conditionnées par leur environnement ?.....	26
L'appréciation des habitants au travers l'organisation du quartier.....	26
Les pratiques des habitants : un reflet de l'ambiance du quartier.....	31
Le périurbain : un espace propice aux sociabilités ?.....	32
IV. Le lotissement.....	34
périurbain dans son milieu.....	34
Le rôle et le regard des élus sur la densification.....	35
L'acceptabilité des voisins sur ces quartiers pavillonnaires.....	36
Conclusion.....	38
Table des matières.....	39
Table des figures.....	40
Bibliographie.....	41
Annexes.....	42

Table des figures

Figure 1: Division parcellaire en drapeau.....	3
Figure 2: Répartition des communes étudiées.....	5
Figure 3: Fiche lotissement Thue et Mue.....	6
Figure 4: Fiche lotissement Argences.....	7
Figure 5: Fiche lotissement Thaon.....	8
Figure 6: Fiche lotissement Saint-Manvieu-Norrey.....	9
Figure 7: Fiche lotissement Mutrécy.....	10
Figure 8: Fiche lotissement Mathieu.....	11
Figure 9: Fiche lotissement Laize-Clinchamps.....	12
Figure 10: Fiche lotissement Grainville-Langannerie.....	13
Figure 11: Fiche lotissement Douvres-la-Délivrande.....	14
Figure 12: Fiche lotissement Bourguébus.....	15
Figure 13: Fiche lotissement Boulon.....	16
Figure 14: Profil des enquêtés.....	18
Figure 15: Déterminants familiaux dans le choix du logement.....	20
Figure 16: Quel ressenti des habitants sur leur cadre de vie dans le périurbain caennais ?.....	26
Figure 17: Place de la voiture personnelle dans le périurbain.....	27
Figure 18: Ressentit des habitants vis-à-vis de leur quartier.....	28
Figure 19 : <i>Les rapports à autrui dans le périurbain de Caen la Mer</i>	29
Photo 1: Saint-Manvieu-Norrey, 2021, Géoportail.....	22
Photo 2: Douvres-la-Délivrande 02/2022, Gaëlle Pauli.....	24
Photo 3: Douvres-la-Délivrande, 03/2022, Gaëlle Pauli.....	27
Photo 4: Douvres-la-Délivrande, 03/2022, Vincent Dutot.....	29
Photo 5: Thaon, 03/2022, Simon Berthelot.....	31
Photo 6: Mathieu, 2021, commune-mathieu.fr.....	33
Photo 7: Bourguébus, 03/2022, Gaëlle Pauli.....	36
Photo 8: Bourguébus, 03/2022, Gaëlle Pauli.....	36

Bibliographie

- AUTHIER, J-Y, (2010). État des lieux sur les trajectoires résidentielles. 85p.
- BONNET F., (2016). Rapport Aménager les territoires ruraux et périurbains, 129p.
- CAILLY, L. & DODIER, R. (2007). La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre. *Norois*, 205, 67-80
- CHARMES, É. (2020). Le périurbain ou la revanche du village. *Constructif*, 55, 53-57.
- DEBROUX, J. (2011). Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines. *Espaces et sociétés*, 144-145, 121-139.
- DIDIER-FEVRES, C, et al., (2014). Les territoires périurbains: de l'hybridation à l'intensité? 320p. <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-01145733>
- PETITET S., Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs, 2013
- POPESCO P. et TASSOUBI N. (2021). Optimiser la densité des constructions pour lutter contre l'artificialisation, *Le Moniteur*, n°6157, p.76
- ROUGE, L. & ARAGAU, C. (2019). Appropriations, partages et fabrications de l'espace public. Vers un périurbain plus convivialiste ?. *Revue du MAUSS*, 54, 307-319.
- TOUATI A. et CROZY J., (2015). la densification résidentielle au service du renouvellement urbain. 272p.

Annexes

Grille d'entretien auprès des habitants


Thème	Sous-thème	Question de relance
Présentation générale	Présentation de l'individu	<p>1/ Caractéristiques du ménage (famille, nombre d'enfants à charge, nombre d'enfants, monoparentalité, locataire ou propriétaires, ...)</p> <p>2/ Présentation de l'individu (profession, âge, revenu, nombre d'années d'étude, lieu de travail, ...)</p> <p>3/ Depuis quand habitez vous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la commune ? • dans le logement ? <p>4/ Profil résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avant cette maison ? • Quel type de logement ? • Dans l'enfance ? • Est-ce votre premier achat ?
	Présentation du logement	<p>5/ Pourquoi ce changement de logement ?</p> <p>6/ Quels sont les critères qui ont fait que vous ayez choisi d'habiter ici ? (prix du terrain, distance au travail, famille, cadre de vie, services et équipements, ...) Quel est le nom du constructeur du logement ?</p>
Cadre de vie/quartier	Relation au cadre de vie	<p>1/ Comment trouvez-vous la commune ? (nuisances, espaces verts...)</p> <p>2/ Et votre quartier ? (équipements, services...)</p>

	Relation de voisinage	<p>3/ Racontez-nous la vie de votre quartier ? Quelles sont vos relations avec vos voisins ? Ressentez-vous une identité de quartier? Vos enfants jouent-ils dans le quartier ? Avec les autres enfants ? (penser au côté estival)</p> <p>4/ Comment les enfants perçoivent-ils la maison ?</p>
	Implication dans la vie du quartier	<p>5/ Implication dans la vie de la commune et du quartier (associations de quartier, fête des voisins, réseaux dans la quartier, réseaux sociaux)</p> <p>6/ Evolution des questions précédentes depuis l'apparition de la Covid</p>
Densification urbaine	Situation des maisons dans le quartier	<p>1/ Que pensez-vous de l'espace entre les maisons du quartier ? (pensez à parler du critère de proximité avec les autres logements lors de l'achat si pas arrivé avant).</p> <p>2/ D'un point de vue esthétique, comment percevez-vous l'organisation de votre quartier ?</p>
	Construction de la maison	<p>3/ Est-ce que vous avez fait construire ? si oui par quels moyens? Maison clef en main ou architecte? Le nom du constructeur de la maison</p> <p>4/ Est-ce que vous pensez que votre maison est bien située sur votre terrain ? (milieu, sur un bord, la superficie du jardin...)</p> <p>5/ En été, comment occupez-vous votre extérieur ?</p>

Habitat idéal selon l'individu interrogé	Attente sur le logement	<p>1/ Selon-vous est-ce que votre logement répond à vos attentes personnelles ? (satisfaction de la personne, type de logement parfait (mitoyen, collectif,...))</p> <p>2/ Avez-vous sacrifié des critères au moment de choisir votre logement ? (distance, taille de la maison, nombre de pièces, prix, taille du jardin...)</p> <p>3/ Citez deux ou trois éléments du cadre de vie qui vous manquent selon vous ? (aire de jeux si enfants, aire de pétanque si vieux, magasin, transport en commun)</p>
	Logement idéal	<p>4/ Dans le sens inverse : citez deux ou trois éléments que vous refuseriez de sacrifier de votre logement ou bien de la commune ?</p> <p>6/ S'il y a une chose que vous changeriez dans votre logement, qu'est ce que ça serait ?</p> <p>5/ Quel est votre logement idéal ?</p>
Perspectives d'avenir		<p>Savez-si si vous comptez rester ou non dans ce logement et de manière plus générale dans cette commune dans le futur ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?</p> <p>Est-ce que vous saviez en achetant ce logement que vous ne resteriez pas ?</p> <p>Comment envisagez-vous votre avenir dans ce logement ? (travaux, louer le logement dans le futur, ...)</p>

Grille d'entretien pour les élus

- Comment est né ce projet de lotissement ?
- Combien de logements ce quartier pavillonnaire contiendra-t-il à terme ?
- Quel est le profil des habitants dans les lotissements ?
- Avez-vous eu des retours de la part des habitants à l'annonce, à la construction et/ou à l'arrivée des néo-habitants (opposition ?) ?
 - Quels étaient les arguments des opposants et des soutiens à ce projet ?
- Quels ont été les freins et les leviers à sa construction ?
- Quelles sont les relations avec les constructeurs/lotisseurs ?
- Quelles limites vous fixez-vous dans la densification ?
- Ce quartier pavillonnaire date de moins de cinq, quelle place a-t-il pris dans la campagne municipale ?
- Si vous refaisiez ce projet aujourd'hui qu'est-ce que vous changeriez ?
- Travaillez-vous au développement d'autres lotissements ?



Enquête étudiante sur le logement

Bonjour, nous sommes étudiant·es en master de géographie à l'Université de Caen. À la proposition de l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole, nous travaillons sur l'habitation en lotissement. Votre quartier a été retenu pour cette étude. Dans ce cadre, nous recherchons des habitant·es propriétaires prêt·es à échanger sur ce sujet lors de la semaine du 17 au 22 janvier.

Cette rencontre prendrait la forme d'une discussion d'environ une heure avec deux ou trois étudiant·es, pour prendre connaissance de votre perception du cadre de vie résidentiel.

Si cette rencontre vous intéresse ou pour plus de renseignements, vous pouvez nous contacter par mail ou par téléphone.

- [REDACTED]



Ce travail a été réalisé dans le cadre d'un projet tuteuré du Master 2 Géographie, Aménagement, Environnement et Développement parcours Territoires en Transition. Métiers du diagnostic et de l'aménagement des territoires de l'UFR SEGGAT - Université de Caen Normandie (promotion 2021-2022)

