

Membre de l'université Paris Lumières

Institut national de recherche scientifique

Ecole doctorale 395 : Milieux, cultures et sociétés et passé et du présent  
UMR LAVUE

## **Quentin Dusserre-Bresson**

# **Les modes d'habiter périurbains et l'idéologie de la « société des loisirs ». Une analyse France-Québec**

Thèse présentée et soutenue publiquement le 26/01/2018  
en vue de l'obtention du doctorat de Aménagement et urbanisme  
de l'Université Paris Nanterre

sous la direction de Mme Monique Poulot (Université Paris Nanterre)

et de Mme Claire Poitras (codirectrice- Institut national de recherche scientifique  
Montréal)

Jury \* :

Rapporteur :	M. Eric Charmes	Professeur, Université de Lyon
Rapporteur:	M. Rodolphe Dodier	Professeur, Université d'Aix-Marseille,
Membre du jury :	M Etienne Berthold	Professeur, Université Laval
Présidente :	Mme Marie-Hélène Bacqué	Professeure, Université Paris Nanterre



## RESUME

Cette thèse analyse les modes d'habiter périurbains à partir de projets de promoteurs immobiliers des années 1960-1970 au Québec et en France. En effet, les promoteurs de Bromont et l'Estérel au Québec et des Cottages-de-Cernay et de Port-Sud en France se sont emparés de l'idéologie de la société des loisirs pour concevoir des ensembles résidentiels périurbains. Le recul historique sur cette conception urbanistique d'un habiter périurbain offre la possibilité d'une comparaison à la fois synchronique et diachronique des modalités d'appropriation habitantes de ces ensembles résidentiels sur la période 1960-2010. L'analyse de cette appropriation habitante du périurbain est inspirée du cadre conceptuel et de la méthode régressive progressive d'Henri Lefebvre (1974). Selon ce cadre théorique, l'appropriation est définie comme un processus conflictuel entre l'idéologie de l'espace conçue par les promoteurs et les représentations des habitants mais aussi comme rapports conflictuels entre les différentes modalités d'habiter ces espaces par les habitants.

Cette recherche s'appuie sur trois types de sources: des entretiens, des articles de journaux et des archives. Les résultats montrent que les promoteurs ont échoué à concevoir un mode d'habiter spécifique au niveau de leur projet urbanistique. Elle détaille le jeu complexe d'alliances et d'oppositions sociales et politiques en faveur d'adhésion, de rejet et/ ou de détournement habitant de conceptions des formes périurbaines des années 1960-1970. Elle apporte de ce fait, un regard novateur sur les processus de différenciation des espaces périurbains observés depuis les années 2010 en France et au Québec.

Mots-clés : Périurbain, modes d'habiter, idéologie, promoteur, société des loisirs, Henri Lefebvre.

## **ABSTRACT**

This thesis analyzes peri-urban living patterns through real estate developer projects from the 1960-1970s in Quebec and France. In fact, developers of Bromont and Estérel in Quebec and Cottages-de-Cernay and Port-Sud in France seize on the ideology of the leisure society to design peri-urban residential complexes. The historical retreat on this urbanistic conception of a periurban inhabitant offers the possibility of a synchronic and diachronic comparison of the appropriation of these residential complexes over the period 1960-2010. The analysis of appropriation is inspired by the conceptual framework and the progressive regressive method of Henri Lefebvre (1974). According to this theoretical framework, the appropriation is defined as a conflictual process between the ideology of the space conceived by the developers and the representations of the inhabitants but also as conflicting relations between the different ways of living these spaces by the inhabitants.

This research is based on three types of sources: interviews, newspaper articles and archives. This thesis shows that developers have failed to design a specific way of living that adequately represented their urban project. The research details the complex game of social and political alliances and oppositions in favor of commitment, rejection and / or diversion by the inhabitants in relation to the conception of peri-urban forms of the years 1960-1970. As a result, this thesis provides an innovative view of the different trajectories of peri-urban areas observed since 2010 in France and Quebec.

Keywords: Periurban, way of living, ideology, leisure society, developer, Henri Lefebvre

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier,

Mme Poulot et Mme Poitras pour l'expérience enrichissante que fut cette codirection.

Les services des communes et les sociétés d'histoires locales pour m'avoir accueilli et permis de disposer des archives.

Tous les habitants, qui ont accepté de participer à cette enquête.

Tous les membres du personnel de l'université de Nanterre et de l'Institut de Recherche Scientifique de Montréal.

Tous mes collègues pour les discussions et les échanges

Tous mes amis et ma famille pour le soutien apporté, Un grand merci pour les relectures.

Merci à Amélie, Carmen et Dorian



# TABLE DES MATIERES

<b>Liste des tableaux</b> .....	<b>xiii</b>
<b>Liste des figures</b> .....	<b>xiv</b>
<b>Liste des abréviations et des sigles</b> .....	<b>xviii</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>1</b>
<b>Partie I : Construction du sujet de recherche, recension des écrits, cadre conceptuel et méthodologie</b> .....	<b>7</b>
<b>Chapitre I : Le périurbain, un champ de recherche franco- québécois en construction</b> .....	<b>7</b>
1.1 L'évolution des définitions technocratiques du périurbain comme marque de la disjonction entre réflexion sur la polarité et la distinction de l'urbain et du rural .....	8
1.1.1 <i>L'évolution du terme « périurbain » dans le « zonage en aires urbaines » français : vers une disjonction entre réflexion sur la polarité et la distinction urbain, rural.</i> .....	8
1.1.2 <i>L'absence du terme « périurbain » dans la statistique nationale canadienne et l'usage de la notion de « zones d'influences métropolitaines » : une disjonction plus nettement affirmée entre réflexion sur la polarité et catégorisation « urbain » « rural »</i> .....	13
1.2 Des approches « fonctionnalistes » aux logiques « d'habiter » : renouvellement des catégories d'analyses des traditions de recherches urbaines et rurales .....	17
1.2.1 <i>Du « fait rural » à la « fonction » agricole : l'évolution « fonctionnaliste » des études rurales</i> .....	17
1.2.2 <i>Du fait urbain à la fonction résidentielle, évolution fonctionnaliste des études sur le périurbain et affirmation d'une hégémonie urbaine</i> .....	19
1.2.3 <i>Comprendre "l'habiter périurbain" : de nouvelles approches herméneutiques du périurbain en réaction aux approches fonctionnalistes tant « urbaines » que « rurales »</i> ...	23
1.2.3.1 <i>Aux origines des approches herméneutiques du périurbain, les études de l'habiter pavillonnaire</i> .....	24
1.2.3.2 <i>De l'habiter pavillonnaire à l'habiter périurbain</i> .....	24
1.2.3.3 <i>« Habiter les espaces périurbains », quelle historicité ?</i> .....	28
<b>Conclusion</b> .....	<b>28</b>

<b>Chapitre II : Les ensembles résidentiels de loisir : une forme « pionnière » de l'urbanisme périurbain des années 1960-1970 en France et au Québec.....</b>	<b>30</b>
2.1 L'historiographie des années 1960-1970 en France et au Québec.....	30
2.1.1 <i>La « Révolution tranquille » au regard de l'historiographie québécoise; un concept flou</i> .....	30
2.1.2 <i>Les familles Désourdy et Simard : des entrepreneurs de la « révolution tranquille »</i>	39
2.1.3 <i>Les « Trente glorieuses » françaises au regard de l'historiographie contemporaine</i>	44
2.2 L'émergence de la « société des loisirs » dans les années 1960-1970 .....	46
2.2.1 <i>La « société du loisir » catégorie analytique ou idéologie ?</i> .....	47
2.2.2 <i>Critique du « loisir » comme catégorie analytique et dénonciation de l'idéologie induite</i>	49
2.3 L'introduction par les « promoteurs » de l'idéologie de la « société des loisirs » dans la fabrique du périurbain.....	51
2.3.1 <i>La figure du « promoteur » en France et au Québec</i> .....	51
2.3.2 <i>Le marquage par l'idéologie de la société des loisirs d'ensembles résidentiels périurbains par des promoteurs québécois et français dans les années 1960-1970.....</i>	52
Conclusion : L'historicité comme outil d'analyse des ensembles pavillonnaires des années 1960-1970 .....	54
<b>Chapitre III : Une analyse comparative France Québec : définition, méthode et limites ...</b>	<b>57</b>
3.1 Pourquoi comparer ? Qu'est-ce que comparer? Comment comparer?.....	57
3.2 Trois types de sources de données principales : entretiens, articles de journaux et archives .....	63
<b>Conclusion.....</b>	<b>79</b>
<b>Partie II : Conceptions urbanistiques de l'habiter des promoteurs et appropriations habitantes .....</b>	<b>81</b>
<b>Chapitre IV : Formes et processus de production des projets urbanistiques des promoteurs .....</b>	<b>83</b>
4.1 Formes et productions de l'habitat pavillonnaire : entre circulation internationale et adaptation locale.....	83



4.2 Par-delà le pavillonnaire : les orientations urbanistiques des promoteurs .....	92
4.2.1 Articulation des aménagements idéels et matériels des promoteurs.....	93
4.2.2 Articulation par les promoteurs du bâti et du non bâti : voiries et production de nature .....	98
4.2.3 Articulation des fonctions résidentielles et de loisirs .....	104
4.3 La promotion par les promoteurs d'une organisation sociale.....	110
4.3.1 Municipalité et copropriété ; des institutions au service d'un contrôle réglementaire exclusif des promoteurs.....	111
4.3.2 L'institution de Clubs comme moyen de promotion d'une vie sociale par les promoteurs.....	116
4.4 Échec du projet initial de Bromont et réorientations d'aménagements .....	122
4.4.1 La ville de l'an 2 000 (1966-1977) : nouvelles stratégies du promoteur.....	123
4.4.1.1 L'ajout d'un secteur industriel.....	124
4.4.1.2 La planification d'un aéroport et d'un parc industriel.....	129
4.4.2 La lente prise en compte des « besoins » habitants .....	135
Conclusion du chapitre : de la conception de l'habitat à la conception de l'habiter.....	142
<b>Chapitre V : Représentations habitantes des idéologies résidentielles des promoteurs</b>	<b>144</b>
5.1 Règlementation du cadre bâti et non bâti : un enjeu social et une lutte de pouvoir.....	144
5.1.1 La représentation de l'esthétique pavillonnaire des habitants des Cottages de Cernay .....	145
5.1.2 La règlementation du bâti dans les « nouveaux villages » : un contrôle social plus ou moins bien accepté. ....	147
5.1.3 Le délitement de la règlementation du cadre bâti à l'Estérel et transformations sociales .....	153
5.2 L'échec des institutions de promotion sociale des promoteurs.....	157
5.2.1 L'institutionnalisation de Clubs par les promoteurs et sa réception par les premiers habitants .....	157
5.2.2 Le déclin des Clubs : une représentation des résidents les plus anciens.....	167

5.2.3 <i>Déclin des Clubs ou transformations des sociabilités? Les représentations des institutions d'animations sociales des promoteurs chez les habitants arrivés plus récemment à Cernay et Port-Sud</i> .....	170
5.3 Les formes urbaines des sociabilités de proximité au sein des Cottages-de-Cernay, Port-Sud et l'Estérel à l'épreuve du temps.....	178
5.3.1 <i>Quelles relations de proximité transgénérationnelles aux Cottages de Cernay, Port-Sud et l'Estérel?</i> .....	179
5.3.2 <i>Les sociabilités infantiles comme base des sociabilités adultes</i> .....	181
5.3.3 <i>Sentiers et placettes, des éléments structurants d'une certaine sociabilité interfamiliale au sein des ensembles résidentiels des Cottages de Cernay et de Port-Sud</i> .....	184
Conclusion .....	187
<b>Partie III : l'environnement « ville-campagne » : le discours du promoteur et les représentations habitantes</b> .....	<b>188</b>
<b>Chapitre VI : Quelles stratégies immobilières des promoteurs dans une société rurale sous pression périurbaine ?</b> .....	<b>189</b>
6.1 Représentations de la ville des promoteurs : entre mise à distance et accessibilité .....	189
6.1.1 <i>Chemin de fer et autoroute : des infrastructures au service de nouvelles localisations métropolitaines</i> .....	189
6.1.2 <i>Le discours « anti ville » des promoteurs</i> .....	193
6.2 Des logiques foncières entre recompositions rurales et opportunités urbaines .....	196
6.2.1 <i>Les parcelles acquises par les promoteurs, des « substrats » neutres ?</i> .....	196
6.2.2 <i>La transformation des logiques d'urbanisation induite par les promoteurs de Port-Sud et des Cottages</i> .....	205
6.3 Représentations de l'environnement rural dans le discours des promoteurs .....	209
6.3.1 <i>Représentations du village : la grande ellipse des promoteurs</i> .....	209
6.3.2 <i>La promotion du « naturel » et de l'« authentique » dans le discours des promoteurs</i> .....	211
6.4 Rapport des municipalités rurales aux promoteurs : entre opportunisme et défiance .....	213
6.4.1 <i>Des municipalités accueillantes en quête de développement</i> .....	213

6.4.2 Les municipalités comme garantes d'une continuité historique.....	215
6.4.3 De l'opportunité de rattrapage aux premières tensions : Une stratégie d'endettement contestée au Québec .....	217
6.4.4 Bromont et l'Estérel : la sécession municipale comme stratégie d'évitement politique .....	219
6.5 Les conflits engendrés par la politique d'annexion et de fusion de Bromont.....	223
6.5.1 L'annexion de West Schefford .....	225
6.5.2 Annexion du canton de Brome .....	228
6.5.3 Annexion d'Adamsville .....	229
6.5.4 Annexion de Granby.....	230
Conclusion.....	232
<b>Chapitre VII : représentations habitantes des espaces non-bâti et pratiques de proximité .....</b>	<b>234</b>
7.1 Représentations de la « campagne » à Port-Sud et aux Cottages : d'une forme « subie » à une forme « choisie ».....	241
7.2 La marche à pieds et le vélo : expériences pratiques des représentations mélioratives de l'environnement non-bâti.....	248
7.3 Institutions et aménagements en faveur de la marche à pied et du vélo : de la protection d'une pratique à une nouvelle conception du périurbain .....	254
7.4 La marche à pieds et le vélo ; une pratique subséquente aux conceptions d'aménagement qui nourrit la contestation du projet immobilier du Val 8 à Bromont.....	267
Conclusion.....	276
<b>Chapitre VIII : Réponses habitantes aux projets ségrégatifs des promoteurs .....</b>	<b>279</b>
8.1 Relations et tensions villageoises liés à l'arrivée des nouveaux habitants.....	279
8.2. La paroisse et l'école ; des institutions au service de la reproduction des ségrégations socio-spatiale?.....	290
8.3 L'engagement politique et associatif des périurbains comme modalité d'intégration au village .....	292

8.4 Breuillet et Cernay-la-Ville; un processus politique destiné à atténuer la forme ségrégative des « nouveaux villages » .....	298
8.5 l'Estérel : un processus politique dans la continuité du modèle ségrégatif du promoteur	301
Conclusion .....	306
<b>Chapitre IX : Représentations de la ville par les habitants.....</b>	<b>307</b>
9.1 Représentation de la ville chez les habitants des « nouveaux villages » : des rapports à la ville différenciés malgré la prégnance d'un discours anti ville.....	308
9.2 Le rejet de la métropole dans le discours des habitants de Bromont.....	311
9.3 L'absence de discours anti-ville chez les villégiateurs de l'Estérel .....	314
9.4 Rejet de la ville et dépendance fonctionnelle pour le travail .....	316
Conclusion .....	318
<b>Chapitre X : Réception par les habitants des politiques métropolitaine en faveur de la densification: l'exemple de Bimby à Cernay-la-ville.....</b>	<b>320</b>
10.1 Les enjeux de la densification à Cernay-la-Ville .....	322
10.2 La réception du projet Bimby par les habitants des Cottages de Cernay.....	326
Conclusion .....	330
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>332</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>337</b>
<b>Annexe 1 : Grille d'entretien .....</b>	<b>349</b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2.3.2 : Les trois étapes de la promotion à Bromont, L'Estérel, Les Cottages de Cernay et Port-Sud.....	53
Tableau 3.1: Tableau comparatif des caractéristiques de Bromont, L'Estérel, Les Cottages de Cernay et Port-Sud.....	58
Tableau 3.2.a : Diversité des trajectoires sociales des cas étudiés .....	66
Tableau 3.2.b : Échantillon des habitants interrogés à Port-Sud.....	68
Tableau 3.2.c : Échantillon des habitants interrogés aux Cottages de Cernay.....	70
Tableau 3.2.d : Échantillon des personnes interrogées à Bromont .....	73
Tableau 3.2.e Échantillon des habitants interrogés à l'Estérel et Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson .....	76
Tableau 3.2.f : Récapitulatif des archives publiques et privées consultées .....	76
Tableau 3.2.g : Récapitulatif des sources utilisées pour l'étude de la promotion des ensembles résidentiels par les promoteurs.....	79
Tableau 4.1 : Tableau récapitulatif des formes de capital foncier et immobilier à Port-Sud, aux Cottages de Cernay, à Bromont et à Port-Sud .....	85
Tableau 4.2.3 : Tableau récapitulatif des aménagements des promoteurs .....	108
Tableau récapitulatif de la comparaison diachronique et synchronique des études de cas.....	334

## LISTE DES FIGURES

Figure 1.1.1.a Carte dite des "oeufs sur le plat" du zonage en aire urbaine de l'Insee en 2010 .	12
Figure 1.1.1.b : Schéma de l'évolution des catégories de la nomenclature de l'Insee concernant la distinction urbain rural et la polarisation de l'urbain.....	13
Figure 1.1.2 : Schéma de l'évolution des catégories de la nomenclature de la statistique canadienne concernant la distinction urbain rural et la polarisation de l'urbain .....	16
Figure 2.1.2.a: Portrait de Roland Désourdy.....	40
Figure 2.1.2.b Photographie de Fridolin Simard à la mairie de l'Estérel.....	43
Figure 3.2.a Photographie de la morphologie d'une rue de Port-Sud.....	69
Figure 3.2.b Photographie du secteur ciblé par l'enquête à Bromont.....	71
Figure 3.2.c Photographie de la première phase du projet du promoteur de Bromont .....	72
Figure 3.2.d Photographie des rues de l'Estérel .....	74
Figure 4.1.a : Comparaison des formes d'habitat des années 1960-1970 à Bromont, Port-Sud, L'Estérel et les Cottages de Cernay. ....	86
Figure 4.1.b Dessin de l'intérieur des maisons de Port-Sud. ....	89
Figure 4.1.c : Publicité de Port-Sud. ....	90
Figure 4.2.1.a Schéma de l'organisation traditionnelle de l'espace selon le relief. ....	94
Figure 4.2.1.b Schéma de la sensibilité aux risques d'inondations sur la commune de Breuillet .....	95
Figure 4.2.1.c : Photographie de la Grande Prairie avant la construction de Port-Sud.....	96
Figure 4.2.2.a : Plan masse les cottages de Cernay.....	98
Figure 4.2.2.b Photographie du plan des cottages de Cernay .....	99
Figure 4.2.2.c : Dessin de Port-Sud.....	99
Figure 4.2.2. d : Photographie de la sente communale qui traverse les Cottages de Cernay. Le reste de la voirie est privée.....	100
Figure 4.2.2 e : Plan d'aménagement de la ville d'Estérel de Jean-Claude La Haye .....	101
Figure 4.2.2.f Plan de la ville de Bromont .....	102
Figure 4.2.3.a : Plan détaillé du de l'Estérel avec une mairie, une église, une école, un théâtre et un centre d'achat.....	106
Figure 4.2.3.b Plan de l'arpenteur géomètre de la ville d'Estérel .....	107

Figure 4.2.3.c Extrait de publicité mettant en scène des rapports sociaux par le promoteur de Port-Sud.....	110
Figure 4.3.2.a L'architecture panoptique du Club de Port-Sud .....	117
Figure 4.3.2.b Photographie des infrastructures de loisir de Port-Sud .....	118
Figure 4.3.2.c Photographie de l'entrée principale du Club de Port-Sud.....	119
Figure 4.3.2.d Photographie des tennis des Cottages .....	120
Figure 4.3.2.e Photographie de la piscine des Cottages.....	121
Figure 4.3.2.f Carte postale de l'Hôtel l'Estérel.....	122
Figure 4.4.1.1 Schéma régional : Granby, Cowansville et Bromont, des centralités concurrentes pour un même projet régional.....	128
Figure 4.4.1.2. a Plan de zonage de Bromont .....	131
Figure 4.4.1.2.b Photographie de l'aéroport Roland Désourdy .....	132
Figure 4.4.1.2 c. Ruptures, continuités et spécialisations de l'espace de Bromont .....	134
Figure 4.4.2.a Schéma de la prise en compte du « besoin » habitant comme nouvelle modalité de l'action urbanistique à Bromont .....	136
Figure 4.4.2.b Projet domiciliaire de Bromont .....	139
Figure 4.4.2.c Photographie de la "place windsor" seule réalisation du projet tardif de Bromont en faveur d'une prise en compte du "besoin habitant" .....	142
Figure 5.2.3 Photographie illustrant le phénomène <i>d'enclosure</i> et le développement de haies de thuya aux Cottages de Cernay. ....	173
Figure 5.3.3.a Photographie d'un sentier de Port-Sud .....	184
Figure 5.3.3 b Photographie d'une placette des Cottages .....	185
Figure 6.1.1.a Schéma de localisation des terrains d'études .....	191
Figure 6.1.1.b Planification des routes d'accès à l'Estérel .....	192
Figure 6.1.2. : Représentation métropolitaine du promoteur .....	195
Figure 6.2.1.a : Plan cadastral « napoléonien » de Breuillet, section E, La prairie. ....	197
Figure 6.2.1.b Zone d'étude de l'enquête de Serges Desroches et Christopher Bryant (1997) .....	199
Figure 6.2.1.c Plan de la planification du domaine de l'Estérel du baron Empain .....	200
Figure 6.2.1.d Hôtel de la Pointe Bleue, carte postale vue nord .....	201
Figure 6.2.1.e Carte postale de l'Estérel Sporting Club, vue nord.....	202
Figure 6.2.1.f : Carte postale du centre commercial, vue nord.....	203
Figure 6.2.1.g carte postale du centre commercial vue sud.....	203
Figure 6.2.1.h Boutique de luxe du centre commercial de l'Estérel.....	204

Figure 6.2.2.a : Photographies aériennes de Cernay-la-Ville avant et après la construction des Cottages.....	206
Figure 6.2.2.b urbanisation de Cernay-la-Ville.....	207
Figure 6.2.2.c Schéma de synthèse : Contexte d'urbanisation de la commune. ....	208
Figure 6.3.1.a Photographie de la fresque de l'église Saint Pierre à Breuillet.....	209
Figure 6.3.1.b : Publicité du « Port-Sudien » .....	210
Figure 6.3.2 : Publicité des Cottages de Cernay avec mise en valeur d'une « nature » et d'une « histoire » .....	212
Figure 6.4.4 : Schéma du périmètre municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et l'Estérel .....	220
FFigure 6.5 : Annexion et fusion de la ville de Bromont.....	223
Figure 7 Grille de lecture de l'appropriation des espaces ouverts inspiré de Banos et Candeau (2007).....	239
Figure 7.2 Schéma des espaces de la pratique de la marche à pieds à Breuillet .....	253
Figure 7.3.a Exemple d'aménagement de sentier « naturel » .....	257
Figure 7.3.b Exemple de rampe aménagée sur un sentier « naturel ».....	257
Figure 7.3. c. Schéma de la « chaine de production » de sentiers « naturels ». ....	259
Figure 7.3.d Panneau signalant la propriété privée de la montagne et la fermeture de son accès.....	260
Figure 7.3. e Secteur viabilisé mais non vendu .....	261
Figure 7.3.f Exemple de projet immobilier construit par ski Bromont.....	261
Figure 7.3. g Maison de luxe construite dans la montagne. ....	262
Figure 7.3.h Fermeture d'un sentier dans la montagne.....	262
Figure 7.3 i Ballade sauvage sur la montagne.....	263
Figure 7.3. j. Projet cercle des cantons, privatisation des voies et restriction des accès.....	264
FFigure 7.3 k. Panneau à terre indiquant le contournement temporaire du sentier suite à la construction des cercles des cantons .....	265
Figure 7.3. l. Détournement d'un sentier suite à la construction de bâtiments des phases 1 et 2 des cercles des cantons .....	265
Figure 7.3. m. Sentier fermé suite à la construction des phases 1 et 2 des cercles des cantons : au premier plan un arbre bloque l'accès au sentier, au second plan un panneau rappelle la propriété privée du sentier .....	266



Figure 7.3.n. Phase 3 du projet des cercles des cantons, au premier plan on aperçoit des panneaux indiquant le tracé des sentiers avant même la construction des bâtiments .....	266
Figure 7.4 Chronique de dispositif de l'opposition au projet Val 8 à Bromont.....	276
Figure 8.1.a Graphique de l'évolution de la population de la commune de Cernay-la-Ville en fonction des années. ....	280
Figure 8.1.b Graphique de l'évolution de la population de la commune de Breuillet en fonction des années.....	280
Figure 8.1.c Graphique de l'évolution de la variation annuelle de la population de Cernay-la-Ville en fonction des années .....	281
Figure 8.1.d. Graphique de l'évolution de la variation annuelle de la population de Breuillet en fonction des années .....	282
Figure 8.4 Schéma des infrastructures communales à la localisation favorable aux habitants de Port-Sud.....	300
Figure 10.1 Photographie d'une parcelle « résiduelle » .....	323

## LISTE DES ABREVIATIONS ET DES SIGLES

AR	Agglomération de recensement
Bimby	Built in my backyard
CCU	Conseil consultatif d'urbanisme
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
GATT	Accord général sur les tarifs douaniers et le commerce <sup>1</sup>
GIRBa	Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MEER	Ministère de l'expansion économique régionale
Nimby	Not in my backyard
OBNL	Organisme à but non lucratif
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
RMR	Régions métropolitaines de recensement
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
ZIM	Zones sous influences métropolitaines
ZPIU	Zones de peuplement industriel et urbain

---

<sup>1</sup> *General agreement on tariffs and trade*

## INTRODUCTION

Plus d'un demi-siècle nous sépare du processus des années 1960-1970 baptisé en France périurbanisation. Contrairement aux prévisions, les espaces périurbains n'ont pas tous été intégrés à la nappe urbaine de l'agglomération de la ville centre. Bien qu'ayant connu une évolution sociale et morphologique, ils ont conservé un caractère hybride entre ville et campagne qui les distinguent à la fois des espaces urbains de la ville centre et des banlieues mais aussi du rural. Aujourd'hui, les transformations du périurbain ne peuvent plus se réduire à un passage du rural à l'urbain. Cet état de fait observé également au Québec (Bédard et Breux 2014), conduit certains auteurs à qualifier de « matures », certains territoires périurbains qui se dotent d'une conception propre de leur aménagement (Berger, Aragau et Rougé 2014) et où émergent des centralités diversement appropriées par les habitants (Marchal et Stébé 2015). Les années 1960-2010 constituent donc un pas de temps de la périurbanisation qui autorise un regard rétrospectif susceptible de revoir l'avenir de ces espaces. En effet, le recul historique permet de dresser, en fonction des contextes, les rythmes de la périurbanisation (Berger, Aragau et Rougé 2014). Il autorise également les « bilans » sur l'action de certains acteurs comme les promoteurs (Gournay 2008), ou les représentations habitantes des « pionniers » (Lambert 2012; Peretti-Ndiaye et Tréhin-Lalanne 2009). Les approches diachroniques dégagent des trajectoires différenciées des espaces périurbains (Bacqué et al. 2016; Bédard et Breux 2014) et approfondissent nos connaissances des mécanismes sociaux et politiques à l'œuvre dans ces processus. En France, des typologies des espaces périurbains rendent compte de cette diversité périurbaine (Dodier 2009; Dodier 2012; Dodier 2013; Berger et al. 2015) et depuis les années 2000, la recherche universitaire ne porte plus uniquement sur des mesures quantitatives du phénomène périurbain mais s'intéresse aussi aux modalités d'habiter ces espaces, et ce, dans un contexte de mobilité quotidienne et résidentielle (Pinson et Thomann 2002; Morel-Brochet 2006; Morel-Brochet 2007; Cailly 2004; Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014).

Ces enquêtes empiriques s'opposent pour une part à une définition d'un « habiter périurbain » comme forme localisée d'attitude sociale ou politique (Dodier 2012; Charmes 2011; Bacqué et al. 2016; Bédard et Breux 2014) et nuancent les analyses en termes d'homogénéité (Debry 2012), d'entre soi (Donzelot 2004) ou de repli sur soi (Lévy 2001; Lévy 2003) des espaces périurbains. Le sociologue Eric Charmes (2011) et le géographe Rodolphe Dodier

(2012) insistent sur le fait que les modèles d'habiter mis en exergue par leurs enquêtes peuvent s'appliquer à d'autres types d'espaces. Néanmoins, ces modèles d'habiter trouvent dans ces espaces des conditions propices à leur développement. Comment les modes d'habiter périurbains se forment-ils ? Quelles sont les conditions propices à leur développement ? Comment évoluent-ils dans le temps ? Quel avenir pour ces espaces entre ville et campagne ? Toutes ces questions interrogent les liens entre les modes d'habiter périurbain et le temps de la périurbanisation des années 1960 jusqu'aux années 2010. Plus généralement, la problématique de « l'habiter périurbain » n'a pas pour objectif d'essentialiser une catégorie d'analyse spatiale ou sociale, il s'agit plutôt d'une perspective de recherche qui interroge un processus socio-spatial en mouvement à partir des pratiques et des représentations ordinaires et pluriels des habitants.

Or, de la même manière que l'on interroge les modes d'habiter en fonction du lien entre catégories sociales et espaces, il est également possible d'interroger le lien entre évolutions historiques et espaces. Cette approche méthodologique inspirée de la méthode régressive progressive d'Henri Lefebvre du phénomène périurbain n'a jamais été entreprise. Pourtant, une telle analyse serait susceptible de mettre en lumière les dynamiques temporelles des modes d'habiter des espaces périurbains à l'œuvre dans les processus de différenciation spatiale. La périurbanisation apparaît clairement comme une forme d'urbanisation qui produit des artefacts particuliers. L'action sociale subséquente se doit de composer avec ces artefacts (Harvey 1989a) ; une relation entre forces sociales et formes spatiales s'engage (Médam 1998). L'historicité est comprise dans cette thèse comme l'activité des représentations et des pratiques habitantes en liens avec la conception de formes urbaines passées, en vue d'en définir un sens c'est-à-dire une signification et une orientation sociale. Plus précisément, cette recherche analyse l'historicité des modes d'habiter périurbains au travers des projets de promoteurs immobiliers des années 1960-1970 considérés comme « continuité évolutive » (Elias 1996 [1984]) de référence du temps de la périurbanisation, et ce dans une perspective transnationale.

En effet, le processus de périurbanisation postérieur à la Seconde Guerre mondiale a été observé dans plusieurs pays. Les comparaisons internationales demeurent cependant rares sur le sujet. Or, Montréal et Paris sont deux métropoles francophones qu'il est pertinent de comparer en raison d'un démarrage plus tardif de leur périurbanisation par rapport à des pays comme l'Angleterre et les États-Unis. De plus, la périurbanisation a été alimentée par des

conceptions de la ville transversales aux deux métropoles. Plus précisément, des promoteurs se sont emparés en France comme au Québec de l'idéologie de la société des loisirs des années 1960-1970 pour concevoir des ensembles résidentiels périurbains tels que Bromont, l'Estérel au Québec et les Cottages de Cernay et Port-Sud en France.

Cette conception urbanistique d'un habiter périurbain offre la possibilité d'une comparaison à la fois synchronique et diachronique de trois propriétés communes de ces ensembles résidentiels. Premièrement, les ensembles résidentiels sélectionnés partagent une conception urbanistique reposant sur une idéologie urbaine de la société des loisirs qui est portée par des promoteurs des années 1960-1970. En effet, pour répondre aux objectifs stratégiques de valorisation foncière et/ou immobilière de ces espaces, les promoteurs ont conçu les contours idéels et matériels (Godelier 1984) d'un mode d'habiter. Deuxièmement, toujours pour des raisons d'opportunité de plus-value financière, les promoteurs des cas étudiés ont pris part à la construction d'un environnement ville campagne. Troisièmement, ces ensembles résidentiels participent tous d'une conception métropolitaine de la ville.

L'analyse de ces trois niveaux d'étude est inspirée du cadre conceptuel d'Henri Lefebvre (1974) qui distingue les idéologies de l'espace, des représentations de l'espace. Les premières peuvent constituer des formes de domination sociale et les secondes des formes d'appropriation. Les représentations des promoteurs sont clairement des formes de domination dans la mesure où elles servent leurs objectifs stratégiques. C'est la raison pour laquelle, la représentation en faveur de la société des loisirs peut être qualifiée d'idéologie chez les promoteurs. En outre, ces représentations des promoteurs peuvent être détournées et / ou appropriées par les habitants. Dans ce cadre, les représentations des promoteurs et les représentations habitantes participent d'un processus dont les formes de domination et d'appropriation permettent d'appréhender l'historicité des modes d'habiter périurbain.

Parallèlement, Henri Lefebvre (1966) propose une conception plurielle de l'habiter qui se définit dans le cadre d'un processus concurrentiel entre différentes modalités d'habiter l'espace. Ces relations parfois conflictuelles peuvent aboutir à des formes dominantes de l'habiter qualifiées par Henri Lefebvre de mode d'habiter idéologique. Les tensions entre les différentes modalités d'habiter le périurbain et leur arbitrage constituent un deuxième angle d'étude pour l'appréhension de l'historicité des modes d'habiter. Les tensions qui peuvent potentiellement surgir entre habitants sur les modalités d'habiter les ensembles résidentiels des promoteurs mettent en évidence des rapports de pouvoir, lesquels témoignent de luttes pour l'appropriation

de l'espace de la part des groupes sociaux. Ces caractéristiques communes permettent de préciser la démarche comparative : quelles tensions entre l'idéologie des promoteurs d'une part et les représentations habitantes d'autre part en ce qui concerne la conception urbanistique fondée sur la société des loisirs, la conception ville campagne et la conception métropolitaine?

L'hypothèse principale de cette thèse suppose que la dynamique temporelle de l'habiter périurbain de ces ensembles résidentiels est alimentée par deux types de tensions voire de conflits susceptibles d'apparaître suite aux orientations stratégiques définies par le promoteur : d'une part, des tensions entre les orientations idéologiques des promoteurs et leur réception par les habitants et d'autre part des tensions entre différentes modalités d'habiter ces espaces. L'historicité de l'habiter périurbain est appréhendée sous l'angle de la conflictualité entre l'idéologie de la société des loisirs des promoteurs et les représentations, parfois concurrentes, des habitants. Quelles tensions sont apparues entre la représentation de l'habiter périurbain des promoteurs des années 1960-1970 et les représentations habitantes de ces espaces ?

Pour réaliser la comparaison diachronique, cette thèse s'appuie sur trois types de sources de données : des entretiens, des articles de journaux et des archives. Des entretiens ont d'abord été conduits auprès des résidents les plus anciens –qualifiés de « pionniers »- afin d'obtenir des informations quant aux stratégies de promotions des promoteurs, aux relations sociales au sein des ensembles résidentiels et du village ainsi que les représentations des premiers résidents et leurs évolutions. L'enquête auprès des « pionniers » a été complétée par d'autres entretiens auprès d'habitants qui se sont installés plus récemment dans les ensembles pavillonnaires afin de comparer leurs représentations. Les entrevues auprès d'habitants ont également été enrichies par des rencontres avec des informateurs-clés (élus, responsables associatifs agents immobiliers etc.)

Pour limiter les biais et documenter les tensions liées à la conception des ensembles résidentiels étudiés, les informations obtenues par l'enquête orale ont été croisées avec des fonds d'archives privés et publics. Au Québec, des archives sur les municipalités de Bromont et l'Estérel ont été compilées par les sociétés d'histoire locale dont la société d'histoire de la Haute-Yamaska et celle de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson et d'Estérel. En France, les archives des municipalités et des copropriétés ont également permis de documenter la genèse des nouveaux villages. De plus, les premiers habitants ont pu offrir des documents personnels relatifs à leurs premières années d'installation.

Enfin, les articles de journaux ont permis de documenter la conception des ensembles résidentiels en particulier le discours des promoteurs de Bromont qui se sont beaucoup servis de la presse pour relayer leur entreprise. En effet, la presse locale a été un outil particulièrement utilisé par les élites économiques canadiennes françaises pour asseoir leur pouvoir local et promouvoir le développement de leur région d'appartenance. En France, l'analyse des journaux a surtout permis de révéler le discours promotionnel à travers les publicités.

Cette recherche détaille les logiques d'adhésion, de rejet et / ou de détournement habitant de formes périurbaines conçues dans les années 1960-1970 en France et au Québec. Elle apporte de ce fait, un regard novateur et original sur le phénomène périurbain des cinquante dernières années.

Cette thèse est divisée en trois parties : la première partie concerne la construction théorique et méthodologique de la recherche tandis que la deuxième et la troisième partie présentent les résultats de l'enquête centrée sur la recherche des conflits liés à l'appropriation au niveau du projet urbanistique et de la ville campagne.

La première partie se divise en trois chapitres : Le chapitre 1 inscrit dans le double contexte de la recherche québécoise et française la problématique de l'appropriation des espaces périurbains sur la période 1960-2010. Le second chapitre traite plus spécifiquement des modalités de l'émergence dans les années 1960-1970 d'ensembles pavillonnaires périurbains marqués par l'idéologie de la société des loisirs en France et au Québec comme terrains d'étude adéquats à la problématique. Enfin, le troisième chapitre présente la méthode d'une comparaison à la fois synchronique et diachronique de ces ensembles pavillonnaires.

La deuxième partie a pour objectif de comparer l'idéologie urbaine des promoteurs avec les modalités d'appropriation des habitants et ce, au niveau du projet urbanistique. Le chapitre quatre détaille la conception et la production urbanistique des projets résidentiels des promoteurs et le chapitre cinq en analyse la réception habitante.

La troisième partie vise à comparer la conception de la ville campagne des promoteurs aux modalités d'appropriation habitantes de l'environnement bâti et non bâti villageois au sein de l'espace métropolitain. Le chapitre six présente les stratégies de promotion immobilière des promoteurs et plus particulièrement le rapport entretenu avec les municipalités rurales. Le chapitre sept détaille les représentations habitantes de la ville campagne au niveau du cadre non-bâti. Le chapitre huit quant à lui se centre sur les représentations habitantes au niveau du

cadre bâti. Le chapitre neuf aborde plus largement les représentations de la ville des périurbains en comparaison avec l'inscription métropolitaine du projet par les promoteurs. Enfin, le chapitre dix analyse la réception habitante des politiques métropolitaines en faveur de la densification du périurbain à travers l'exemple de l'expérimentation Bimby à Cernay-la-Ville.



# **PARTIE I : CONSTRUCTION DU SUJET DE RECHERCHE, RECENSION DES ECRITS, CADRE CONCEPTUEL ET METHODOLOGIE**

La première partie situe la problématique de l'historicité du périurbain dans le champ des recherches sur le périurbain et ce, à la fois dans le contexte français et québécois (chapitre 1). Elle précise également l'intérêt d'une étude de cas pour répondre à cette problématique et la positionne dans les débats historiographiques de la période des années 1960-1970 (chapitre 2). Elle détaille le cadre conceptuel et la question de recherche de la thèse (Conclusion chapitre 2). Enfin, elle expose la méthodologie pour y répondre (chapitre 3).

## **CHAPITRE I : LE PERIURBAIN, UN CHAMP DE RECHERCHE FRANCO-QUEBECOIS EN CONSTRUCTION**

En France comme au Québec, le terme périurbain ne fait pas partie du langage courant. Les catégories « ville » et « campagne » demeurent les catégories analytiques chez les habitants (Dodier 2007) comme chez les aménageurs (Schaffter 2010). Le terme n'apparaît que périodiquement dans la presse française quand vient le moment de dresser les cartes du vote d'extrême droite (Billard et Brennetot 2009). De plus, l'usage scientifique du terme est inégal entre la France et le Québec. Bien que partageant une langue commune, la pénétration du terme périurbain dans les deux pays dépend des contextes institutionnels de recherche. Le terme périurbain est, toutefois, utilisé dans le langage technocratique en France et au Québec. L'évolution de son usage technocratique témoigne d'une disjonction entre réflexion sur la polarité et distinction de l'urbain et du rural.

La recension des écrits qui suit repose sur la mise en exergue des « schèmes d'intelligibilités » (Berthelot 1990) des discours scientifiques sur le périurbain, c'est-à-dire le type de rationalité dominant retenu pour aborder ce champ de recherche. Plusieurs schèmes d'intelligibilités peuvent coexister dans un même discours scientifique. L'exercice a consisté à repérer dans le discours des deux traditions de recherche urbanistique et ruraliste sur le périurbain la variation des schèmes d'intelligibilités dominant.

La principale difficulté de cette recension a résidé dans la distinction entre l'usage du terme périurbain et ce à quoi il peut renvoyer comme forme et/ou processus et qui peut être étudié, en France comme au Québec, sous un autre vocable que celui de périurbain. Ce dernier point a représenté un défi d'écriture car cet état de fait complique et questionne la légitimité de ramener certains objets vers ce champ de recherche.

## **1.1 L'ÉVOLUTION DES DÉFINITIONS TECHNOCRATIQUES DU PÉRIURBAIN COMME MARQUE DE LA DISJONCTION ENTRE RÉFLEXION SUR LA POLARITÉ ET LA DISTINCTION DE L'URBAIN ET DU RURAL**

Contrairement au Québec, le périurbain a fait l'objet d'une définition statistique en France lors de la nouvelle nomenclature de l'Insee<sup>2</sup> de 1996 élaborée pour préparer le recensement de 1999. L'étude des nomenclatures statistiques françaises et canadiennes permet d'appréhender les catégories à partir desquels l'État se perçoit. En France comme au Canada, la statistique nationale s'est dotée d'instruments pour discriminer l'urbain du rural mais aussi rendre compte des polarités spatiales. Or, l'articulation entre catégories, urbain et rural, et réflexion sur la polarité tend dans les deux pays à se disjoindre.

### **1.1.1 L'ÉVOLUTION DU TERME « PÉRIURBAIN » DANS LE « ZONAGE EN AIRES URBAINES » FRANÇAIS : VERS UNE DISJONCTION ENTRE RÉFLEXION SUR LA POLARITÉ ET LA DISTINCTION URBAIN, RURAL.**

En 1954, l'Insee crée la catégorie « unité urbaine » qui désigne l'agglomération regroupant une commune ou un ensemble de communes caractérisées par une continuité du bâti sans coupure de plus de 200 mètres et une population d'au moins 2 000 habitants ; les communes qui n'entrent pas dans la constitution des unités urbaines sont dites communes rurales.

En 1962, l'Insee introduit la notion de « zones de peuplement industriel et urbain » (ZPIU) qui vise, à partir des migrations alternantes, de la proportion des ménages agricoles, de

---

<sup>2</sup>L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) est une direction générale du ministère de l'Économie et des Finances chargée de la statistique publique française.

la variation de la population et de la présence d'activités liées à la ville, à caractériser un « tiers espace » sous l'influence directe d'une agglomération. Les ZPIU constituent, bien que le terme ne soit pas encore utilisé, une première tentative de catégorisation du périurbain par la statistique nationale française. En effet, le terme n'apparaît officiellement qu'après le recensement général de la population de 1990, à l'issue duquel il avait été constaté que les ZPIU incluaient 78% des communes et plus de 96% de la population nationale, laissant ainsi moins de 4% de la population en zone rurale (Le Jeannic 1997). Les géographes de l'urbain Levy (1997) et Roger Brunet (1997) estiment qu'il est impossible pour les pouvoirs publics de penser le rural comme un espace résiduel et que le zonage a donc été réévalué de manière à « faire gonfler » la population rurale. La construction de la catégorie statistique des ZPIU adjoint, en effet, à une réflexion sur la polarisation, le qualificatif urbain. Un télescopage s'effectue alors entre réflexion sur la polarisation de l'espace et la distinction urbain, rural. L'analogie entre centre/ urbain et périphérie/ rural constitue une particularité de la représentation du territoire national par de la statistique française. Anne Bretagnolle (2015) retrace l'histoire de la construction statistique du périurbain en France dans une perspective comparative avec les États-Unis. Au-delà de la terminologie, des sources statistiques ou des critères utilisés, elle montre que la réflexion sur la polarité de l'espace par la statistique française au cours de la deuxième moitié du XXème siècle est un héritage d'une nouvelle approche conceptuelle de la ville qui a pris naissance aux États-Unis dès le début du XXème siècle. En effet, l'avènement de l'automobile beaucoup plus précoce aux États-Unis qu'en Europe conduit dès l'entre-deux guerre des chercheurs américains dont le sociologue de l'école de Chicago R.D. McKenzie à appréhender la ville non plus comme une agglomération densément peuplée mais comme un territoire de relations quotidiennes. Dans les années 1950, le géographe américain Brian J.L. Berry définit l'espace de relation construit par l'automobile selon des critères économiques comme le lieu d'emploi et selon la vision hiérarchique d'une périphérie dominée par un ou plusieurs centres. L'approche statistique invite alors à l'adoption d'un critère relationnel simple, celui des navettes (ou déplacements domicile-travail). Le navettage devient ainsi le critère de discrimination de l'espace qui se diffuse de la statistique américaine à la statistique européenne au cours du XXème siècle et au fur à mesure que la voiture devient un outil de la mobilité quotidienne en Europe. Or, dans les ZPIU, créées en 1962, les navettes ne constituent qu'un critère parmi d'autres et surtout ne sont pas explorées dans leur dimension géographique : seule la part d'actifs travaillant à l'extérieur d'une commune est prise en compte, mais ni la direction ni la portée des navettes, ce qui empêche toute construction d'aires d'attraction

quotidienne des villes, et donc de réflexion sur la polarité telle qu'elle est alors définie aux États-Unis. C'est la raison pour laquelle, les ZPIU ont été abandonnées au profit des « aires urbaines ».

La nomenclature du « zonage en aires urbaines » de l'Insee en 1996 s'inspire davantage des réflexions amorcées aux États-Unis sur la polarisation de l'espace en discriminant les bassins d'emplois et en adoptant le critère des relations domicile-travail pour offrir une vision plus dynamique de l'espace. Elle distingue, d'une part, « l'espace à dominante urbaine » comportant un « pôle urbain », une « couronne périurbaine », et des « espaces multipolarisés ». D'autre part, « l'espace à dominante rurale » qui comprend un « pôle » de 1500 emplois et une « couronne » définie sur les mêmes critères que les communes périurbaines.

L'Insee discrimine également des « aires urbaines » comprenant un « pôle urbain » et une « couronne » composée de « communes périurbaines » dépendantes de cette seule « aire urbaine ». Les autres « communes périurbaines », dépendantes de plusieurs « aires urbaines » sont dites « multipolarisées ». Un « pôle urbain » est dit d'un groupe de communes dont les zones bâties principales sont d'un seul tenant, sans rupture de plus de 200 mètres, et qui regroupe au moins 5 000 emplois. La commune la plus importante d'un « pôle urbain » est dite « ville-centre » alors que les autres communes sont dites de « banlieue ».

Autour des communes de banlieue se trouvent les communes périurbaines qui peuvent être urbaines ou rurales. Celles-ci sont définies à partir de deux critères : un critère de dépendance fonctionnelle et un critère morphologique. D'un point de vue morphologique, une commune peut prétendre à la périurbanité si sa zone bâtie principale est séparée du pôle urbain dont elle dépend par une bande non bâtie d'une largeur supérieure à 200 mètres. La dépendance fonctionnelle est définie lorsque 40% des actifs occupent un emploi situé hors de la commune et dans une ou plusieurs aires urbaines.

Ainsi en 1999, avec la nouvelle nomenclature, les communes de l'espace à « dominante rurale » représentaient plus de la moitié du total. Cette volonté politique explique pourquoi, en comparaison de ceux utilisés à l'étranger, les seuils retenus par l'Insee sont très restrictifs et minorent la périurbanisation. Aux États-Unis et dans divers pays européens, le seuil d'actifs travaillant hors de leur commune se situe souvent autour de 15% à 25% (Berube et *al.* 2006; Roux et Vanier 2008).

Le zonage en « aires urbaines » de l'Insee est critiqué aussi bien par des chercheurs en études urbaines qu'en études rurales. Selon Charmes (2011), il masque les réalités des pratiques sociales et spatiales et plus particulièrement la généralisation des modes de vie

urbains. Poulot et Rouyres (2007a; 2007b) et Poulot (2008) estiment, au contraire, que le zonage en aire urbaine ne permet pas de rendre compte des transformations du « rural » et des « campagnes » et plaident en faveur d'une catégorie statistique qui prend davantage en compte le critère paysager. L'Île-de-France est par exemple, une grande aire urbaine selon les critères de l'Insee alors que 80% de son territoire est « non bâti » (Poulot et Rouyres 2007a; Poulot et Rouyres 2007b). Pour préserver une visibilité du rural l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Île-de-France a choisi d'insister davantage sur le critère paysager pour définir le rural. Toute commune est classée en zone « rurale » si 80% de son territoire est en cultures et/ou forêts.

En 2010, l'Insee modifie le zonage en aires urbaines et supprime la distinction entre « espace à dominante urbaine » et « espace à dominante rurale » amorçant les prémises d'une disjonction entre la réflexion sur la polarité et la catégorisation urbain rural. Cet abandon met également en évidence la présence simultanée de communes urbaines et rurales au sein des mêmes zones d'échanges entre domicile et travail. Seules les aires basées sur les grands pôles urbains, de plus de 10 000 emplois, sont qualifiées d'urbaines. La méthode consiste à identifier les unités urbaines de plus de 1500 emplois qui sont qualifiées de pôle. Au sein des pôles, les grands pôles urbains (unités urbaines de plus de 10 000 emplois), les moyens pôles (unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois) sont différenciés. La seconde étape consiste à délimiter les couronnes des pôles, c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40% des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Les aires sont définies en adjoignant à chaque pôle sa couronne. En fonction de la taille des pôles, on distingue les grandes aires urbaines associées aux grands pôles urbains, les moyennes aires urbaines et les petites aires associées respectivement aux moyens et petits pôles. Enfin parmi les communes non présentes dans les aires, certaines sont attirées par plusieurs aires, quand 40% au moins des actifs résidents travaillent dans des aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles : ce sont les communes, appelées multipolarisées et, on distingue les communes multipolarisées des grandes aires urbaines, dont 40% au moins des actifs résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, et les autres communes multipolarisées. Les communes restantes sont les communes isolées hors influence des pôles.

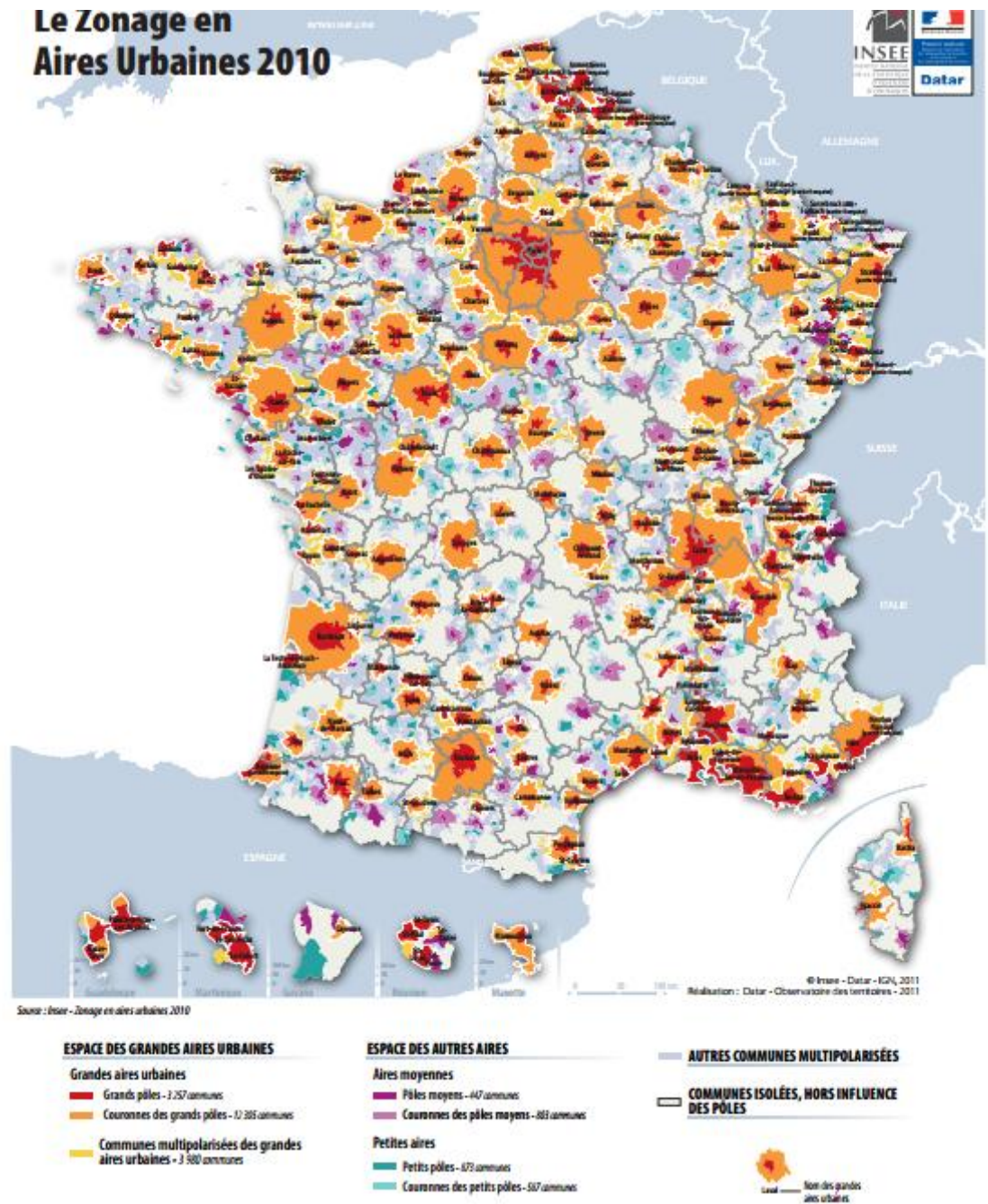
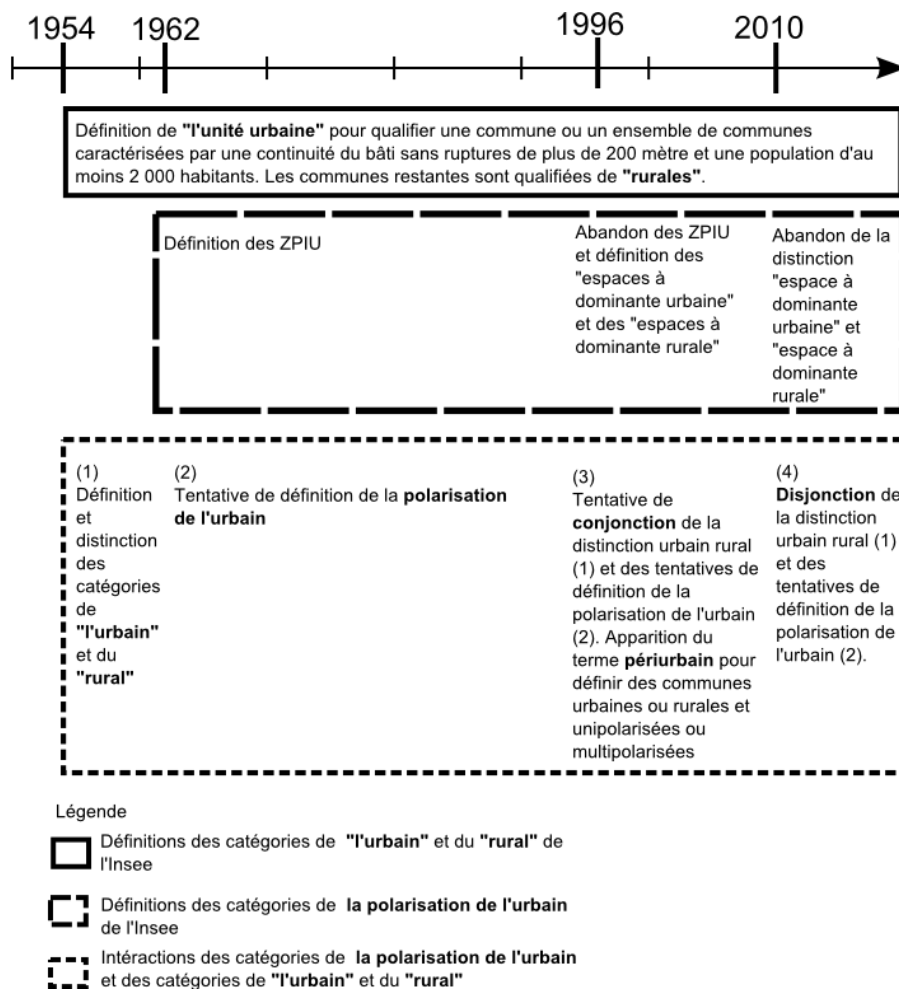


Figure 1.1.1.a Carte dite des "oeufs sur le plat" du zonage en aire urbaine de l'Insee en 2010

Source : <http://www.datar.gouv.fr/> consulté en janvier 2014.



**Figure 1.1.1.b : Schéma de l'évolution des catégories de la nomenclature de l'Insee concernant la distinction urbain rural et la polarisation de l'urbain**

**Source : Réalisation personnelle.**

Le schéma ci-dessus montre que l'apparition du terme périurbain dans la statistique française correspond à une tentative historique de joindre les catégories distinctives de l'urbain et du rural avec la question de la polarisation de l'urbain.

### 1.1.2 L'ABSENCE DU TERME « PERIURBAIN » DANS LA STATISTIQUE NATIONALE CANADIENNE ET L'USAGE DE LA NOTION DE « ZONES D'INFLUENCES METROPOLITAINES » : UNE DISJONCTION PLUS NETTEMENT AFFIRMEE ENTRE REFLEXION SUR LA POLARITE ET CATEGORISATION « URBAIN » « RURAL »

Bien qu'employant des termes différents, la nomenclature canadienne prend également en compte les bassins d'emplois. Martin Simard (2012) rapproche la définition statistique du périurbain français de la notion de zones sous influences métropolitaines (ZIM) élaborée en 2000 par Statistique Canada qui permet de vérifier le degré d'intégration à la ville d'espaces dont le paysage est de type rural (McNiven, Puderer et Janes 2000). La méthodologie utilisée pour élaborer le concept des ZIM a été modelée sur celle utilisée pour distinguer les Régions Métropolitaines de Recensement (RMR) des Agglomérations de Recensement (AR).

Les RMR/ AR sont un regroupement d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un grand centre de population -appelé noyau- avec lequel elles ont un degré d'intégration élevé. Cette intégration est délimitée en fonction de certaines règles. Ainsi la règle du noyau selon laquelle, un centre de population est délimité par une population totale de 10 000 personnes pour une AR et de 50 000 pour une RMR. Puis la règle de navettage dans le sens normal intègre une municipalité à une RMR ou un AR si au moins 100 navetteurs se déplacent vers le noyau et au moins 50 % de la population active travaille dans le noyau; et celle du navettage à contresens qui intègre une municipalité à une RMR ou une AR si le noyau compte au minimum 100 navetteurs qui se déplacent vers cette municipalité avoisinante et qu'au moins 25 % de la population active occupée du noyau travaille dans cette municipalité. Enfin, les règles de la contiguïté spatiale et de la comparabilité historique intègrent des municipalités adjacentes ou antérieurement intégrées qui ne répondent pas aux critères de navettage.

La différence entre les RMR/ AR et les ZIM réside dans le fait que pour les premières le taux de navettage est calculé par rapport à une seule région urbaine. Les ZIM sont des municipalités situées à l'extérieur des RMR/ AR existantes et mesurent le degré d'influence qu'exercent toutes les RMR/ AR sur la municipalité, tel que mesuré par le taux de navettage. Statistique Canada discrimine trois catégories : des ZIM fortes avec un taux de navettage de plus 30% vers des RMR/AR ; des ZIM modérées avec un taux de navettage de 5 à 30 % : des ZIM faibles avec un taux compris entre 0 et 5%; enfin des zones sans influences métropolitaines avec un taux de navettage égal à 0%. La réflexion sur la polarisation de l'espace est indépendante de la catégorisation urbain rural. Les « régions rurales » comprennent tout le territoire situé à l'extérieur des centres de population, c'est-à-dire des personnes pouvant vivre à l'extérieur comme à l'intérieur des RMR et AR.

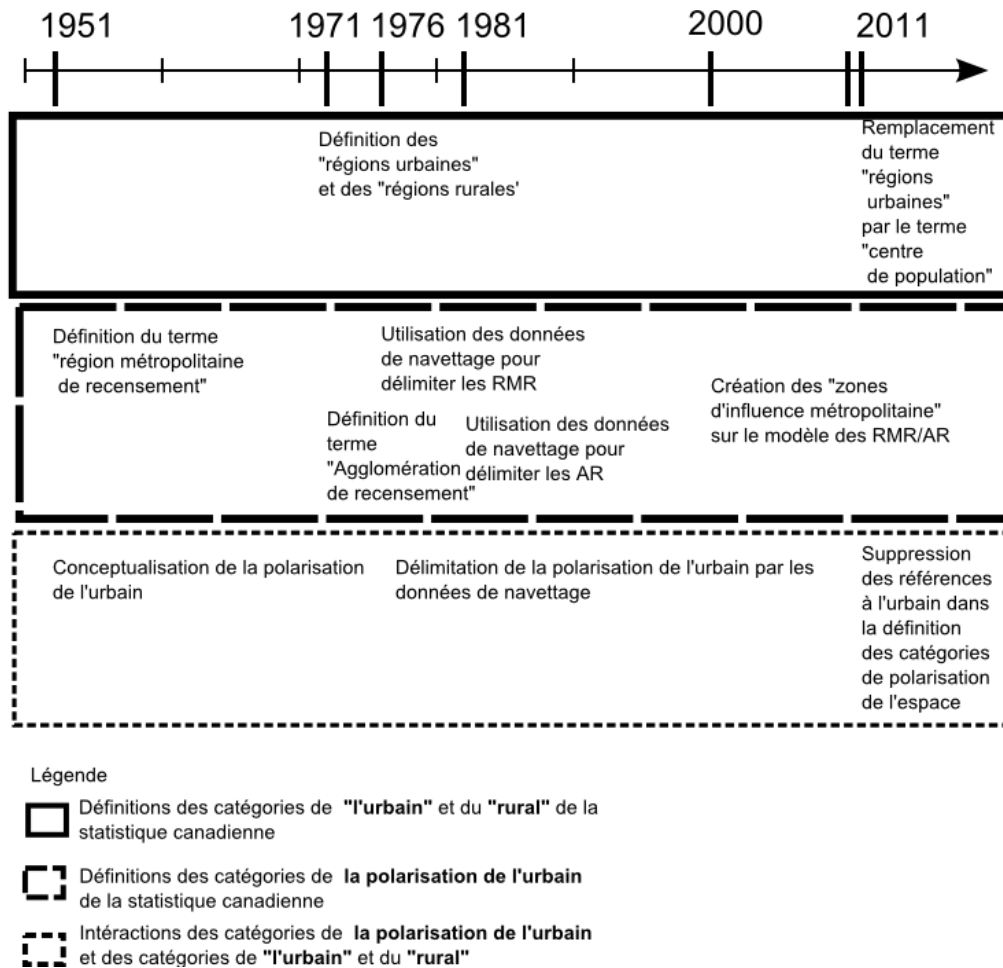
Depuis 2011, Statistique Canada a choisi de revoir son usage de certains termes afin de réduire le rapport dichotomique entre les catégories urbaines et rurales afin de mieux prendre



en compte leur « continuum ». Ainsi, le terme « centre de population » remplace le terme « région urbaine » utilisé depuis 1971 pour désigner une concentration démographique d'au moins 1 000 habitants et une densité de population de 400 ou plus habitants au kilomètre carré. Statistique Canada décide également de hiérarchiser les centres de population en distinguant : les petits centres de population qui comptent une population de 1 000 à 29 999 habitants ; les moyens centres de population qui comptent une population de 30 000 à 99 999 habitants ; et enfin les grands centres de population urbains qui comptent une population de 100 000 habitants et plus.

De même, les termes « noyau », « banlieue » et « région rurale » remplacent les termes « noyau urbain », « banlieue urbaine » et « banlieue rurale ». Cependant, tout territoire situé à l'extérieur des centres de population continue d'être considéré comme « région rurale ».

Quant à l'usage technocratique du terme « périurbain » au Québec, il renvoie plutôt à un espace où cohabitent l'homme et la faune. Ainsi, la notion de milieu périurbain est utilisée pour faire référence au territoire de chasse et de piégeage se trouvant au sein de l'espace habité québécois. En 1989, un *Code d'éthique sur la chasse et le piégeage en milieu périurbain* est adopté et il couvre l'espace municipalisé situé dans le couloir du fleuve Saint-Laurent constituant l'axe de peuplement traditionnel du Québec (Poitras et Hamel 2012).



**Figure 1.1.2 : Schéma de l'évolution des catégories de la nomenclature de la statistique canadienne concernant la distinction urbain rural et la polarisation de l'urbain**

**Source : Réalisation personnelle.**

Le schéma ci-dessus montre que le terme périurbain n'a jamais été présent dans la statistique canadienne. Dès les années 1950, la nomenclature essaye de mesurer la polarisation de l'urbain. Cette dernière repose à partir des années 1970 sur les données de navettage. Parallèlement, la statistique canadienne distingue en 1971 les catégories de l'urbain et du rural. La référence à l'urbain est cependant supprimée à partir de 2011 des catégorisations de la polarisation de l'espace. La disjonction entre catégorisation de l'urbain et du rural et réflexion sur la polarité est, de ce fait, plus nettement affirmé.

La disjonction entre réflexion sur la centralité et catégorisation urbain rural dont témoigne l'évolution des nomenclatures de la statistique française et canadienne montre que l'analogie centre urbain et périphérie rurale est devenue caduque. Cette évolution permet aux traditions de

recherches urbaines et rurales de renouveler leurs catégories d'analyse et révéler de nouvelles contradictions de l'espace.

## **1.2 DES APPROCHES « FONCTIONNALISTES » AUX LOGIQUES « D'HABITER » : RENOUVELLEMENT DES CATEGORIES D'ANALYSES DES TRADITIONS DE RECHERCHES URBAINES ET RURALES**

L'analogie centre urbain et périphérie rurale dans les statistiques nationales française et canadienne reposait sur des approches fonctionnalistes de la conception de la périphérie des villes. Or, ces approches, tant dans les recherches urbaines que rurales, tendent à décliner au profit d'une prise en compte des logiques d'habiter.

### **1.2.1 DU « FAIT RURAL » A LA « FONCTION » AGRICOLE : L'EVOLUTION « FONCTIONNALISTE » DES ETUDES RURALES**

Sans utiliser le terme périurbain, c'est la tradition ruraliste qui identifie d'abord en France la mutation des espaces à la périphérie des villes en montrant la déstructuration sociale et matérielle de l'agriculture par la construction de nouvelles infrastructures de transport (Phlipponeau 1956) et l'habitat (R. Brunet 1965). Parallèlement à la poursuite de construction du « fait rural » comme objet de recherche par certains chercheurs en France et au Québec, ces derniers assistent à sa déstructuration et son déclin (Mendras 1967; G. Fortin 1971) liés au processus d' « urbanisation des campagnes » c'est-à-dire d'uniformisation des modes de vie entre ville et campagne (Juillard 1973; Mathieu 1974).

Après la rupture épistémologique de la géographie avec le paradigme naturaliste qui expliquait le paysage par les caractéristiques du sol, du relief ou du climat, la géographie française a abordé l'étude de « l'ordre éternel des champs »<sup>3</sup> sous l'angle des « paysages agraires » (Meynier 1958). Le paysage agraire selon Meynier (1958) constitue l'expression d'une structure agraire qui rassemble un ensemble de fonctions dont les conditions foncières et sociales des régions rurales. Lebeau (1969) reproche à la définition du paysage agraire de Meynier (1958) de trop insister sur le travail du sol comme action de l'homme avec le paysage.

---

<sup>3</sup>Expression tirée du titre de l'ouvrage de Maspétiol (1946).

Selon Lebeau (1969), la notion de « rural » doit davantage prendre en compte les modes de vie qui ne doivent rien à la mise en valeur du sol. Lebeau (1969) défend la définition d'une structure agraire comprise comme l'ensemble des liens entre l'habitat rural, la morphologie agraire et le système de culture. La critique de Lebeau (1969) envers Meynier (1958) est sévère dans la mesure où ce dernier insiste sur la prise en compte des processus historiques. Françoise Plet (2003) souligne par ailleurs l'attitude paradoxale de la génération des géographes des « paysages agraires » des années 1950-1960 qui semblent renvoyer à la géographie sociale ou la géographie économique ce qui relève des hommes, des rapports sociaux et des réseaux alors que toute la complexité productive et sociale a été prise en compte dans leurs thèses pour expliquer le paysage (Berger, Gilette et Robic 1997).

Parallèlement à l'étude des « paysages agraires », la géographie d'inspiration marxiste autour de Pierre George et de ses élèves élabore à partir des années 1950 une conception des campagnes sous l'angle de la domination foncière et financière des villes. Françoise Plet (2003) note cependant que cet angle d'analyse qui passe par l'étude des rapports de pouvoir d'ordre économique dans l'espace n'est pas poursuivi au-delà de quelques thèses telles que celle de Raymond Dugrand (1963) ou celle de Roger Brunet (1965). Un peu plus tard, Etienne Julliard dont la thèse porte sur la vie rurale de la plaine de Basse Alsace (Juillard 1953) forge la notion « d'urbanisation des campagnes » (Juillard 1973) pour désigner le rapprochement des modes de vie entre urbains et ruraux. Ces approches du rural à partir des relations ville-campagne nuancent une représentation de la recherche « ruraliste » uniquement centrée sur la fonction agricole du « fait rural » dans les années d'après-guerre. Néanmoins, si les études « rurales » adoptent le terme « périurbain », c'est dans un premier temps pour souligner l'importance de sa composante agricole et constater sa destruction.

Au Québec en revanche, les représentations de la ruralité jusque dans la première moitié du XXème siècle étaient plus différenciées (Jean 2003; Jean 2004; Jean et Dionne 2007). Les observateurs opposaient les vieilles paroisses riveraines du Saint-Laurent dotée d'une culture agraire profonde, aux nouvelles paroisses de colonisation agro-forestière où se formait un nouveau type social : le colon. Il convient également de distinguer les traditions « ruralistes » française et nord-américaine. En France, l'exode rural renforce l'« agricolisation » des campagnes. De plus, le paradigme fonctionnaliste agricole dominant conduit la sociologie à s'intéresser à un groupe particulier celui des paysans et à sa recomposition dans les sociétés modernes. Contrairement aux approches « rigides » du structuralisme agraire français, c'est le paradigme évolutionniste qui domine l'approche des sociétés rurales en Amérique du Nord.

L'anthropologue Robert Redfield qualifie de « *folk society* » c'est-à-dire de société traditionnelle le monde rural. Une monographie d'Horace Miner (1930) élève de Robert Redfield, a pour objectif de fonder la pertinence du concept par l'étude des collectivités rurales du Québec de l'entre-deux-guerres. Pour l'auteur, ces sociétés traditionnelles sont soit vouées à disparaître, soit vouées à devenir urbaines. Le sociologue de l'École de Chicago, Everett Cherrington Hughes (1945), reprend ces propos à travers une monographie d'une ville moyenne québécoise en région rurale dans l'après-guerre. En Amérique du Nord, le schème évolutionniste a été si dominant que le terme ruraliste est connoté idéologiquement très à droite de sorte que contrairement à la France, les intellectuels québécois ne peuvent s'en réclamer. Comparativement à la France, le terme périurbain a d'ailleurs été plus facilement utilisé au Québec par des chercheurs en études rurales traitant des dynamiques agricoles à la périphérie des villes (Bryant 1986) ou dans le cadre de la conceptualisation de la ville régionale (Bryant, Russwurm et McLellan 1982) . L'usage plus répandu du terme périurbain chez les ruralistes québécois s'explique aussi par leur collaboration et leurs échanges importants avec d'autres chercheurs ruralistes français comme par exemple dans le cadre de colloques organisés par l'Acfas.

## **1.2.2 DU FAIT URBAIN A LA FONCTION RESIDENTIELLE, EVOLUTION FONCTIONNALISTE DES ETUDES SUR LE PERIURBAIN ET AFFIRMATION D'UNE HEGEMONIE URBAINE**

L'usage du terme périurbain n'a jusqu'à récemment que très faiblement pénétré la recherche urbaine québécoise. L'attention de cette dernière a pu porter sur les « ensembles résidentiels » périphériques (Divay et Gaudreau 1984), les « résidences secondaires » (Samson 1988) ou les espaces de « villégiature » (Saint-Amour 1979; Samson 1987) sans que le terme périurbain ne soit mentionné. Le terme n'a été introduit que très récemment notamment par le Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBa) dont les recherches ont d'abord porté sur la banlieue de la ville de Québec (A. Fortin, Després et Vachon 2002) puis sur son périurbain (Després et al. 2011) :

« Les termes les plus couramment utilisés pour désigner ces territoires en mutation autour des villes sont le *périurbain* (*exurbia* en anglais) et le *rurbain* ; Statistique Canada utilise pour sa part l'expression « banlieue rurale ». Quoique *rurbain* mette en relief le

caractère composite de ce milieu et de son paysage, à cheval entre le rural et l'urbain, nous privilégierons le terme *périurbain*, plus souvent utilisé dans les débats sociaux et la littérature spécialisée. » (Després et al. 2011, 16)

Pourtant, c'est l'influence des techniques quantitatives nord-américaines et en particulier leur diffusion dans le monde francophone par un chercheur suisse Jean-Bernard Racine (1968) travaillant au Québec qui, en utilisant le terme "péri-urbain", a influencé l'intérêt de la recherche française pour l'étude des régularités dans les configurations spatiales indépendamment de la distinction entre communes urbaines et rurales. En France, Bauer et Roux (1976) réalisent une étude pionnière dans une perspective urbaine sur la mutation des espaces à la périphérie des villes et introduisent le terme de « rurbanisation » qui s'inspire du néologisme américain « rurban » (Perkins 1943) :

« Est rurbaine [...] une zone rurale :

1. proche de centres urbains et subissant l'apport résidentiel d'une population nouvelle, d'origine principalement citadine [...].
2. caractérisée cependant par la subsistance d'un espace non urbanisé très largement dominant. C'est en cela surtout que son organisation spatiale se distingue de celle de n'importe quelle banlieue traditionnelle. En effet, les banlieues se sont constituées jusqu'à présent en continuité totale avec la ville mère. » (Bauer et Roux 1976, 13)

Obéissant à une représentation concentrique des phases d'extension des agglomérations, Dezert, Metton et Steinberg (1991) distinguent dans le périurbain, d'une part, la périurbanisation « des franges périurbaines » de deuxième couronne définies comme « les espaces subissant l'influence et la croissance de la ville-centre tout en conservant des activités rurales et agricoles, souvent sur la majorité du territoire » (Dezert, Metton et Steinberg 1991, 29) et voués à la « banlieurisation » c'est-à-dire à une disparition de l'espace « rural ou forestier » (Dezert, Metton et Steinberg 1991, 48) et d'autre part, la « rurbanisation » d'un périurbain de « troisième couronne » qui désigne « des secteurs de campagne transformés, en douceur mais aussi en profondeur, par l'intrusion de modes de vie urbains » (Dezert, Metton et Steinberg 1991, 32). Cette troisième couronne n'a pas de limite. « La rurbanisation est une « peau de léopard » dont les tâches seraient tantôt les villages périurbanisés, tantôt le rural profond, suivant la distance à la métropole ou les opportunités locales. » (Dezert, Metton et Steinberg 1991, 26).

Le paradigme des premières approches « urbaines » du périurbain est essentiellement positiviste, évolutionniste et fonctionnaliste. Il s'agit de mesurer à partir de critères démographiques et économiques l'expansion du « fait urbain » comme figure de la modernité. Les représentations fonctionnelles urbaines du périurbain, c'est-à-dire comme un « cadre rural » « subissant l'apport résidentiel d'une population nouvelle, d'origine principalement citadine » selon la formule de Bauer et Roux (1976) fonde durablement l'imaginaire périurbain des recherches urbaines. Ironiquement, alors qu'il s'agit d'affirmer le dépassement des catégories urbaine et rurale, la conceptualisation fonctionnaliste urbaine du périurbain renforce la dichotomie du couple urbain rural et explique l'incapacité des gouvernements à lutter contre « l'étalement urbain » (Mercier et Côté 2012). Ces approches insistent sur « l'apport résidentiel d'une population nouvelle » soit en mettant l'accent sur les formes matérielles avec des entrées comme les « ensembles résidentiels » (Divay et Gaudreau 1984) , ou une fonction urbaine comme la « villégiature » (Samson 1987; Samson 1988; Saint-Amour 1979) ou bien encore en privilégiant par l'entrée « classe moyenne » une réflexion sur les caractéristiques sociologiques de cette « population nouvelle » (Bidou 1984; Jaillet 2004). Certaines approches lient la forme résidentielle à la forme sociale (Bourdieu 1990).

En géographie, de larges études quantitatives démographiques et économiques de la fonction résidentielle et ses différentes dimensions (institutionnelles, idéologiques, etc.) sont réalisées d'abord à l'échelle nationale puis à des échelles métropolitaines (Bauer et Roux 1976; Dezert, Metton et Steinberg 1991; Beaucire et Burgel 1992; Berger 2004). La nouvelle nomenclature des années 1990 de l'Insee hérite du schème fonctionnaliste urbain en définissant le périurbain à partir d'une dépendance fonctionnelle (une commune peut prétendre à la périurbanité si 40% des actifs occupent un emploi situé hors de la commune et dans une ou plusieurs aires urbaines). La construction statistique du terme périurbain en France est indissociable des objectifs politiques de l'État. En tant qu'objet statistique, l'urbain se présente d'abord sous la forme d'un artefact de « l'établissement humain » (*human settlement*) (Brenner et Schmid 2014). En France, la statistique nationale a eu comme objectif d'asseoir la société d'après-guerre sur des certitudes objectives et des valeurs communes dans un contexte historique de profondes mutations socio-spatiales (Desrosières 1993). Moins étudiée, la mesure de la fonction commerciale permet de nuancer une représentation trop résidentielle et monofonctionnelle des espaces périurbains en Amérique du Nord (Lang 2003) comme en France (Laborie et Sigal 2011). Le terme périurbain plus répandu en France qu'au Québec,

s'explique en partie par la relation qu'il entretient avec les catégories de l'action politique de l'État français.

Contrairement au Québec, le périurbain est dès les années 1960 une catégorie politique de l'État français et une catégorie d'analyse scientifique. L'historienne Annie Fourcaut (2013) souligne une citation du journal français *Le Monde* du 19 juin 1966 « Le cinquième plan a donné la priorité au développement périurbain ou suburbain. » Après les années 1970, la problématique périurbaine est plutôt délaissée par la recherche urbaine française au profit d'une réflexion sur l'avenir contrarié des grands ensembles (Charmes et Léger 2009). Ce sont de hauts fonctionnaires au sein d'institutions en charge du logement, de son financement et de l'aménagement du territoire qui vont davantage participer à la reconnaissance du périurbain dans une optique non dénuée d'un parti pris idéologique en faveur de politiques libérales (Burdeau, Paul-Dubois-Taine et Portefait 1979). Le périurbain constitue selon les auteurs un milieu favorable à l'émancipation de l'individu qui peut se soustraire à une identité fondée uniquement sur les relations de travail. On retrouve ici un argumentaire en faveur de la maison individuelle déjà amorcée par le milieu patronal au XIX<sup>ème</sup> siècle pour loger les ouvriers (Dezes et al. 1966). Dans les années 1970, c'est moins la menace de la classe ouvrière comme « classe dangereuse » qui motive le rapport des auteurs, que l'ancrage de politiques libérales dans le logement en rupture avec la période dirigiste précédente. L'arrivée du ministre Albin Chalandon en 1969 marque le virage libéral des politiques du logement en France. La réforme de 1977 suite au rapport Barre accélère le transfert de financement du logement vers l'épargne privée. Cet héritage a parfois conduit à réduire la périurbanisation à un instrument des politiques libérales. Il a eu comme conséquence dans les années 1990 de polariser sur des bases idéologiques les tenants de la « ville dense » contre ceux de la « ville émergente » (Charmes et Léger 2009).

A partir des années 2000, les études sur le périurbain prennent leur distance avec le schème fonctionnaliste. Des études soulignent la diversité interne des espaces périurbains et le rôle clé de ces espaces dans la compréhension du phénomène métropolitain (Berger 2004). L'accent ne porte désormais plus uniquement sur l'aspect démographique du processus (renouvellement de la population, arrivée de nouvelles catégories sociales, confrontation entre urbains et ruraux) mais de plus en plus sur les modes d'habiter c'est à dire les logiques d'ancrage et de différenciation socio-spatiale dans un contexte de mobilité (Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014).



### **1.2.3 COMPRENDRE “L’HABITER PERIURBAIN” : DE NOUVELLES APPROCHES HERMENEUTIQUES DU PERIURBAIN EN REACTION AUX APPROCHES FONCTIONNALISTES TANT « URBAINES » QUE « RURALES »**

Sans renoncer à un dialogue avec l'État, ni à un abandon de la mesure quantitative du phénomène, les nouvelles études urbaines françaises s'éloignent du schème fonctionnaliste promu par l'Insee pour privilégier d'autres approches du périurbain en termes « d'entre-deux » à l'intersection de l'urbain et du rural. Schubart (2007) recense près de 50 néologismes francophones élaborés par différents chercheurs pour désigner le caractère « hybride » d'espaces à l'intersection de l'urbain et du rural (Bonerandi, Landel et Roux 2003). En anglais, Lang (2003) en compte 44 et aucun de ces auteurs ne peut prétendre à l'exhaustivité. Ces nombreux néologismes ; « ville-campagne » (Donadieu et Fleury 2003), « ville nature » (Chalas 2003), « espace intermédiaire » (Bonerandi, Landel et Roux 2003) « tiers-espaces » (Vanier 2003), « entre ville » (Sieverts 2004), « ville diffuse » (Secchi 2006) témoignent de la volonté parmi les chercheurs en France comme au Québec de dépasser la partition entre catégories urbaines et catégories rurales pour prendre en compte l'« interterritorialité » (Vanier 2012), ou le caractère « transitionnel » (Martin Simard 2012) de ces espaces entre ville et campagne.

Par ailleurs, l'hypothèse d'une hégémonie du “fait urbain” et l'approche fonctionnaliste agricole sont remises en cause à partir des années 1980 par certains ruralistes qui voient dans l'inversement du dépeuplement des campagnes attesté en France par le recensement de 1975 une « renaissance rurale » (Kayser 1990; Kayser 1996a; Kayser 1996b). Au rapport conflictuel entre ville et campagne appréhendé sous l'angle des conflits d'usages (Torre et al. 2013) ou de l'exploitation économique envisagée par le géographe Pierre George s'ajoute une réflexion sur « les nouvelles campagnes » (Kayser 1996b; Kayser 1996a; Hervieu et Viard 1996) qui s'éloigne de l'« agricolisation » du rural pour promouvoir de nouvelles notions plus « multifonctionnelles » comme le « paysage » (Domon, Poullaouec-Gonidec et Paquette 2005) ou encore la « néo-ruralité » (Y. Brunet 1980; Myriam Simard et Guimond 2011) c'est-à-dire l'étude de l'apport démographique puis social des nouvelles populations migrantes dans l'espace rural.

Ces approches tant urbaines que rurales prennent ainsi leurs distances avec un schème d'intelligibilité trop fonctionnaliste du périurbain pour privilégier une herméneutique du périurbain qui conduit à une prise en compte plus importante du point de vue habitant.

### **1.2.3.1 AUX ORIGINES DES APPROCHES HERMENEUTIQUES DU PERIURBAIN, LES ETUDES DE L'HABITER PAVILLONNAIRE**

En France, le pavillonnaire est souvent associé au périurbain en raison de l'étude de la fonction résidentielle dominante dans ce champs de recherche. Cette insistance du « fait pavillonnaire » dans le périurbain conduit dans le contexte nord-américain à des quiproquos dans la mesure où la forme pavillonnaire<sup>4</sup> y est plutôt associée à la banlieue. Il est cependant impossible de nier l'apport des recherches sur le pavillonnaire dans les approches contemporaines de l'habiter périurbain. L'étude de la forme pavillonnaire française ou du bungalow québécois a porté sur sa « fabrique » au travers l'étude des promoteurs (Topalov 1974; Jaillet 1982; Morisset et Noppen 2004a; Morisset et Noppen 2004b). D'autres études ont privilégié le point de vue habitant à partir d'enquêtes qualitatives plus compréhensives pour montrer « l'appropriabilité » du modèle pavillonnaire notamment par rapport au grand ensemble (Dezes et al. 1966). Enfin, des études ont adopté une démarche constructiviste mêlant posture critique et attitude bienveillante (Bourdieu 1990). Cependant, depuis les années 2000, la question de l'habiter ne concerne plus uniquement le logement mais aussi les espaces qui lui sont extérieurs.

### **1.2.3.2 DE L'HABITER PAVILLONNAIRE A L'HABITER PERIURBAIN**

A la fin des années 1990, Chalas et Dubois-Taine dans la *Ville émergente* (1997) font remarquer que le quotidien de beaucoup d'habitants des périphéries est indépendant de la ville centre pour être compris entre un magma d'ensembles pavillonnaires, de voies rapides, de centres commerciaux, de multiplexes et de zones d'activités tous situés en périphérie. Aux États-Unis, c'est principalement l'École de Los Angeles qui souligne ce nouveau modèle dispersé et réticulaire de la ville en rupture au modèle radioconcentrique de l'École de Chicago (Dear et Dahmann 2011). En France, des querelles ont d'abord opposé sur des bases idéologiques les pro- et les anti- « ville émergente » (Charmes et Léger 2009). Des analyses empiriques ont cependant permis de mieux documenter et renseigner ces nouveaux modes d'habiter dont les logiques d'ancrage s'inscrivent dans un contexte de mobilité (Pinson et

---

<sup>4</sup>Au Québec, le terme « pavillonnaire » ou « pavillon » n'est pas utilisé. On parle de « bungalow », « cottage » ou de « maison unifamiliale ».

Thomann 2002; Morel-Brochet 2006; Morel-Brochet 2007; Cailly 2004; Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014).

Dans la continuité de recherches engagées sur les quartiers fermés de type « *gated communities* » (Charmes 2007), le sociologue Éric Charmes (2011) aborde la question des « modes d'habiter périurbains » à travers l'étude du rapport que les habitants des petites communes périurbaines des métropoles lyonnaise et parisienne entretiennent avec leur logement et leur municipalité dans un contexte de culture de la mobilité (Remy 2004). L'auteur désigne par « clubbisation » ce nouveau rapport d'ancrage dans une culture de mobilité : « Sous l'effet notamment des mobilités quotidiennes et résidentielles, [...] de plus en plus de périurbains perçoivent leur commune comme une structure prestataire de service plus que comme un lieu constitutif de leur identité » (Charmes 2011, 7). En reprenant la distinction conceptuelle entre sphère de justice économique et sphère de justice politique de Michael Walzer (1983), l'auteur souligne « la sortie de certaines communes de la sphère politique pour entrer dans la sphère marchande » (Charmes 2011, 89). Selon l'auteur, cette évolution a pour principale conséquence de fragiliser les politiques de solidarités sociales.

Les analyses en termes d'homogénéité (Debry 2012), d'entre soi (Donzelot 2004) ou de repli sur soi (Lévy 2001; Lévy 2003) des espaces périurbains se sont par ailleurs complexifiées pour mettre en valeur leur relative hétérogénéité sociale et les variations des modes d'habiter des individus selon leur statut social, leur âge ou encore leur genre (Cailly et Dodier 2007). Les études empiriques constatent néanmoins, une forte individuation des modes d'habiter périurbains (Cailly 2008; Cailly 2007). Cette individuation permet de dresser des typologies des figures du périurbain. Rodolphe Dodier (2009; 2012) distingue neuf archétypes : aux figures de souffrances<sup>5</sup> périurbaines quand la résidence conduit à des formes de repli sur soi ou sur le logement, s'ajoutent des figures plus équilibrées<sup>6</sup>, caractéristiques des individus qui vivent globalement bien leur condition périurbaine, et les figures métropolitaines<sup>7</sup>. A partir d'un échantillon de 915 personnes réparties selon ces neuf archétypes, Rodolphe Dodier (2013) a ensuite cherché à identifier le rôle de l'appartenance sociale, de la distance au centre et de la taille de la ville centre dans la construction de ces modes d'habiter. Les résultats montrent le rôle déterminant des appartenances sociales dans l'adoption d'un mode d'habiter :

---

<sup>5</sup> Dodier (2009 ; 2012) distingue à l'intérieur des figures de souffrance les *reclus*, les *repliés* et les *captifs*. Cette dernière catégorie a été plus particulièrement documentée par Rougé (2005)

<sup>6</sup> Il s'agit des sous types *villageois*, *périphériques* et *navetteurs* (Dodier 2009 ; Dodier 2012)

<sup>7</sup> *Multi- compétents*, *hypermobiles* et *absents* (Dodier 2009 ; Dodier 2012)

« Des manières populaires de vivre les espaces, plus focalisées sur le logement et sur l'espace local du village périurbain, s'opposent à des modes de vie qui articulent ces dimensions locales avec une pratique intense et signifiante de l'ensemble de l'aire urbaine. » (Dodier 2013, 8).

Par ailleurs, les résultats de Dodier (2013) rejettent l'hypothèse d'une variation des modes d'habiter en fonction de la distance au centre. Enfin, les résultats de l'enquête de Rodolphe Dodier (2013) suggèrent que la diffusion des modes d'habiter périurbain pourraient être influencés par la taille de la ville centre et plus particulièrement par le coût de l'accès au foncier.

Contrairement à Rodolphe Dodier (2013), Martine Berger, Monique Poulot, Claire Aragau et Lionel Rougé (2015) observent dans une enquête sur les modes d'habiter périurbain franciliens des variations de l'habitabilité périurbaine en fonction de la distance et de l'accessibilité au pôle d'emploi urbain qui peut s'expliquer par une variation des ressources locales en fonction de la taille de la ville centre. Dans la perspective d'une « montée en qualité » des espaces périurbains et de leur « maturité » comprise comme une forme de stabilisation de ces territoires après plusieurs années de croissance pavillonnaire (Berger, Aragau et Rougé 2014), ils dégagent trois figures d'une habitabilité périurbaine composite : premièrement, la figure des ménages modestes accédant à la propriété dans des espaces éloignés des pôles d'emplois urbains avec peu de services et des contraintes en termes de mobilités fortes. Deuxièmement, la figure des catégories socio-professionnelles plus élevées évoluant dans un environnement préservé et dont l'habitabilité fortement paysagère peut conduire à des formes de fermeture sociale. Enfin, troisièmement, la figure d'une habitabilité assumée de la ville campagne reposant sur un développement équilibré qui s'appuie sur la mise en valeur des espaces ouverts et des micro centralités dans une perspective d'autonomisation tant sur le plan de l'emploi que des services par rapport au centre urbain.

Ainsi, les enquêtes empiriques ne permettent pas d'aboutir à une définition d'un « habiter périurbain » comme catégorie heuristique qu'elle soit sociale ou spatiale. Ces recherches montrent la prégnance de l'opposition ville campagne comme catégorie d'analyse spatiale des habitants (Morel-Brochet 2007) et invalident « l'habiter périurbain » comme forme localisée d'attitude sociale ou politique (Dodier 2012; Charmes 2011; Bacqué et al. 2016). Les auteurs font régulièrement l'hypothèse que les modèles d'habiter mis en exergue par leurs enquêtes ne

concernent pas exclusivement les espaces périurbains mais peuvent aussi s'appliquer à la ville centre :

« Pas plus qu'elle ne concerne les seules périphéries des villes françaises, la clubbisation n'est pas cantonnée dans le périurbain. Elle se manifeste également dans les quartiers centraux. [...] Dans les centres, les rues pavillonnaires ont pour équivalent fonctionnel les halls d'entrée, les cages d'escalier et les parkings des immeubles collectifs. Or, l'accès à ces derniers est généralement restreint par des digicodes ou par des interphones. Les rues des périphéries pavillonnaires sont beaucoup plus ouvertes. » (Charmes 2011, 251)

« Il faut le redire avec force : les modes de vie ne dépendent que de façon très marginale de la distance au centre. Par surcroît, ce résultat majeur permet d'interroger le lien entre lieu d'habitation et mode de vie puisque les types d'habiter décrits ne sont certainement ni spécifiques des espaces périurbains [...], ni absents de tous les autres types d'espaces constitutifs d'une ville contemporaine. » (Dodier 2013, 8)

Dans un autre registre, Lizabeth Cohen (2003) a montré comment aux États-Unis, l'émergence de la banlieue et le « déclin » des centres a conduit à la revitalisation de ces derniers sur le modèle de la première par l'introduction, en centre-ville, d'éléments comme les centres commerciaux, les artères autoroutières, les parkings, les stations essences etc.

En fait, les recherches portant sur « l'habiter périurbain » ne permettent pas d'opposer un espace à un autre mais pose la question de pratiques et de représentations qui trouvent dans ces espaces des conditions favorables à leur développement sans pour autant s'y réduire. C'est la raison pour laquelle la géographe Claire Aragau (2013) plaide pour un retour à une circonscription spatiale du périurbain en réinvestissant la catégorie statistique de « bassin de vie », susceptible de révéler les dynamiques propres de ces espaces et pas seulement leurs dépendances. Plus généralement, la problématique de « l'habiter périurbain » n'a pas pour objectif la fondation d'une catégorie d'analyse spatiale ou sociale, il s'agit plutôt d'une perspective de recherche qui interroge un processus socio-spatial à partir des pratiques et des représentations ordinaires et pluriels des habitants.

### **1.2.3.3 « HABITER LES ESPACES PERIURBAINS », QUELLE HISTORICITE ?**

Longtemps considéré comme un espace a-historique, l'intérêt d'une mise en perspective temporelle du périurbain est désormais soulevé comme perspective de recherche (Dodier 2012; Vanier 2012). Isabelle Gournay (2008) à travers l'histoire de l'entreprise Levitt, est une des rares historiennes à avoir écrit l'histoire d'un promoteur privé dans les années d'après-guerre. Si plusieurs recherches historiques d'envergure ont été réalisées sur les banlieues en Angleterre (Dyos 1961) aux États-Unis (Hayden 2003; Cohen 2003), au Canada (Harris 1996) et en France (Fourcaut 1988) aucune n'a été faite sur le périurbain. Une des explications avancées par l'historienne Annie Fourcaut (2013) est la nature principalement privée et donc difficilement accessible des sources de l'histoire périurbaine. L'auteur précise qu'elle a pu travailler « sans le savoir » sur le périurbain bien que l'usage du terme soit anachronique quand il renvoie aux lotissements défectueux des années 1930 (Fourcaut 2000) ou aux cités jardins (Fourcaut 1999). Aux États-Unis, Ann Forsyth (2005) a réalisé une étude sur des municipalités de banlieue planifiées par des promoteurs privés. A Montréal, l'histoire des municipalités planifiées par des promoteurs privés a été documentée (Poitras 2012; Bérubé 2014) mais aucune recherche n'a encore été conduite sur l'historicité des espaces périurbains.

## **CONCLUSION**

La catégorie spatiale du périurbain de la statistique de l'Insee témoigne d'une tentative de joindre réflexion sur la polarité et catégories urbaine et rurale. L'échec de cette tentative et l'évolution de la nomenclature de la statistique canadienne rendent compte de l'obsolescence de l'opposition fondée sur l'analogie urbain/ centre rural/ périphérie. Elle oblige les recherches urbaines et rurales à revoir leurs catégories d'analyse, pour ce faire, elles s'éloignent d'un schème d'interprétation fonctionnaliste du social pour privilégier une approche herméneutique de l'habiter. Cette inflexion conduit plusieurs chercheurs à dégager la coexistence et la mise en tension d'une diversité de figures plus ou moins a-spatialisées de l'habiter périurbain (Charmes, 2011; Dodier, 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014; Berger et al. 2015)). Cette thèse s'inscrit

dans la continuité de ces recherches empiriques sur les modes d'habiter périurbain (Pinson et Thomann 2002; Morel-Brochet 2006; Morel-Brochet 2007; Cailly 2004; Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014; Berger et al. 2015). Plus particulièrement, elle a pour objectif de documenter l'historicité des modes d'habiter des espaces périurbains à partir de l'étude d'une forme d'habitat « pionnière » du périurbain des années 1960-1970 en France et au Québec.

## **CHAPITRE II : LES ENSEMBLES RESIDENTIELS DE LOISIR : UNE FORME « PIONNIERE » DE L'URBANISME PERIURBAIN DES ANNEES 1960-1970 EN FRANCE ET AU QUEBEC**

Ce chapitre présente les débats historiographiques des années 1960-1970 en France et au Québec et l'émergence à la même période de l'idéologie de la société des loisirs. Il montre la pertinence d'une étude de cas d'ensembles pavillonnaires dont les promoteurs ont articulés idéologie de la société des loisirs et production périurbaine. Ce chapitre se conclue sur une présentation de la question de recherche et son cadre conceptuel pour répondre à la problématique de l'historicité des modes d'habiter périurbain.

### **2.1 L'HISTORIOGRAPHIE DES ANNEES 1960-1970 EN FRANCE ET AU QUEBEC**

L'étude de l'historiographie des années 1960-1970 dresse les termes du débat qui anime aujourd'hui les recherches sur cette période, et ce en France et au Québec.

#### **2.1.1 LA « REVOLUTION TRANQUILLE » AU REGARD DE L'HISTORIOGRAPHIE QUEBECOISE; UN CONCEPT FLOU**

L'intense période de mutation sociale, économique et politique concomitant à la genèse de la périurbanisation des années 1960-1970 est qualifiée au Québec de « Révolution tranquille ». Dans le langage courant, le terme réfère aussi bien à la période de croissance économique qualifiée de « Trente glorieuses » en France qu'à un ensemble d'aspirations politiques et sociales désignées métonymiquement sous le vocable de « Mai 68 » dans la tradition langagière française.

Les origines du terme ne sont pas certaines. L'historien Yvan Lamonde (2011) rapporte que selon Gilles Lesage, ex-courrieriste parlementaire du journal québécois *Le Devoir*, l'origine de l'expression remonterait à l'été 1960. Le premier ministre libéral fraîchement élu Jean Lesage répond à la question d'un reporter anglophone : [S'agit-il d'une révolution, monsieur le premier



ministre ? Si c'est une révolution, c'est une révolution tranquille]<sup>8</sup>. L'expression aurait été ensuite reprise dans des comptes rendus de la conférence de presse en anglais. En 1965, deux ouvrages de journalistes anglo-canadiens popularisent l'expression : celui de Thomas Sloan, *Quebec : The Not-So-Quiet Revolution*, daté d'avril 1965 et dont la traduction par Michel Van Schendel paraît chez HMH en août 1966 sous le titre *Une révolution tranquille ?* et celui de Peter Desbarats, *The State of Quebec : A Journalist's View of the Quiet Revolution*, paru en 1965.

La « Révolution tranquille » comme les « Trente glorieuses » sont deux chrononymes qui emploient un lexique révolutionnaire. Ce dernier renvoie aux profondes et rapides transformations de la société déboussolant les repères traditionnels hérités tant sur le plan politique, technique, social, culturel, etc. Les transformations sont si importantes et semblent si irréversibles que l'idée que « rien ne sera plus comme avant » se répand. Lamonde (2011) rappelle que la formule a été accueillie dès les années 1960 avec circonspection. Pierre Maheu de la revue littéraire marxiste *Parti pris* à l'occasion d'un débat rapporté par *Le Devoir* du 24 février 1964 avec Jacques Guay, journaliste à *La Presse*, s'étonne de l'aspect contradictoire des termes : « un qualificatif qui annule le substantif et qui condamne à chercher [...] le sens de la réalité prétendument décrite par les termes » (Lamonde 2011, 16). Lamonde (2011) remarque aussi avec ironie que le processus d'adoption du terme reproduit une logique « coloniale » pour désigner une période qui pourtant la condamnait :

« Si l'expression a trouvé sa force et sa vitesse de croisière en anglais, les Québécois se retrouvent dans la situation où ils ont adopté sans l'adapter la désignation faite par des personnes de culture différente de la leur, et qui faisaient donc une lecture du présent et du passé du Québec à partir d'une perception certes valable, mais spécifique, autre. Ce qui aura épargné aux Québécois de nommer eux-mêmes le phénomène qui les concernait au premier chef. » (Lamonde 2011, 17).

Yvan Lamonde (2011) liste plusieurs « flous » entourant l'expression « révolution tranquille ». Un flou persiste, tout d'abord, quant aux *bornes chronologiques*:

« En amont, on a fétichisé une date, le 22 juin 1960, en épinglant une élection et l'arrivée au pouvoir d'un parti autre que celui de M. Duplessis. On a mis Jean Lesage en haut de l'affiche et de l'arbre généalogique d'un temps nouveau [...]. En aval, le flou persiste

---

<sup>8</sup> « *This is a revolution, Mister Premier ?* » « *If it is a revolution, it is a quiet revolution* »

quand il s'agit de trouver le *terminus ad quem* de cette Révolution tranquille : est-elle finie même, s'est-elle close en 1966 avec le retour du refoulé et l'élection de l'Union nationale, en 1970 avec la crise d'Octobre, en 1976 avec l'arrivée au pouvoir du premier parti politique souverainiste, en 1980 ou en 1995 avec les référendums sur la souveraineté ? » (Lamonde 2011, 14-15)

Robert Parenteau (1989) défend l'idée qu'il est nécessaire d'inclure les années 1950 dans la période de la « Révolution tranquille » :

« Ce que l'on a appelé la Révolution tranquille n'est pas un phénomène de génération spontanée, mais elle a été préparée au cours des années antérieures par l'extraordinaire bouillonnement intellectuel des années cinquante, à tel point que sous certains aspects, les années soixante ne sont que la suite logique des années cinquante. » (Parenteau 1989, 185)

Lamonde (2011) se prononce également en faveur de l'inclusion des années 1950 dans la période de la Révolution tranquille au Québec :

« Il faut reconnaître les réformes accomplies tout en relativisant, car elles avaient été faites à peu près partout en Occident et au Canada et elles avaient été préparées et amorcées avant 1960. Ces réformes se sont faites dans un contexte de pressions démographiques et de prospérité économique qui expliquent un certain nombre de phénomènes. Souvent conjugués, ces facteurs font comprendre certains traits des gouvernements de Maurice Duplessis. En effet, la construction d'écoles et d'hôpitaux répond à la poussée démographique du *baby-boom* après 1946, [...] et, du coup, explique la popularité relative de Duplessis [...] et son style d'administration où le maintien du pouvoir a tenu pour une bonne part aux ristournes de tous les entrepreneurs en construction. » (Lamonde 2011, 12)

Lamonde (2011) s'oppose à la thèse selon laquelle il y aurait une rupture entre le mode de gouvernement « clientéliste » de Duplessis et la « planification rationnelle » du gouvernement Lesage. Selon lui, l'idée que piston et patronage ont manifestement été remplacés après 1960 par la mise en place d'une fonction publique et d'un appareil d'Etat est erronée (Lamonde, 2011).

L'historienne Lucia Ferretti (2011) avance des arguments politiques et géopolitiques pour expliquer le refus de Duplessis en faveur d'un État provincial qui s'investisse pleinement dans

ses propres champs de compétence. Premièrement, il veut éviter l'endettement public qui placerait le gouvernement du Québec à la merci du capital financier canadien-anglais. De plus, le déséquilibre fiscal va dans le sens d'Ottawa « le gros des revenus à Ottawa, le gros des dépenses à Québec ». En effet, dans les principaux pays occidentaux, les milieux d'affaires influents et les milieux politiques se sont convertis à la doctrine de John Maynard Keynes selon laquelle l'atténuation des crises économiques comme celles des années 1930 peut reposer sur une intervention de l'État, de manière planifiée, pour réguler l'économie nationale. Or, cette doctrine est défendue par Ottawa. Dès 1940, le gouvernement libéral de McKenzie King entreprend d'élargir considérablement les champs d'intervention de l'État fédéral même si cela va à l'encontre de la constitution de 1867 qui réserve aux provinces la plupart des outils sociaux : éducation, santé, politique sociale. Du point de vue de Québec, la nouvelle doctrine d'Ottawa représente une nouvelle forme « d'impérialisme ».

Deuxièmement, un État qui s'investit pleinement dans ses champs de compétence suppose le développement d'une administration publique. Or, non seulement celle-ci coûte cher, mais elle provoque un partage de la dispensation des fonds publics entre les députés et les fonctionnaires, ces derniers chargés de veiller à l'exécution des programmes statutaires des dépenses. Cela Duplessis ne l'accepte pas ; il veut garder la haute main sur la gratitude des électeurs en se réservant à lui-même et en réservant à son parti, l'Union nationale, la distribution des fonds publics (McRoberts et Postgate 1983). Ce système se maintient aussi grâce à une surreprésentation des comtés ruraux par la carte électorale. Ces derniers ne demandent pas tellement de réformes de l'État ; par contre, ils avaient leur juste part du patronage, distribué assez équitablement et non pas seulement réservé aux amis du régime :

« Alors oui, il y a eu des investissements très massifs de fonds publics dans l'économie et la société québécoise après 1945. Des investissements qui stimulent d'ailleurs beaucoup l'économie des capitales régionales ainsi que celle des villages. Mais des investissements surtout dans l'asphalte, la brique et le béton : des routes et des ponts beaucoup ; des palais de justice ; 4 000 écoles, des hôpitaux dans toutes les régions, des sanatoriums, des centres de services sociaux, un campus tout neuf pour la naissante Université de Sherbrooke, un campus tout neuf à Sainte-Foy pour l'université Laval et encore tant d'autres bâtiments publics. Évidemment, on ne peut réduire l'action des gouvernements de Maurice Duplessis à des subventions d'infrastructures. Duplessis prend certaines mesures pour faire de l'État un outil pour la nation. Par exemple, il fait

voter la Loi de l'électrification rurale. Il fait voter aussi une loi pour créer Radio-Québec [...] même s'il n'investit pas un sou dans la nouvelle institution. [...] Il prend encore plusieurs autres mesures qui montrent clairement que les gouvernements de l'Union nationale veulent jusqu'à un certain point faire de l'État du Québec un outil pour le développement de la nation. Cependant, l'État est surtout pour Duplessis un outil pour le maintien au pouvoir de l'Union nationale. Quand il s'agit d'obtenir des budgets pour faire fonctionner les institutions, tout le monde doit quêter. Les budgets sont en grande partie discrétionnaires et donc, pour avoir l'argent, il ne faut pas mécontenter le Chef ! » (Ferretti 2011, 34-35)

Le flou chronologique concernent aussi les bornes « finales » de la Révolution tranquille qui rejoint un deuxième *flou parménidien* « qui donne l'impression qu'on est toujours dans le courant du fleuve, dans le mouvement » (Lamonde 2011, 19). Un troisième flou concerne la *désignation du phénomène* : « Que désigne-t-on vraiment : un moment, une durée ou une période de temps, un type de changement(s), les trois simultanément ? » (Lamonde 2011, 15). L'auteur insiste aussi sur un flou *générationnel* en pointant une association un peu hâtive de la « Révolution tranquille » au destin de la génération des *baby-boomers* : « Il y avait tellement de jeunes *baby-boomers* sur l'écran radar des perceptions de la période qu'on a retenu cette constellation et déduit que les *baby-boomers* avaient fait la Révolution tranquille alors qu'ils en ont bénéficié tout en continuant à la porter massivement. » (Lamonde 2011, 19). Enfin, l'auteur évoque le *flou historiographique* qui nécessite d'être détaillé afin de faire ressortir l'enjeu crucial des usages de l'histoire.

Avant les années 1960, l'historiographie québécoise est dominée par la problématique de la profonde inégalité économique et politique entre « canadiens français » et « anglophones ». Les historiens antérieurs à la « Révolution tranquille » ont comme problématique principale de rechercher l'explication de cette inégalité. Ce sont d'abord des raisons « culturelles » -catholicisme, ruralisme, etc- qui sont avancées notamment chez les auteurs anglophones comme explication de l'infériorité économique des Québécois français. Le sociologue Seymour Martin Lipset (1968) compare le Québec à l'Amérique latine en soulignant son caractère latin et catholique, peu propice selon lui au développement économique. Cette thèse trouve ses racines dans une commande par la couronne d'Angleterre à John George Lambton, futur comte de Durham, chargé de rédiger un rapport sur les causes des révoltes qui

éclatèrent en 1837-38 dans le Bas-Canada, actuel territoire de la province du Québec<sup>9</sup>. Membre du parti Whig, Durham est favorable aux idées libérales : une solution aux troubles consisterait à accorder aux représentants du peuple plus de pouvoir face au gouverneur britannique dans le cadre d'un gouvernement responsable devant une assemblée élue. Cependant, Durham hésite à préconiser cette option en raison des spécificités « nationales » des francophones hostiles au « progrès ». En fait, Durham, privilégiant les intérêts économiques de la Couronne aux considérations de philosophie politique, craint surtout que le dynamisme des marchands anglais ne soit entravé par une représentation politique des francophones. Il préconise donc la mise en place d'une politique d'assimilation « douce » des « Canadiens français » aux institutions « anglaises » : Cette politique d'assimilation passe notamment par la fusion des deux Canada, proposition suivie par Londres en 1841 par l'Acte d'Union de façon à mettre le plus rapidement les francophones en minorité.

Les préconisations du rapport Durham ont des conséquences qui dépassent le simple cadre des politiques publiques. Elles attisent chez l'élite culturelle, religieuse et économique francophone les revendications en faveur d'une reconnaissance des caractéristiques nationales des « Canadiens français » : c'est dans ce contexte que François-Xavier Garneau publie *l'Histoire du Canada depuis sa découverte jusqu'à nos jours* dans les années 1840. C'est la première tentative d'une histoire nationale canadienne écrite par un francophone; l'auteur y renverse la relation « négative » entre culture « canadienne française » et « progrès » postulée par Durham en relation « positive ». Cependant, après la seconde guerre mondiale, la faiblesse des « Canadiens français » notamment dans le domaine économique n'apparaît plus chez les jeunes historiens laïques issus du corps professoral comme une vertu mais comme un problème qu'il s'agit de résoudre. La perspective se modifie dans la mesure où les États-Unis et l'Amérique du Nord connaissent une croissance économique importante dont les fruits ne sont pas partagés avec la majorité francophone.

Deux écoles de pensée émergent pour expliquer cette inégalité, l'une plus « matérialo-structuraliste » dite « École de Montréal », l'autre plus « culturaliste » dite « École de Laval ». La première défend l'idée que l'infériorité économique des « Canadiens français » découle du décrochage du cours « normal » de l'histoire lié à la défaite française de 1763. L'absence de bourgeoisie francophone suite à la fuite des élites économiques française et la permanence d'une élite religieuse auraient entraîné un retour au « Moyen-âge » et obligé les « Canadiens

---

<sup>9</sup> Le titre officiel du rapport est *Rapport sur les affaires de l'Amérique du Nord britannique* mais il est plus connu sous le titre *Rapport Durham*

français » à ne rentrer dans la société industrielle qu'en qualité d'ouvrier (Séguin 1971). L'école de « l'Université Laval » est davantage influencée par la sociologie de Le Play et surtout l'École de Chicago avec la figure tutélaire d'Everett Hughes qui aide à la fondation de la faculté. Dans la lignée de travaux de sociologues anglophones, Fernand Ouellet, figure importante de « l'École de Laval » insiste sur la faible compatibilité des structures sociales francophones avec l'industrialisation de la région qui se fait sous l'égide des intérêts anglais. Il fustige la « mentalité d'ancien régime » promu par les institutions religieuses catholiques et soutient que l'adhésion des « Canadiens français » à ces valeurs les rend responsables de leur infériorité économique.

Ces deux perspectives ont des conséquences politiques différentes. « L'École de Montréal » insiste sur la nécessité de renégocier la position du Québec dans la Confédération afin que lui soit restauré le pouvoir qu'elle détenait avant la conquête. « L'École de Laval » en retenant la responsabilité individuelle des « Canadiens français » plaide en faveur d'une refonte des institutions québécoises sans pour autant affirmer la nécessité d'une renégociation de la place de la province dans la confédération.

En dépit de ces différences, « l'École de Montréal » comme « l'École de Laval » insistent sur les singularités de l'histoire des « Canadiens français ». Ils partagent le diagnostic de leurs faiblesses et assume une posture selon laquelle l'historien est une figure publique qui peut aiguïser la force d'un peuple et définir des orientations de la société. Enfin, « l'École de Laval » comme celle de Montréal assoient l'existence d'un « Moyen âge », d'un « retard » de la société « franco-canadienne » dont l'explication structurelle (absence de bourgeoisie) ou culturelle (permanence d'une hégémonie catholique) ne remet pas en cause l'objectif de « rattrapage » que partagent les deux écoles. Ce « Moyen âge » est popularisé par l'expression « la Grande noirceur » qui aurait précédé la « Révolution tranquille ».

Cette historiographie, comme la posture de recherche associée, est remise en cause à partir des années 1960 par l'intervention de l'État québécois qui résorbe l'infériorité politique et économique de la majorité francophone (Albouy 2008). Ces réformes changent, en effet, les conditions objectives des Francophones mais aussi la manière dont ils vont écrire leur Histoire. Avec la « Révolution tranquille », une nouvelle génération d'historiens occupant des places dans les nouvelles institutions universitaires francophones des années 1960 et du début des années 1970 insistent moins sur les singularités de la société québécoise que sur la « normalité » d'un certain nombre de ses traits. L'un des historiens les plus connus de cette période Paul-André Linteau explique qu'« Il ne s'agit plus d'expliquer l'impact des différences sur la société québécoise mais d'expliquer les facteurs qui ont conduit à l'émergence de la société industrielle

et capitaliste au Québec au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle » (Linteau 1983, 44). Rudin (1992) qualifie ces historiens de « révisionnistes ». Alors que les premiers historiens du Québec insistent sur les racines rurales des « Canadiens français », Paul-André Linteau, René Durocher and Jean-Claude Robert dans un l'ouvrage *Histoire du Québec contemporain : de la confédération à la Crise* paru en 1979, accordent une place plus importante aux enjeux urbains mais soulignent aussi l'existence et le rôle de la bourgeoisie francophone tout au long du XIX<sup>ème</sup> siècle et minimisent l'emprise idéologique de l'Église sur ces entrepreneurs. En outre, les auteurs se concentrent moins sur l'histoire ethnique des Francophones que sur l'histoire territoriale du Québec :

« Notre approche est territoriale : nous nous intéressons aux phénomènes qui sont survenus sur le territoire du Québec, aux hommes et aux femmes qui l'ont habité. Tout au long, le mot Québécois est donc employé dans un sens très précis. Il désigne tous les résidents du Québec, que leur ancêtre soit venu du nord-ouest, il y a quelques milliers d'années, qu'il soit arrivé de France à l'époque de Jean Talon, qu'il soit un Écossais ayant traversé l'Atlantique en 1780, ou un Irlandais fuyant la Grande Famine ou encore un Juif tentant d'échapper aux persécutions des certains pays d'Europe de l'Est. Nous n'écrivons pas non plus une histoire du Canada. Certes les évènements canadiens ne manquent pas d'influencer le cours de l'histoire québécoise. Mais nous nous contenterons de signaler ici leurs effets sur le Québec. » (Durocher, Linteau et Robert 1979, 10)

Ce glissement territorial les conduit à renforcer la normalité du Québec dans un paysage nord-américain marqué par le processus d'immigration<sup>10</sup>. En passant de l'étude des « Canadiens français » aux « Québécois », les auteurs affirment implicitement leurs ralliements à une catégorisation sociale non exempte d'ambiguïté du projet nationaliste : le terme « québécois » prétend englober l'ensemble de la population vivant au Québec indépendamment de son appartenance ethnique. Mais cette problématique concerne l'évolution d'un territoire peuplé à 80% de francophones ce qui les conduit à s'intéresser davantage à ce groupe social particulier.

---

<sup>10</sup> Il convient ici de mentionner la « pirouette » de Linteau, Durocher et Robert (1979) avec laquelle ils éludent la question des « autochtones » qui ne participent pas de ce processus d'immigration et qui sont donc difficilement intégrés dans la problématique « socio-territoriale » des auteurs. Deux arguments sont avancés pour expliquer la faible prise en compte de la problématique autochtone : les « premières nations » représentent un groupe numériquement peu important et leur histoire est davantage liée aux politiques d'Ottawa qu'à celle de Québec.

Ces historiens ne changent pas uniquement leur problématique de recherche par rapport à leurs prédécesseurs mais aussi leur posture. Les historiens antérieurs à la « Révolution tranquille » voyaient leurs activités scientifiques comme participant d'une activité politique; les nouveaux adoptent une posture plus distanciée marquée par une recherche d'objectivité. Cette posture peut s'expliquer par l'influence d'un certain positivisme américain qui quantifie des phénomènes modernes sur le temps long comme les classes sociales ou l'urbanisation. Mais elle se justifie aussi par une valorisation du rôle de l'expert dans la société en rupture par rapport à d'anciennes figures du travail intellectuel. En effet, en même temps que le nationalisme s'affirme comme projet politique, l'État se dote de services sociaux et d'éducation pour encadrer l'interventionnisme québécois. Ce personnel définit une idéologie pour asseoir son pouvoir, à savoir, le technocratisme qui prétend dépolitiser un certain nombre d'enjeux en les présentant comme relevant plus de la technique que de la politique. L'idéologie technocratique recouvre le projet nationaliste québécois de nature social-démocrate<sup>11</sup>. Cependant, la posture technocrate loin d'être a-politique témoigne au contraire d'une adhésion masquée à ce projet politique particulier. L'objectivisme scientifique présente de façon neutre, a-politique et objective une évolution sociale qui relèverait d'un ordre technique plutôt que politique. En insistant sur les continuités plutôt que sur les ruptures de la société québécoise, les historiens dits « révisionnistes » témoignent d'une volonté politique de réduire les contradictions et les conflits de cette société dans un projet nationaliste qui passe par l'inscription spatiale et temporelle d'une nation dans un territoire. Ces historiens participent donc tout autant que leurs prédécesseurs à un projet politique.

En effet, au cours de la Révolution tranquille, émerge un courant idéologique et politique en faveur d'un État plus social, où les valeurs collectivo-nationalistes en faveur de la justice sociale et de l'égalité triompheraient. Resnik (1989) insiste sur la nécessité de nuancer aujourd'hui les thèses postulant une « moyennisation » de la société (Guindon 1967; Brazeau 1966). En fait, l'ascension sociale d'une partie de la population coïncide avec un taux de croissance des dépenses étatiques nettement supérieur au taux de croissance du produit national brut (Gow 1983). *A posteriori*, le trait le plus marquant de la « Révolution tranquille » est l'affirmation de la puissance d'une bourgeoisie « canadienne française » :

---

<sup>11</sup>Sans rentrer dans les détails, il convient de rappeler que le projet nationaliste québécois n'est pas uniforme et qu'il ne peut être réduit au projet « social-démocrate » qui constitue une option parmi d'autres des objectifs politiques nationalistes.



« La révolution tranquille vue de 1988, dans un Québec où les nouveaux entrepreneurs et les grandes sociétés à dominante francophone, Bombardier, Lavalin, Provigo, le Groupe Laurentienne ont le vent en poupe, prend une autre allure. C'est moins l'ascension de nouvelles classes moyennes étatiques et intellectuelles qui frappe l'imagination. C'est moins la modernisation ou la « social-démocratisation » de l'État québécois, c'est moins même le volet proprement nationaliste du discours politique régnant. C'est en revanche, le rééquilibrage entre Anglophones et Francophones à l'intérieur de la division du travail au Québec et l'émergence d'une bourgeoisie québécoise plus importante qu'auparavant qui impressionnent. » (Resnik 1989, 324-325)

Cette thèse héritée de l'économiste marxiste Rudolph Hilferding défend l'idée que la spécificité des années 1950, 60, 70 est le rôle joué par l'État provincial mais aussi fédéral en faveur d'un capitalisme québécois (Bottomore et Goode 1983; Resnik 1989) :

« Le rôle de l'État québécois (et en partie fédéral), on le voit maintenant, a été d'aider à l'organisation d'un capitalisme québécois. Si on misait tellement sur l'État durant les années 1960 et 1970, c'était au nom du rattrapage et de la concurrence (avec l'Ontario), et beaucoup moins finalement, à cause d'une vocation particulièrement sociale-démocratique. » (Resnik 1989, 325)

Les opérations d'urbanisme de Bromont et l'Estérel étudiés dans cette thèse sont portées par des représentants de cette grande bourgeoisie francophone appuyée par l'État québécois au cours des années 1960 et 1970.

### **2.1.2 LES FAMILLES DESOURDY ET SIMARD : DES ENTREPRENEURS DE LA « REVOLUTION TRANQUILLE »**

Cette thèse se centre plus particulièrement sur les familles Désourdy et Simard comme représentantes de la nouvelle bourgeoisie francophone issue de la « Révolution Tranquille ». En effet, ces deux familles ont prospéré comme promoteurs à la faveur d'une période favorable économiquement et grâce au soutien de l'État québécois. Il n'existe à ce jour aucun travail d'historien réalisé à partir d'archives de ces entreprises. Les portraits qui suivent s'inspirent d'ouvrages d'amateurs. Jean Cournoyer (2006) avocat de formation, plusieurs fois ministre dans les années 1970 puis chroniqueur de radio a écrit une biographie hagiographique de Roland

Désourdy (1917-2011). Un film tout aussi hagiographique a également été réalisé sur la vie de Roland Désourdy. Le portrait qui suit s'appuie sur cette documentation indirecte qui ne mentionne pas ses sources. Il doit donc être lu avec la plus grande précaution.

Né en 1917 à Baie-Missisquoi près de la frontière américaine, Roland Désourdy, est le fils d'un entrepreneur en construction et l'aîné d'une fratrie de 15 enfants. Son père construit principalement des granges depuis 1914 dans la région de Baie-Missisquoi. En 1928, il réalise l'Hôtel Ottawa sur la rue Principale de Cowansville mais la crise de 1929 ralentit le rythme des chantiers.



*M. Roland Désourdy*  
Président

**Figure 2.1.2.a: Portrait de Roland Désourdy**

**Source: 1964. La Voix de l'Est, Cahier économique, 25 avril.**

Roland Désourdy commence à travailler dans l'entreprise familiale en 1936 quand son père obtient l'agrandissement de l'église Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus à Cowansville. En 1947, cette dernière est détruite par un incendie et Roland Désourdy reconstruit la nouvelle église ainsi qu'une nouvelle école. En 1949, Roland et son frère incorporent l'entreprise familiale en fondant la compagnie Désourdy Construction limitée.

Dans les années 1950, l'entreprise de construction achète un premier tracteur et se

lance dans les travaux d'excavation. En 1949, elle construit 80 maisons pour des militaires à l'aéroport de Saint-Hubert en banlieue de Montréal : c'est le début d'une reconnaissance dans la région de Montréal en particulier sur la rive sud. En 1953, l'entreprise obtient des travaux de gestion de l'eau de la Ville de Saint-Lambert, mais aussi la démolition et la reconstruction de plusieurs écoles dont celle de Montréal-Sud et de Chambly.

Pendant que Roland est à la recherche de contrats à l'étranger, Marcel décide d'installer l'entreprise à proximité de la municipalité de Jacques-Cartier située sur la Rive-Sud de Montréal afin de bénéficier du développement suburbain. Il fait venir ses deux frères Gervais et Bernard pour l'assister contre la concurrence des autres entrepreneurs de Montréal. Désourdy Construction réalise alors l'usine de filtration et l'égout collecteur de la ville de Jacques-Cartier.

Deux éléments politiques majeurs vont permettre à l'entreprise Désourdy de conquérir de nouvelles parts de marché. Premièrement, en 1961, le gouvernement Lesage revoit les modalités des appels d'offres pour favoriser les petites entreprises plutôt francophones. Deuxièmement, en mars 1963, le maire de Montréal annonce la tenue de l'exposition universelle et internationale de 1967 sur la jetée McKay et sur les îles Rondes, Sainte-Hélène et Notre-Dame au milieu du fleuve Saint Laurent. L'aménagement de ces îles représente un défi technique d'autant que les délais de réalisation sont très courts. À l'aide de remblais issus de carrières, du dragage du fleuve mais aussi du creusement du métro de Montréal plusieurs entreprises s'y essaient. Mais, les résidents ne supportent pas le trafic engendré, les coûts de construction augmentent dangereusement et la structure du pont Jacques-Cartier menace sous le poids des camions. Les autorités doivent trouver une solution moins coûteuse et moins dommageable pour réaliser leurs objectifs.

Plutôt que de draguer le fleuve, l'entreprise Désourdy a l'idée d'en creuser le lit. Elle érige des batardeaux pour créer des enclaves temporaires à sec au milieu du fleuve : après y avoir expulsé les eaux, elle y extrait, comme dans une carrière, la pierre dont elle a besoin pour la transporter sur une courte distance sans déranger personne. L'entreprise obtient également de nombreux contrats de construction sur l'île.

Cette opération assoit la réputation de l'entreprise qui participe dans les années 1960 et 1970 aux principaux chantiers qui vont bâtir le « Québec moderne ». En effet, elle dispose maintenant d'une flotte de 200 camions qu'il faut rentabiliser. De 1966 à 1973, elle participe aux travaux hydro-électriques de Churchill Falls. Mais surtout, en 1971, l'entreprise est associée à l'important projet hydro-électrique de la Baie James grâce à la complaisance du gouvernement

à l'égard des entreprises francophones qui sont intégrées dans le projet même si elles ne bénéficient pas d'une garantie en capital suffisant : l'entreprise Désourdy y réalise une route de 600 kilomètres dans des conditions climatiques et topologique difficiles.

L'entreprise Désourdy est également choisie en 1974 pour la réalisation du Parc Olympique : un projet très emblématique pour la ville de Montréal qui fera l'objet de nombreuses polémiques liées à son coût et ses retards. En 1976, Roland Désourdy arrive également à convaincre les autorités olympiques internationales dont le prince Philip d'Angleterre et lord Killanin qui est le président du Comité international olympique d'organiser les épreuves équestres à Bromont, à une centaine de kilomètres de Montréal.

La famille Simard prospère également comme promoteur au cours de la période de la révolution tranquille. Plus discrète que la famille Désourdy, il n'existe aucun ouvrage réalisé sur l'histoire de leurs entreprises. Le portrait qui suit s'appuie sur l'ouvrage de Robert Lavigne (2013), médecin retraité et membre fondateur de la société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel. Une précaution d'usage s'applique quant à la biographie présentée ci-dessous dans la mesure où l'auteur ne mentionne pas ses sources.



**Figure 2.1.2.b Photographie de Fridolin Simard à la mairie de l'Estérel**

**Source : Photographie personnelle, 2013.**

Les frères Simard sont originaires de la région de Charlevoix. Thomas-Louis et Fridolin sont les fils d'un agriculteur et marchand forestier, nés respectivement le 23 février 1908 et le 4 juin 1910 à Saint-Urbain : ils étaient les troisième et quatrième enfants d'une famille qui en comptait 18. Fridolin étudie au séminaire de Chicoutimi jusqu'en février 1929 mais la grande crise ruine sa famille. À l'automne 1929, Georges Bouchard d'Amos recherche un mécanicien d'expérience pour exploiter un garage en Abitibi et les deux frères aînés Simard partent en Abitibi en février 1930 pour s'associer avec les frères Bouchard dans les affaires d'un garage.

Au cours de l'été 1930, les deux frères font venir l'ensemble de la famille à Amos. L'association Fridolin et Thomas-Louis débute en 1932 par la fondation du Garage central d'Amos, une station-service où l'on répare autos, camions et machineries. Ils y développent également des prototypes de motoneiges.

Pendant que Fridolin dirige le garage à Amos, Thomas-Louis ouvre à Val-d'Or, en 1934, le premier garage de cette ville minière. En 1936, il gère un hôtel, le Continental, qu'il exploite

pendant deux ans. Dès 1935, les deux frères Simard entreprennent des travaux d'envergure tels l'aménagement de divers axes routiers pour le gouvernement du Québec et les compagnies minières, la construction de ponts importants, dont celui d'Amos sur la rivière Harricana, de nombreux édifices publics dans toutes les villes de l'Ouest du Québec et plusieurs écoles, églises et hôpitaux.

Parallèlement, Fridolin mène une carrière politique. En 1937, il est élu échevin du quartier #3 d'Amos et, le 5 septembre 1939, il devient à 29 ans le plus jeune maire du Canada : il sera maire d'Amos jusqu'au 28 août 1943, puis du 28 août 1947 jusqu'au 9 septembre 1957. Mais en 1939, la province change d'allégeance politique et la compagnie Simard et frères voit tous ses contrats gouvernementaux annulés.

Pendant la guerre, les frères Simard obtiennent des contrats sous la Loi des mesures de guerre. Ils construisent des hôpitaux, des hangars dans les aéroports, des baraques militaires et des maisons pour les ouvriers des usines de guerre (*Wartime housing*). L'après-guerre relance la construction en Abitibi (routes, ponts, aqueducs, édifices publics, lignes de transport d'énergie électrique à haut voltage avec plusieurs sous stations). En 1951 c'est le début de grands travaux et les frères Simard réalisent une usine de ciment, la construction du barrage et de la centrale hydro-électrique Rapide-2 sur la rivière des Outaouais. Développant de plus en plus de projets à Montréal et sa banlieue, la société Simard et Frères déplace graduellement son siège social de l'Abitibi à Montréal et vers 1954 les dirigeants emménagent dans la métropole.

Parallèlement, après plusieurs présidences et postes d'administrateur pendant 20 ans, dont la présidence de la Fédération des chambres de commerce du Québec en 1953, Fridolin Simard est nommé président de l'Union des municipalités du Québec en 1955. C'est en 1957 que leur firme entreprend les travaux de construction du tronçon de Saint-Jérôme de l'autoroute des Laurentides et qu'elle achète une grande partie du Domaine de l'Estérel.

### **2.1.3 LES « TRENTE GLORIEUSES » FRANÇAISES AU REGARD DE L'HISTORIOGRAPHIE CONTEMPORAINE**

La formule « Trente glorieuses » est devenue en France le label d'une époque s'étendant de 1945 à 1975. L'expression est forgée en 1979 par un économiste très médiatique Jean Fourastier (1979). La formule acquiert des majuscules dans les livres scolaires à partir des

années 2000 (Pawin 2017) mais ce n'est que récemment que Remy Pawin a consacré une thèse sur la pertinence de ce chrononyme. L'auteur rappelle que l'apparition d'une légende dorée n'est pas propre à la France. « Les « *sixties* » anglaises, les « miracles économiques » allemand (*Wirtschaftswunder*) ou italien (*miracolo economico*) rappellent les trente glorieuses » (Pawin 2013, 156). Cependant, dès les années 1980, les historiens ont nuancé la « glorification » de cette période en soulignant les inégalités générées par l'évolution de la société au cours des années 1945-1975 (Berstein 1989). Plus récemment des historiens s'attachent à écrire une « autre histoire des Trente glorieuses » en insistant sur les oppositions et les pollutions engendrées au cours de cette période (Pessis, Topçu et Bonneuil 2013). L'historien Remy Pawin complète ce travail de déconstruction en interrogeant au cours de sa thèse la pertinence même de la formule « Trente glorieuses ». Pour ce faire, l'auteur choisit de s'appuyer sur les perceptions contemporaines de l'époque. Cette démarche n'est pas celle de Fourastié qui prévenait déjà toutefois son lecteur que « les historiens qui, tôt ou tard, dépouilleront les journaux de la période 1946-1975, y [trouveront] peu de témoignages de l'ardeur et de la joie du peuple français » (Fourrastier 1979, 239-240). Remy Pawin montre en effet que les enquêtes d'opinion de l'époque font ressortir une inquiétude et un pessimisme jusque dans les années 1950 :

« Ainsi, après la phase de survie liée à la guerre et à l'occupation, la majorité des sondés a perçu l'histoire des années 1948-1962 sous les auspices du déclin : sur les plans politique, économique et international, le pays connaît de graves difficultés, qui se traduisent subjectivement sous la forme d'anxiété et d'expériences négatives vis-à-vis du cours des choses humaines. » (Pawin 2013, 170)

Les recherches de Remy Pawin révèlent également que contrairement à ce que l'expression « Trente glorieuses » sous-tend, les années 1945-1975 ne constituent pas une période unifiée du point de vue de leurs contemporains. Si l'année 1958 marque une rupture au niveau des changements perçus, il faudra attendre véritablement les années 1960 et en particulier la fin de la guerre d'Algérie en 1962 pour observer une adhésion des sondés au récit progressiste :

« L'époque faste ne débute qu'aux alentours de 1962, lorsque la France entre dans une phase de paix – qui a un effet subjectif considérable au sein d'une population qui a connu une, voire deux guerres mondiales, puis une série de conflits coloniaux au cours desquels le contingent a été mobilisé – et que la population bénéficie plus directement

des fruits de la croissance économique via la transformation des conditions de vie quotidienne. » (Pawin 2013, 170)

Cette amélioration subjective des perceptions des sondés se maintient jusqu'en 1975, date à laquelle l'idée de crise s'ancre durablement dans l'analyse populaire de la société française.

« À cet égard, la borne aval utilisée par Fourastié se justifie pleinement : 1975 marque une césure vécue comme telle sur le moment et clôturera la période précédente, marquée par une vision plus sereine de l'évolution historique et par la prégnance du récit focalisé sur l'amélioration de la vie quotidienne. » (Pawin 2013, 173)

L'auteur propose ainsi une nouvelle périodisation de la période 1945-1975 au regard de son analyse compréhensive de l'histoire :

« Force est de reconnaître que les trente années courant de 1945 à 1975 correspondent en réalité à deux périodes, si l'on exclut les premières années de survie consécutives des déboires de la Seconde Guerre mondiale : une première phase débutant aux alentours de 1948 et s'achevant en 1962, caractérisée par une forte croissance absorbée par les investissements productifs, par la Quatrième République et par les guerres coloniales ; une seconde – 1962-1975 – construite et largement reçue comme un moment de progrès social, politique et culturel. Les réunir sous la même appellation paraît donc peu justifié au regard du principe compréhensif. » (Pawin 2013, 173-174)

L'étude des débats historiographiques sur la période des années 1960-1970 en France et au Québec s'inscrit dans des problématiques nationales et ne permet pas d'asseoir les bases d'une comparaison transnationale. En revanche, à la même période, les sociétés françaises comme québécoises sont traversées par ce qui a été baptisé la « société des loisirs ».

## **2.2 L'ÉMERGENCE DE LA « SOCIÉTÉ DES LOISIRS » DANS LES ANNÉES 1960-1970**

La « société des loisirs » émerge à partir des années 1960-1970 en France comme au Québec. Quel statut accorder à cette catégorie ?



## 2.2.1 LA « SOCIÉTÉ DU LOISIR » CATÉGORIE ANALYTIQUE OU IDEOLOGIE ?

La question des « loisirs » émerge comme question de « société » dans les années 1950, 1960, 1970. Cette période, en rupture par rapport au contexte moral de l'après-guerre, est « marquée par la croissance économique (mal partagée) et par la montée des exigences (mieux partagées) de confort et de bien-être » (Granger 2012). En France, les « loisirs » vont s'imposer comme catégorie étatique de l'action publique : L'État commande plusieurs enquêtes pour décrire, catégoriser et classer des pratiques disparates reconnues désormais sous le même nom générique de « loisir ». Les hauts-fonctionnaires chargés de leurs planifications établissent rationnellement les besoins, les désirs et les conduites des Français pour planifier l'avenir de la nation. Cette vaste opération participe d'une remise en ordre symbolique du pays qui vise à asseoir la société française d'après-guerre sur des certitudes objectives et des valeurs communes (Desrosières 1993).

Parallèlement, les années 1950-1960 sont marquées en France par l'émergence d'une « théorie sociale des loisirs » influencée par la sociologie américaine de David Riesman, Daniel Bell ou Sebastian De Grazia et impliquée dans la conduite des affaires publiques (Chapoulie 1991). C'est dans l'étude du travail industriel dont George Friedman est le représentant français que s'enracine la considération pour le « loisir » : le raisonnement postule qu'avec la spécialisation des tâches vidant le travail des « besoins fondamentaux de la personnalité », les employés et ouvriers sont obligés de chercher dans le loisir la satisfaction de leur appétit « humain » de créativité, d'autonomie et d'épanouissement personnel (Friedmann 1964). Cette lecture a pour effet l'introduction des « loisirs » dans l'outillage sociologique d'intellectualisation du monde social (Lanfant 1972). C'est cette position neuve que Joffre Dumazedier se charge de faire fructifier après d'autres (Vial 1952; Frisch 1956) pour fonder une « science sociale des loisirs » : il s'attache à décrire, empiriquement d'abord, la place primordiale prise par les loisirs dans les existences quotidiennes et les effets de transformation sociale qu'ils exercent. En 1962, il diagnostique l'avènement d'une « civilisation du loisir » dont les trois fonctions – délasserment, divertissement, développement- constitueraient un « nouvel humanisme » (Dumazedier 1962). En 1966, Joffres Dumazedier et Aline Ripert publient un ouvrage regroupant un ensemble d'études intitulé *Le loisir et la ville* qui rassemble les résultats d'une recherche empirique à la fois synchronique et diachronique, menée à Annecy sur une période de plus d'un demi-siècle de

1900 à 1957 et de 1957 à 1964, sur la « structure culturelle des loisirs dans sa relation avec la structure sociale d'une ville » (Dumazedier et Ripert 1966). Le contenu du loisir est défini selon une méthode historico-déductive à partir des activités dont les intérêts culturels constituent le support. Les critères de ces intérêts, définis en fonction des écrits de l'époque et par les enquêtés eux-mêmes sont : le caractère libérateur, le caractère gratuit, le caractère hédonistique et le caractère personnel. Dans son travail, Joffres Dumazedier défend la posture d'un chercheur « engagé » œuvrant au rapprochement avec les « hommes d'action » du « mouvement culturel », distinct « du mouvement syndical ou politique et constitué par une pluralité d'organismes, qui se consacrent au loisir dans la société de masse mais dont les idéologies diffèrent » (Dumazedier et Ripert 1966). Parmi ces hommes d'action, on compte les hauts-fonctionnaires chargés de la mise en place du quatrième plan dont Joffres Dumazedier partage à la fois le diagnostic (l'évolution *probable* des loisirs) et les objectifs (leurs développements *souhaitables*). Dix ans après, un second volume au ton moins normatif intitulé *Société éducative et pouvoir culturel* est publié à partir d'enquêtes réalisées en 1974 toujours à Annecy (Dumazedier et Samuel 1976). Ce dernier volume prend davantage en compte les conditions économiques et politiques de l'énonciation de sa problématique : sans renoncer à traiter la question générale du « développement culturel de la ville dans son rapport avec le développement économique et spatial », Joffres Dumazedier la reconnaît comme émergeant d'un contexte historique conditionné par une politique qualifiée de « propagande électorale à courte vue » et économique, soit « le besoin d'une industrie dérégulée des biens et des services » (Dumazedier et Samuel 1976).

Les ouvrages de Joffres Dumazedier témoignent de l'autorité particulière dont les loisirs sont à présent investis sur la scène des « faits de société ». Cernés par une littérature devenue immense (Dumazedier et Guinchat 1965; Guinchat 1975), ils forment une figure imposée dans la description de la société française d'alors. La catégorisation sociale du « loisir » dont l'État et les chercheurs contribuent à définir le sens et le contenu et maintiennent la légitimité, provoque une conversion des « loisirs » comme agrégation incertaine d'une multitude de situations de faits de la vie quotidienne, en une forme symbolique qui n'a pas besoin de se définir pour se tenir (Granger 2012). De plus, les formules frappantes de Joffres Dumazedier, si bien accordées au culte du changement, colonisent sans mal les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ces représentations du loisir comme « rhétorique du progrès » se matérialisent dans des dispositifs et des processus d'aménagement de l'espace que ce soit dans les orientations d'équipements culturels des commissions du Plan (musée, théâtre, cinéma, etc.), dans

l'aménagement des villes nouvelles (Marsac 2011), les espaces périurbains (Lazzaroti 1995) ou des politiques d'aménagement de Montréal pour la préparation de l'Exposition universelle de 1967 ou des Jeux Olympiques de 1976 et enfin plus modestement dans des projets périurbains initiés par des promoteurs privés et dont la présente étude constitue l'objet.

On aurait tort cependant de faire du loisir une catégorie du social qui n'émerge qu'à la fin de la Seconde Guerre Mondiale. Sa reconfiguration et son ampleur se fondent sur un héritage de l'Antiquité et dont l'idéologie renouvelée alimente encore aujourd'hui les « rhétoriques du progrès » en matière d'aménagement de la « ville créative » (Florida 2002) comme les projets immobiliers de l'entreprise Disney World aux États-Unis (Didier 2005) et en France (Belmessous 2009). La bourgeoisie du XIXème siècle goûtait déjà à un « art de vivre » inspiré du modèle antique de *l'otium cum dignitate* dont les inflexions culturelles remontent aux XVème et XVIIème siècles (Burke 1995; Marfany 1997). Cependant, vers 1900, les loisirs quittent la scène d'une « condition personnelle » (Corbin 1995), pour prendre l'allure d'une « question de société ». Ils deviennent l'objet de débats publics dont le corollaire est la préoccupation publique au sujet du temps de travail et de sa réduction. La question du « loisir » est d'abord posée en des termes temporels plutôt que spatiaux : les débats concernant la réduction du temps de travail et l'augmentation du temps de loisirs sont aussi bien quantitatifs que qualitatifs. Contrairement aux généalogies rétrospectives, ce n'est guère dans le répertoire marxiste que puisent les premières mobilisations en faveur d'une réduction du « temps de travail » ; elles empruntent plus volontiers à un discours composite où se mêlent les références d'inspiration médicale, appliquées à dire scientifiquement le « besoin de loisir » des travailleurs et le motif de l'injuste privation sociale par rapport aux privilèges du bourgeois (Granger 2012). Longtemps suspects aux yeux des militants et des doctrinaires socialistes, les loisirs deviennent à la fin du XIX ème et au début du XX ème siècle les dépositaires d'un certain égalitarisme social. Mais ils permettent aussi pour les socialistes d'augurer les conditions de vie libérées du « marché du travail » et des conditions de sa reproduction. Le loisir s'affirmera alors dans différents courants idéologiques (du patronat réformateur aux milieux révolutionnaires) comme « lieu » privilégié d'une profonde rénovation sociale tant sur le plan de l'épanouissement de l'individu que du fonctionnement de la société (Granger 2012).

## **2.2.2 CRITIQUE DU « LOISIR » COMME CATEGORIE ANALYTIQUE ET DENONCIATION DE L'IDEOLOGIE INDUITE**

On ne saurait comprendre la consécration des loisirs dans les années 1960-1970 sans se référer à sa critique qui reprend les accents anciens d'un bon siècle (Kalifa 2001). Deux formes de critiques travaillent la question des loisirs : l'une pointe la passivité et la standardisation de la vie quotidienne et la marchandisation du temps libre dont le mouvement situationniste par exemple qui réclame le décroissement quand l'autre approfondi plus tard par la sociologie critique de Pierre Bourdieu (1979), dénonce les formes de « dominations sociales » contenues dans les loisirs comme lieux de reproduction des inégalités.

Si le loisir est encore défendu par certains auteurs comme catégorie sociale (Bellefleur 2008), une majorité d'entre eux a dû faire le deuil d'une « société du loisir » comme paradigme d'étude. Faute de ce rêve collectif, plusieurs départements universitaires disparaissent ou glissent vers des objets plus contrôlés et politiques comme le tourisme, la gestion d'évènements et le sport (Thibault 2009). D'autres auteurs affirment que les sciences du loisir doivent réorienter leur recherche afin d'appréhender l'expérience du loisir comme le produit de relations et d'équilibres multiples. Plutôt que de prendre le loisir comme catégorie du social, il s'agit plutôt d'interroger ses multiples dimensions en fonction des contextes sociaux et économiques (Rojek 2010). Cependant, il reste que l'utilisation du « loisir » par les différents pouvoirs économiques et politiques n'est pas neutre :

« L'économie a besoin du loisir, de son cadre temporel et des attitudes qu'il génère, pour vendre une gamme plus grande de produits, d'activités touristiques, culturelles et de divertissement : la civilisation de loisir annoncée, si elle existe, est économique et se conforme à l'économie capitaliste et marchande. Pour leur part, les communautés et les pouvoirs politiques ont, historiquement, vu dans le loisir un lieu de développement du sentiment d'appartenance, d'intégration sociale. Des jeux romains aux jeux olympiques contemporains, des fêtes de quartiers aux fêtes nationales, des pratiques culturelles locales aux pratiques « globalisantes » le loisir a été utilisé par les sociétés et les détenteurs pour pouvoir éduquer le peuple aux valeurs et aux idéologies qui les animaient. » (Thibault 2008, 159).

Si le corpus théorique du loisir a intégré la dimension temporelle des phénomènes, il semble plus réticent pour la dimension territoriale (Py et De Grandpré 2007). Au Québec, l'historienne Michèle Dagenais (2006) a travaillé sur les espaces de loisirs à Montréal et à Toronto du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale et la question spatiale du loisir et du tourisme à l'échelle du Québec a été traitée par le géographe Serge Gagnon ( 2002; 2007)

dans la perspective de la « géographie structurale ». Cependant, la relation entre « loisir » et « urbanisme » reste une problématique marginale. Pourtant l'idéologie de la société des loisirs a été introduite par des promoteurs dans la fabrique du périurbain des années 1960-1970.

## **2.3 L'INTRODUCTION PAR LES « PROMOTEURS » DE L'IDEOLOGIE DE LA « SOCIETE DES LOISIRS » DANS LA FABRIQUE DU PERIURBAIN**

L'introduction par les promoteurs de l'idéologie de la « société des loisirs » dans la fabrique du périurbain dépend des contextes locaux.

### **2.3.1 LA FIGURE DU « PROMOTEUR » EN FRANCE ET AU QUEBEC**

Les promoteurs n'agissent pas dans les mêmes cadres réglementaires en France et au Québec. De plus, il existe une diversité de promoteurs à l'intérieur même des deux pays. Les termes de « contracteur » ou « développeur » sont d'ailleurs plus fréquemment utilisés au Québec dans le langage courant que celui de promoteur. Cependant, le Québec comme la France sont des territoires où l'extraction de plus-value foncière est instituée bien que les modalités de cette extraction, son encadrement par les politiques publiques et les acteurs concernés diffèrent. Le terme « promoteur » ne renvoie donc pas forcément au même type d'acteurs, ni au même type d'actions mais désigne un « agent » (Topalov 1974) dans ce processus d'extraction de la plus-value foncière.

L'historien québécois Paul-André Linteau (1981), influencé par l'auteur marxiste François Lamarche (1972), définit le promoteur comme détenteur d'un capital mais les deux auteurs divergent quant à la nomination de ce capital : Paul-André Linteau (1981) utilise le terme de « capital foncier », et François Lamarche (1972) celui de « capital immobilier ». Paul-André Linteau (1981) insiste sur les relations de concurrence ou d'alliance entre le capital foncier et d'autres capitaux de type bancaires ou industriels. Le sociologue français Christian Topalov (1974) détaille davantage cette fonction de mise en relation du capital par les promoteurs : l'auteur dresse une typologie de ces derniers en fonction de leur capacité à mettre en relation des capitaux dont l'origine peut être diverse avec des terrains et des acheteurs. La forme de ce capital individuel ou par action peut différer d'un promoteur à l'autre mais la propriété

individuelle tend à disparaître par rapport à la propriété par action. Christian Topalov (1974) souligne ainsi la disparition historique au cours du XX<sup>ème</sup> siècle du propriétaire-constructeur en France au profit du promoteur. Au Québec, bien que la forme du capital par action se répande au sein de la bourgeoisie francophone des années 1950, celle-ci reste soumise à des mécanismes sociaux de contrôles individuels et familiaux. Il en résulte à travers la figure de l'entrepreneur une persistance de l'incarnation individuelle du capital : Paul-André Linteau n'hésite pas par exemple à comparer le rapport qu'entretient le promoteur à la ville à celui de l'entrepreneur avec l'industrie en définissant le promoteur comme un « entrepreneur en aménagement de l'espace » (Linteau 1981, 35).

Le promoteur, indépendamment de sa forme, est en charge de définir les orientations stratégiques pour réaliser l'extraction d'une plus-value urbaine. Celle-ci passe par une transformation matérielle et juridique du sol. Trois étapes sont nécessaires : l'accaparement d'un « substrat » (terre agricole, forêt, friche etc.), l'aménagement de l'accessibilité et la définition d'un environnement, enfin, la définition et la vente du nouveau type de propriété. L'idéologie du loisir intervient lors de la deuxième étape de promotion quand il s'agit de définir un « environnement » en fonction des objectifs stratégiques du promoteur. Ces objectifs passent par un marquage de l'espace de la part du promoteur.

### **2.3.2 LE MARQUAGE PAR L'IDEOLOGIE DE LA SOCIETE DES LOISIRS D'ENSEMBLES RESIDENTIELS PERIURBAINS PAR DES PROMOTEURS QUEBECOIS ET FRANÇAIS DANS LES ANNEES 1960-1970**

Le géographe français Vincent Veschambre (2008) définit le marquage comme une production de marques et/ou réinvestissement de traces. L'auteur conceptualise une relation dialectique entre marques et traces qui entretiennent un rapport différencié à la temporalité et à l'intentionnalité : la trace renvoie à ce qui subsiste du passé et rend présent ce qui a été tandis que la marque s'inscrit dans le présent et désigne une action contemporaine qui n'est pas forcément faite pour durer. Marques et traces diffèrent aussi quant à l'intentionnalité : la trace n'est pas forcément intentionnelle quand la marque fonctionne comme signature ; elle est pensée et produite pour rendre visible une personne, un groupe, une institution.

Lorsque les promoteurs exécutent les aménagements nécessaires à la réalisation de leurs objectifs stratégiques ils réalisent une opération de marquage. Au cours des années 1960-1970, des promoteurs français et québécois ont marqué les premiers espaces périurbains par l'idéologie de la société des loisirs. En France, les cas les plus emblématiques sont ceux des promoteurs des « nouveaux villages » et en particulier Port-Sud et les Cottages de Cernay mis en exergue dans le premier chapitre de l'ouvrage de Martine Berger (2004) *Les périurbains de Paris*. Au Québec, les réalisations d'entrepreneurs canadiens-français de la construction et en particulier les villes de Bromont et l'Estérel témoignent aussi d'un marquage périurbain de l'idéologie de la société des loisirs.

**Tableau 2.3.2 : Les trois étapes de la promotion à Bromont, L'Estérel, Les Cottages de Cernay et Port-Sud.**

	<b>Usage du substrat</b>	<b>Aménagements programmés par le promoteur</b>	<b>Forme de la propriété résidentielle après l'action du promoteur</b>
<b>Bromont</b>	agriculture peu productive	Centre de ski, terrain de golf, centre équestre	Propriété individuelle
<b>L'Estérel</b>	Agroforesterie, villégiature et activités récréatives	École, mairie, théâtre, centre commercial, golf, écurie	Propriété individuelle
<b>Les Cottages de Cernay</b>	Prairies	Piscine, tennis	Copropriété
<b>Port-Sud</b>	Prairies	Piscine, club house, tennis, école, église mairie	Copropriété

Source : réalisation personnelle

Les réalisations de Bromont, l'Estérel, les Cottages de Cernay et Port-Sud réinvestissent des traces non bâties, changent l'usage du sol pour marquer de l'idéologie de la société des loisirs des ensembles résidentiels dans le but de les vendre. Ces ensembles résidentiels sont des opérations d'urbanisme pionnières de la production périurbaine des années 1960-1970 et offrent des terrains d'étude propices à une enquête sur l'historicité de l'habiter périurbain.

## **CONCLUSION : L'HISTORICITE COMME OUTIL D'ANALYSE DES ENSEMBLES PAVILLONNAIRES DES ANNEES 1960-1970**

Le concept d'historicité apparaît chez plusieurs auteurs dont des philosophes (Capalbo 1975; Dondeyne 1956), des historiens (Hartog 2003) et des sociologues comme Alain Touraine qui le définit comme suit :

« Action exercée par la société, à partir de son activité, sur ses pratiques sociales et culturelles, par la combinaison de trois composantes : le mode de connaissance, qui constitue une image de la société et de la nature, l'accumulation qui prélève une partie du produit disponible et le modèle culturel qui saisit et interprète la capacité d'action de la société sur elle-même » (Touraine 1973, 531)

L'historicité comme activité réflexive d'une société composée de trois dimensions - cognitive, économique et culturelle- sert chez Touraine à répondre à la problématique très générale des logiques de transformations sociales. En effet, l'historicité est l'objet de luttes entre groupes sociaux qui cherchent à en contrôler l'orientation dans le cadre de ce que le sociologue nomme les mouvements sociaux. Le concept d'historicité est surtout motivé chez Touraine par une opposition à une conception de «la nature historique des phénomènes sociaux» (Touraine 1984, 97). Le terme historicité désigne dès lors l'attitude qui conduit une société à ne plus faire référence aux règles qui gèrent son fonctionnement pour se reproduire, mais qui se produit dans une pratique réflexive avec son propre passé.

Le concept d'historicité n'est pas une notion figée et fait l'objet d'usages variés dans les sciences sociales (Bantigny 2013). Néanmoins, il recouvre toujours deux mouvements : un mouvement régressif d'analyse de l'action passé par rapport au présent et un mouvement progressif définissant un sens c'est-à-dire une orientation et une signification à l'action. C'est deux mouvements apparaissent sous différentes formes dans la conceptualisation de différents



auteurs de l'historicité motivée par une opposition commune à tout naturalisme de la condition humaine. L'historicité est comprise dans cette thèse comme l'activité des représentations et des pratiques habitantes en liens avec la conception de formes urbaines passées en vue d'en définir un sens c'est-à-dire une signification et une orientation sociale future. Cette définition s'inspire de la méthode d'analyse « régressive-progressive » d'Henri Lefebvre<sup>12</sup> et suppose une conception du temps qui ne soit pas comprise seulement comme succession d'actions mais plutôt comme « la relation qu'un groupe humain [...] établit entre deux ou plusieurs processus, dont l'un est normalisé pour servir aux autres de cadre de référence et d'étalon de mesure. » (Elias 1996, 52). Le sociologue Norbert Elias précise que des processus naturels au déroulement continu comme les marées, le lever et le coucher du soleil peuvent jouer ce rôle. Si les hommes estiment que ces processus sont trop imprécis, ils peuvent décider de construire des processus physiques à déroulement continu plus précis et plus fiables comme par exemple des horloges. Norbert Elias nomme ces processus de référence des « continuum évolutifs » (Elias 1996, 53). Le sociologue ajoute que dans une société qu'il nomme « hautement individualisé », la propre vie d'un individu peut lui servir de « continuum normalisé pour la détermination temporelle d'autres processus » (Elias 1996, 54).

Inspiré par cette conception du temps comme opération complexe de mise en relation de différents processus évolutifs, cette thèse aborde l'historicité des modes d'habiter périurbain au travers des projets de promoteurs des années 1960-1970 considérés comme « continuité évolutive » (Elias 1996 [1984]) de référence du temps de la périurbanisation. Bien évidemment, la construction de ces ensembles résidentiels comme cadre de références se situe par rapport à un autre continuum normalisé et socialement reconnu en France et au Canada qu'est les années calendériques. Néanmoins, le choix des projets des promoteurs comme cadre de référence transnational pour l'étude de l'historicité des modes d'habiter en relation avec la périurbanisation autorise une mise à distance des historiographies françaises et québécoises.

L'enquête de l'historicité de l'habiter périurbain dans les opérations d'urbanisme programmé de Bromont, l'Estérel, les Cottages de Cernay et Port-Sud consiste à documenter deux types de tensions -voire de conflits- susceptibles d'apparaître suite aux orientations stratégiques définies par le promoteur : d'une part, des tensions entre les orientations

---

<sup>12</sup> Henri Lefebvre écrit avoir hérité sa méthode d'analyse de Marx et en donne la définition suivante : « Cet ouvrage essayait donc non seulement de caractériser l'espace où nous vivons et sa genèse, mais de retrouver la genèse, à travers et par l'espace produit, de la société actuelle. Ambition que le titre n'annonce pas ouvertement. Résumons ce dessein, inhérent à la démarche poursuivie : une étude « rétro » de l'espace social dans son histoire et sa genèse, à partir du présent en remontant vers cette genèse- puis retour sur l'actuel, ce qui permet d'entrevoir sinon de prévoir le possible et le futur. » (Lefebvre 1974, 24)

idéologiques des promoteurs et leur réception par les habitants et d'autre part des tensions entre différentes modalités d'habiter ces espaces.

Cette problématique de recherche s'appuie sur un cadre théorique lefebvrien. En effet, Henri Lefebvre (1974) distingue, au sein des représentations socialement situées de l'espace, les représentations dominantes et les représentations dominées. Les représentations dominantes sont qualifiées d'idéologie de l'espace. Néanmoins, les représentations dominées sont susceptibles d'entretenir une relation conflictuelle avec les idéologies. Elles constituent de ce fait, des formes d'appropriation. Dans la mesure où les promoteurs obéissent à des objectifs stratégiques de mise en relation de capitaux, leur représentation de l'espace peut être qualifiée de dominante : c'est la raison pour laquelle, la représentation en faveur de la « société des loisirs » peut être qualifiée d'idéologie de l'espace chez les promoteurs. Parallèlement, ces représentations des promoteurs peuvent être détournées et/ ou appropriées par les habitants : dans ce cadre, les représentations des promoteurs et les représentations habitantes participent d'un processus dont les formes de domination et d'appropriation permettent d'appréhender l'historicité des modes d'habiter périurbain.

Parallèlement, Henri Lefebvre (1966) propose une conception plurielle de l'habiter qui se définit dans le cadre d'un processus conflictuel entre différentes modalités d'habiter l'espace. Ces relations parfois conflictuelles peuvent aboutir à des formes dominantes de l'habiter qualifiées par Henri Lefebvre de « modes d'habiter idéologique ». Les tensions qui peuvent potentiellement surgir entre habitants sur les modalités d'habiter les ensembles résidentiels des promoteurs mettent en évidence des rapports de pouvoir, lesquels témoignent de luttes pour l'appropriation de l'espace de la part des groupes sociaux. L'étude de l'appropriation ne sert pas ici à qualifier un espace mais à révéler la dimension spatiale des rapports sociaux en dégagant différentes modalités d'habiter l'espace et leurs relations de pouvoir (Ripoll et Veschambre 2005).

Les modes d'historicités de l'habiter périurbain est appréhendée dans des ensembles résidentiels « pionniers » du périurbain français et québécois sous l'angle des représentations et plus particulièrement de la conflictualité entre l'idéologie de la « société des loisirs » des promoteurs et les représentations, parfois concurrentes, des habitants. Quelles tensions sont apparues entre la représentation de l'habiter périurbain des promoteurs des années 1960-1970 et les représentations habitantes de ces espaces? Ces tensions entre l'idéologie urbaine de promoteurs des années 1960-1970 et les différentes représentations habitantes sont étudiées à partir d'une méthode comparative.

## **CHAPITRE III : UNE ANALYSE COMPARATIVE FRANCE QUÉBEC : DEFINITION, METHODE ET LIMITES**

L'analyse synchronique et diachronique des modes d'historicités de l'habiter périurbain des ensembles résidentiels québécois et français requière une précision quant aux termes de la comparaison et aux sources de données misent en relations.

### **3.1 POURQUOI COMPARER ? QU'EST-CE QUE COMPARER? COMMENT COMPARER?**

Le politologue Giovanni Sartori (1994) justifie l'intérêt des recherches comparatives pour deux raisons : d'une part, « elles contrôlent (vérifient ou infirment) si les généralisations restent valables ou non pour tous les cas auxquels elles s'appliquent » (Sartori 1994, 20). D'autre part, l'auteur précise que « comparer c'est « apprendre » de l'expérience des autres, et inversement, celui qui ne connaît qu'un seul pays n'en connaît aucun. » (Sartori 1994, 22). Mais l'auteur souligne que les recherches comparatives diffèrent quant à leur rapport à la généralisation selon qu'elles mettent en relation des échantillons ou des études de cas. La mise en relation d'étude de cas suit le plus souvent une démarche inductive qui peut servir à concevoir des hypothèses pour l'élaboration de théories plus générales (Sartori 1994, 30) et elles peuvent également conduire à infirmer ou confirmer des généralisations. Cependant, ces « généralisations » contrôlées par une comparaison d'études de cas ne visent pas à infirmer ou à confirmer des « grandes théories » mais plutôt à contrôler des généralisations hâtives « que les auteurs formulent « normalement » dans le cadre de leur recherche » (Sartori 1994, 21).

« Pommes et poires sont-elles comparables? Oui, elles le sont par rapport à certaines de leurs propriétés, qu'elles ont en commun, mais ne le sont pas quant aux propriétés qu'elles ne partagent pas. Donc pommes et poires sont comparables en tant que fruits, en tant que « choses » mangeables, ou encore comme objets qui poussent sur les arbres ; mais par contre elles sont incomparables, par exemple, quand à leur forme respective.» (Sartori 1992, 22)

Comparer suppose donc selon Giovanni Sartori de définir au préalable le point de vue de la comparaison, c'est-à-dire les propriétés comparables : « la question est donc toujours : comparables par rapport à quelles propriétés ou caractéristiques et incomparables (par exemple par trop de différences) par rapport à quelles autres propriétés ou caractéristiques? » (Sartori 1992, 23). Le tableau ci-dessous liste les caractéristiques des études de cas sélectionnés dans le cadre de cette thèse. Il apparaît que les cas sont comparables par rapport à trois caractéristiques principales qui correspondent à trois niveaux d'analyse : les représentations idéologiques des promoteurs fondées sur la « société du loisir » des années 1960-1970, leur environnement « ville campagne » et leur situation métropolitaine.

**Tableau 3.1: Tableau comparatif des caractéristiques de Bromont, L'Estérel, Les Cottages de Cernay et Port-Sud.**

<b>Secteur étudié</b>	<b>Bromont (secteur autour du golf)</b>	<b>Domaine de l'Estérel (secteur autour du lac)</b>	<b>Cottage de Cernay</b>	<b>Port-Sud</b>
<b>Idéologie (représentations des promoteurs)</b>	Société des loisirs	Société des loisirs	Société des loisirs	Société des loisirs
<b>Année de création</b>	1964	1936 réactivé en 1957	1970	1967
<b>Surface en km2</b>	En 1964: 21 En 1974: 114	12,4	0,1	0,4
<b>Substrat avant la construction</b>	agriculture peu productive	Agroforesterie, villégiature et activités récréatives	Prairies	Prairies
<b>Forme de la propriété et Propriétaire(s) avant l'action du promoteur</b>	Propriétés divisées entre agriculteurs d'origine irlandaise.	Propriété du Baron Empain	Propriété du Duc de Luigne	Propriété d'une revendeuse agricole
<b>Profil de</b>	Village agricole	Village agricole	Village agricole et	Village

<b>municipalité lors de la construction</b>		pauvre, activités de foresterie et récréotourisme	récréotouristique	ouvrier et agricole
<b>Population municipale initiale</b>	0	0	518 en 1968 (Source : Recensement Insee)	2639 en 1968 (Source : Recensement Insee)
<b>Projection en termes d'habitants lors de la construction</b>	Prévision de 300 habitants en 1963 lors de l'annonce de la constitution de la ville (bill privé) Prévision de 5 000 à 7 000 habitants pour 1967 lors de la constitution de la ville en 1964 Prévision de 30 000 habitants à partir de 1966	Prévision de 5 000 habitants en 1959	Réalisation de 101 habitations (le projet initial proposait d'en faire davantage)	702 habitations
<b>Profil de la population recherchée</b>	Navetteur vers Montréal en 1964 Employés du parc industriel à partir de 1966	Non renseigné mais sans doute villégiateur à l'année	Cadre navetteur	Cadre navetteur
<b>Equipements projetés</b>	Centre de ski, terrain de golf, centre équestre, chasse	Golf, école, mairie, théâtre, écuries, centre commercial	Piscine, tennis	Piscine, club house, tennis, église, école, mairie
<b>Equipements réalisés</b>	Piste de Ski, golf, équitation, chasse	Golf, écurie, hôtel	Piscine, tennis	Piscine, club house, tennis,

				école
<b>Étapes de construction</b>	Création de Bromont Inc. en 1963 Constitution en ville en 1964 Politique industrielle et d'expansion à partir de 1966 Crise financière et politique à partir de 1977	Société Semco propriétaire en 1957 Constitution en ville en 1959	Société immobilière réalise une première phase Contestations habitantes empêchent le développement des phases suivantes	Société immobilière réalise 4 phases de développement
<b>Réception du projet par la municipalité locale</b>	Inconnue puis contestation des politiques d'expansion	Accueil favorable de la part de la municipalité puis tension et constitution	Bon accueil du conseil municipal puis tension	Bon accueil du conseil municipal puis tension
<b>Forme de la propriété après l'action du promoteur</b>	Propriété individuelle	Grands lots et résidences	Copropriété	Copropriété
<b>Forme du capital foncier (chargé d'aménager l'espace)</b>	Municipalité de Bromont, dirigée par un promoteur privé (famille Désourdy)	Municipalité de Sainte-Marguerite puis Ville de l'Estérel dirigée par un promoteur privé (famille Simard)	Promoteur privé	Promoteur privé
<b>Réalisation des infrastructures et</b>	Bromont Inc. "privé" dirigé par	Semco "privé" dirigé par	Promoteur privé,	Promoteur privé, pas de

<b>statut des infrastructures</b>	Désourdy	Simard	rétrocession de la voirie à la municipalité	rétrocession
<b>Forme du capital immobilier (chargé de réaliser les logements etc.)</b>	Lot pouvant être bâti par un entrepreneur dit « contracteur » (petit promoteur immobilier)	Lot bâti par des d'architectes	Préconstruction en série par le promoteur privé	Préconstruction en série par le promoteur privé
<b>Surface actuelle</b>	114,42 km <sup>2</sup> (Source : Stat Canada)	12,4 km <sup>2</sup> (Source : Stat Canada)	0,1 km <sup>2</sup> (Source : Estimation personnelle)	0,4 km <sup>2</sup> (Source : Estimation personnelle)
<b>Population actuelle et tendance démographique</b>	Non renseigné sur le secteur; En 2016, la population dénombrée de Bromont se chiffrait à 9 041, ce qui représente une variation de 18,2 % par rapport à 2011. Il s'agit d'un boom immobilier. En comparaison, la moyenne provinciale était de 3,3 % et la moyenne nationale de 5,0 %. (Source :	Estérel : 196 habitants dénombrés ce qui représente une variation de -1,5 % par rapport à 2011. En comparaison, la moyenne provinciale était de 3,3 % (Source : Stat Canada 2016) <sup>13</sup>	Non renseigné Municipal : 1642 en 2011' (Source : recensement Insee) Voit figure 8.1.b pour l'évolution démographique	Non renseigné Municipalité: 8150 en 2007 (Source : recensement Insee) Voit figure 8.1.a pour l'évolution démographique

<sup>13</sup> En 2016, la population dénombrée de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson se chiffrait à 2 763, ce qui représente une variation de 0,8 % par rapport à 2011. En comparaison, la moyenne provinciale était de 3,3 % et la moyenne nationale de 5,0 % (Source : Stat Canada 2016)

	Stat Canada 2016)			
<b>Prix d'une maison individuelle</b>	Entre 300 000 \$ et 2 000 000 \$	Entre 500 000 \$ et 5 000 000 \$	Environ 300 000 €	Environ 400 000 €
<b>Centralité "régionale" (administration régionale, tribunal etc.)?</b>	Non	Non	Non	Non
<b>Centralité métropolitaine (équipements)?</b>	Station de ski, golf, hôtels	Hôtel, sentiers de ski de fond	Non	Non

---

**Source : réalisation personnelle**

La comparaison concernera trois propriétés communes aux études de cas sélectionnés :

**Une conception urbanistique reposant sur une idéologie urbaine de la « société des loisirs » et portée par des promoteurs des années 1960-1970.** La comparaison consiste à la fois à comparer les différentes conceptions urbanistiques des promoteurs, documenter leur processus de production, étudier le discours, les représentations et les choix institutionnels des promoteurs quant aux modalités d'habiter ces ensembles résidentiels. Il s'agit également de comparer cette conception des promoteurs aux représentations actuelles des habitants par le biais d'une enquête qui prenne en compte leurs représentations de la vie sociale, leurs parcours de vie, leurs aspirations et les conflits qui ont pu naître entre la conception du promoteur et les modalités d'habiter ces espaces mais également les conflits entre différentes modalités prises par les habitants pour habiter ces espaces.

**Un environnement « ville campagne ».** Les cas sélectionnés pour cette thèse sont situés dans un environnement « ville campagne ». Il s'agit dès lors de comparer les représentations de cet environnement des promoteurs dans le discours de promotion mais aussi le rapport social des habitants à cet environnement afin d'en dégager les décalages ou les adaptations.

**Une situation métropolitaine.** Enfin, la comparaison concerne la situation métropolitaine partagée par les quatre cas d'étude. Montréal et Paris, bien que de taille différente, partagent un statut de métropoles mondiales qui ont connu une phase de



périurbanisation concomitante dans les années 1960-1970, plus tardive par rapport à d'autres pays comme l'Angleterre ou les États-Unis. Les ensembles résidentiels périurbains franciliens ont été sélectionnés en raison de leur exemplarité mise en exergue par Martine Berger (2004). Ils sont représentatifs de l'une des premières manifestations du phénomène de périurbanisation amorcé dans le quadrant sud/ sud-est de la région francilienne. Situés à environ 100 km, les ensembles pavillonnaires montréalais sont plus éloignés de la ville-centre que leurs homologues franciliens qui se situent à une trentaine de kilomètres de la capitale ; cependant, les distances temporelles en voiture dans une circulation fluide sont les mêmes. Les conceptions métropolitaines véhiculées par les promoteurs dans les années 1960-1970 sont comparées entre elles ainsi qu'avec celles des habitants vivant aujourd'hui dans ces ensembles résidentiels.

Ces caractéristiques communes permettent de préciser la démarche comparative : Quelles tensions entre l'idéologie des promoteurs d'une part et les représentations habitantes d'autre part en ce qui concerne la conception urbanistique fondée sur la « société des loisirs », la conception « ville campagne » et la conception métropolitaine?

Les cas sélectionnés sont comparables dans la mesure où ils partagent une conception urbanistique commune fondée sur une idéologie de la société des loisirs dans les années 1950-1970, un environnement « ville campagne » et une situation métropolitaine. Ces caractéristiques permettent d'effectuer une comparaison à la fois diachronique (comparaison entre la conception des promoteurs de l'habitat et les modalités actuelles de l'habiter de ces ensembles résidentiels) et synchronique (comparaison entre les années 1960-1970 et 2010 des applications des idéologies de la société des cas sélectionnés, du rapport ville campagne et de la situation métropolitaine).

### **3.2 TROIS TYPES DE SOURCES DE DONNEES PRINCIPALES : ENTRETIENS, ARTICLES DE JOURNAUX ET ARCHIVES**

Afin de réaliser la comparaison diachronique, cette thèse s'appuie sur trois types sources de données principales : des entretiens, des articles de journaux et des archives. Chacune de ces sources a permis d'éclairer la conception des ensembles résidentiels par les promoteurs.

Des entretiens semi-directifs ont d'abord été conduits auprès des résidents les plus anciens afin d'obtenir des informations quant aux stratégies de promotion des promoteurs, aux

relations sociales au sein des ensembles résidentiels et du village ainsi que les représentations des premiers résidents et leurs évolutions. Cette méthode s'inspire des « récits de vie » en sociologie (Bertaux 2001) et plus particulièrement de son adaptation à la géographie par Annabelle Morel-Brochet (2007). Cette dernière fait reposer les « récits de lieux de vie » sur trois principes : « mettre au centre la personne en tant qu'habitante; l'inciter à restituer sa « géobiographie »; laisser place à l'élucidation des logiques qui donnent sa cohérence à la relation habitante » (Morel-Brochet 2007, 25). Cette méthode comporte trois visées : « diachronique (pour approfondir l'idée de culture habitante), synchronique (pour identifier la configuration multilocale des modes d'habiter) et multiscalaire (pour mettre en parallèle les échelles de pratiques et d'appropriation) » (Morel-Brochet 2007, 25).

Cette méthode comporte cependant plusieurs biais : des biais « internes » liés à la distance temporelle et aux filtres de l'enquêté puisque la mémoire sélectionne et déforme les impressions du passé. Le discours mémoriel est cependant intéressant dans la mesure où il relève ce qui a « marqué les esprits » mais il convient d'avoir toujours à l'esprit que l'analyse de la situation antérieure se fait rétrospectivement à partir de la situation présente. L'histoire vécue par une personne diffère également du récit qu'elle peut en faire à un chercheur à tel moment de son histoire (Bertaux 2001) et les enquêtés peuvent ainsi chercher dans le passé les éléments justifiant leur situation actuelle. Cette méthode d'enquête comporte également des biais « externes » liés à la transformation du contexte de l'enquête : les premiers résidents, encore résidents aujourd'hui dans nos études de cas ne sont ni représentatifs de la sociologie des résidents au début de la résidence, ni de la sociologie actuelle. Surtout cette technique d'enquête ne prend pas en compte les habitants qui ont quitté les ensembles pavillonnaires et dont les représentations différaient peut-être de ceux restés sur place. Plus largement, l'environnement physique et social a pu considérablement se modifier sur la période de temps étudiée transformant l'objet même de la représentation : le regard des habitants porte donc sur un environnement dont les changements socio-spatiaux ont pu être très importants. Néanmoins, la pertinence de ce regard rétrospectif des « pionniers » et son apport à la compréhension des transformations des socio-spatiales des modes d'habiter ont été validés par plusieurs recherches notamment pour les villes nouvelles en particulier à Cergy (Lambert 2012) et à Saint-Quentin-en-Yvelines (Peretti-Ndiaye et Tréhin-Lalanne 2009).

L'enquête auprès des « pionniers » a été complétée par d'autres entretiens auprès d'habitants arrivés à différentes périodes dans les ensembles pavillonnaires afin de comparer les représentations des « anciens » résidents à celle des personnes arrivées plus récemment. Nous

avons essayé dans la mesure du possible de prendre en compte au cours de notre recrutement la diversité des situations et des profils habitants tant du point de vue social, générationnel, ethnique ou de genre. Les entrevues auprès d'habitants ont également été complétées par des rencontres avec des informateurs-clés, acteurs ou bons connaisseurs du marché de l'immobilier et des politiques locales : agents immobiliers, promoteurs, maires, anciens maires, adjoints chargés de l'urbanisme, employés municipaux en charge des questions d'urbanisme, directeurs d'école, commerçants, agriculteurs, représentants d'associations sportives, culturelles ou religieuses.

L'enquête a révélé des itinéraires contrastés pour chaque ensemble résidentiel étudié confirmant ainsi l'hypothèse d'une diversité des trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine (Bacqué et al. 2016). Ces trajectoires sociales n'ont pas pu faire l'objet d'un traitement statistique dans la mesure où le périmètre des ensembles résidentiels ne correspondait à aucune délimitation statistique stable ; la plus petite unité statistique française est l'iris et sa détermination n'épouse pas les limites des projets des promoteurs. Dans le cas québécois, les fusions-défusions municipales qui se sont opérées ne permettent pas un traitement statistique des projets sur la période 1960-2010. A l'Estérel, les données socio-économiques sont confidentielles en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*.

**Tableau 3.2.a : Diversité des trajectoires sociales des cas étudiés**

	<b>Bromont</b>	<b>Estérel</b>	<b>Cottage de Cernay</b>	<b>Port-Sud</b>
<b>Profil de la population "pionnière"</b>	Echec initial, très peu de population des années 1960-1970 ; seuls des ouvriers travaillant pour la famille Désourdy ont été rencontrés	"Bourgeoisie" canadienne-française (médecin, avocat, ingénieur, chef d'entreprise)	"Classe moyenne" supérieure	"Classe moyenne" supérieure
<b>Trajectoire sociale du secteur</b>	Échec du projet Désourdy a conduit à une crise financière et politique de la municipalité qui végète jusque dans les années 1990. Aujourd'hui la ville connaît un développement immobilier important avec l'afflux de <i>baby-boomers</i> et de jeunes couples des banlieues et de la ville de Montréal	Embourgeoisement. Aujourd'hui, elle accueille des fortunes de plus en plus importantes (milieux d'affaires internationaux, crime organisé)	Maintien d'une classe moyenne supérieure	Déclassement social, arrivée de la classe moyenne et inférieure

**Source : réalisation personnelle**

La méthode de « recrutement » des habitants a été de type « boule de neige ». Au Québec, les entretiens ont été réalisés en immersion dans l'ensemble pavillonnaire : cette proximité a permis de mieux s'adapter aux disponibilités des participants et de compléter les entrevues par une observation des pratiques. Durant ces séjours, un carnet de bord a été tenu où les rencontres informelles et les données en observation participante ont été retranscrites. Initialement, l'objectif était de recruter des participants en fonction de leur date d'arrivée dans les ensembles résidentiels afin d'obtenir un échantillon équilibré entre « pionniers », résidents installés depuis plusieurs années et nouveaux arrivants. Cette méthode avait été testée à Port-Sud avec succès. Elle a pu être reproduite dans les Cottages de Cernay mais n'a pas pu s'appliquer au terrain québécois.

**Tableau 3.2.b : Échantillon des habitants interrogés à Port-Sud**

<b>Nom</b>	<b>âge</b>	<b>Date d'emménagement</b>	<b>Profession</b>
<b>M et Mme Daniel</b>	70	1970	Cadre commercial retraité femme au foyer
<b>M. Henri</b>	69	1970	Cadre commercial retraité
<b>M. Robert</b>	81	1971	Cadre commercial retraité
<b>M. Luc</b>	75	1972	Cadre commercial retraité
<b>M. François</b>	70	1973	Cadre chez EDF retraité
<b>M. Mathieu</b>	70	1973	Cadre commercial retraité
<b>M. Ludovic</b>	75	1971	Gardien de la résidence Port-Sud retraité
<b>Mme Hélène</b>	76	1975	Cadre financier, retraitée
<b>M. Jean</b>	70	1980	Colonel retraité
<b>M. et Mme Julia</b>	61	1985	Professeure de lettre retraitée Professeur d'économie retraité
<b>M. Louis</b>	50	1983	Cadre du public
<b>M. Albert</b>	50	1988	Consultant en informatique
<b>M. Olivier</b>	50	1997	Cadre d'une société informatique
<b>M. Stéphane</b>	19	1998	Étudiant en école d'ingénieur
<b>Mme Louise</b>	40	2001	Ingénieur et assistante de direction
<b>M. Mathieu et Mme Naïma</b>	42 et 46	2003	Agent de maîtrise à la RATP cadre commerciale
<b>M. et Mme Sophie</b>	38	2004	Employé et assistante de direction
<b>Mme Isabelle</b>	33	2008	Institutrice remplaçante
<b>Mme Nathalie</b>	40	2008	Assistante de direction et agent de maîtrise SNCF
<b>M. Pierre</b>	35	2010	Adjudant militaire (Sous officier)

Source : réalisation personnelle (le nom des personnes rencontrées au cours de l'étude ont été modifiés)



**Figure 3.2.a Photographie de la morphologie d'une rue de Port-Sud**

**Source : Photographie personnelle, janvier 2012**

Voir figure 5.2.3 pour un aspect morphologique des Cottages de Cernay

**Tableau 3.2.c : Échantillon des habitants interrogés aux Cottages de Cernay**

	Age	Année d'emménagement	Profession
<b>M. Cailloux</b>	84	Achat 1970, emménagement août 1971	cadre commercial à la retraite
<b>M. de la Forêt</b>	65	1971	directeur financier à la retraite
<b>M. Arni</b>	70	1972	commercial à son compte
<b>M. Corsica</b>	67	1974	cadre du privé
<b>M. Godet</b>	65	1977	commercial
<b>M. Bourg</b>	55	1985	cadre
<b>M et Mme Carboni</b>	57 et 63 ans	1990	cadre commercial et professeure
<b>Mme Bleue</b>	47	1991	enseignante
<b>M. Sablon</b>	66	1993	retraité chef d'entreprise
<b>M. Moine</b>	42	1994	ingénieur informatique
<b>Mme Blanche</b>	50	1996	responsable méthode
<b>Mme Catalan</b>	44	1996	enseignante
<b>Mme Agri</b>	49 et 54	1997	infirmière scolaire et informaticien
<b>M. Mazi</b>	46	2001	ingénieur informatique
<b>M. Swarznak</b>	55 et 53 ans	2010	employée et ingénieur de recherche

**Source : réalisation personnelle (le nom des personnes rencontrées au cours de l'étude ont été modifiés)**



Le projet initial de Bromont attire très peu de résidents; il a donc été plus difficile de retrouver des résidents arrivés dans l'ensemble résidentiel conçu par la famille Désourdy. Les personnes rencontrées sont des ouvriers des entreprises du promoteur ou des employés de la nouvelle municipalité qui achetèrent les premières maisons. Des entretiens ont été également conduits auprès d'anciens résidents du noyau villageois de West Shefford.



**Figure 3.2.b Photographie du secteur ciblé par l'enquête à Bromont.**

**(Source : Photographie personnelle, 2013)**

La figure 3.2.a montre la morphologie du quartier ciblé à Bromont qui correspond au secteur viabilisé lors la première phase de la construction de Bromont et situé au pied de la montagne et en bordure du golf



**Figure 3.2.c Photographie de la première phase du projet du promoteur de Bromont  
(Source : Photographie personnelle, 2013)**

La photographie 3.2.b montre les deux infrastructures de loisir centrales de la première phase du projet du promoteur de Bromont : au premier plan, le golf et au second plan, les pistes de skis. En bordure du golf et au pied de la montagne, des secteurs domiciliaires ont été viabilisés par le promoteur.

**Tableau 3.2.d : Échantillon des personnes interrogées à Bromont**

	<b>Age</b>	<b>Année d'emménagement</b>	<b>Profession</b>
<b>M. France</b>	63	né à Bromont	employé d'IBM
<b>Mme Rondeau</b>	41	enfance à Bromont/ 1975	employé de la ville
<b>M. Goss</b>	67	chalet familial qu'il a conservé comme résidence secondaire, puis il décide de s'installer définitivement à Bromont à la retraite	responsable ressource humaine
<b>M. Bois</b>	35	Arrivé à deux ans avec ses parents, revient à 28 ans après ses études	ébéniste
<b>M. et Mme Erable</b>	74 et 79		1971 biologiste et agent immobilier
<b>M. et Mme Poisson</b>	69 et 64		1975 retraité ancien ouvrier et retraitée et ouvrière
<b>M. Pin</b>	60		1983 agriculteur
<b>Mme Sylvie</b>	34	Arrivée en 1983 à 4 ans	commerçante à Bromont
<b>Mme Guillaumette</b>	66		1990 femme de ménage
<b>M. Cigarette</b>	58		1995 travailleur dans l'événementiel
<b>Mme Cindy</b>	42		2004 employée
<b>M. Marius</b>	42		2005 chômeur cuisinier
<b>M. Gdésert</b>	66		2005 promoteur
<b>M. Panda</b>	37		2005 concepteur 3D
<b>M. et Mme Sologne</b>	63 et 64		2005 professeur retraité
<b>M. Mathieu</b>	34		2003 carrossier
<b>M. et Mme Jean-Louis</b>	26 et 33		2009 Gestion dans l'aéronautique et informaticien
<b>Mme Sophie</b>	44		2010 masseuse
<b>M. Hugo</b>	33	arrivé à Bromont en 2007, déménage dans sa résidence actuelle en 2012	consultant en service financier

**Source : réalisation personnelle (le nom des personnes rencontrées au cours de l'étude ont été modifiés)**

À l'Estérel, les premiers habitants appartiennent à la bourgeoisie « Canadienne française ». Une grande homogénéité sociale et un entre-soi très marqué caractérisent les premières années de l'Estérel qui connaît aujourd'hui un embourgeoisement de plus en plus important avec une augmentation de la valeur des maisons et des investissements immobiliers importants de la part d'une très haute bourgeoisie plus diversifiée tant sur le plan religieux qu'ethnique. Il s'est avéré très difficile de rencontrer des habitants de l'Estérel au cours de l'enquête. Premièrement, parce que beaucoup d'entre eux ne résident que quelques semaines voire quelques jours dans l'année. De plus, les habitants de l'Estérel sont quasiment « invisibles » sur le territoire de la municipalité. Les maisons sont éloignées de la route, un service d'ordre interdit le stationnement et il est très rare de croiser un habitant pour entamer une conversation ; il n'existe aucune relation de voisinage susceptible d'élargir le cercle des personnes interrogées.



**Figure 3.2.d Photographie des rues de l'Estérel**

**Source : Photographie personnelle, 2013**

« ON<sup>14</sup> : Je me balade en vélo dans les rues en ligne droite de l'Estérel. Je croise de temps en temps une voiture de sport. Une décapotable. A son volant, une personne aux grosses lunettes qui lui couvre les ¾ du visage. Ces gens me font penser aux bourges de Deauville. Je flash sur les espaces publics réduit au minimum : un banc et un massif de fleur au coin d'une rue : c'est tout ce que j'ai trouvé ! Les maisons sont cachées derrière les bois. Quand les feuilles seront là, on ne verra plus rien. [...] je m'arrête à l'accoutumé pour prendre des rendez vous. Il y a bien des gens dans les jardins. Mais les gars m'expliquent qu'ils ont une entreprise de nettoyage, qu'ils sont prestataires de services. Ils habitent tous à Sainte Marguerite. Les portails sont présents mais pas toujours. Je rentre finalement assez facilement dans certaines propriétés.

TN : L'Estérel comme privatisation absolue. Réduction maximale des interactions sociales dans l'espace public. Accès ouvert mais forte violence symbolique. Paysage représentatif de la domination d'une classe internationale.» (Extrait de mon carnet de bord à l'Estérel, 2013)

La méthode de recrutement par effet « boule de neige » n'a pas permis de retrouver la diversité sociologique des habitants de l'Estérel : les enquêtés sont des personnes qui fréquentent régulièrement l'Estérel ce qui n'est pas le cas de la majorité des résidents qui sont des villégiateurs et que nous n'avons pas pu rencontrer. Il existe très peu de résidents à l'année. Les personnes rencontrées possèdent souvent plusieurs résidences.

L'enquête a d'abord été menée auprès de résidents de l'Estérel gravitant autour de la société d'histoire de Sainte-Marguerite-de-Lac-Masson et l'Estérel. Si l'échantillon s'est progressivement élargi par effet « boule de neige », il n'a pas permis de rencontrer d'autres profils que des « Canadiens français » résidant de longue date à l'Estérel. Cet échantillonnage bien que limité répond néanmoins aux objectifs de l'enquête diachronique en interrogeant le regard des « pionniers » sur leur environnement. Afin de mieux saisir la particularité de l'Estérel, des résidents riverains du lac Masson situé sur la municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson ont également été interrogés.

---

<sup>14</sup> ON : *Observational notes* (faits observés) MN : *Methodological notes* (choses à faire identifiées par l'observateur) TN : *Theoretical notes* (notes théoriques : liens avec la littérature, un concept, une hypothèse) Codage des notes selon Schatzman et Strauss (1973)

**Tableau 3.2.e Échantillon des habitants interrogés à l'Estérel et Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson**

	âge	année d'emménagement	profession
<b>M. Afrique</b>	63		1999 Technicien pour Hydro-Québec à l'étranger
<b>M. Arch</b>	55		1993 architecte
<b>Mme Rosière</b>	60	père bâtit en 1962 lorsqu'elle avait 9 ans, y passe les fins de semaines dans son enfance, rachète en 1983	juriste, directeur des ressources humaines retraité
<b>M et Mme Pradus</b>	82		1963 ingénieur dans le bâtiment/ femme au foyer
<b>M. Robert</b>	66		1987 avocat de formation, gestionnaire d'entreprise financière
<b>Mme Loyette</b>	39	2000 copropriétaire de la maison avec son mari (villégiateur), s'installe en 2011	chef d'entreprise dans l'économie sociale et solidaire
<b>M. Vigne</b>	83	achète en 1958	médecin retraité
<b>Mme Massue</b>	48	enfance à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, achète à l'Estérel en 1998,	designeuse
<b>Mme Merci</b>	73	père bâtit la maison en 1950, elle a dix ans	rentière

**Source : réalisation personnelle (le nom des personnes rencontrées au cours de l'étude ont été modifiés)**

Pour limiter les biais, et documenter les tensions liées à la conception des ensembles résidentiels étudiés, les informations obtenues par l'enquête orale ont été croisées avec des fonds d'archives privés et publics. Au Québec, des archives sur Bromont et l'Estérel ont été compilées par les sociétés d'histoire locale dont la société d'histoire de la Haute-Yamaska et la société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson et d'Estérel. En France, les archives des municipalités et des copropriétés ont également permis de documenter la genèse des nouveaux villages. Enfin, les premiers habitants ont pu offrir des documents personnels relatifs à leurs premières années d'installation.

**Tableau 3.2.f : Récapitulatif des archives publiques et privées consultées**

	<b>Port-Sud</b>	<b>Les cottages de Cernay</b>	<b>Bromont</b>	<b>Estérel</b>
<b>Archives publiques</b>	Permis de construire  Bulletins de communications	Permis de construire  Bulletins de communications	Décision des conseils municipaux	Décision des conseils municipaux
<b>Archives privées</b>	Archives de la copropriété  (Relevé des décisions des assemblées générales, évolutions du règlement de copropriétés, communications internes)  Archives personnelles des habitants  Archives de l'architecte  Enquête orale	Archives de la copropriété  (Relevé des décisions des assemblées générales, évolutions du règlement de copropriétés, communications internes)  Archives personnelles des habitants  Enquête orale	Enquête orale	Enquête orale

---

**Source : réalisation personnelle**

Les articles de journaux ont permis de documenter la conception des ensembles résidentiels en particulier le discours des promoteurs de Bromont qui se sont beaucoup servis de la presse pour relayer leur discours de promotion. La presse locale est un outil particulièrement utilisé par les élites économiques canadiennes françaises pour asseoir leur pouvoir local et promouvoir le développement de leur région d'appartenance comme l'a montré

l'historien Gérard Bouchard (1997) dans son étude de l'ascension sociale d'un entrepreneur canadien-français du Saguenay au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Cette logique perdure après la Seconde Guerre mondiale et Paul Desruissaux, président du quotidien *La tribune* déclare en 1957 : « Notre seul désir est de servir au développement de la région. Nous voulons voir grandir Sherbrooke et les Cantons-de-l'Est, y voir s'installer des industries prospères qui fourniront à la population des emplois stables et rémunérateurs » (1957 *La Tribune*, 20 mai, cité dans Kesteman, Southam et Saint-Pierre 1998, 692). Le journal *La Voix de l'Est* assume une ligne éditoriale proche de *La Tribune* mais davantage centrée sur la ville de Granby et sa région. Fondée comme hebdomadaire en 1935, *La Voix de l'Est* se transforme en quotidien en 1945 et grâce à une présentation renouvelée et à un réseau de correspondants dans diverses localités des environs, elle réussit à passer d'un tirage initial de 3 500 à presque 12 000 en 1970 (Kesteman, Southam et Saint-Pierre 1998). Ce journal constitue un organe de promotion important pour la famille Désourdy à l'échelle locale de Bromont. L'autre journal de Granby, *The Leader Mail*, est un autre support de la promotion de Bromont destiné à la population anglophone. La destination de ces journaux à deux communautés linguistiques différentes a notamment permis de caractériser des tensions liées à la conception de la ville de Bromont.

En France, les formules d'annonce en faveur des nouveaux villages fonctionnent de deux façons : d'une part une filière de « bouche à oreille », suscitée ou non par le promoteur, qui la favorise dans tous les cas. D'autre part des filières plus formelles avec annonces dans la presse, à la radio, panneaux publicitaires, dépliants distribués par la poste (Vogel 1979). La promotion des « nouveaux villages » a notamment fait l'objet d'une publicité importante dont la presse est l'un des supports : les publicités de Port-Sud sont ainsi présentes dans les grands journaux nationaux avec en tête pour l'année 1969 *Le Figaro* (6 parutions), puis *France soir* (2 parutions), *Paris Match* (1 parution) et *Le Monde* (1 parution). On trouve ensuite des parutions publicitaires dans des journaux plus spécialisés dans l'immobilier comme *1 000 maisons*, *Constructions neuves et anciennes* mais également dans des magazines pour cadre comme *Ingénieur et cadre de France*. Enfin, on trouve des parutions de publicité de Port-Sud dans des journaux spécialisés dans les sports nautiques : *Neptune nautisme* (1 parution) et *Bateaux* (1 parution). Enfin, dans le cas de l'Estérel, nous n'avons guère pu collecter de documentation concernant la promotion du projet par le promoteur. Il semble que des logiques de cooptation aient suffi pour attirer les premiers résidents.



**Tableau 3.2.g : Récapitulatif des sources utilisées pour l'étude de la promotion des ensembles résidentiels par les promoteurs**

	Port-Sud	Les cottages	Bromont	Estérel
<b>Sources</b>	Publicités	Publicités	Articles de journaux locaux	Peu d'activité de promotion
	Enquête orale	Enquête orale	Enquête orale	Enquête orale

**Source : réalisation personnelle**

## CONCLUSION

L'analyse rétrospective de la construction des catégories statistiques périurbaines en France et au Canada montre une disjonction entre réflexion sur la polarité et distinction urbain/rural. De même, le recul historique sur plus de cinquante années de recherches sur les espaces périurbains en France et au Québec permet de démontrer un éloignement des recherches urbaines comme rurales d'un schème d'interprétation fonctionnaliste du social pour une approche herméneutique de l'habiter. Cette thèse s'inscrit dans ce champs de recherche en abordant la problématique de l'habiter périurbain à travers le cadre conceptuel et la méthode d'analyse d'Henri Lefebvre (1974). Plus précisément, il s'agit d'étudier l'historicité des modes d'habiter périurbain à partir de l'actualité d'ensembles « pionniers » de la périurbanisation à Montréal et à Paris afin de mieux connaître les processus de différenciation des espaces périurbains relevé récemment par la littérature française et québécoise (Berger, Aragau et Rougé 2014; Bédard et Breux 2014; Bacqué et al. 2016)

Pour ce faire, quatre terrains d'études –Bromont, l'Estérel, Port-Sud et les Cottages de Cernay- ont été sélectionnés pour réaliser une enquête à la fois synchronique et diachronique des modes d'habiter périurbain. Ces terrains sont tous des tentatives de faire reposer le mode d'habiter périurbain sur l'idéologie de la « société des loisirs ». L'investigation porte donc plus spécifiquement sur l'appropriation habitante de ces ensembles résidentiels par une étude des

conflits entre les représentations des promoteurs et les habitants d'une part et entre les différentes modalités d'habiter ces espaces d'autre part. Ces tensions sont analysées au niveau du projet urbanistique du promoteur, de la conception de la ville campagne et de la métropole. Trois types de sources sont utilisées pour documenter ces conflits : des entretiens oraux, des archives publiques et privées et enfin, une revue des articles de presse. Les parties suivantes présentent les résultats de cette enquête d'abord au niveau des ensembles résidentiels puis au niveau de la conception de la ville campagne et de la métropole.

## **PARTIE II : CONCEPTIONS URBANISTIQUES DE L'HABITER DES PROMOTEURS ET APPROPRIATIONS HABITANTES**

Cette partie présente les résultats de l'enquête au niveau du projet urbanistique des promoteurs. L'étude de la production du périurbain en France a d'abord concerné les filières de production du logement et les « promoteurs » (Topalov 1974; Jaillet 1982). Toujours centré sur le logement, le Centre de Recherche d'Urbanisme a néanmoins privilégié le point de vue « habitant » à partir d'enquêtes sur « l'appropriabilité » de l'habitat pavillonnaire notamment par rapport aux grands ensembles (Dezes et al. 1966). De même au Québec, la production de l'habitat individuel a été appréhendée sous l'angle des formes matérielles et de leur localisation (Divay et Gaudreau 1984). Plus tard, les modalités originales de la production du « bungalow » québécois ont fait l'objet d'une étude approfondie pour en promouvoir la patrimonialisation (Morisset et Noppen 2004a; Morisset et Noppen 2004b).

Les premières recherches sur la production du périurbain s'intéressent donc aux modalités de la production de logements pavillonnaires ou individuels et cela peut générer une confusion dans cadre d'une comparaison franco-québécoise dans la mesure où cette forme résidentielle est davantage associée à la banlieue qu'au périurbain en Amérique du Nord. Surtout, ces études sont restées circonscrites à l'étude du logement sans interroger les conceptions urbanistiques de ses promoteurs et ce même dans le cas des enquêtes du Centre de Recherche et d'Urbanisme qui appréhendent l'habitat du point de vue habitant. Or, dans l'avant-propos de l'édition de 2001, les auteurs précisent ; « Lorsque nous avons refermé le dossier de l'habitat pavillonnaire, en 1966, la majeure partie des maisons individuelles était alors relativement groupées » (Dezes et al. 2005 [1966], 2). Les auteurs mentionnent en particulier le succès de la formule des « nouveaux villages » dans les années 1970. De telles remarques supposent, dès les années 1970 en France, une conception urbanistique du logement pavillonnaire de la part des promoteurs privés qui dépasse une approche restreinte de l'habiter réduite au seul logement pour embrasser des formes plus larges quasiment à l'échelle d'un quartier.

Cette conception restreinte de l'appropriabilité pavillonnaire entre également en contradiction avec la définition de l'habiter exposée par Henri Lefebvre en 1966 : habiter ne veut pas dire se loger précise Henri Lefebvre, mais s'inscrit dans une histoire anthropologique de l'être humain fait de mobilité et d'ancrage (Lefebvre 1966) ; l'habiter n'est pas un besoin de

l'homme que l'on pourrait mesurer et quantifier. Ce biais dans l'étude de l'habiter périurbain restreint au logement pavillonnaire a été corrigé depuis les années 2000 par des recherches prenant en compte les logiques d'ancrages dans un contexte de mobilité (Pinson et Thomann 2002; Morel-Brochet 2006; Morel-Brochet 2007; Cailly 2004; Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014). Ces approches permettent surtout de dresser une typologie des modalités d'intégrations des habitants du périurbain dans l'espace métropolitain. La recherche sur l'habiter périurbain est donc passée d'une étude de l'appropriabilité du logement à celle de l'intégration métropolitaine délaissant quelque peu les échelles intermédiaires du projet urbain et du village.

Cette thèse s'inscrit dans le champ des recherches compréhensives sur l'habiter périurbain, avec une attention particulière accordée dans le chapitre suivant à l'échelle du projet urbain et des conceptions urbanistiques du promoteur. La première partie est consacrée à la présentation des formes urbanistiques, des institutions et partant des idéologies des promoteurs lors du processus de production. La deuxième partie documente les appropriations habitantes de ces formes, institutions et représentations du promoteur afin de dresser un portrait de l'historicité de l'habiter périurbain au sein de ces ensembles résidentiels.

## CHAPITRE IV : FORMES ET PROCESSUS DE PRODUCTION DES PROJETS URBANISTIQUES DES PROMOTEURS

Les formes et processus de production de l'habitat par les promoteurs seront d'abord présentés à partir des choix du type de logement puis de l'accessibilité de ce logement et de son environnement à travers une présentation du système de voirie et du rapport à la nature qu'ils sous-tendent. Nous verrons ensuite les institutions et les représentations de la vie sociale conçues par les promoteurs au sein de ces ensembles résidentiels.

### 4.1 FORMES ET PRODUCTIONS DE L'HABITAT PAVILLONNAIRE : ENTRE CIRCULATION INTERNATIONALE ET ADAPTATION LOCALE

Les promoteurs de Bromont, l'Estérel, les Cottages de Cernay et de Port-Sud ont tous orienté leur programmation de l'habitat vers la maison individuelle avec une adaptation locale des influences transnationales du modèle pavillonnaire. Cependant, la promotion de cet habitat diffère en fonction du rôle accordé au promoteur dans le partage de la promotion foncière et immobilière.

Françoise Choay (1965) définit de façon très large les modèles d'urbanisme comme des « types de projections spatiales, d'images de la ville futur ». Blaise Dupuis (2009) dont les recherches s'intéressent à la « circulation » de ces modèles propose une définition plus restrictive : un modèle s'exprime d'abord de façon explicite dans un texte théorique présenté comme fondateur et fédérateur favorisant l'émergence d'un réseau d'échange (Dupuis 2009). Ce fut le cas de la *Charte d'Athènes* (Le Corbusier 1971 [1933]) pour le mouvement moderne, *Garden cities of tomorrow* (Howards 1902) pour les cités jardins ou encore la charte du *new urbanism* formalisée en 1996<sup>15</sup>.

Les promoteurs de Bromont, l'Estérel, Port-Sud et les Cottages ne se réfèrent à aucun texte théorique. Les sources d'inspirations architecturales paraissent floues et éclectiques. La publicité de Port-Sud évoque « un heureux mélange d'inspiration française et scandinave » quand les maisons des Cottages de Cernay sont décrites comme « des demeures traditionnelles, bâties à la française, avec tout le charme des résidences anglaises ».

---

<sup>15</sup> <https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism> consulté en janvier 2017

L'insistance dans le discours publicitaire de l'influence « française » témoigne sans nul doute de la volonté des promoteurs d'inscrire dans une tradition locale et nationale des formes d'habitats non « autochtones ». Surtout, bien qu'ayant recours aux processus de préfabrication et à une forme de standardisation du bâti, la mention « bâti à la française » du promoteur de Port-Sud marque les velléités du promoteur de se distinguer de l'image américaine du pavillonnaire « léger » des années 1960-1970. L'influence étrangère évoquée par la publicité des promoteurs français reste d'ailleurs européenne et aucune influence américaine n'est mentionnée. Cette volonté de distinction produit une forme spécifique du pavillonnaire français.

Les promoteurs de Bromont et l'Estérel cherchent également à promouvoir une forme d'habitat individuel. L'article de presse consacré à la naissance de Bromont précise le choix d'une urbanisation horizontale par le promoteur puisque « [Cette nouvelle ville de Bromont n'a pas besoin des hauts monuments des villes. Des gratte-ciels sont déjà là, offerts par les belles montagnes qui entourent le site] »<sup>16</sup>. La maison de la famille Simard est construite par l'architecte, élève de Frank Lloyd Wright, Roger d'Astoud qui s'est largement inspiré de l'architecture dite « naturaliste » de son maître. Cependant, contrairement aux cas français, les promoteurs québécois ne réalisent pas directement la construction de l'habitat. Le discours sur l'habitat est donc moins fourni que celui des promoteurs français en raison d'un partage différent entre la promotion foncière et la promotion immobilière.

---

<sup>16</sup> « This new town of Bromont doesn't require the tall buildings of the city to give it skyscrapers they are already there in the beautiful mountains that surround the area » 1964, "A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail*, 15 juillet, p.9.

**Tableau 4.1 : Tableau récapitulatif des formes de capital foncier et immobilier à Port-Sud, aux Cottages de Cernay, à Bromont et à Port-Sud**

Secteur étudié	Bromont	L'Estérel	Cottage de Cernay	Port-Sud
<b>Forme du capital foncier (chargé d'aménager l'espace)</b>	Municipalité de Bromont, dirigée par un promoteur privé (famille Désourdy)	Municipalité de Sainte-Marguerite puis Ville de l'Estérel dirigée par un promoteur privé (famille Simard)	Promoteur privé	Promoteur privé
<b>Forme du capital immobilier (chargé de réaliser les logements etc.)</b>	Lot pouvant être bâti par un entrepreneur dit « contracteur »(petit promoteur immobilier)	Lot bâti par des d'architectes	Préconstruction en série par le promoteur privé	Préconstruction en série par le promoteur privé

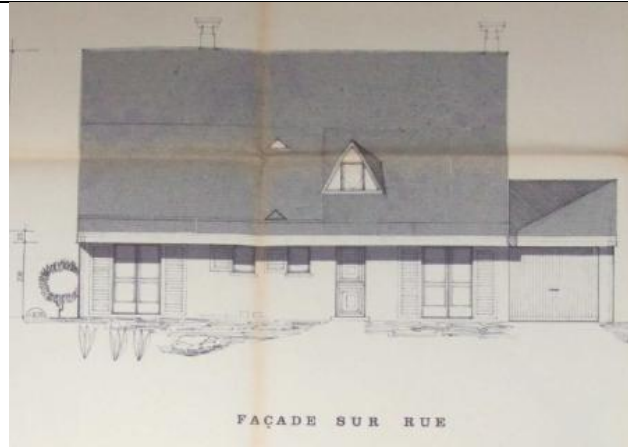
**Source : Réalisation personnelle**

Bien que les promoteurs de Bromont, Port-Sud, les Cottages de Cernay et l'Estérel aient tous fait le choix de l'habitat pavillonnaire ou individuel, l'absence de référence à une théorie urbanistique, les différentes modalités de partages entre la promotion foncière et immobilière et les objectifs stratégiques des promoteurs ont conduit à des formes de logements très différentes. Cette hétérogénéité de l'habitat témoigne d'une adaptation locale de la production pavillonnaire transnationale des années 1960-1970 comme le montre la figure 4.1.a.

**Figure 4.1.a : Comparaison des formes d'habitat des années 1960-1970 à Bromont, Port-Sud, L'Estérel et les Cottages de Cernay.**



Photographie de maisons mitoyennes en bande de Port-Sud (Source : Publicité, non datée)



Dessin de la façade sur rue d'une maison type D 6 pièces des Cottages de Cernay (Source : Permis de construire 2<sup>ème</sup> phase, OCEFI, R. Locre, P Chaussade architectes G. Chavarria architecte collaborateur, octobre 1969)



Photographie de la maison de Fridolin Simard réalisée par Roger D'Astoud à L'Estérel (Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel, non daté)



Photographie d'un bungalow des années 1960 à Bromont (Source : Photographie personnelle, 2013)



En haut à gauche, les maisons mitoyennes de Port-Sud construites sur dalle résultent d'un choix économique en faveur d'une certaine densification du bâti. En haut à droite, les maisons des Cottages sont toutes détachées et plus spacieuses : la pression économique et la densification étaient moins fortes du fait de l'éloignement de la parcelle des grandes voies de communications de la capitale. En bas à gauche, la maison de Fridolin Simard à l'Estérel réalisée par l'élève de Frank Lloyd Wright, Roger d'Astoud ; le recours obligatoire à un architecte témoigne d'une production haut de gamme et personnalisée de la forme de la maison individuelle. Un article de presse de 1957 précise que « La construction de belles habitations sera fortement encouragée<sup>17</sup> » Enfin, la photographie en bas à droite montre la figure plus modeste du « bungalow » québécois comme forme d'une certaine production de la maison individuelle à Bromont dans les années 1960-1970.

A la différence de l'Estérel, Bromont et des Cottages de Cernay, Port-Sud est composé principalement de maisons mitoyennes. Cette forme de logement en pavillonnaire « groupé » est courant dans les années 1960 en France mais n'existe pas au Québec. Dans un avant-propos à la quatrième édition de *L'habitat pavillonnaire*, Henri Raymond, Nicole Haumont, Marie-Geneviève Dezes et Antoine Haumont remarquent :

« Lorsque nous avons refermé le dossier de l'habitat pavillonnaire en 1966, la majeure partie des maisons individuelles était alors relativement groupées. Bon nombre était des maisons mitoyennes alignées le long des rues et des faubourgs [...] Les pavillons « au sens strict » (recul par rapport à la rue, jardin de devant, terrain derrière, absence de contraintes mitoyenne dans la construction) étaient beaucoup plus nombreux dans les lotissements mais leur effectif restait finalement restreint, sauf dans la banlieue parisienne. » (Dezes et al. 2001 [1966], 2)

Le titre « des maisons chacun chez soi » sous la photographie des maisons de Port-Sud en haut à gauche de la figure 4.1.a, et la prise de la photo qui met en valeur le décalage des logements les uns par rapport aux autres visent à atténuer le caractère mitoyen des constructions de Port-Sud. Les maisons sont présentées par la publicité comme un prolongement de soi et une figure de l'intimité :

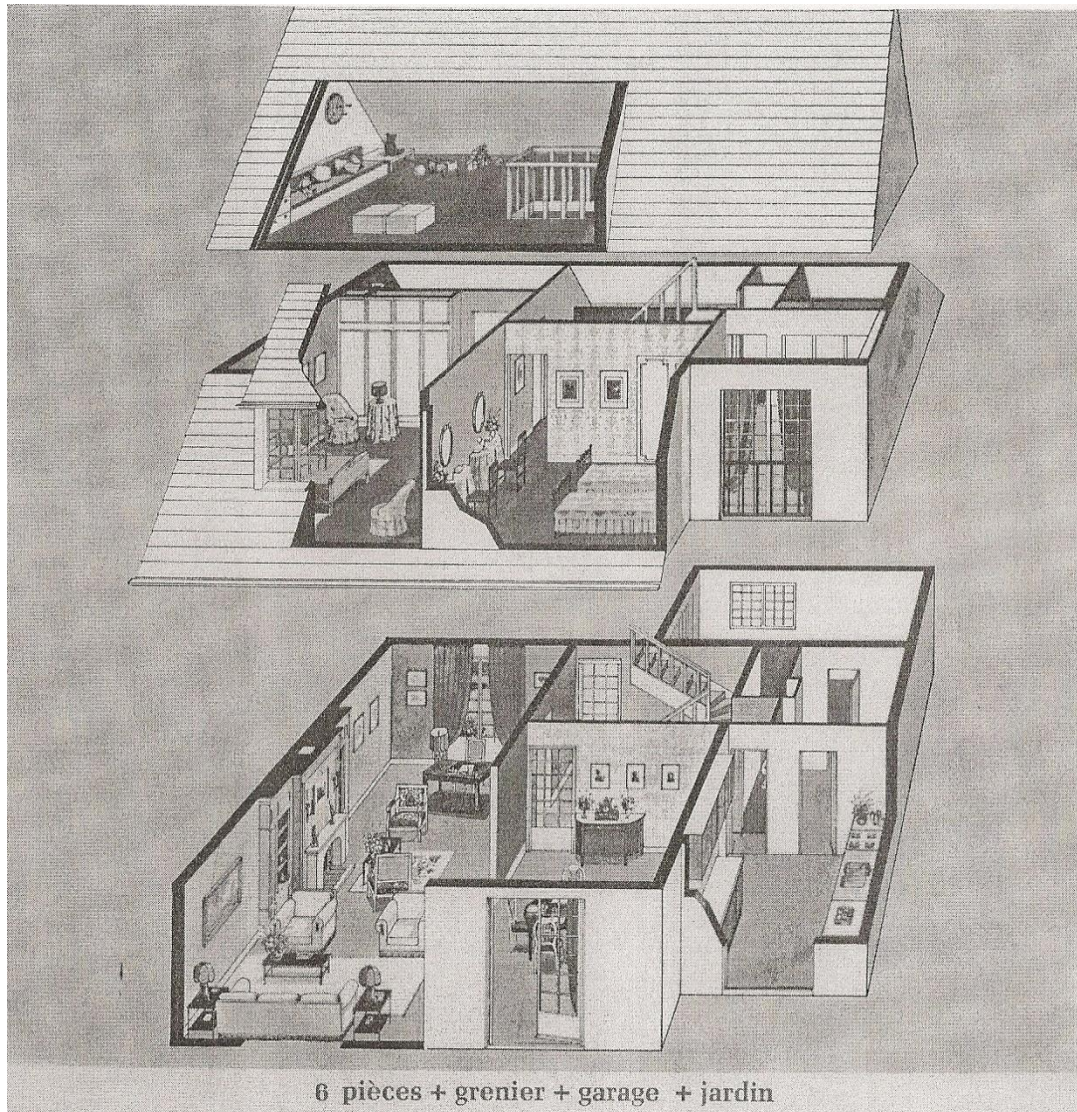
---

<sup>17</sup> 1957 « Construction d'un réseau de routes au Domaine d'Estérel » *L'écho du Nord*, Saint-jérôme, mercredi, 14 août. p13

« De chez vous, vous ne voyez pas votre voisin et votre voisin ne vous voit pas. [...] Les toits en pente accentuée et leurs débordements en belles tuiles de terre cuite, les portes et les fenêtres à petits carreaux, les persiennes en bois exotique, le crépi des murs, le jardin, ses pelouses, ses arbustes donnent à la maison un aspect confortable et intime. Chaque demeure a cette élégance discrète et de bon ton qu'ont toujours les maisons qui savent en toute certitude, qu'elles seront aimées. » Extrait de discours publicitaire de Port-Sud (1968-1975)

La publicité des Cottages insiste également sur « l'appropriabilité » et « l'individualité » de l'habitat :

« De vraies maisons individuelles avec des murs sans partage, un jardin bien à vous de 500 à 800m<sup>2</sup> l'esprit d'indépendance. [...] Chaque cottage a son caractère propre, sa voie d'accès particulière et se tient suffisamment éloigné de tout voisin pour préserver votre intimité familiale. » Extrait de discours publicitaire des Cottages de Cernay (non daté)



**Figure 4.1.b Dessin de l'intérieur des maisons de Port-Sud.**

**Source : Plaque publicitaire (1968-1975).**

. La description des espaces intérieurs insiste quant à elle sur le caractère fonctionnel de la maison. Un T6 est composé en rez-de-chaussée d'un vestibule d'entrée, d'un vestiaire-toilette des visiteurs, d'une triple salle de séjour (37 m<sup>2</sup>) et d'un cellier qui libère une cuisine équipée de 10 m<sup>2</sup>. L'aménagement des pièces obéit à une même logique d'organisation fonctionnelle de la famille : à l'étage, on trouve une chambre « des parents » (15m<sup>2</sup>) avec sa salle de bain « un véritable petit appartement privé ». Les chambres « des enfants » avec salle d'eau séparée de la chambre « des adultes » « pour assurer aux deux générations leur tranquillité ». Et enfin, un

grenier aménageable de 37m<sup>2</sup>, le tout couvrant une superficie de 161 m<sup>2</sup>. Il existe 4 types de maisons à Port-Sud, des T4 de 131 m<sup>2</sup>, des T5 (161 m<sup>2</sup>), des T6 (179 m<sup>2</sup>) et enfin des T8 (222 m<sup>2</sup>). Chacun des modèles correspond à un type de famille comme l'illustre la figure 4.1.b : « Le 8 pièces : 222 m<sup>2</sup>. Nous et quatre enfants. Maman est dans son triple living. Papa dans son cellier. L'aîné dans le garage sur sa moto. Les petits dans la cuisine et la confiture.



**BOOM. UNE CHAUMIÈRE.**

Il était une fois, la maison de Port-Sud : "Un étage, un toit ocre en vraie tuile. Un grenier pour les enfants, baby-foot et les amis de vos enfants. Les fenêtres à petits carreaux s'ouvrent sur le ciel, les persiennes en bois verni se ferment au coucher du soleil. Les portes sont transparentes côté pelouse, côté living. Massives côté clôture. La boîte à lettres attend ses vœux. Dans le cellier une chaudière pour avoir bien chaud partout. Dans le garage, 4 roues, 2 roues, bûches et brindilles pour le feu.

Au salon la cheminée pétille. Dehors les fleurs ont soif, la pluie délicate d'un arrosoir ou un jet d'eau. Le robinet est sur la pelouse. La cuisine n'attend plus que son cordon bleu. Des placards pour suspendre les casseroles. Un évier double pour laver les salades. Une hotte aspirante, une table escamotable. Céramiques sur le sol. Peinture brillante sur les murs. Au 1<sup>er</sup> étage, la salle de bains a sa baignoire, ses faïences, sa fenêtre. Les chambres sont suffisamment grandes pour dormir en long, en large et en travers".

Faites de beaux rêves.

Figure 4.1.c : Publicité de Port-Sud.

Source : Publicité de Port-Sud (1968-1975)

Le style onirique des dessins et les titres choisis pour les publicités rappellent les chansons de Charles Trenet et confirment l'ancrage dans une tradition bien française. La description de la maison comme « chaumière » vise à masquer les processus de production standardisés et montrer combien les attributs traditionnels (la cheminée, les céramiques) se marient aux attributs modernes (la hotte aspirante, la chaudière). L'ouverture de la maison est tournée vers le ciel et le jardin renforçant le sentiment d'intimité : « Les fenêtres s'ouvrent sur le ciel [...] les portes sont transparentes côté pelouse, côté living. Massive côté clôture. »

La publicité des Cottages de Cernay décrit également l'aménagement intérieur des maisons ainsi que les matériaux utilisés :

« Une réception « grand espace » : jamais moins de 40 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Commodité des accès : une porte principale sur l'entrée et la salle de séjour, un accès à la cuisine par le garage et le cellier, un accès direct sur le jardin par les pièces principales et la cuisine. Baie coulissante dans la salle de séjour. Circulation bien conçue : les pièces de jour sont indépendantes des pièces de nuit. Sérieux des matériaux utilisés : murs crépis rustiques, tuiles de terre cuite, revêtement de sol en « dur » dans les entrées, la salle à manger, la salle de séjour et la pièce attenante, moquette dans les chambres et les dégagements, carrelage dans les salles de bains principales. » Source : Plaquette publicitaire des Cottages de Cernay, non datée.

Enfin, la publicité vante les équipements domestiques de la maison :

« Lave-vaisselle automatique avec adoucisseur d'eau, un four suspendu avec programmateur et tournebroche, une plaque 4 feux électrique. Chaufferie individuelle au mazout assurant le chauffage par radiateurs et l'alimentation d'eau chaude. » Source : Plaquette publicitaire des Cottages de Cernay, non datée.

Ces équipements sont autant de nouvelles technologies introduites en milieu rural comme signes de la modernité. La publicité insiste sur l'individualité du logement comme support de la famille et figure de l'intimité.

En 1964 et 1965, Henri Raymond, Nicole Haumont, Marie-Geneviève Dezes et Antoine Haumont expliquent le succès de la forme pavillonnaire en raison des possibilités « d'appropriabilité » du logement, compris comme un moyen de maîtriser la sphère du chez soi et de l'intime notamment par rapport au logement en collectif :

« [Les résultats de l'enquête] ont permis de comprendre que la question centrale n'était pas celle d'une opposition radicale entre le logement en individuel et le logement en collectif mais celle d'une conception architecturale qui donne aux habitants la maîtrise de leur habitat : n'être pas dépendant du monde extérieur, maîtriser la sphère du chez soi et de l'intime. » (Dezes et al. 2001 [1966], 1)

Les auteurs ne tiennent cependant pas compte de la conception urbanistique dans laquelle s'inscrit le logement pavillonnaire et réduisent l'appropriabilité à l'appropriation du logement. Pourtant, la production pavillonnaire des promoteurs ne se réduit pas à la production d'un logement mais s'inscrit dans un cadre urbanistique plus large qui passe par la production d'aménagements idéels et matériels (Godelier 1984), et ce dans un contexte historique et géographique déterminé.

## **4.2 PAR-DELA LE PAVILLONNAIRE : LES ORIENTATIONS URBANISTIQUES DES PROMOTEURS**

Les promoteurs, comme d'autres agents de la production de l'espace, doivent alors adapter leurs actions aux contextes historiques et géographiques pour réaliser leurs objectifs. Leurs actions sont à la fois matérielles et idéelles :

« Tout rapport social, quel qu'il soit, inclut une part idéale, une part de pensée, de représentations; ces représentations ne sont pas seulement la forme que revêt ce rapport pour la conscience, mais font partie de son contenu. Il ne faut pas confondre idéal ou imaginaire: toutes les représentations ne viennent pas rendre présentes à la conscience, comme après-coup, des réalités qui seraient nées avant elles, hors d'elles et sans elles. Loin d'être une instance séparée des rapports sociaux, d'être leur apparence, leur reflet déformé-déformant dans la conscience sociale, elles sont une part des rapports sociaux dès que ceux-ci commencent à se former et elles sont une des conditions de leur formation. Mais s'il y a de l'idéal dans tout le réel social, tout n'est pas idéal dans ce réel. » (Godelier 2010 [1984], 171 )

Certes, Maurice Godelier s'intéresse au cadre de l'échange dans des sociétés qui ne relèvent pas du mode de production capitaliste mais l'étude de l'articulation de l'idéal et du

matériel lui permet de documenter des formes d'organisation de l'échange dans ces sociétés à travers une observation des rapports sociaux. L'activité de promotion des promoteurs est également un rapport social qui articule réalités matérielles et idéelles dans la cadre d'une production de l'espace contrainte par un contexte géographique et historique.

#### **4.2.1 ARTICULATION DES AMENAGEMENTS IDEELS ET MATERIELS DES PROMOTEURS**

Les aménagements des promoteurs transforment physiquement le sol ainsi que l'imaginaire qui lui est attaché et définissent de nouvelles institutions. Le changement des toponymes, les travaux de génie civil, l'élaboration de règlements témoignent de cette articulation entre transformations idéelle et matérielle effectuées par le promoteur.

Pour chaque cas d'étude, le promoteur a procédé à une transformation des toponymes afin de marquer symboliquement les lieux. Ainsi Bromont est un nom francophone en rupture avec les toponymes anglophones du secteur. Si cette modification de toponyme est l'expression de l'ascension sociale de la famille francophone Désourdy dans les cantons de l'Est, elle témoigne plus largement de la formation d'une grande bourgeoisie francophone dans une région longtemps à dominante anglophone. La municipalité de l'Estérel renvoie au massif de la côte d'Azur : ce toponyme est calqué sur celui du projet récréatif « Le domaine de l'Estérel » du baron Empain. La publicité des Cottages de Cernay justifie le nom du « nouveau village » en référence au « charme des résidences anglaises ». Quant à Breuillet, le promoteur abandonne le lieu-dit « le bout du monde », peu attractif *a priori*, pour « Port-Sud », aux connotations estivales et de loisirs. Toutes ces inventions toponymiques relèvent de stratégies de la part du promoteur pour modifier les représentations attachées à ces lieux.

Cette transformation idéelle dont témoignent ces changements toponymiques s'articule à une transformation de l'environnement physique. Le cas de Port-Sud est le plus extrême avec une modification radicale des caractéristiques topologiques comme préalable à la construction d'un nouvel imaginaire spatial. « Je n'aurai jamais installé ma maison là-bas » explique un agriculteur à la retraite au cours d'un entretien et l'ancienne dénomination péjorative du lieu « le bout du monde » est significative d'une représentation villageoise négative.

## ORGANISATION TRADITIONNELLE DE L'ESPACE SELON LE RELIEF

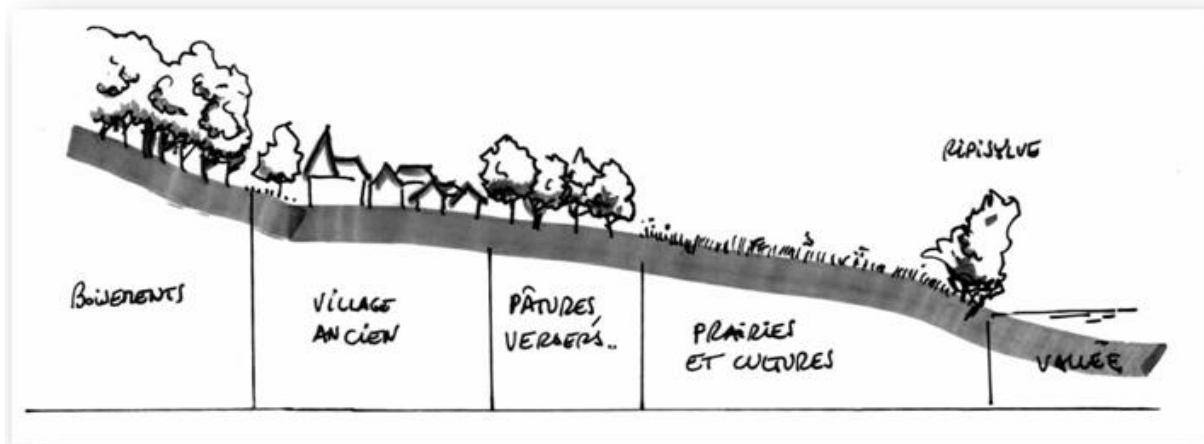
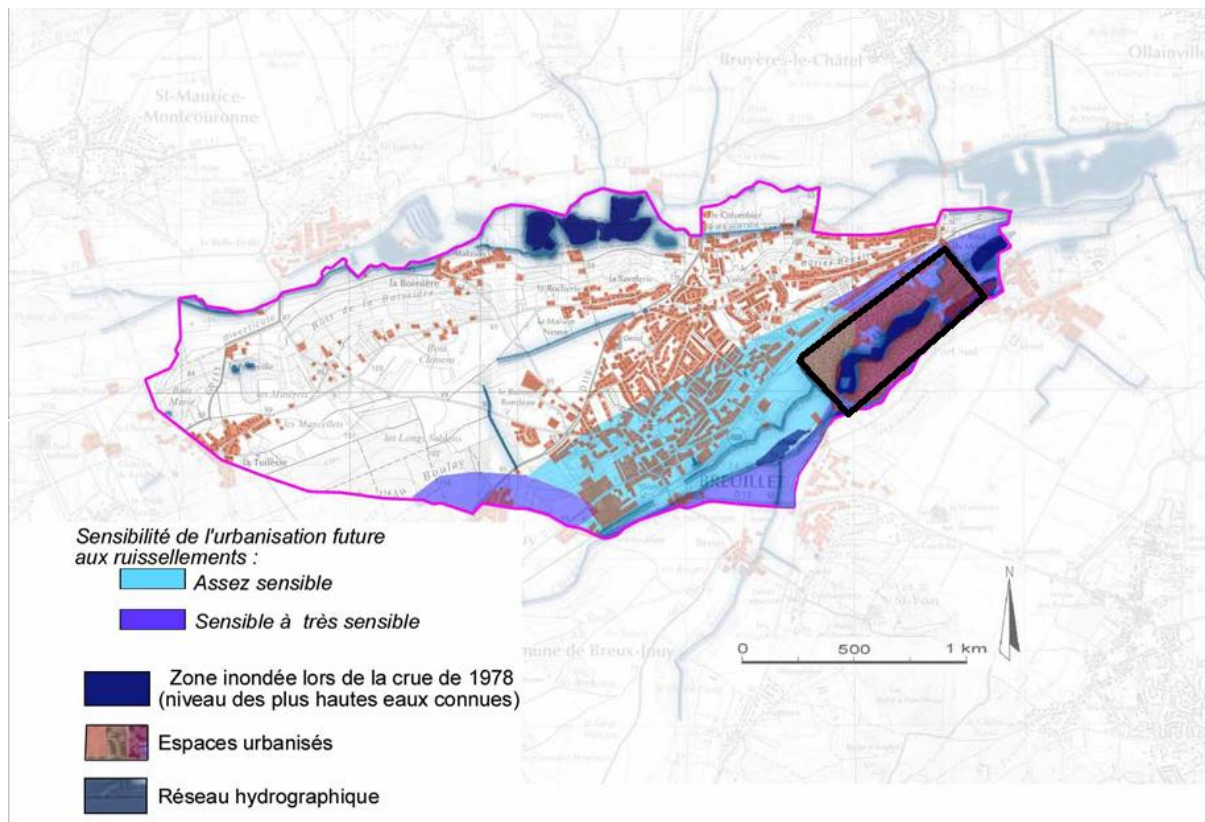


Figure 4.2.1.a Schéma de l'organisation traditionnelle de l'espace selon le relief.

Source : Diagnostic du PLU 2010

La figure 4.2.a montre que le noyau villageois ancien et les différents hameaux constitutifs de Breuillet sont tous situés sur les coteaux par rapport à la vallée sujette à des risques d'inondations. Cette situation permet également de bénéficier d'un meilleur ensoleillement.

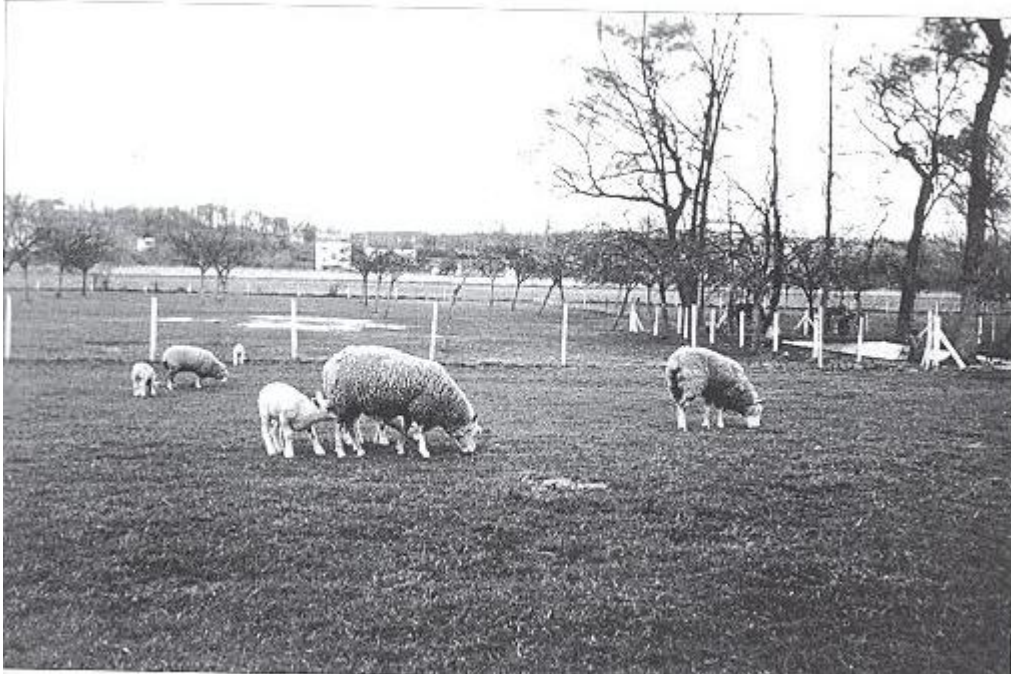




**Figure 4.2.1.b Schéma de la sensibilité aux risques d'inondations sur la commune de Breuille**

**Source : Diagnostic du PLU 2010**

Bien qu'hostile à l'installation de l'homme comme le montre la figure 4.2.1.b, la vallée n'est pas pour autant, avant l'arrivée de Port-Sud, un site « naturel » puisque le réseau hydraulique composé de la grande et de la petite Boëlle permettait de faire fonctionner une série de moulins. Les prairies étaient utilisées pour l'élevage même si d'un point de vue pédoclimatique, les possibilités de mise en valeur étaient restreintes. Port-Sud est ainsi situé sur une ancienne parcelle agricole intitulée « La grande prairie » au point le plus bas de la vallée qui portait d'ailleurs un moulin construit en légère élévation sur le fond de la vallée.



**Figure 4.2.1.c : Photographie de la Grande Prairie avant la construction de Port-Sud.**

**Source : Comité de la mémoire de Breuillet 2006**

Cette photographie antérieure à la construction de Port-Sud montre une plaine constituée de prairies destinées à l'élevage. Cette activité agricole a été la plus impactée par la périurbanisation.

Le rapport du promoteur à l'espace est bien éloigné des considérations topologiques des habitants du village ancien. Le site est choisi en fonction de la présence de la gare de Breuillet-Bruyères-le-Châtel, la première historiquement à avoir été créée sur la commune. L'ouvrage *Regard sur Breuillet* du comité de la mémoire retrace son histoire : construite en 1865, elle obligeait les habitants du village à faire près de 3 kms à pied pour s'y rendre. Ce n'est qu'en 1900 qu'une « halte » est implantée au village de Breuillet. Plusieurs raisons peuvent expliquer le choix d'un maire de l'époque, M. Guerrin, commerçant en grain dans le hameau du Colombier situé à proximité de la nouvelle gare. Cette décision avantageait son commerce ainsi que celui des industriels de Guisseray, autre hameau situé à côté de la nouvelle gare. De plus, jusqu'en 1924, la traction des trains est à vapeur et le dégagement de fumée au démarrage pourrait expliquer le refus de la part des habitants du village de Breuillet de placer une gare dans le village ancien. Il a fallu pourtant se résoudre à construire une petite « halte » au village parce

que la commune voisine de Breux-Jouy refusait toute implantation sur son territoire, sûrement pour les mêmes raisons de pollution. Ainsi Breuillet dispose d'une situation tout-à-fait exceptionnelle en Essonne avec deux gares sur son territoire, lesquelles ont fortement conditionné son urbanisation plus d'un siècle après. Dès 1868, la douzaine de places de diligences est déjà remplacée par sept trains de voyageur par jour : le trajet sur Paris dure alors en moyenne 1h30. En 1902, il y a 12 trains plus 2 trains de marchandises mais il faut attendre la fin de la Première Guerre mondiale pour que les horaires s'adaptent au trafic de banlieue. Le temps de trajet n'est plus que de 55 minutes en 1930. La plaquette publicitaire de 1969 insiste sur la proximité de la gare en soulignant : « La gare est à 100 mètres. Trains réguliers d'Austerlitz, d'Orsay et de St Michel : 40 minutes. » Enfin, le raccordement avec Invalides-Versailles a lieu en 1972 et aujourd'hui 45 minutes suffisent pour rejoindre depuis la gare de Bibliothèque François Mitterrand. Dans les premières années, le fret a été l'une des fonctions essentielles de la gare de Breuillet-Bruyères-Le-Châtel avec deux trains quotidiens de marchandises et une voie de garage de 350 mètres pour garer les trains. Le transport de fret concernait charbon, matériaux, produits agricoles et engrais. C'était donc une infrastructure essentielle de l'activité économique tant agricole qu'industrielle. La disparition définitive du transport de marchandise à Breuillet date des années 1970 au moment où la gare de Breuillet-Bruyères-le-Châtel trouve une nouvelle fonction avec la construction de Port-Sud.

Le promoteur souhaite donc exploiter la position stratégique de cette parcelle de la « Grande Prairie » située à côté de la gare. Pour cela, il doit remodeler le site afin de surmonter ses contraintes topologiques. La construction de Port-Sud représentait en ce sens un défi technique et d'après l'ouvrage, *Regards sur Breuillet* du Comité de la mémoire, un premier constructeur a d'ailleurs renoncé car les camions ne pouvaient circuler sur le sol marécageux. Le second constructeur, la compagnie Cério, fait d'ailleurs appel aux conseils du génie maritime : des wagonnets seront suspendus à des câbles pour éviter l'enlisement des camions. Dans un deuxième temps une dragueuse creuse le futur lac pour évacuer l'eau ; et une usine de préfabrication est installée sur le site pour construire les dalles de béton sur lesquelles seront implantés par lot les différents pavillons. Ces dalles reposent elles-mêmes sur des pieux en béton appelés « Pieux Franqui », sorte de pilotis qui atteignent le sous-sol crayeux. Ces travaux s'accompagnent d'une autorisation de captation de l'Orge de 35 litres d'eau par seconde pour achever la création du lac. La plaquette publicitaire de 1968 résume dans un style épique l'opération « *Un promoteur a osé ; il a remué des centaines de milliers de mètres cubes de terre, remodelé une vallée, détourné une rivière, creusé un port, créé un lac de 62 000 m<sup>2</sup>* ». Plus

modestement, le promoteur a remodelé le réseau hydrographique de la vallée dans un usage différent du celui qui avait prévalu jusqu'alors pour l'alimentation des moulins.

#### 4.2.2 ARTICULATION PAR LES PROMOTEURS DU BATI ET DU NON BATI : VOIRIES ET PRODUCTION DE NATURE

En aménageant le cadre bâti, les promoteurs définissent également un cadre non bâti comprenant les voies d'accès aux logements et des espaces dits « naturels ». L'aménagement de l'accessibilité des opérations urbanistiques retenues repose sur une organisation des voiries de type « suburb » américain. Les maisons du « nouveau village » de Port-Sud et des Cottages sont ainsi réparties autour de placettes en raquette entourées d'une route circulaire comme le montre la figure 4.2.2.a.

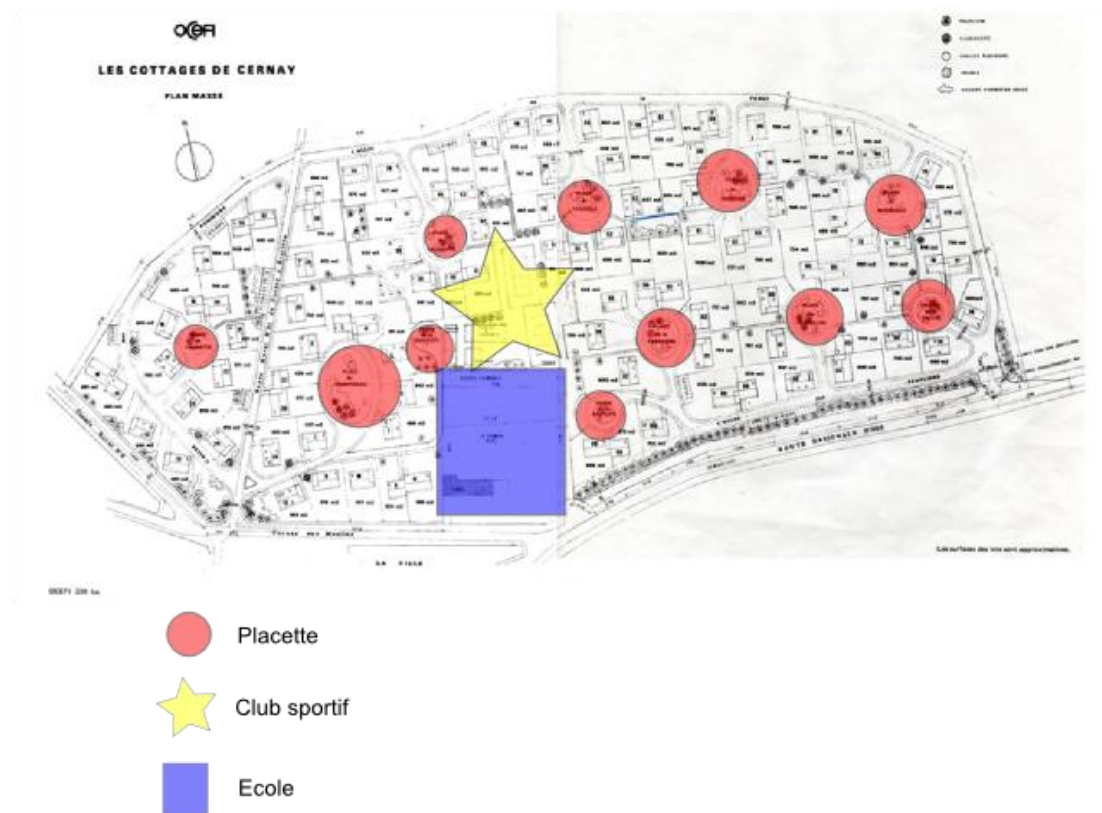


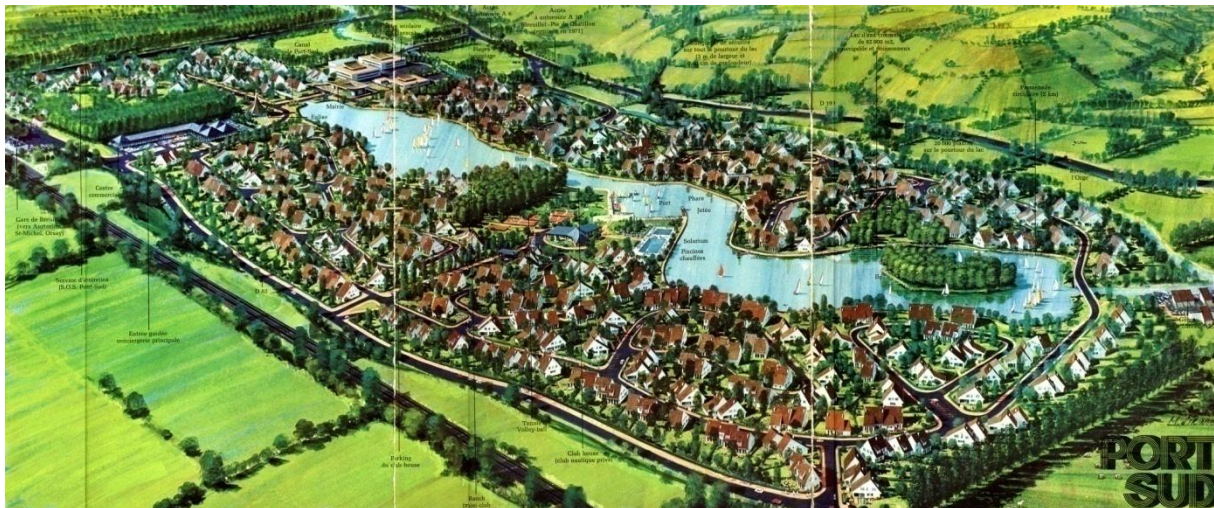
Figure 4.2.2.a : Plan masse les cottages de Cernay

source : Permis de construire 2ème phase, OCEFI, R. Locre, P Chaussade architectes, G. Chavarria architecte collaborateur, octobre 1969



**Figure 4.2.2.b Photographie du plan des cottages de Cernay**

Source : photographie personnelle, 2013



**Figure 4.2.2.c : Dessin de Port-Sud**

source : Plaquette publicitaire de Port-Sud, 1969

Aux cottages-de-Cernay, la voirie est privée à l'exception de la sente communale qui traverse dans le sens sud-ouest/ nord-est le « nouveau village ».

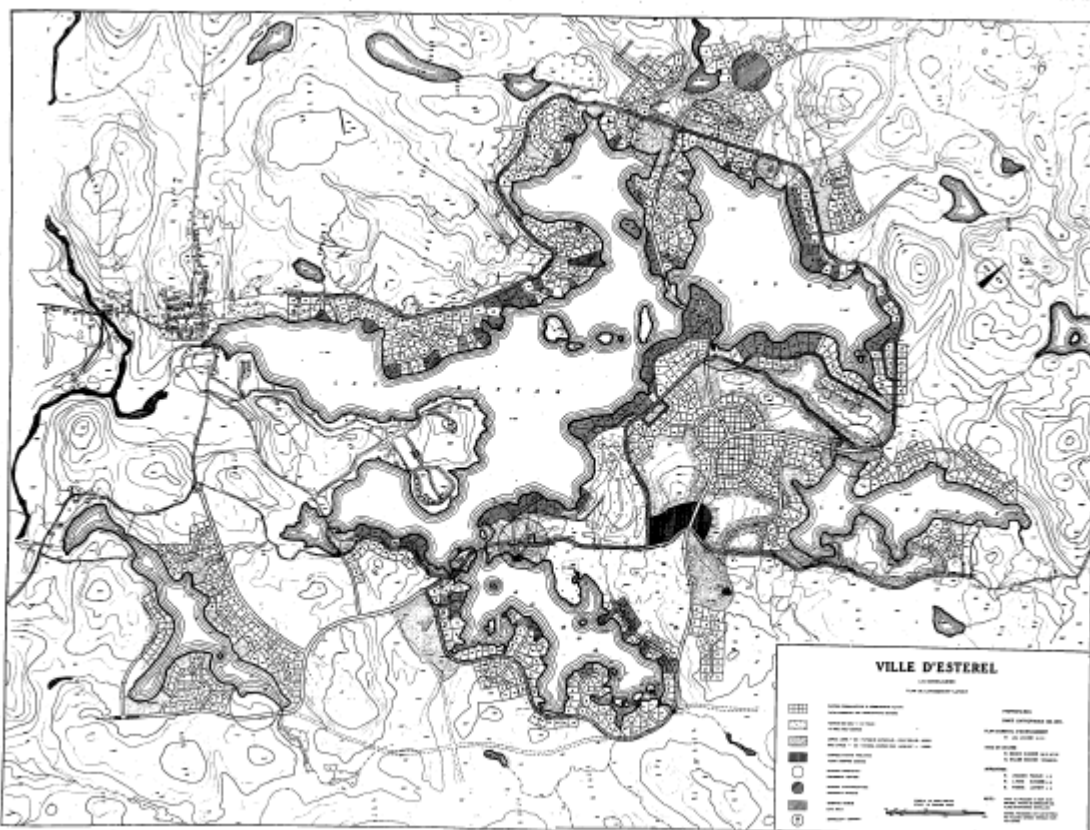


**Figure 4.2.2. d : Photographie de la sente communale qui traverse les Cottages de Cernay. Le reste de la voirie est privée.**

**Source : Photographie personnelle**

A Port-Sud, la voirie originellement privée a été rétrocédée à la municipalité dans les années 1980.

Côté québécois, les frères Simard font appel pour l'Estérel aux urbanistes Jean-Claude La Haye et Roger Gagnon pour planifier la ville. Après avoir obtenu une maîtrise en *city planning* à Harvard en 1953, Jean Claude La Haye (1923-1999) ouvre, deux ans plus tard, son bureau d'urbanisme, La Haye et associés, tout en étant urbaniste-conseil au ministère des Affaires municipales du Québec. Il fonde l'Institut d'urbanisme de la faculté d'aménagement de l'Université de Montréal en 1961 et l'Ordre des urbanistes du Québec en 1963 et produit le rapport La Haye sur l'urbanisme qui deviendra en 1968 la pierre angulaire de la loi-cadre sur l'urbanisme au Québec.



**Figure 4.2.2 e : Plan d'aménagement de la ville d'Estérel de Jean-Claude La Haye**  
**Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel, non daté**



**Figure 4.2.2.f Plan de la ville de Bromont**

**Source : La Voix de l'Est, cahiers économiques, 25 avril 1964**

La figure 4.2.2.e montre un plan très ambitieux de près de 5 000 habitants pour l'Estérel avec de nombreux lots et de routes qui ne seront jamais réalisés. La figure 4.2.2.f est un plan malheureusement mal conservé de la ville de Bromont. On distingue un réseau de routes favorisant l'enclavement, au centre le golf et au dessus les pistes de ski.

Si les formes d'accessibilité sont centrales dans la production de ce bâti pavillonnaire, ces dernières s'articulent aussi à une autre forme du non bâti : la production de nature. Cette nouvelle articulation repose sur un constat dressé par Henri Lefebvre (1974) « d'éloignement de la nature ».

« L'espace nature (physique) s'éloigne. Irréversiblement. Certes, il fut et reste terrain commun de départ : l'origine, l'originel du processus social, peut être à la base de toute « originalité ». Certes, il ne disparaît pas purement et simplement de la scène. Fond du tableau, décor et plus que décor, il persiste et chaque détail, chaque objet de nature, se valorise en devenant symbole (le moindre animal, l'arbre, l'herbe etc.) [...] La nature ce mythe puissant se change en fiction, en utopie négative : elle n'est plus que la matière première sur laquelle ont opéré les forces productives des sociétés diverses pour



produire leurs espaces. Résistante certes, et infinie en profondeur mais vaincue, en cours d'évacuation, de destruction... » (Lefebvre 1974, 39)

La nature inséparable de la terre chez Lefebvre crée plutôt qu'elle ne produit (Lefebvre 1974, 85). Or, cette « spontanéité » de la nature s'éloigne selon l'auteur : la nature passe d'activité créatrice au statut de décor, symbole, matière première dominée par les sociétés pour produire leurs espaces. Cet éloignement de la nature ne signifie pas disparition mais une réappropriation de celle-ci ainsi que l'évoque Henri Lefebvre dans un dialogue avec un adversaire fictif : « En allant jusqu'au bout, mais comment reculer, cette tâche titanique oblige aujourd'hui à produire, à créer autre chose que la nature ; la nature seconde, autre et nouvelle. » (Lefebvre 1974, 130). Les promoteurs comme agents de production de l'espace vont ainsi utiliser la nature pour en produire une autre. Charmes (2007) distingue dans le périurbain les formes de l'urbanisation diffuse de l'urbanisme de promoteur où « Presque partout, la nature est domestiquée et contrôlée, elle est mise en spectacle » (Charmes 2007, 42). Cette « nouvelle nature » est à la fois idéale et matérielle et surtout engendre un rapport à la nature différent de celui des sociétés rurales dont elle assure par ailleurs la distance sociale et marque symboliquement le rejet du rural dit profond (Charmes 2007). Les promoteurs des Cottages de Cernay et de Port-Sud interdisent par exemple les arbres fruitiers et les légumes dans les jardins. Le discours du promoteur de Bromont est le plus fourni concernant la justification d'une certaine production de nature.

En effet, le promoteur de Bromont insiste à travers les termes de "pittoresque", "panorama" sur la qualité paysagère du site : « [Oui, non seulement les résidents de Bromont bénéficieront des aspects sportifs de la ville mais le panorama scénique de la région est aussi fait pour ceux qui ne sont pas forcément sportifs mais qui veulent simplement vivre ici entourés par une calme beauté.]<sup>18</sup>. De fait, l'aménagement de Bromont commence par le lotissement des flancs de la montagne qui offrent [une magnifique vue sur les comtés de Shefford et Brome]<sup>19</sup> Enfin, l'article mentionne que [Comme exemple de l'attention donnée aux valeurs esthétiques par les administrateurs de Bromont, la ville a cédé au gouvernement provincial une longue bande de terre qui deviendra la principale entrée de la ville- ceci pour préserver une rangée de

---

<sup>18</sup> "Yes, not only will the residents of Bromont benefit from the sportive aspect of the town but the scenic panorama in the area is also made to order for those who are not necessarily sports minded but simply wish to live here surrounded with restful- beauty" 1964, « A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" 1964 *The Leader Mail* 15 juillet, p.9.

<sup>19</sup> 1964, « A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail* 15 juillet, p.9.

magnifiques arbres le long de l'actuelle route. Comme dit le maire Germain Désourdy « Pourquoi détruire quelque chose que la Nature a mis 50 ans à construire?]<sup>20</sup> Le promoteur valorise donc la « nature » à travers des éléments symboliques du paysage, comme support des activités de loisirs et comme décor résidentiel. Il revendique, en plus, un rapport de domination à cette « nature » :

[Malgré ce que maintient Jean-Jacques Rousseau, beaucoup de sociologues modernes disent que le « retour à la nature » est absurde. La Nature est hostile à l'homme et quand il est exposé à elle, l'homme se dépêche de créer un environnement pour lui, villes, jardins, barrières- même si elles ne sont que mentales. Maintenant, pour la majorité des gens, cette vision particulière humaine doit rester imaginaire. Une minorité a choisi, comme Roland Désourdy, a les moyens et l'envie de traduire cette vision dans la réalité. De tels personnes créent un monument éternel]<sup>21</sup> Source : 1964 « The montain that gave birth to a town » *Contact*, octobre, p9

L'aménagement des voiries et la production de nature concourent dans chaque ensemble résidentiel étudié à l'articulation entre fonctions résidentielles et fonctions de loisirs.

#### **4.2.3 ARTICULATION DES FONCTIONS RESIDENTIELLES ET DE LOISIRS**

Port-Sud, l'Estérel, les Cottages de Cernay et Bromont sont des opérations programmées d'urbanisme dont la particularité est d'articuler des fonctions à la fois résidentielles et récréatives. Lors de la couverture de l'inauguration de la ville de Bromont, *La Voix de l'Est* dresse le portrait d'une ville qui « deviendra l'un des plus beaux centres résidentiels et touristiques du Canada », « une réalité unique en son genre », « Ce sera une ville résidentielle, dotée de toutes les facilités récréatives et sportives »<sup>22</sup> Le discours inaugural du

---

<sup>20</sup> As a exemple of the attention given to aesthetic values by the administrators of Bromont, the Town has ceded to the Provincial Government a long stretch of land which will become the main entrance to the city- this to preserve preserve a row of magnificent trees alongside the present road. As mayor GermainDésourdy says "Why destroy something that Nature has taken 50 years to build."1964 « The montain that gave birth to a town »*Contact* octobre p9

<sup>21</sup>"In spite of what Jean-Jacques Rousseau maintained, many modern sociologists say that the "back to nature" idea is nonsense. Nature is hostile to man and whenever he is exposed to it, man hurries to create a human environment for himself, cities, gardens and fences- even if it's only in the mind. Now for most people, this particularly human vision has to remain in the imagination. A chosen few, like Roland Desourdy, have the means and the will to translate this vision into reality. Such people create an enduring monument." 1964 « The montain that gave birth to a town » *Contact*, octobre, p9

<sup>22</sup> 1964 *La Voix de l'Est*, 10 juillet.

maire Germain Désourdy, entièrement retranscrit dans le *Leader Mail*, précise de même les contours du projet qui repose sur un volet récréatif et un volet résidentiel liés entre eux ; [En dépit du fait que les citoyens de Bromont sont encore peu nombreux, nous avons l'intention de nous mettre fermement à la tâche pour que notre municipalité devienne un des plus grands centres de vacances, de plaisir et de repos au pays ainsi que l'un des plus beaux endroits résidentiels au Canada.]<sup>23</sup>

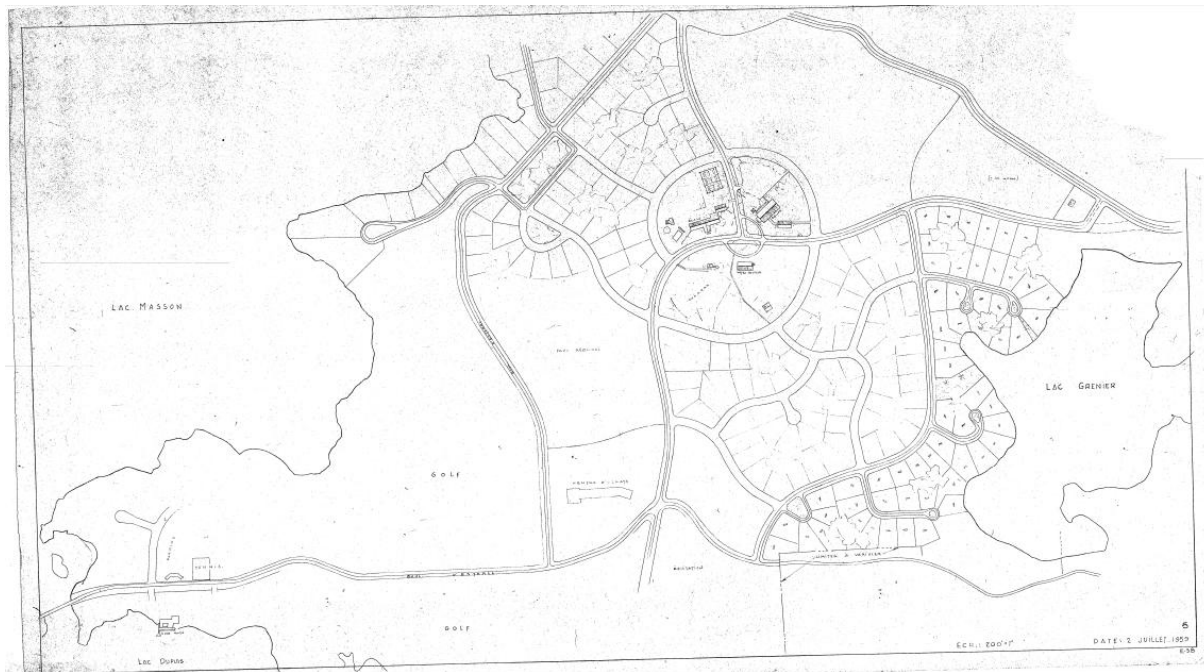
Le journal *La Voix de l'Est* du 10 juillet 1964 détaille les futurs éléments récréatifs du projet : les résidents de Bromont en plus de piscines privées, pourront pratiquer des sports nautiques. En effet, la ville s'est procurée un terrain au bord du lac Tétéreault qu'elle met à la disposition de ses résidents pour la pêche et le canotage. Soixante acres de pistes de ski ont été planifiées sur deux montagnes pour 1 040 pieds de dénivellation et l'ouverture de la station de ski est prévue pour décembre 1964. Un terrain de golf de 18 trous avec Club house est également prévu et « Tout sera prêt pour le printemps 1965 » précise l'article. De surcroît, des facilités pour le camping, l'équitation, la chasse sont également mentionnées avec la possibilité d'aménagements mixtes, les pistes équestres pouvant se transformer l'hiver en piste de ski-doo. Enfin, le promoteur prévoit un restaurant panoramique au sommet de la montagne et un centre culturel et civique pour l'accueil d'artistes.<sup>24</sup>

Le projet du promoteur de l'Estérel n'est guère différent ; il prévoit également d'articuler fonctions résidentielles et récréatives dans le cadre d'une opération programmée d'urbanisme.

---

<sup>23</sup> “Despite the fact that our population is not large, we now have to set to work to make this town one of the greatest holiday resorts in this country, as well of course, building it up into one of the country's finest residential areas” 1964, *Leader Mail* “Mayor Germain Désourdy delivers first official speech and warm welcome” 15 juillet.

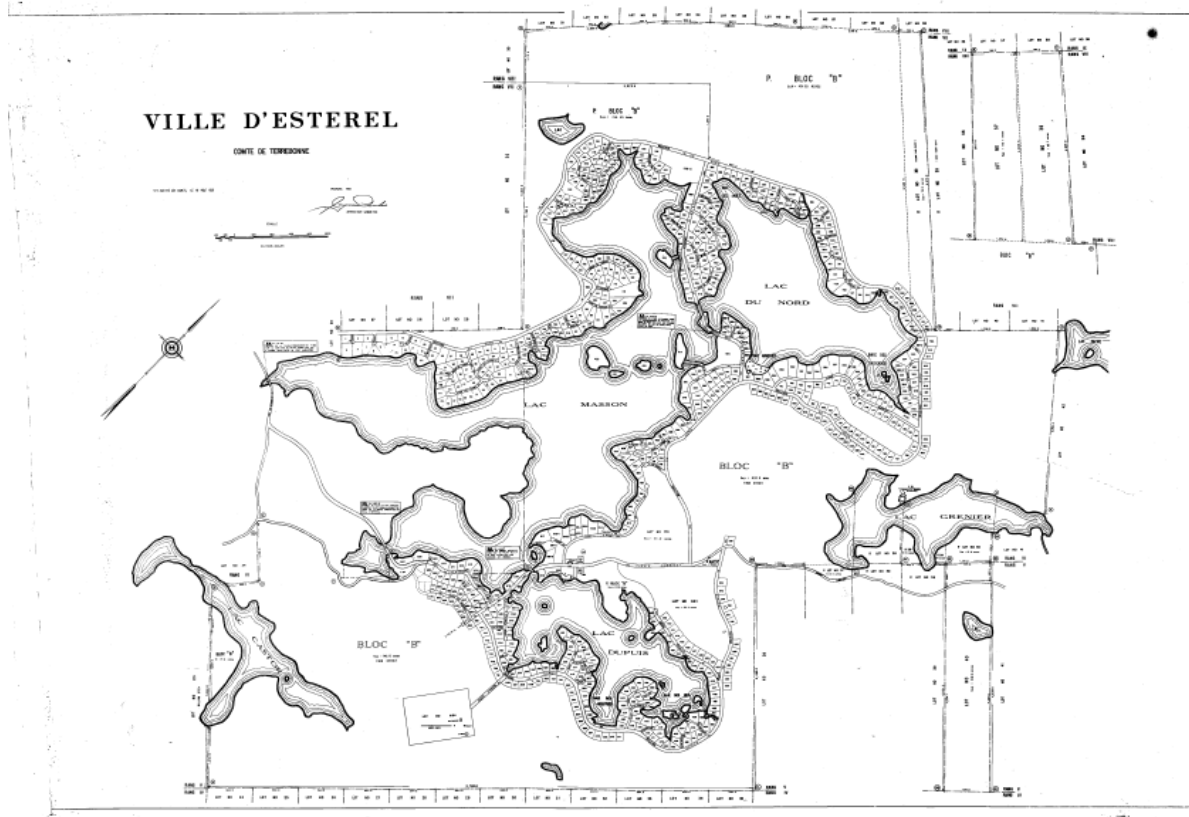
<sup>24</sup> 1964, « The montain that gave birth to a town » *Contact*, Octobre, p. 9



**Figure 4.2.3.a : Plan détaillé du de l'Estérel avec une mairie, une église, une école, un théâtre et un centre d'achat**

**Source : Fonds d'archive de la société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson de l'Estérel, non signé, probablement de Roger Gagnon**

Un premier plan du promoteur de l'urbaniste Jean-Claude La Haye prévoit d'accueillir 5 000 habitants et planifie de nombreuses infrastructures dont une école, un centre commercial et une église comme le montre le plan détaillé de la figure 4.2.3.a. La plupart de ces infrastructures ne seront jamais réalisés comme en témoigne le plan d'arpenteur de la figure 4.2.3.b ci-dessous de 1969.



**Figure 4.2.3.b Plan de l'arpenteur géomètre de la ville d'Estérel**

**Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel, 18 aout 1969**

Le plan d'arpenteur montre toutefois que les infrastructures prévues en 1959 ont disparu de la planification. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer ce changement de planification. Il est probable que la ville n'arrivant pas à atteindre un seuil minimum d'habitants renonce à la planification de certaines infrastructures.

Le promoteur des Cottages de Cernay aménage une piscine et des tennis tandis que celui de Port-Sud prévoit en plus une école, une annexe de la mairie, un club house et un club nautique. De fait, l'annexe de la mairie ne sera pas construite et si un terrain est vendu à l'évêché aucune église ne sera réalisée.

**Tableau 4.2.3 : Tableau récapitulatif des aménagements des promoteurs**

<b>Secteur étudié</b>	<b>Bromont</b>	<b>Estérel</b>	<b>Cottage de Cernay</b>	<b>Port-Sud</b>
<b>Équipements planifiés</b>	Centre de ski, terrain de golf, centre équestre, chasse	Golf, école, mairie, théâtre, écuries, centre commercial	Piscine, tennis	Piscine, club house, tennis, église, école, mairie, centre commercial
<b>Équipements réalisés</b>	Piste de Ski, golf, équitation, chasse	Golf, écurie, hôtel	Piscine, tennis	Piscine, club house, tennis, école, centre commercial

**Source : Réalisation personnelle**

Les infrastructures de loisirs servent de support matériel à la promotion idéale par le promoteur d'une certaine vie sociale au sein de ces opérations d'urbanisme. A Bromont, le discours promotionnel de la sociabilité s'articule autour de deux thèmes principaux : la famille et les loisirs. Le journal *Contact* d'octobre 1964 rapporte qu'un panneau publicitaire placé à l'entrée de la ville annonce que « Bromont sera la montagne des loisirs et de l'habitation pour la famille »<sup>25</sup> un autre article détaille la promotion idéale de la vie et des rapports sociaux projetés par le promoteur :

[Comme pour ne pas briser la vie de famille, quand papa joue au golf, les enfants peuvent être aux tennis et la mère à la piscine. En hiver, toute la famille aura la possibilité de parcourir les magnifiques descentes à ski ou pratiquer de la motoneige,

<sup>25</sup> 1964 « La montagne qui a enfanté.. »Contact, octobre, p.7

surf ou toboggan, le tout à quelques minutes de marche de la maison.]<sup>26</sup>Source: 1964 « The montain that gave birth to a town », *Contact*, Octobre, p.9.

De même le discours publicitaire des promoteurs français détaille le mode de vie des futurs habitants. La formule du « nouveau village » des promoteurs français entend garder du modèle social villageois l'inter-connaissance tout en rejetant le contrôle social exercé par le modèle traditionnel : « Habiter les Cottages de Cernay, c'est retrouver la douceur de vivre dans un village où chacun se connaît, mais où la liberté est toujours respectée. C'est la tranquillité sans la solitude, dans un cadre naturel. » (Source : Publicité des Cottages de Cernay, non daté) La « liberté » et la « tranquillité » sont célébrées mais la « solitude » combattue. Le promoteur identifie les lieux de sociabilité et la nature des liens sociaux au sein du « nouveau village » pour combattre l'anonymat, l'individualisme et le repli sur soi : « Vos voisins, vous les retrouverez en amis autour de la piscine chauffée, du solarium ou des tennis du club. » (Source : Publicité des Cottages de Cernay, non daté)

Le discours publicitaire de Port-Sud met également en scène les rapports sociaux au sein du « nouveau village ».

---

<sup>26</sup>«So, as not to break up the family. While Dad is playing golf, the kids may be on the tennis courts and Mother in the swimming pool. In winter, the whole family will be able, to employ the magnificent ski slopes or practice ski-doo, skating or tobogganing, all within a few minutes walk from the house 1964 « The montain that gave birth to a town »*Contact*,Octobre,p.9.

## **BOOM BOOM. UN CŒUR.**

Il était une fois le village de Port-Sud : "Une église, ses ouailles et son curé. Une mairie, des mariages et le buste de Marianne. Un groupe scolaire. Pour les tout petits la maternelle, et 22 classes primaires pour les plus grands.

Les sportifs ont leur gymnase. Les voitures, 170 parkings et une station-service. Tout près un grand supermarché : 2000 m<sup>2</sup>, des légumes frais, poulet, caviar et champagne. S.O.S. Port-Sud dépannage tous genres, à toutes heures. Il y a même des ragots, des cancans et une conciergerie principale".

## **BOOM. BOOM. BOOM. UNE VALLEE.**

Il était une fois entre vallons et bois : "Un lac de 62.000 m<sup>2</sup> d'eau verte et de nénuphars, et 2 km de pourtour et de pâquerettes. Pour voguer. Pour se promener. Le Club nautique a ses navigateurs et ses pêcheurs. Le port est privé, une flotte de petits voiliers à votre disposition, une école de voile pour les mousses. Les bateaux, au sec dans un hangar-atelier. Un mini-club, le paradis des enfants sous les yeux d'anges des monitrices. Un volley-ball, trois courts de tennis "quick", deux piscines, grand bassin pour nageurs confirmés, petit bassin pour barboteurs.

Le club-house a ses club-men, ses salons, ses salles de jeux, son bar, son solarium. Le soleil ne joue pas à cache-cache derrière le béton il est à vous du levant au couchant".

Ils eurent beaucoup de plaisirs.

**Figure 4.2.3.c Extrait de publicité mettant en scène des rapports sociaux par le promoteur de Port-Sud.**

**Source : Publicité de Port-Sud (1968-1975)**

### **4.3 LA PROMOTION PAR LES PROMOTEURS D'UNE ORGANISATION SOCIALE**

Les aménagements idéels et matériels des promoteurs ne sont pas seulement physiques mais aussi institutionnels. David Harvey donne une définition de l'urbanisation comme support spatial de l'action social qui lie formes, institutions et les représentations sociales :

[Le support spatial des processus sociaux que j'appelle urbanisation produit d'innombrables artefacts [...]. L'action sociale subséquente doit prendre en compte ces artefacts, dès lors beaucoup de processus sociaux (comme le navettage) deviennent physiquement canalisés par ces derniers. L'urbanisation recrée également certains arrangements institutionnels, des formes légales, des systèmes politiques et administratifs, des hiérarchies de pouvoirs etc. Tout cela donne à une « ville » des qualités objectives qui peuvent dominer les pratiques quotidiennes et confinent le cours des actions subséquentes. Et, finalement, la conscience des habitants est affectée par



l'expérience de cet environnement d'où sort des perceptions, des lectures symboliques et des aspirations.]<sup>27</sup> (Harvey 1989a, 6)

Les promoteurs de Bromont, l'Estérel, Port-Sud et les Cottages de Cernay ont édités des règlements afin d'encadrer les rapports sociaux et promouvoir une certaine organisation et représentation de la vie sociale au sein des ensembles résidentiels. L'action des ces promoteurs a deux particularités ; premièrement, ils développent une stratégie pour s'arroger un contrôle exclusif des règlements. Dans le cas québécois cette stratégie passe par la municipalisation du projet urbanistique tandis que dans les cas français, les protagonistes ont recours au statut juridique de la copropriété. Deuxièmement, les promoteurs ont choisi de disjoindre les institutions chargées de l'aménagement bâti et non bâti du cadre de vie et celles de l'animation sociale. Dans les cas français, la forme juridique de la copropriété conditionne des institutions chargées du contrôle et de l'aménagement bâti et non bâti du cadre de vie. Bien que relevant d'un statut public, le fonctionnement des municipalités de Bromont et l'Estérel est conçue par leurs promoteurs sur un modèle proche de celui de la copropriété dans la mesure où leur fonction est d'assurer prioritairement le contrôle et l'aménagement du territoire. Les activités d'animations sociales relèvent alors de « Clubs » dont la genèse, le fonctionnement et la pérennité diffèrent en fonction des cas étudiés. Bromont constitue un cas à part en raison de l'échec du projet initial qui oblige le promoteur à revoir ses orientations d'aménagement.

#### **4.3.1 MUNICIPALITE ET COPROPRIETE ; DES INSTITUTIONS AU SERVICE D'UN CONTROLE REGLEMENTAIRE EXCLUSIF DES PROMOTEURS**

Les promoteurs ont choisi d'ériger en municipalités les projets de Bromont et l'Estérel. Le journal *La Voix de l'Est* du 13 décembre 1963 titre « Bromont demandera d'être érigée en une

---

<sup>27</sup> The spatially grounded set of social processes that I call urbanisation produce innumerable artifacts - a built form, produced spaces and resource systems of particular qualities organised into a distinctive spatial configuration. Subsequent social action must take account of these artifacts, since so many social processes (such as commuting) become physically channel- led by them. Urbanisation also throws up certain institutional arrangements, legal forms, political and administrative systems, hierarchies of power, and the like. These, too, give a "city" objectified qualities that may dominate daily practices and confine subsequent courses of action. And, finally, the consciousness of urban inhabitants is affected by the environment of experience out of which perceptions, symbolic readings, and aspirations arise.

municipalité » comme l'envisageait la corporation Bromont Inc. par une demande au comité gouvernemental des bills privés lors de la prochaine session provinciale.

« L'avis rendu public à Québec, avant-hier, réclame l'adoption d'une législation pour constituer en municipalité distincte régie par la loi des cités et villes, un vaste territoire faisant partie des municipalités du canton de Shefford, du village de Shefford Ouest et du canton de Brome.»<sup>28</sup>

Au Québec, le droit distingue les municipalités régies par la loi des cités et des villes et celles régies par le code municipale du Québec. Ainsi, la municipalité de Bromont en vertu de la loi 111 obtient le 18 janvier 1964 le statut de ville même si, la présence de seulement 250 habitants ne lui permet pas de répondre aux critères statistiques de « ville » qui retient comme seuil de population 2 000 habitants. Le territoire de la municipalité couvre une superficie de 8 milles carrés soit 5 100 acres. Le gouvernement de la municipalité est confié à l'entreprise Bromont Inc dont le conseil d'administration devient *ipso facto* le conseil municipal. Les premières élections sont prévues en 1966 et jusqu'à cette date la direction « privée » de l'entreprise Bromont Inc. et la direction « publique » de la municipalité de Bromont sont confondues. Les sources de nature privée de cette période ne sont pas disponibles et je n'ai pu documenter plus avant cette phase.

Comme pour Bromont, le promoteur de l'Estérel choisi de municipaliser le projet. Le 25 octobre 1958, Joseph-Léonard Blanchard, député de Terrebonne, dépose une pétition à l'assemblée législative du Québec au nom des entreprises Simco. Cette demande vise à la création de la ville de l'Estérel sur le territoire situé dans les limites de la corporation municipale de la paroisse de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et récemment acquis par l'entreprise Simco. Le 3 novembre 1958, le conseil municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson accepte le projet de constitution en ville sous couvert d'une compensation financière à déterminer. Un projet de loi privée 229 est présenté à l'assemblée législative à la fin de la session d'automne 1958 mais en janvier 1959, un désaccord sur le montant de la compensation conduit le conseil municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à s'opposer au projet de loi, la totalité des contribuables présents entérinant ce refus lors d'une assemblée générale le 15 février 1959. Le législateur décide alors de fixer une compensation financière de 60 000\$ payable en 5 ans dont

---

<sup>28</sup> 1963 « Bromont demandera d'être érigée en une municipalité » *La Voix de l'est*, 13 décembre, p.1

30 000\$ comptant en 1959. De plus, un procès verbal du 6 février 1959 d'une assemblée spéciale du membre du conseil mentionne un « désaccord » entre les actionnaires de Domaine d'Estérel Inc. Le Trust Général du Canada ayant son siège social à Montréal a présenté à la législature de la Province de Québec une *bill* privé relativement aux actions de Domaine d'Estérel Inc. mais ces actions du *Trust* sont aussi partagées par Orleans Establishment Inc. dont le siège social est au Liechtenstein et qui semble être en désaccord avec l'investissement réalisé par le *Trust* général. Finalement, le 5 mars 1959 le vote de l'assemblée législative vote la *bill* privée qui institue la ville de l'Estérel.

Ces municipalisations offrent aux promoteurs de l'Estérel et de Bromont un contrôle exclusif sur le cadre règlementaire et les orientations d'aménagement. La gestion privée des affaires et la politique municipale est, en l'absence d'habitants, confondue.

Fridolin Simard devient le maire-fondateur de la Ville d'Estérel en 1959. La première réunion du conseil municipal a lieu le 20 mars 1959, au siège social de Simard et Frères Ltée à Montréal. Fridolin Simard est désigné maire par les conseillers. Le mandat du conseil municipal s'étend jusqu'en février 1964. Les entreprises Simco avancent 1 000\$ pour l'organisation du bureau. A la seconde réunion, il est décidé d'émettre des obligations municipales pour un montant de 250 000\$. Cette somme servira à la réalisation des routes locales, tel que prévu dans le règlement 55 de la corporation municipale de Sainte-Marguerite, adopté le 10 juin 1958 et approuvé par Québec. On adopte le plan de Jean-Claude la Haye à la troisième réunion. En mai 1959, lors de la quatrième réunion, les premiers permis de construction sont accordés. A la fin de 1959, la ville d'Estérel compte 20 résidences et plus de 100 terrains ont trouvé preneur. En septembre 1959, la réunion du conseil se tient dans la nouvelle résidence de Fridolin Simard. Il faut attendre décembre 1961 pour que ces réunions se tiennent au centre sportif. Par la suite, les services administratifs municipaux furent offerts à partir des bureaux situés au rez-de-chaussée de la résidence du directeur général de la ville, Pierre Blain. En 1969, le conseil se penche sur les plans d'un déménagement de l'hôtel de ville dans un agrandissement du garage municipal, construit à la suite d'un échange de terrains avec les entreprises Simco en octobre 1967. En 1964, le premier conseil de ville est élu par acclamation. Il faudra attendre l'année 1967 pour vivre une première élection.

Du côté français, les promoteurs choisissent le régime juridique de la copropriété. L'équipe du centre de recherche et d'urbanisme de l'institut de sociologie urbaine consacre une recherche sur cette forme juridique en plein essor en France dans les années 1960-1970

(Haumont, Raymond et Haumont 1971). La copropriété y est abordée sous l'angle de la psychosociologie du logement:

« Cette recherche nous paraît entrer dans le cadre d'une psychosociologie du logement. En effet, le logement en copropriété est un mode de logement en développement rapide depuis quelques années, qui propose à certaines couches de la population une solution. Entre l'achat de la maison individuelle, difficile dans certaines zones urbaines, et la location, la copropriété ouvre un secteur nouveau » (Haumont, Raymond et Haumont 1971, 9)

L'enquête s'articule autour de trois questions : La copropriété peut elle être considérée comme une politique du logement? Existe-t-il un groupe social spécifique de l'habitat en copropriété? Et, à partir de cette hypothèse : Ce groupe produit-il un habitat? Car « si la copropriété peut créer un groupe copropriétaire, elle peut elle-même être la création signifiante de groupes déjà constitués » (Haumont, Raymond et Haumont 1971, 10). Les auteurs répondent à la première question en réalisant une analyse historique de la copropriété en France. Ils concluent que le développement de la copropriété en cherchant à augmenter à la fois la capacité du parc immobilier mais aussi à appuyer une partie de cette augmentation sur l'épargne des particuliers répond moins d'une politique du logement que d'une politique financière dans le domaine du logement :

« Son principe est d'accorder le type du logement et le niveau de revenu : principe très clair qui replace le logement dans la sphère de l'économie libérale et des transactions qu'elle permet. En cela, la copropriété n'est pas apparue comme une innovation architecturale, ni comme un type de logement lié à un moment de l'urbanisation mais comme le résultat d'un projet défini dans le domaine du logement, projet issu largement de la projection d'une politique financière » (Haumont, Raymond et Haumont 1971, 46)

Dans la mesure où la copropriété résulte d'une politique du logement qui est commandée par une stratégie économique à court terme, elle stratifie de façon inégale selon les contextes urbains, une population selon son épargne et ses capacités d'emprunt. Elle ne concerne donc pas un groupe social spécifique mais invite plutôt les aspirants copropriétaires à entrer dans un processus de stratification social par le logement. Elle exclu bien sûr ceux qui n'ont pas les moyens financiers de rentrer dans ce processus. Le modèle de la copropriété dans la formule

du « nouveau village » assure donc au promoteur un contrôle exclusif sur l'aménagement et sa réglementation afin d'opérer un processus de stratification sociale. Le choix des promoteurs de Port-Sud et des Cottages s'est tourné en faveur de la promotion d'une distinction sociale élitiste aux moyens d'aménagements et de réglementations garantissant le « standing » et l'homogénéité sociale :

« Article 9 du règlement de copropriété :-

Interdictions diverses.

Les bâtiments à édifier seront attribués en vue de l'habitation bourgeoise.

Sont interdits :

1- L'exercice d'un commerce ou d'une industrie même artisanale d'une nature quelconque. [...]

5- Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives et d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue du groupe. »

Cahier des charges de l'avant projet de la société civile immobilière « La grande Boëlle ».

Source : Archives municipales de Breuillet.

Les espaces visibles depuis l'extérieur doivent en effet témoigner de l'existence d'un groupe de copropriétaire d'un certain niveau socio-économique. Le séchage du linge évoqué ci-dessus insinue qu'une famille nombreuse doit disposer d'un espace intérieur pour faire sécher son linge et donc de disposer des ressources financières nécessaires pour s'offrir la maison adéquate. Nicole Haumont, Henri Raymond et Antoine Haumont (1971, 125) font remarquer que ce marquage social n'est possible que si le groupe est homogène. C'est la raison pour laquelle, le promoteur édicte les codes de « standing » destiné à assurer cette homogénéité sociale ou plus précisément cette apparence d'homogénéité sociale. Le règlement de copropriété est donc utilisé par les promoteurs comme un outil de contrôle comportemental destiné à assurer l'homogénéité et la distinction sociale du projet urbanistique.

Néanmoins, les promoteurs français ont une vision urbanistique de leur projet immobilier; ils conçoivent une vie sociale au sein des ensembles résidentielle. Parallèlement au

régime de la copropriété cantonné au contrôle de la forme bâtie et non bâtie destiné à assurer le triage et l'homogénéité sociale, les promoteurs vont promouvoir une vie sociale par l'institution de Clubs. Une dynamique similaire est à l'œuvre à l'Estérel. Le promoteur de Bromont en raison de l'échec du projet initial est conduit à revoir ses orientations d'aménagements.


#### **4.3.2 L'INSTITUTION DE CLUBS COMME MOYEN DE PROMOTION D'UNE VIE SOCIALE PAR LES PROMOTEURS**

La construction de Port-Sud obéit à une stratégie commerciale qui consiste à construire les équipements de loisir avant les pavillons. La construction de Port-Sud s'est réalisée sur une période de sept ans entre 1968 et 1975. Entre juillet 1969 et décembre 1970, la première tranche est constituée de 145 pavillons ainsi que du Club House et du Mini-Club. En effet, le Club est le « bureau de vente » de Port-Sud avec en son sein l'immense plan du projet en devenir. Comme les premiers acquéreurs achètent leur maison sur plan, la visite du Club permet de matérialiser une partie du projet en même temps qu'il stimule l'imaginaire. Les statuts de l'association Club Port-Sud (loi 1901) déposés en 1969 précisent la mission du Club « *Le Club Port-Sud a pour objet de promouvoir l'organisation des loisirs de ses adhérents, de leur permettre la pratique de sports et de jeux comme la navigation à voile, la natation, le tennis, le volley-ball, éventuellement la pêche, etc... Et plus généralement d'instaurer et de développer entre eux des relations amicales* » Plus loin on précise « *que le Club Port-Sud pourra organiser entre ses membres ou entre ses membres et des tiers, des manifestations, telles que compétitions sportives, séances de projections, matinées ou soirées récréatives, etc...* » La crainte d'une répercussion des coûts d'entretien des équipements de loisir, dont le lac, sur les charges est évacuée dans la mesure où l'adhésion au Club n'est pas obligatoire. Jusqu'en 1974, les membres du Conseil d'administration du Club sont des employés de l'entreprise Cérioiz qui subventionnent largement les activités du Club et organisent des soirées surtout dans un but promotionnel. L'ensemble des infrastructures est louée dans un premier temps par le promoteur à la SCI La Grande prairie qui signe en 1969 un bail de 11 ans. Il prend effet à partir de 1971 et porte sur la location au profit du Club Port-Sud d'un lac artificiel, de son île et des parties communes ainsi qu'un bail de 5 ans pour les autres infrastructures du Club (le Club House, les trois courts de tennis, les deux piscines, le terrain de volley ball, le club enfant et le

hangar-atelier à bateau). La gestion du Club est transférée aux habitants de Port-Sud à partir de 1974.

Dans le projet du promoteur, le Club est pensé comme le principal lieu de sociabilité du nouveau village. Son statut d'association lui confère une logique de fermeture par privatisation dans la mesure où en parlant de Club privé, le promoteur met l'accent sur le caractère restrictif de cette sociabilité. L'architecture panoptique du club offre une mise en valeur des différentes infrastructures du club.



 Champ de vision depuis les baies vitrées du Club

**Figure 4.3.2.a L'architecture panoptique du Club de Port-Sud .**

**Source ; Google earth, réalisation personnelle**

Sur la droite, une baie donne sur la piscine, sur la gauche l'autre baie vitrée donne sur les tennis et un bois. En face les fenêtres offrent une perspective sur le port. La salle centrale est composée d'une cheminée ; l'omniprésence du bois et la riche décoration offre une synthèse entre l'atmosphère chaleureuse d'un chalet et le luxe d'un château.



**Figure 4.3.2.b Photographie des infrastructures de loisir de Port-Sud**

**Source : Photographie personnelle, 2013**

La figure 4.3.2.b montre les infrastructures de loisir de Port-Sud. Au premier plan, le lac et le port. On distingue au second plan à gauche le club et à droite les terrains de tennis.





**Figure 4.3.2.c Photographie de l'entrée principale du Club de Port-Sud**

Source : Photographie personnelle, 2012

Le Club constitue une centralité fermée incorporée dans un territoire lui-même privé. Cette mise en abîme des logiques de fermeture des lieux de sociabilité s'articule avec la logique du discours publicitaire. La publicité promet moins une vie collective qu'une « *vie sociale d'un vrai village, avec son église, sa mairie et son Club-house privé.* »

Le promoteur des Cottages de Cernay promeut de même une vie sociale à travers un Club qu'il administre directement dans un but promotionnel. La gestion du Club est transférée aux habitants des Cottages à partir de 1972. Il n'y a alors que 30 propriétaires sur 100 qui ne souhaitent pas tous entretenir le Club. Si bien qu'afin d'assurer la pérennité de ce dernier, les résidents des cottages offrent la possibilité pour à des non résidents d'acheter des parts auprès de résidents ne souhaitant pas participer aux activités du club.



**Figure 4.3.2.d Photographie des tennis des Cottages**

**Source : photographie personnelle, 2013**

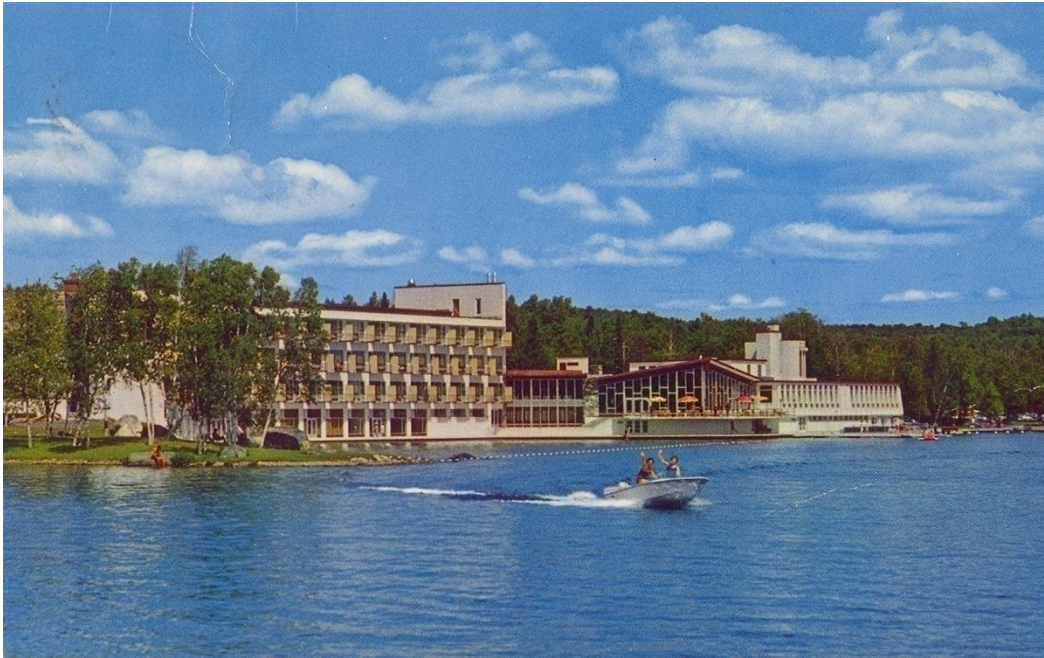


**Figure 4.3.2.e Photographie de la piscine des Cottages**

**Source : photographie personnelle, 2013**

Au Québec, les plans de Jean-Claude La Haye et Roger Gagnon pour l'Estérel accordent une place aussi importante aux activités dites de « loisirs ». Cependant, la réglementation ne permet pas dans un premier temps de réaliser ces infrastructures. Seul le centre sportif de l'Estérel sporting Club construit par le baron Empain peut accueillir des activités dites « de loisir ». A l'été 1960, Fridolin et Thomas Louis Simard invitent le public à une représentation de mode aquatique où des mannequins paradent sur le lac en tenue de plage assises sur les capots des plus récents modèles de yachts devant le Sporting Club de l'Estérel. Les deux frères Simard décident de construire un hôtel de villégiature de bonne taille afin de développer et de rentabiliser les installations sportives existantes, de permettre des activités sociales pour les résidents et de l'hébergement de qualité pour les touristes des Laurentides. Ils négocient alors avec succès la clause contenue dans le contrat d'achat du domaine qui interdisait cette activité commerciale. En 1960-1961, l'architecte Jean Guy Clément élabore les plans de ce nouvel hôtel de villégiature et premier centre de congrès des Laurentides. L'objectif

est de répondre aux besoins des organismes et des entreprises qui désirent tenir leurs réunions d'affaires à la campagne et de permettre la rencontre de leurs membres entre eux dans un milieu de plein air et d'activités sportives. L'hôtel Estérel de 124 chambres est construit en béton armé sur quatre étages se greffe au bâtiment d'origine. Il est pourvu d'un ascenseur et d'une climatisation centrale, des salles de conférences peuvent accueillir jusqu'à 600 convives. Débuté en 1960, l'hôtel l'Estérel ouvre officiellement ses portes en juillet 1962.



**Figure 4.3.2.f Carte postale de l'Hôtel l'Estérel**

**Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel, non daté**

#### **4.4 ÉCHEC DU PROJET INITIAL DE BROMONT ET REORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS**

Le projet initial de Bromont attire très peu d'habitants. En réponse à cet échec, le promoteur décide de réorienter sa stratégie de développement pour promouvoir une ville non seulement récréative et résidentielle mais aussi industrielle. Cette nouvelle orientation ne stimule pas le peuplement de Bromont. L'attention à un « besoin » habitant correspond à troisième phase de développement de la ville.

#### 4.4.1 LA VILLE DE L'AN 2 000 (1966-1977) : NOUVELLES STRATEGIES DU PROMOTEUR

Les premiers échecs de la ville de Bromont conduisent l'administration Désourdy à changer sa conceptualisation de la planification. Le 14 février 1966, la municipalité adopte une résolution acceptant un nouveau plan d'urbanisme élaboré par W.T.Perk lequel définit de nouvelles orientations stratégiques pour la ville. On passe d'un projet de ville « modèle » résidentielle et récréative à un projet beaucoup plus ambitieux de « ville de l'an 2000 ». Pour attirer des habitants, la municipalité mise sur l'emploi généré par le développement industriel : elle adjoint au projet initial, un volet industriel concrétisé par la planification d'un aéroport régional à partir de 1966 et l'installation de l'entreprise IBM en 1970. Ce nouveau projet idéologique nécessite toutefois une politique d'annexion préalable<sup>29</sup>. En effet, les nouveaux objectifs urbanistiques dépassent ceux d'un ensemble récréatif et résidentiel pour promouvoir un concept de ville dont les besoins fonciers ne peuvent plus se limiter aux terrains acquis par la société Bromont Inc. De plus, la politique d'annexion permet le financement de ces nouvelles infrastructures. L'administration municipale commence également à se montrer plus sensible aux « besoins des habitants » avec une attention plus importante accordée à la politique domiciliaire et à la vie quotidienne de ses résidents. L'éditorial de la *Voix de l'est* du 16 janvier 1971 détaille la nouvelle ligne idéologique de la ville : pour promouvoir « un vaste domaine domiciliaire », le texte vante une ville « à la fois résidentielle, commerciale, industrielle et touristique, d'après la conception de la vie communautaire de l'avenir »<sup>30</sup>.

Ce changement d'orientation s'explique par une opportunité offerte par les nouvelles politiques provinciales favorables à « la régionalisation ». Le Québec décide à partir des années 1960 de mieux répartir sur le territoire la croissance économique générée pendant la période de la « Révolution tranquille » afin de réduire les inégalités territoriales croissantes entre les métropoles et les régions (Maurin 2006). Bromont profite ainsi d'un contexte politique favorable aux annexions et fusions municipales mais aussi d'un contexte d'allocations de subventions propice au développement industriel décentralisé. La ville se positionne comme un relais local des politiques provinciales en faveur de la régionalisation : « Il n'est plus irréaliste » affirme le maire de Bromont en janvier 1971 « de prédire un bel avenir à Bromont qu'il ne l'est

---

<sup>29</sup> Archive municipale, 3 octobre 1966 argumentaire en faveur de nouvelles annexions.

<sup>30</sup> 1971, « Editorial, un vaste complexe domiciliaire à Bromont. », *La Voix de l'Est*, 16 janvier, p. 4.

d'espérer l'expansion rapide de nos centres urbains régionaux, si l'on accepte d'y mettre l'effort et l'énergie nécessaire. Il est d'ailleurs souhaitable que Bromont progresse, au moment où les structures économiques et sociales tendent à prendre une forme régionale. »<sup>31</sup>

#### **4.4.1.1 L'AJOUT D'UN SECTEUR INDUSTRIEL**

A partir de 1966, Bromont se repositionne donc par rapport à l'industrie. La planification d'un aéroport régional et d'un parc industriel donne corps à la nouvelle idéologie de la « ville de l'an 2 000 ». Ce changement intervient dans un contexte de profondes mutations économiques ainsi que de politiques gouvernementales favorisant la régionalisation<sup>32</sup>.

Depuis 1947, les accords du GATT déstructurent l'économie de Granby qui repose sur le textile, le caoutchouc et le tabac<sup>33</sup>. Le nationalisme et le protectionnisme de l'entre-deux-guerres cèdent progressivement leur place à une libération des échanges qui modifie le visage industriel régional. L'hégémonie et l'importance des capitaux américains reconfigurent le positionnement géopolitique de la région de Granby. De nouveaux liens économiques sont tissés avec les États-Unis plutôt qu'avec les pays du Commonwealth :

« Les transformations les plus spectaculaires sont la fermeture des grandes industries des secteurs traditionnels (textile, vêtement, bois, meuble etc.) le développement des petites et moyennes entreprises, l'établissement des parcs industriels et l'implantation d'un secteur de haute technologie à Bromont » (Gendron 1999, 211)

Cette recomposition industrielle ne signifie pas une disparition de l'industrie dans les Cantons de l'Est, ni un basculement vers une société dites de « services » ou « tertiaire » mais une recomposition de la production, des rapports sociaux, des technologies, des différenciations sociales de l'espace. (Harvey 1989b) Bromont est le reflet de cette recomposition industrielle des années d'après guerre et du prélude d'une société parfois nommée « post-fordiste ». Cette recomposition s'accompagne d'une transformation des politiques industrielles qui après avoir

---

<sup>31</sup> 1971, « Editorial, un vaste complexe domiciliaire à Bromont. », *La Voix de l'Est*, 16 janvier, p. 4.

<sup>32</sup> 1972 « le conseil de développement du Haut Yamaska incite toutes les municipalités de la région à financer et appuyer l'aéroport de Bromont », *La Voix de l'Est*, 29 mai, p. 2.

<sup>33</sup> Ces lignes sur la mutation de l'économie régionale s'appuient sur les recherches de l'historien Mario Gendron (1999).

légalisée des pratiques illégales décident d'accorder aux paliers supérieurs de gouvernement l'octroi de subventions à l'échelon local.

« Entre 1941 et 1961, la réglementation interdisant les subventions municipales à l'industrie est contournée par 71 villes du Québec<sup>34</sup> [...] En 1961, une nouvelle loi permet aux cités et villes de constituer des fonds industriels et à toutes les municipalités d'effectuer des emprunts afin d'acquérir « à l'amiable ou par expropriation ou construire des immeubles pour fin industrielles » ; la création, en 1967, de l'office du crédit du Québec leur retire ce droit nouvellement consenti. Avec la formation de la Société pour le développement industriel (SDI) en 1971, les principaux leviers du développement économique appartiennent désormais aux paliers supérieurs de gouvernement. » (Gendron 1999, 212)

En 1969, le Ministère de l'Expansion Economique Régionale (MEER) désigne des zones qui pourront bénéficier de subventions à l'industrie en vertu de la loi sur l'investissement et la création de nouveaux emplois<sup>35</sup>. L'inclusion de Bromont dans une de ces zones<sup>36</sup> drainant subventions fédérales et provinciales jusqu'en 1977 constitue un argument de poids auprès des entreprises démarchées par la municipalité comme en témoigne cette brochure publicitaire publiée vers 1975 en faveur de la région industrielle de Bromont-Cowansville :

« A Bromont-Cowansville, le ministère fédéral de l'Expansion économique et régionale (MEER) octroie jusqu'à 25% de l'immobilisation pour l'ouverture d'une nouvelle usine, ou l'agrandissement d'une usine existante dans le but de fabriquer de nouveaux produits. De plus, il verse jusqu'à 15% des déboursés salariaux moyens des deuxième et troisième années de mise en opération. Pour l'agrandissement ou la modernisation d'une usine dans le but d'augmenter le volume de fabrication de marchandises données, il octroie jusqu'à 20% de la mise de fonds pour l'édifice de la machinerie [...]. La Société pour le Développement Industriel du Québec (SDI) administre trois programmes d'aide financière dans le but d'aider les industries voulant s'établir au Québec, s'agrandir ou se moderniser. Ces programmes offrent des réductions d'impôts, des prêts à taux d'intérêt

---

<sup>34</sup> « Parcs industriels municipaux et loi des fonds industriels », Annuaire du Québec, 1974, p. 814

<sup>35</sup> Pour une cartographie des MEER voir De Koninck, Lavertue et Raveneau (1982).

<sup>36</sup> 1969 « Bromont a tout à gagner d'être comprise dans la zone désignée » *La Voix de l'Est*, 26 août, p.12.

préférentiels et/ou non remboursables. De plus, cette société peut participer à un maximum de 50% du capital-actions. » (Gendron 1999, 212)

La position géographique de Bromont correspond aux critères de localisation des nouvelles industries issues des recompositions de l'économie mondiale :

« Installés en périphérie des centres urbains et desservis par des voies rapides, les parcs industriels prolongent l'influence de la ville au-delà des frontières économiques plus restreintes d'avant 1960. D'autant plus que leur mise en service s'accompagne d'une modernisation des transports avec l'ouverture de l'autoroute des Cantons de l'Est en 1964, de l'utilisation accrue des camions et de la propagation de l'automobile » (Gendron 1999, 213)

En revanche, la ville de Granby qui concentre un appareil de production ancien calibré dans le cadre des échanges avec les anciens pays du Commonwealth est beaucoup plus affecté par les transformations des relations commerciales des années 1960-1970 :

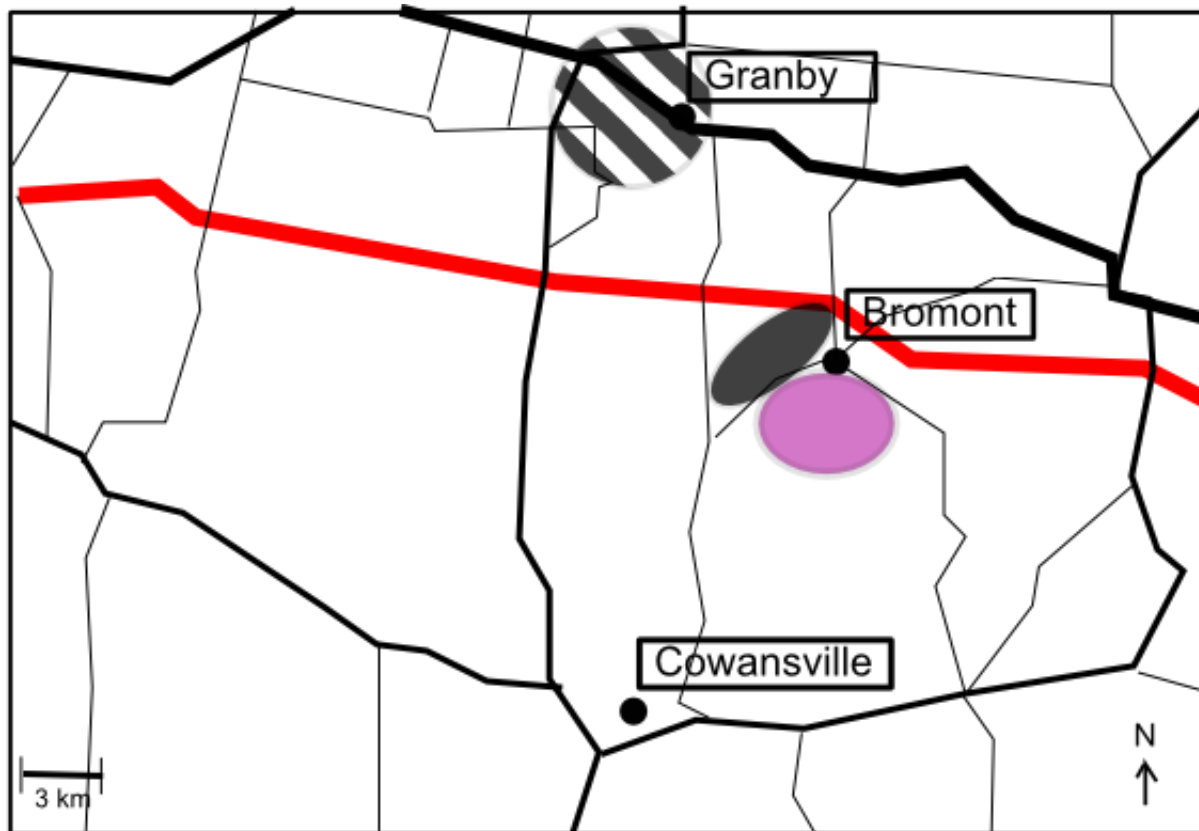
« La fermeture de l'Imperial Tabacco en 1974 fait disparaître le tabac de la scène régionale. L'adoption de la loi C-172 en 1974 sonne le glas des usines de caoutchouc qui perdent 60% du marché national que se partageaient la Miner Rubber de Granby, l'Acton Rubber d'Acton Vale et la compagnie Kaufman de Kitchener, en Ontario au profit des pays asiatiques. Les secteurs de l'électronique et du textile sont également affectés [...]. La modernisation des entreprises conduit à une réduction du personnel. Les entreprises de 200 travailleurs ou plus ferment. Alors qu'elles engageaient encore près de 40% de la main d'œuvre industrielle de Granby en 1977, elle n'en embauche plus que 15% une décennie plus tard. Entre 1977 et 1986, 11 nouvelles industries de 100 travailleurs ou plus s'établissent. Les entreprises qui embauchent de 50 à 199 travailleurs regroupent désormais les deux tiers des effectifs ouvriers de la ville. » (Gendron 1999, 214)

Les discours des maires ou du journal *La Voix de l'Est* en faveur de la coopération intermunicipale et la régionalisation masquent cependant mal la lutte pour la centralité économique que se livrent les municipalités de Bromont, Cowansville et Granby. La famille Désourdy qui contrôle politiquement les deux premières entend profiter de ces recompositions industrielles pour asseoir son pouvoir local contre Granby :



« En 1956, trois grosses entreprises assurent 80% des emplois industriels de Cowansville. Mais, dès son accession à la mairie, Roland Désourdy entreprend un vaste programme de développement qui conduit à l'établissement de l'Union Carbide (1959), de Esmond Canada Ltd (1959), de RCA Victor (1961), de Dermide (1962), de Tupperware (1962) et de Moore Business Forms (1964). La municipalité agrandit sept fois son territoire entre 1957 et 1964 et sa population atteint 12 000 habitants en 1966. Entre 1960 et 1969, il s'y construit 1 079 nouveaux logements, et même davantage qu'à Granby entre 1965 et 1967. » (Gendron 1999, 217)

Fort de son expérience à Cowansville, « l'administration Désourdy » entend suivre la même voie à Bromont. A la politique résidentielle de la ville, s'adjoint un politique industrielle avec une ségrégation forte entre le secteur industriel et le secteur résidentiel qui disposent d'un accès séparé à l'autoroute des Cantons de l'Est.



Une transformation de l'accessibilité des Cantons de l'Est à Montréal...

- Autoroute des cantons de l'est
- Ancienne route de Montréal
- } Routes secondaires

... qui contribue à la recomposition du tissu industriel et résidentiel subséquent

- Agglomération de la ville industrielle de Granby
- Secteur industriel de la ville de Bromont
- Secteur résidentiel de la ville de Bromont
- Centralités concurrentes au leadership régional

**Figure 4.4.1.1 Schéma régional : Granby, Cowansville et Bromont, des centralités concurrentes pour un même projet régional**

Source : réalisation personnelle

#### 4.4.1.2 LA PLANIFICATION D'UN AEROPORT ET D'UN PARC INDUSTRIEL

A partir de 1966, Brome, Shefford, Missisquoi forment le comité BSM pour la construction d'un aéroport sur une base régionale<sup>37</sup>. Dans les plans des promoteurs, l'aéroport régional est indissociable d'un parc industriel à vocation toute aussi régionale, le succès de l'un étant perçu comme essentiel à la réussite de l'autre. Germain Désourdy déclare que « L'aviation et le développement industriel vont de paire. L'industriel, le financier, l'homme d'affaires, doivent emprunter de moyen de communication afin de pouvoir consacrer des heures plus nombreuses à leur travail »<sup>38</sup>. Le 30 mai 1966, Bromont adhère au comité<sup>39</sup> tandis que Granby, Cowansville, St-Césaire et Waterloo participent aux discussions. Cependant, la loi des cités et villes interdit à plusieurs municipalités de travailler à un projet commun et d'y investir ensemble. En attendant que la loi soit amendée<sup>40</sup>, Bromont prend à sa charge le projet<sup>41</sup> de l'aéroport et devient la seule municipalité à transiger avec Ottawa, le transport aérien étant de compétence fédérale. Elle espère aussi attirer les subventions du gouvernement provincial favorable à la régionalisation. Dans une correspondance de Germain Désourdy à Maurice Bellemare Ministre de l'industrie et des communes, le maire de Bromont fait état du vote d'un règlement municipal en faveur d'un aéroport «Le gouvernement du Québec a toujours préconisé la décentralisation industrielle et c'est dans cet esprit que nos administrateurs municipaux on toujours travaillé... Nous croyons que nous avons ici un exemple concret de ce qui peut être fait pour rencontrer les exigences de votre ministère»<sup>42</sup>. Le ministre lui répond qu'il aimerait constater sur place «Toutes les possibilités que peut offrir votre ville pour le développement industriel de notre région»<sup>43</sup> et désigne un expert du service des fonds industriels pour étudier la question<sup>44</sup>.

Parallèlement, au début de l'année 1967, la famille Désourdy fonde l'entreprise « Parc industriel du Québec Inc. » dont « le but est d'exercer et d'entreprendre un commerce de construction

---

<sup>37</sup> 1968, « Un aéroport régional et un parc industriel desserviront Brome, Missisquoi et Shefford », *La Voix de l'Est*, 17 avril, p.1

<sup>38</sup> 1968, « Editorial, Le nouvel aéroport : la clef de notre progrès économique. » *Voix de l'est*, 8 juin, p.4

<sup>39</sup> 1966, session spéciale, R194 « Lecture est faite d'une lettre au comité BSM en vue d'organisation d'un aéroport régional », 30 mai (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>40</sup> Résolution 28.03.1967, Procès verbal, « Demande d'amender le loi des cités pour permettre à des municipalités de se regrouper pour les constructions et l'opération d'un aéroport. » (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>41</sup> 1966, 17 aout : assemblée spéciale Règlement n°28 relatif à la construction de l'aéroport. 1966, 6 septembre : Adoption du règlement n°28. (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>42</sup> Lettre de M. Désourdy du 17.04.1967 (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>43</sup> Lettre du ministre 04.05.1967 (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>44</sup> Marcel Bergeron.1967. *Dossier du ministère de l'industrie et du commerce*, Québec, 7 juin.

d'aéroports, d'édifices, de chemins, de grandes routes, de structures et de tous les autres travaux de tous genres »<sup>45</sup>. Quand à la municipalité, elle contracte les emprunts<sup>46</sup>. En avril 1968, le gouvernement appuie la construction d'un aéroport<sup>47</sup> :

« La région couvrant le territoire des comtés de Brome, Missisquoi et Shefford sera bientôt dotée d'un aéroport régional doublé d'un vaste parc industriel, également régional. Des terrains d'une superficie totale de quelque 2 000 acres ont été déjà acquis en vue de la concrétisation de ces deux importants projets [...] M. Louis-Paul Neveu, député fédéral de Shefford, a révélé, au cours d'une conférence de presse donnée hier après-midi, que le ministre fédéral des Transport vient tout juste de demander des soumissions en vue de la construction d'une piste d'atterrissage et d'envol, d'une voie de circulation, d'une aire de trafic et d'une voie d'accès en gravier conduisant à cet aéroport régional. M. Roland Désourdy, maire de Cowansville et échevin de Bromont, a pour sa part fait remarquer que le territoire qu'on veut convertir en parc industriel régional est déjà zoné, que les règlements d'emprunts nécessaires pour donner les services d'égout et d'aqueduc sont adoptés et approuvés et que ces projets peuvent être mis en chantier sur demande. [...] M. Roland Désourdy [...] a clairement établi que le rôle joué par la ville de Bromont dans la concrétisation des projets d'un aéroport régional et d'un parc industriel régional est purement transitoire. Bromont a travaillé en collaboration avec le comité provisoire chargé de promouvoir la création d'un aéroport régional. Même si les 2 000 acres de terrains acquis font partie du territoire de la ville de Bromont, c'est à un pouvoir régional qu'on envisage de confier l'administration et l'opération de l'aéroport et du parc industriel. Si Bromont a déjà pris certaines initiatives en ce domaine, c'est que les lois ne permettent actuellement pas à des municipalités de mettre leurs ressources en commun pour réaliser des projets à l'extérieur de leurs limites. [...] Le maire de Cowansville et échevin de Bromont a affirmé que ni l'une ni l'autre des deux villes n'ont les moyens nécessaires pour concrétiser les projets dont il est ici question. Mais l'une de ces villes a dû prendre l'initiative de façon à ce qu'il ne se perde pas de temps » 1968 « Un aéroport régional et un parc industriel desserviront Brome, Missisquoi et Shefford » *La Voix de l'Est* 17 avril, p.1

---

<sup>45</sup> 1967. « Parc industriel aérien du Québec établi à Bromont » *La Voix de l'Est*, 12 janvier, p.4

<sup>46</sup> Règlement n°43 Ville de Bromont (01.08.1967) « emprunt de 110 000\$ relatif à la construction d'aqueduc et d'égout sur l'emplacement de l'aéroport. » (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>47</sup> « Un aéroport régional et un parc industriel desserviront Brome, Missisquoi et Shefford » 17 avril 1968 p.1

Le ministère des Transports fédéral exige la passation d'un contrat à l'effet que la Ville de Bromont assume l'entière responsabilité de l'entretien et de l'exploitation de l'aéroport<sup>48</sup>. Mais le maire de Bromont décide de procéder de façon illégale à l'acquisition de 1254 acres dans le canton de Farnham. Lorsque les vendeurs se rendent chez le notaire, on leur demande de signer deux contrats, l'un avec la ville de Bromont, l'autre avec le parc industriel du Québec inc. Cette pratique frauduleuse conduira à l'ouverture d'une enquête relative au financement de l'aéroport.

En juin 1968, la municipalité de Bromont adopte officiellement le plan de zonage et le règlement d'urbanisme de M. Perks dans lequel un aéroport est planifié.



Figure 4.4.1.2. a Plan de zonage de Bromont

Source: 1968 «Bromont possède son plan de zonage » *La voix de l'Est*, 8 juin, p.12

L'aéroport est inauguré le 28 septembre 1968 sans aérogare, avec une piste au lieu de deux et trois fois plus courte que prévue<sup>49</sup>. Lorsqu'en 1969, la loi des cités et des villes est

<sup>48</sup> Procès verbal du 3 octobre 1966 de la municipalité de Bromont (Source : Fonds d'archives de la société d'histoire de Haute-Yamaska)

<sup>49</sup> 1968 « Editorial, l'aéroport de Bromont : un actif pour notre région » *La Voix de l'Est*, 30 septembre, p. 4

amendée pour permettre des collaborations intermunicipales, seul Cowansville se montre encore intéressée à rejoindre Bromont. A la fin du mois d'août, Bromont dépose une requête auprès du ministère fédéral des Transports et des Communications pour l'allongement de 4 000 à 12 000 pieds de la piste de l'aéroport et la dotation de nouveaux services : balises de nuits, centre d'accueil, poste de vente de carburant...<sup>50</sup> Cependant, les autorisations et les fonds d'investissements tardent à venir. Bromont assume donc seul les coûts de l'agrandissement de la piste, contracte des emprunts et l'entreprise Désourdy en obtient la construction.



**Figure 4.4.1.2.b Photographie de l'aéroport Roland Désourdy**

**(Source : Photographie personnelle)**

Parallèlement, Bromont entame un travail de promotion de la ville aux Etats-Unis afin d'attirer les capitaux américains au sein de son parc industriel<sup>51</sup> :

<sup>50</sup> 1969 « Bromont a tout à gagner d'être comprise dans la zone désignée » *La Voix de l'Est*, 26 août, p.12

<sup>51</sup> 1971. « Présence de Bromont au Congrès des investisseurs tenu à New-York » *La Voix de l'Est*, 22 mars, p. 2

« C'est ainsi que les journaux devaient faire mention de la position privilégiée dont jouit Bromont ainsi que de l'éventail de ses potentialités naturelles, récréatives et éducationnelles sans oublier de mentionner que l'Hydro Québec se servait de Bromont comme un exemple des plus significatifs de ce que l'électricité pouvait donner comme résultat dans une ville moderne. » Source : 1972 « Le maire de Bromont en tournée aux Etats-Unis », *La Voix de l'Est*, avril p. 2

Finalement, en mai 1970, le géant américain de l'informatique International Business Machines (IBM) accepte l'offre de Bromont après avoir refusé celle de Granby. L'usine est inaugurée le 3 octobre 1971. On peut imaginer que l'aéroport ait été une condition préalable au géant américain pour s'installer à Bromont. En 1971, la piste est agrandie à 6 000 pieds et l'aéroport se dote d'un aérogare<sup>52</sup>. IBM a ainsi permis de redonner souffle au concept de « ville de l'an 2000 ». L'installation IBM va faire l'effet d'une onde de choc ; 21 millions d'investissements, 6 millions du gouvernement fédéral « la plus importante subvention jamais accordée en vertu de la loi des subventions au développement régional »<sup>53</sup>, 900 emplois, 950 acres achetés<sup>54</sup>. Les raisons de l'installation d'IBM sont mentionnées par le maire de Bromont dans un article de la *Voix de l'Est* du 12 juin 1970 :

« De l'eau en quantité et en qualité ; un réseau de chemin de fer Halifax-Montréal ; un aéroport régional ; la proximité de l'autoroute des Cantons de l'Est ; un parc industriel d'une superficie de 6 000 acres situé au centre d'une région qui a une population de 100 000 habitants dans un rayon de 15 milles ; des écoles des mieux organisées dans les centres voisins ; des centres culturels et sportifs dans les centres voisins ; une population bilingue avec une mentalité ouverte et non divisée ; la proximité de la frontière américaine et la présence de bureaux de douanes à Granby et Cowansville et bientôt à Bromont. En plus des services mentionnés, la beauté naturelle de Bromont et la gamme de sports qui peuvent y être pratiqués en toutes saisons ont joué un grand rôle dans la décision des dirigeants d'IBM [...] M. Désourdy a en outre mis en évidence le fait qu'il est facile d'être un bon vendeur lorsqu'il y a une marchandise à bon marché à offrir. » (Source : 1970 « Bromont la ville modèle de l'an 2 000 » *La Voix de l'Est*, 12 juin, p.2)

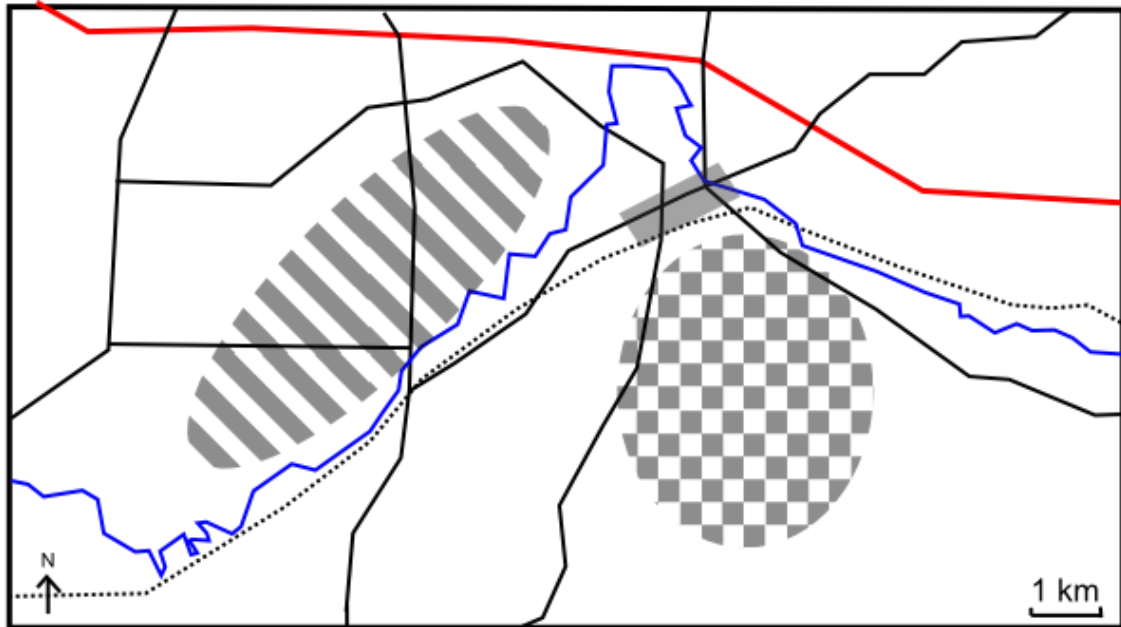
---

<sup>52</sup> 1972 « Les permis de construction ont atteint 1 850 000\$ en '71 » *La Voix de l'Est*, 7 janvier, p.2

<sup>53</sup> 1970 « IBM créera 700 emplois à Bromont », *La Voix de l'Est*, 9 juin, p.1

<sup>54</sup> 1970 « IBM créera 700 emplois à Bromont », *La Voix de l'Est*, 9 juin, p.1

L'installation d'IBM est le prélude à l'installation d'autres entreprises : Conduits Condels Ltée en décembre 1971 (30 emplois); en janvier 1972, Sélectric un fabricant de machine à écrire qui s'installe avec 200 travailleurs; Siltek international entre en opération à partir de 1973. L'expansion perdure jusqu'en 1976 toujours dans un contexte d'allocations de subventions provinciales très favorable.



Des ruptures et des continuités spatiales...

...qui accompagnent une forme de spécialisation fonctionnelle de l'espace

Principales voies de communication :

— Autoroute des cantons de l'Est

— Voies autoroutières principales

Principales discontinuités spatiales:

— Rivière de la Yamaska

..... Voie de chemin de fer

● Périimètre du premier projet résidentiel et récréationniste de Bromont

▨ Périimètre retenu pour accueillir une zone industrielle dans le cadre du projet "Bromont Ville de l'an 2000"

■ Noyau villageois de West Schefford

Figure 4.4.1.2 c. Ruptures, continuités et spécialisations de l'espace de Bromont

Source : réalisation personnelle



#### 4.4.2 LA LENTE PRISE EN COMPTE DES « BESOINS » HABITANTS

Le changement idéologique en faveur de la « ville de l'an 2 000 » conduit la municipalité de Bromont à revoir sa politique domiciliaire et à se préoccuper de l'offre d'équipements publics disponibles. Dans sa première monture idéologique, le développement domiciliaire de la ville se résumait à l'aménagement des pentes de la montagne pour des maisons haut de gamme dépourvues d'équipements publics mais dotées d'importants espaces de consommation « privés ». L'échec de ce premier modèle conduit la municipalité à infléchir sa politique domiciliaire en élargissant la gamme des options domiciliaires pour attirer de nouveaux habitants.

En 1968, *La Voix de l'Est* annonce avec enthousiasme 12 maisons en construction dans la ville de Bromont « Si la construction domiciliaire est en régression dans certaines municipalités, ce n'est certes pas le cas à Bromont. En tout, une centaine de maisons ont été construites à Bromont, depuis deux ans, selon les informations obtenues hier de M. Germain Désourdy, le maire de la ville. »<sup>55</sup> Ces chiffres ne permettent cependant pas d'équilibrer le plan financier de la ville. La politique d'annexion de Bromont a donc pour objectif d'augmenter les ressources fiscale de la municipalité de Bromont afin d'amortir les coûts engendrés par les aménagements publics au profit des entreprises privées Désourdy.

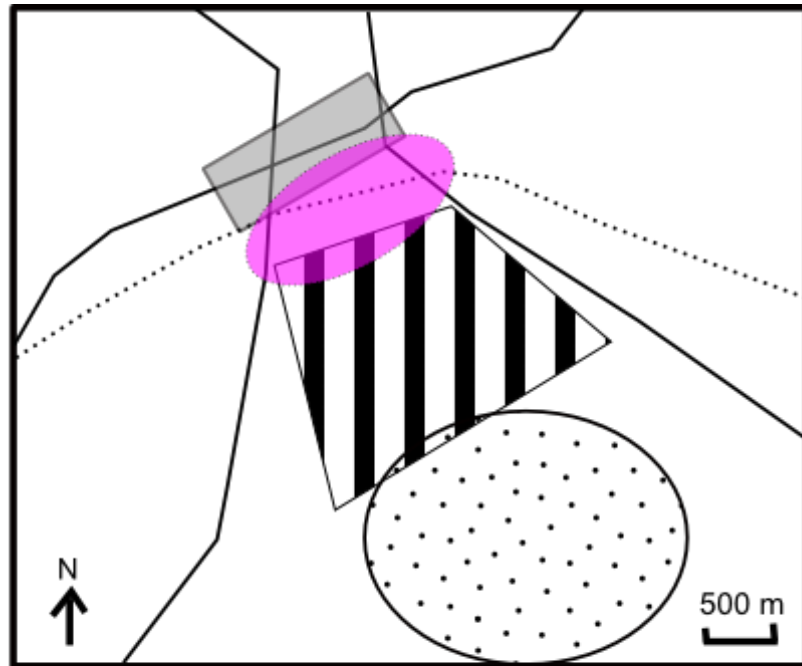
La création de l'Office municipal d'habitation de la Ville de Bromont en juin 1971 rend compte du besoin d'élargir la gamme des options domiciliaires<sup>56</sup>. La ville abolit la taxe locative en 1972 et autorise la construction de maisons appartements et de logements multifamiliaux qui rompt avec la forme des logements unifamiliaux construit jusqu'alors. Trois nouveaux projets domiciliaires sont annoncés en février 1971<sup>57</sup>. Leur localisation change, alors que les premiers lotissements concernaient les flans de la montagne, les nouveaux projets entendent « recoudre » le territoire de la municipalité divisé entre l'ancien territoire de Bromont Inc. et le village dont la ligne de chemin de fer constitue la démarcation symbolique

---

<sup>55</sup> 1968 « « 12 maisons sont en construction dans la ville de Bromont », *La Voix de l'Est*, 31 mai, p. 3

<sup>56</sup> 1975 « construction prochaine de 52 logements à Bromont » *La Voix de l'Est*, 18 février, p.2

<sup>57</sup> 1971 « Bromont songe à procurer des facilités de logements à sa futur population » *La Voix de l'Est* 23 avril 1971 p.



Un territoire fracturé...

... à la recherche d'une cohérence spatiale



**Figure 4.4.2.a Schéma de la prise en compte du « besoin » habitant comme nouvelle modalité de l'action urbanistique à Bromont**

**Source : Réalisation personnelle**

« Qu'est ce que Bromont ? Un village pourvu de facilités religieuses et scolaires et une montagne dotée de nombreuses options récréatives. Entre les deux, une barrière symbolique, un mur : la voie du Canadien Pacifique. Cette ligne de démarcation plus psychologique qu'autre

chose, il faut l'effacer, et c'est là, un des impératifs qui ont guidé les promoteurs du développement domiciliaire. »<sup>58</sup> Les principes de l'urbanisme « moderne » succède à l'imaginaire « naturaliste » de la première monture. Alors que le premier projet n'évoquait ni transport en commun, ni espace piéton, le projet domiciliaire de 1971 propose d'aménager un boulevard entre le village et la montagne pour y « concentrer les bâtiments destinés à assurer le transport en commun »<sup>59</sup> et « séparer les sphères d'évolution de l'automobile et du piéton »<sup>60</sup>. Contre une certaine dispersion, les architectes proposent de « localiser l'espace d'activités »<sup>61</sup> dans un périmètre restreint pour constituer « une sorte de noyau moléculaire autour duquel viendra se greffer une zone d'habitation, dont la densité ira en décroissant au fur à mesure qu'on s'éloignera du centre névralgique. En coupes successives, on aurait des édifices à appartements, des maisons jumelées et en rangées, et enfin des maisons unifamiliales sur les premiers contours de la montagne »<sup>62</sup>

L'objectif stratégique est de revoir la centralité interne de la municipalité de Bromont « Le projet dans son ensemble propose un glissement du centre de gravité de la montagne vers ce qu'on a appelé le noyau moléculaire, qui a su préserver et même exploiter les ressources et les potentialités et du village et de la montagne. »<sup>63</sup>.

La population ciblée change et ne se limite plus aux villégiateurs et navetteurs de Montréal mais aussi aux « ouvriers et des techniciens des nouvelles industries, qui viennent de s'implanter dans le parc industriel de Bromont. »<sup>64</sup> La demande a été très précisément estimée par le promoteur : « une proportion de 71.8% de logements dotés de deux à trois chambres à coucher semble suffisante pour répondre aux besoins des jeunes familles. Ces 71.8% se répartissent entre 356 appartements avec deux chambres et 342 avec 3 chambres. Une proportion additionnelle de 13% de 4 à 5 chambres semble indispensable pour les familles plus nombreuses. Soit 100 logements avec 4 chambres et 28 avec 5 chambres. Enfin, un pourcentage de 15.2% de l'ensemble des logements proposés pourrait être occupé par des

---

<sup>58</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>59</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>60</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>61</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>62</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>63</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>64</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

personnes seules ou des gens âgés. Pour eux, 152 logements d'une chambre ou des studios seront disponibles. »<sup>65</sup>

Alors, que le premier projet s'inscrit en rupture par rapport au bâti existant, le projet domiciliaire prévoit que « les bâtiments qui seront érigés devront faire la transition entre le village existant et la ville des années à venir. Le cadre environnant dont le cachet d'originalité doit être absolument maintenu et préservé, a eu une influence déterminante sur le choix des matériaux à employer. C'est ainsi que la brique, le stuc, le bardeau ou planche de cèdre sont recommandés. Il s'agit de matériaux québécois qui permettront aux bâtiments de s'intégrer harmonieusement au village existant ainsi qu'aux résidences de style montagnard, nichées dans la montagne. »<sup>66</sup> C'est une attention à la vie quotidienne mais également la question des espaces publics qui émergent de ce nouveau projet. A l'échelle du bâtiment, l'architecte a prévu que « les chambres à coucher seront disposées de manière à faire face aux zones de stationnement, tandis que les pièces de séjour ouvrent du côté opposé, sur un parc des plus spacieux. »<sup>67</sup> Ce parc n'est pas un simple point de vue paysager mais une centralité caractérisé par des usages et des pratiques de mobilité : « C'est d'ailleurs tout autour de ce dernier que s'articule tout le projet de développement domiciliaire. Ce parc gazonné et entièrement paysagé sera sillonné de plusieurs sentiers destinés à l'usage des bicyclettes et de chemins réservés aux piétons. Tous conduisant au passage élevé qui mène au centre d'achat. Ces chemins présentent, en plusieurs endroits, des gonflements qui sont aménagés en espaces de jeux, piscines, pataugeuses. Ces élargissements offriront une gamme extrêmement variées d'options récréatives pour les enfants de tout âge, dans une zone de sécurité maximale puisque les voitures seront prohibées à l'intérieur du complexe domiciliaire. » A une échelle plus grande, le promoteur prévoit qu'« une vie de relations s'organisera autour du noyau urbain, l'habitat se rapproche des lieux de travail, des centres commerciaux, des écoles, de ce qui est nécessaire à la vie de tous les jours. [...] L'urbanisation ne se réduit pas à l'édification d'un ensemble d'éléments visibles sur le terrain. Le cadre qu'elle tend à tracer est le support d'un système économique et d'un mode de vie. [...] La ville dont nous venons de relater la première étape, doit bénéficier de bâtiments municipaux récréatifs, commerciaux nécessaires à la vie quotidienne des résidents. Ces édifices pourraient se situer sur un axe reliant le village existant

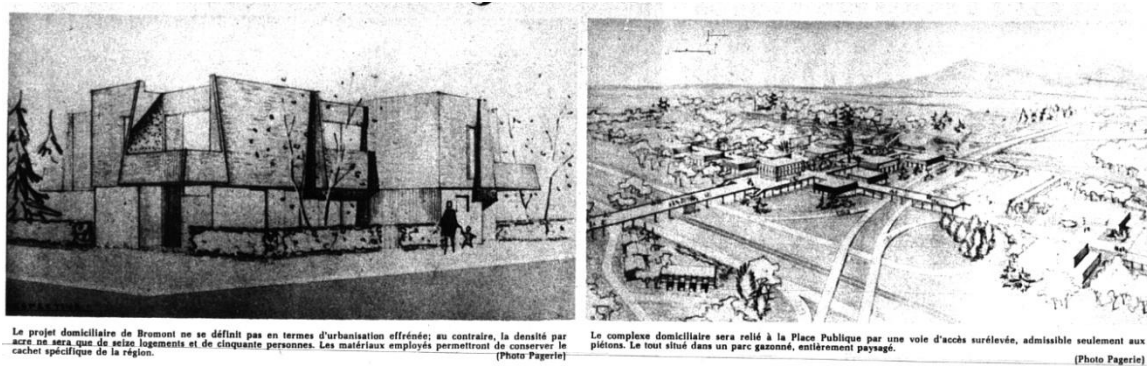
---

<sup>65</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>66</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

<sup>67</sup> 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » La Voix de l'Est, 9 février, p.2

et le projet domiciliaire. Cet axe se développerait en une place publique, entourée presque ceinturée par des édifices à bureaux et des commerces. » Les projections futures de la « place publique » obéissent aux principes de l'aménagement sur dalle de l'urbanisme moderne « réservée exclusivement à l'usage des piétons, la place publique sera élevée d'environ une douzaine de pieds au dessus du sol et abritera un stationnement automobile, et les services-gare et terminus- des transports en commun. »



**Figure 4.4.2.b** Projet domiciliaire de Bromont

**Source:** 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » *La Voix de l'Est*, 9 février, p.2

Les nouveaux cadres « scientistes » de pensée de l'urbanisation changent radicalement des expérimentations du premier projet :

« Le projet domiciliaire de Bromont [...] n'est pas un amusement d'utopistes. [...] Ce programme tient compte des besoins futurs de Bromont et de l'environnement actuel, environnement qu'on a pris la peine d'étudier en profondeur afin de l'exploiter, de le mettre en valeur, de l'enrichir quoi. » (Source: 1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » *La Voix de l'Est*, 9 février, p.2)

La municipalité décide également d'expérimenter le régime de la copropriété à destination de populations modestes :

« Le condominium est un système de copropriété appliqué ici dans le domaine des logements à prix modéré : jusqu'à présent, on avait coutume de considérer que la copropriété était exclusivement réservée aux quartiers, aux endroits où le prix des terrains était trop élevé pour rendre possible la propriété de son domicile. A Bromont, les

promoteurs ont voulu que le système du condominium devienne un moyen efficace de promouvoir l'habitation à cout modéré. » Source : 1971 « Un complexe d'habitations nouveau genre mis en chantier à Bromont » *La Voix de l'Est*, 24 mars, p. 2

Un article de *La Voix de l'Est* précise :

« à la fin de 1970, la société d'habitation du Québec a adopté un règlement [...] prévoyant l'application de la Loi de l'habitation en copropriété, de type condominium. Cet amendement a eu pour objet immédiat d'inciter les prêteurs publics et privés à investir dans ce type d'habitation, et par la même promouvoir la construction de logements pour les familles à revenu modique ou à faible revenu. » Source : 1971 « Bromont songe à procurer des facilités de logements à sa future population » *La Voix de l'Est* 23 avril, p. 2

Ces projets domiciliaires conduisent les promoteurs à s'exprimer sur le modèle d'habiter à Bromont qui n'apparaît plus en réaction par rapport à la « ville centre » et ses « nuisances » mais propose en positif un discours plus complexe qui affirme l'autonomie d'un milieu généré par les transformations de la société et les « besoins » invariants de l'homme :

« L'homme moderne est soumis à deux motivations essentielles ; participer aux cycles économiques, travailler, obtenir un salaire lui permettant de bénéficier des acquisitions du progrès technique, et de mener une vie aussi agréable que possible. Une telle formule de vie idéale ne peut évidemment se concevoir sans espaces verts, et la recherche d'un logement sera de plus en plus recherche d'espace, de confort, de silence et d'environnement. Ces deux motivations sont respectées à Bromont qui, qu'on le veuille ou non, constitue un milieu nouveau, hybride pour ceux qui consciemment ou non, opposent encore la campagne à la cité et attendent de celle-ci ce que celle-là ne leur apporte pas. La « ville lâche » qu'est la moderne nébuleuse Bromont, est bien autre chose que de la « campagne concentrée » » Source : 1971 « Bromont songe à procurer des facilités de logements à sa future population » *La Voix de l'Est*, 23 avril, p. 2

L'objectif est d'ancrer une population aux caractéristiques nouvelles jusqu'alors inédites :

« Les nouveaux résidents constituent, en quelque sorte, le noyau de population, auquel viendront peu à peu s'amalgamer les habitants du village : il ne s'agit donc pas de résidents que l'on pourrait qualifier « de transit », motivés par la présence d'équipements

de loisir variés ; ces derniers ne s'implantent pas, mais « utilisent » Bromont comme lieu et occasion de loisirs, ils ne sont nullement conditionnés à s'intégrer aux caractéristiques locales de vies » Source : 1972 « Les permis de construction ont atteint 1 850 000\$ en '71 » *La Voix de l'Est*, 7 janvier, p. 2

Ce nouveau projet urbanistique ne sera pas réalisé. Lancé en 1971, il arrive trop tard pour répondre à la nouvelle demande de logements. « Au moment de l'implantation de la première industrie de Bromont, la ville ne disposait pas de toutes les facilités d'habitation requises, de sorte que les nouveaux résidents se sont fixés dans plusieurs villes de la région, dont principalement Granby. »<sup>68</sup> En 1974, la ville de Bromont ne compte que 2 000 habitants. Au moment de l'installation d'IBM, Bromont n'avait pas les installations pour loger une classe ouvrière ni d'infrastructures municipales culturelles et sportives.

La seule opérationnalisation de la ville de Bromont en faveur d'un « besoin habitants » est la création en février 1975 de l'Office municipal d'habitations de Bromont qui annonce la construction de la « place Windsor » en bordure du chemin de fer pour 1,2 millions de dollars et qui comprend 52 logements HLM de 1, 2 ou 3 chambres.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> 1974 « Bromont veut orienter ses efforts vers la construction domiciliaire » *La Voix de l'Est*, 15 février, p.7.

<sup>69</sup> 1975 « construction prochaine de 52 logements à Bromont » *La Voix de l'Est*, 18 février, p.2 ; 1975 « Trois règlements ont reçu les approbations requises » *La Voix de l'Est*, 29 juillet, p.2.



**Figure 4.4.2.c Photographie de la "place windsor" seule réalisation du projet tardif de Bromont en faveur d'une prise en compte du "besoin habitant"**

**(Source : photographie personnelle, 2013)**

La population tant attendue pour « socialiser » les coûts d'un développement qui s'est révélé somme toute lucratif pour la famille Désourdy n'arrive pas. En 1977, le nouveau gouvernement du parti québécois rejette les comptes de la municipalité. La crise financière se double d'une crise politique. Le conseil municipal démissionne. C'est la fin de l'épopée de la première génération Désourdy au sein de la municipalité de Bromont.

## **CONCLUSION DU CHAPITRE : DE LA CONCEPTION DE L'HABITAT A LA CONCEPTION DE L'HABITER**

Bromont constitue un cas particulier par rapport à Port-Sud, les Cottages de Cernay et l'Estérel dans la mesure où la difficulté à attirer des habitants conduit le promoteur à revoir ses orientations d'aménagement initiales et ce, sans plus de succès. Néanmoins, les autres cas



étudiés témoignent tous d'une conception par les promoteurs non seulement d'un habitat mais aussi d'une conception d'un habiter à travers des institutions chargées d'organiser le mode de vie au sein du projet. Une des particularités du montage institutionnel des promoteurs de l'Estérel, Port-Sud et les Cottages est d'avoir disjoint les institutions chargées de l'aménagement bâti et non bâti de celles de l'animation sociale. Dans les cas français, la forme juridique de la copropriété conditionne des institutions chargées du contrôle et de l'aménagement bâti. Bien que relevant d'un statut public, le fonctionnement des municipalités de Bromont et l'Estérel sont conçues par leurs promoteurs sur un modèle proche de celui de la copropriété dans la mesure où leur fonction est d'assurer prioritairement le contrôle et l'aménagement du territoire. Les activités d'animations sociales de l'Estérel, Port-Sud et les Cottages sont transférées à des « Clubs ». L'enquête de terrain réalisée permet de documenter la réception de ce montage institutionnel particulier par les habitants de ces opérations d'urbanisme programmé.

## **CHAPITRE V : REPRESENTATIONS HABITANTES DES IDEOLOGIES RESIDENTIELLES DES PROMOTEURS**

Port-Sud, l'Estérel, et les Cottages sont des ensembles résidentiels qui témoignent d'une conception d'un habiter à travers des institutions chargées d'organiser le mode de vie au sein du projet. Une de leurs particularités commune est d'avoir disjoint les institutions chargées de l'aménagement bâti et non bâti de celles de l'animation sociale. Ce chapitre s'intéresse à la réception et l'appropriation habitantes des formes bâties et non bâties, des infrastructures de loisir et des institutions des promoteurs. Ces résultats permettent de confronter les représentations habitantes du projet urbanistique aux conceptions de l'habiter des promoteurs. A Bromont, l'échec du projet initial a conduit à un lotissement des lots tout au long du XXème siècle. Cette urbanisation lente et diffuse a produit une hétérogénéité forte des maisons pavillonnaires. En outre, le promoteur Désourdy n'a pas marqué son projet d'une idéologie résidentielle au travers un règlement du cadre bâti et non bâti, ni modeler un mode de vie par le biais d'institutions sociales. Enfin, le projet initial n'a pas attiré la population souhaitée. Pour toutes ces raisons, la problématique d'une réception habitante de l'idéologie résidentielle du promoteur ne s'applique pas sur ce terrain d'étude.

### **5.1 REGLEMENTATION DU CADRE BATI ET NON BATI : UN ENJEU SOCIAL ET UNE LUTTE DE POUVOIR**

Le sociologue Eric Charmes (2007) remarque que la grande diversité des ensembles résidentiels renvoient toujours à une image sociale qui affine la distinction sociale :

« Si le béotien peut éprouver quelques difficultés à distinguer les différents styles [des ensembles résidentiels], ce n'est pas le cas des habitants des tissus pavillonnaires : ils perçoivent nettement les modes architecturales et peuvent dater le style des maisons ; ils connaissent également leur prix et savent reconnaître leur constructeur. » (Charmes 2007, 68).

De plus, la volonté de préserver un environnement paysager est souvent liée à celle de préserver un environnement social (Siran 1980; Dépaule 1977) Les modalités de distinctions et

de contrôles sociaux ont été analysées à partir du rapport habitant à la réglementation des formes urbaines bâties et non bâties des Cottages-de-Cernay, de Port-Sud ainsi que ceux de l'Estérel.

### **5.1.1 LA REPRESENTATION DE L'ESTHETIQUE PAVILLONNAIRE DES HABITANTS DES COTTAGES DE CERNAY**

Le cas des Cottages est intéressant dans la mesure où la population de ce « nouveau village » est restée du point de vue de la composition sociale uniforme et homogène depuis sa construction. L'enquête montre l'évolution du regard d'habitants appartenant aux classes moyennes supérieures sur l'architecture du promoteur. Aux Cottages, les habitants les plus anciens ont tendance à valoriser l'esthétique du promoteur :

« L'esthétique m'a tout de suite plus. Ce qui me plaisait ? La sobriété et l'harmonie, un certain équilibre dans l'esthétique, ce n'est pas une esthétique très recherchée, une esthétique très sobre, style un peu américain, à l'époque c'était le style un peu américain qui a ses bons et ses mauvais côtés »

M. Cailloux, Cottages de Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971

La forme esthétique du « nouveau village » est reconnue comme appartement à l'univers symbolique d'une « nouvelle bourgeoisie » chez les premiers résidents :

« Parly 2, c'était la première réalisation de la bourgeoisie sociale, parce que la maison bourgeoise des années 50, c'était la maison bourgeoise avec la tonnelle, le jardin ; c'était le pharmacien du coin, ou le toubib du coin, qui se faisait sa baraque ; souvent elles étaient hideuses. »

M. Corsica, Cottages de Cernay, cadre du privé, arrivé en 1974

La symbolique de l'esthétique du promoteur est associée, chez les premiers résidents, à un goût transnational et élitiste aux influences américaines.

« Moi les haies, ça ne me dérangeaient pas ; c'est ce que j'avais vu aux États-Unis, c'est ce que j'avais vu au Canada, c'est ce que j'avais vu en Allemagne dans des quartiers très riches, aisés, pour ne pas dire très riches. [...] Nous étions majoritairement des

européens. Ah! Si! Ça a attiré des expatriés allemands, anglais, américains, italiens. Les Cottages, il y avait un ou deux représentant des nations que je viens de vous citer parce que ça avait l'image d'une résidence moderne à l'américaine [...] Ca leur rappelait un certain standing, de vie internationale si vous voulez. »

M. Cailloux, Cottage de Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971

Chez les « pionniers » des Cottages, l'esthétique du « nouveau village » participe d'un univers symbolique qui renvoie historiquement à une position de classe dominante dans une société en mutation. En revanche, les résidents arrivés plus récemment valorisent beaucoup moins les choix esthétiques du promoteur. Le caractère élitiste et la distinction « bourgeoise » attribuée par les « pionniers » à la forme du « nouveau village » n'apparaissent pas dans leurs discours. C'est davantage le « bâti ancien » qui est marqué symboliquement comme forme de distinction sociale :

« Quand mon mari a changé de travail et qu'on est venu dans la résidence j'ai dit ; Tout sauf une résidence! J'y étais pas malheureuse, mais moi vous savez, je suis fille de maçon et moi vous savez, je voulais une maison en dur ou une maison indépendante ; on avait cherché à un moment à construire mais c'était compliqué moi je voulais une maison : soit ancienne à l'époque, soit traditionnelle. »

Mme Catalan, Cottages de Cernay, enseignante, arrivée en 1996

Ce sont moins les qualités esthétiques que fonctionnelles qui sont vantées par les nouveaux résidents.

« On cherchait de l'ancien : trop cher, trop de travaux. Je pensais jamais habiter dans ce genre d'endroit mais on a fait ce choix par rapport aux enfants parce que pour moi c'était l'idéal avec les placettes où ils se retrouvaient, la proximité de la forêt, en plus il y a une piscine, des tennis, donc tout ça c'était des avantages. »

Mme Bleue, Cottages de Cernay, enseignante, arrivée en 1991

« Moi, j'aurais préféré une vieille maison mais l'intérieur ne correspondait plus à ce qu'on voulait en termes de confort. »

Mme Swarznak, Cottages de Cernay, employée chez Pôle emploi, arrivée en 2010.

L'enquête diachronique des représentations architecturales des habitants des Cottages montre que la forme pavillonnaire du promoteur n'est plus aujourd'hui valorisée par les

représentants des classes moyennes supérieures. Un attachement à l'esthétique du promoteur existe chez les habitants les plus anciens parce que cette esthétique symbolisait une forme de distinction sociale. Aujourd'hui, les représentants de ces mêmes classes sociales ont tendance à valoriser la « bâti ancien ». Dans ces conditions, comment se négocie la réglementation du bâti des « nouveaux villages » ?

### **5.1.2 LA REGLEMENTATION DU BATI DANS LES « NOUVEAUX VILLAGES » : UN CONTROLE SOCIAL PLUS OU MOINS BIEN ACCEPTE.**

La réglementation du bâti dans les « nouveaux villages » relève de la copropriété. A Port-Sud, un Conseil Syndical élus par les copropriétaires représente les habitants auprès du Syndic. La réglementation du bâti conduit à un contrôle social exercé par le Conseil Syndical sur les habitants du « nouveau village ».

« Le conseil syndical, il a des missions un peu routinières sur tout ce qui peut être suivi des prestataires de la résidence, suivi du budget, relation avec le syndic. On a une grande tâche de fond qui est la relation avec les propriétaires : comme je vous disais, il y a trente et soixante nouveaux propriétaires tous les ans, et les nouveaux propriétaires, quand ils arrivent, ils ont l'impression d'acheter une maison donc ils veulent peindre en jaune, en vert, en turquoise, changer les barrières et bon, on passe du temps à leur expliquer bah que non, ils ont acheté un immeuble à l'horizontal, donc non, ils ont pas le droit de changer leur aspect extérieur, donc parfois ça se passe très mal ; on est allé jusqu'au procès avec certains en disant : bah non il y a un règlement de copropriété si vous ne l'appliquez pas... Donc le syndic est là pour faire appliquer la règle, donc c'est le tribunal, donc on passe pas mal de temps avec les copropriétaires. »

Président du Conseil Syndical de Port-Sud, 2013.

Le Conseil Syndical lutte pour une reconnaissance de son autorité autant envers le syndic que vers les habitants.

« On a choisi un syndic et on a imposé un mode de fonctionnement donc voilà, nous on a dit : on veut garder le pouvoir donc le syndic nous conseille, le syndic nous assiste, il gère la partie administrative et financière mais c'est pas lui qui prend la décision »

Président du Conseil Syndical de Port-Sud, 2013.

Aux Cottages de Cernay, le syndic est dit « bénévole ». L'administration de la copropriété est gérée par des représentants qui habitent le « nouveau village ». Par rapport à Port-Sud, le discours du syndic et des membres du conseil syndical est moins porté sur le contrôle social que sur la bonne gestion budgétaire. Néanmoins, le règlement de copropriété est utilisé par certains habitants comme outil de contrôle social :

« Les gens font très attention au règlement sinon on a régulièrement des voisins qui nous rappellent le règlement, on des petites notes du conseil syndical pour nous dire les horaires de tonte : c'est de telle heure à telle heure, les horaires de bricolage, nous au début quand on est arrivé ici on ne savait pas qu'il y avait des horaires comme ça ; quand on a bricolé on s'est fait remonter les bretelles non c'est pas comme ça puis après on s'est mis le truc d'horaire ou dans le cellier et puis on fait gaffe. »

Mme Catalan, Cottages de Cernay, enseignante, arrivé en 1996

Les réactions au contrôle social qu'implique le règlement de copropriété sont partagées. Aux Cottages, les résidents les plus anciens regrettent le manque d'uniformité et le non-respect du règlement de copropriété sans pour autant réclamer un contrôle plus strict :

« Le règlement de copropriété finalement il n'a aucun pouvoir [...] le règlement de propriété c'est fini il est parti à veau l'eau. [...] Un jour un voisin m'a dit : je vais planter des thuyas qu'est-ce que tu en penses? Bon bah, je suis passé aux thuyas. Normalement on devait respecter les teintes d'origine ; l'esprit du promoteur c'était ça [...] Des gens, même des amis, font n'importe quoi et puis après on accepte, on s'y fait. »

M. Cailloux, Cottages de Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971

A Port-Sud, beaucoup d'anciens résidents parfois membres du conseil syndical soutiennent voire participent au contrôle social en faveur de l'application du règlement de copropriété. « Moi ça ne m'amuse pas du tout de faire respecter le règlement de copropriété, c'est de la délation et puis je suis connu, j'ai pas envie de me fâcher avec tout le monde » explique un ancien résident, membre du Conseil Syndical. Plusieurs habitants interviewés y voient l'expression d'un conflit intergénérationnel latent à Port-Sud.

« Enquêteur : Et par rapport aux relations de voisinage ?

Enquêtée : Très bien, enfin il y a de tout, il y a du très bon et du très mauvais. Il y a du très bon avec les jeunes aux alentours, moyen avec les anciens très anciens qui sont là depuis le début. C'est plus difficile.

Enquêteur : C'est-à-dire ?

Enquêtée : Bah, eux ils sont arrivés là il y a quarante ans, ils ont vécu là, maintenant ils aspirent à une tranquillité et puis il y a des jeunes couples qui arrivent, ils ont plein d'enfants et puis ça fait du bruit, ça joue, ça vie et puis yen a que ça... Bon c'est la seule chose qui bloque un peu mais sinon on a des supers copains aux alentours et ça empêche pas de faire des soirées etc. »

Mme Nathalie, Port-Sud, assistante de direction, arrivée en 2010.

Pourtant, certains nouveaux arrivés appuient le contrôle social exercé par le conseil syndical.

« Port-Sud est assez codifié c'est-à-dire que les maisons doivent avoir un look semblable euh ça n'oblige pas la population à être homogène mais ça suppose quand même des gens qui acceptent ce genre de règles et malgré tout des gens qui sont rebelles par exemple, ne vont pas venir s'installer dans un endroit où toutes les maisons doivent être de la même couleur, tous les volets faits de la même façon etc. Donc il faut avoir déjà un état d'esprit un peu dans le moule. »

M. Olivier, Port-Sud, cadre informaticien, arrivé en 1997.

Dans le cas de Port-Sud, le contrôle social exercé en faveur de l'application du règlement de copropriété vise au maintien d'une population homogène et à prévenir un déclassement du nouveau village déjà ressenti par les premiers résidents. A Cernay, certains habitants développent des stratégies de contournement du règlement de copropriété :

« Alors le seul point négatif dans cette résidence, c'est quand on est arrivé ; on nous a dit : il ne faut pas étendre le linge dehors ; c'est interdit! Il y a des choses qui nous ont surpris. On nous a dit : Il ne faut pas étendre son linge, il ne faut pas faire ceci, il ne faut pas faire cela. Alors c'est vrai qu'on a tous des celliers mais quand on a une belle journée, on a envie de faire sécher notre linge dehors, alors on le sort sur des trucs mobiles! On a pas le droit de faire pousser de légumes alors nous, on a toujours été très obéissant mais on a toujours eu un potager ; mon mari fils d'agriculteur et moi, mon père a toujours eu un potager. Regardez ce qu'a fait mon cher mari, il a fait des bacs, il faut

que ce soit esthétique et vous voyez là-bas, il m'a fait des semoirs, alors je fais pousser des petites salades et des tomates. »

Mme Catalan, Cottages de Cernay, enseignante, arrivée en 1996

Le contrôle social exercé sur les habitants des « nouveaux villages » peut conduire à des conflits :

« Je me suis retrouvé à avoir un conflit, bon c'est bête mais il y avait quand même une certaine mentalité où il fallait que tout soit nickel. Il fallait être dans le moule hein! et c'est vrai qu'il y a un jour, je suis revenue du boulot, et il m'avait mis, vous voyez le début de haie, j'avais des tuyas d'à peu près un mètre de haut sur toute la lignée qui n'étaient pas sur ma propriété, parce qu'en fait c'est un espace commun la partie du fond mais en fait c'est quelque chose qui avait été fait à mon insu, parce que quelque part je pense qu'on dérangeait un peu on laissait des fois un peu de bazar, donc ça faisait un peu désordre, ça faisait pas nickel voilà, tout ça, ça faisait plus nickel, s'il y avait une petite haie bien taillée chacun chez soi, c'est vrai que moi je l'ai très mal vécu, parce que justement on avait acheté là, parce que justement on avait une vue, alors c'est vrai que là j'ai entamé une procédure. [...] Je l'ai très mal vécue, je l'ai vécue comme une agression personnelle, non mais qu'est-ce qu'on me fait? On avait vraiment choisi de vivre là justement parce qu'il n'y avait pas ces barrières! On est des gens un peu atypiques par rapport à la région parisienne où les gens sont tous enfermés, ils ont des alarmes mais nous on est pas comme ça! Moi j'ai été élevée dans une maison où la clé est sous la porte donc je reste comme ça. »

Mme Agri, Cottages de Cernay, infirmière scolaire, arrivée en 1997

Une tendance se dégage néanmoins en faveur du respect du règlement de copropriété :

« Moi ça me semble être une bonne chose enfin, c'est une règle quand je me suis installé à Port-Sud que les maisons aient une apparence un peu semblable entre guillemet, c'est ce qui fait que des gens ne l'aiment pas mais dans ce cas ils ne viennent pas, bien sûr euh donc pour ceux qui s'installent, c'est qu'ils aiment bien cet aspect identique et donc moi je l'accepte, oui. »

M. Olivier, Port-Sud, cadre informaticien, arrivé en 1997.



D'autres interviewés d'abord critiques sur ce type d'urbanisme, revoient même leurs jugements quand on aborde la forme urbaine sous l'angle du respect du règlement de copropriété plutôt que de l'esthétique :

« Enquêteur : Vos premières impressions, vous m'avez dit ça vous plaisait pas trop ?

Enquêté : Non, c'était pas trop notre style. Mon épouse est paloise, elle avait toujours habité en appartement, moi à Paris, et pareil on voulait pas spécialement une maison et puis cette forme d'habitat ça nous emballait pas non plus.

[Plus loin au cours de l'entretien]

S'il y a des changements visuels dans les mesures où les nouvelles générations ne respectent plus les règlements de copropriété donc là rien est aux normes, je me dis toujours que si j'avais été maintenant président du conseil syndical, j'aurais démissionné tout de suite, parce que ça ne sert à rien quand il y a un règlement que l'on ne peut pas faire appliquer. Parce qu'il est très draconien, pour les portes et les machins alors il a un peu évolué mais maintenant c'est... Ce qui objectivement ne dérange pas du tout mais c'est que les gens, avant l'ancienne génération, avant, était plus scrupuleuse du règlement de copropriété, on choisissait d'habiter dans une copropriété, il y avait un règlement de copropriété qui est un règlement d'urbanisme et d'habitat alors on le respecte ou alors on achète une maison à quatre faces, on a son bout de terrain un peu plus loin et puis là on fait ce que l'on veut. »

M. Julia, Port-Sud, professeur à la retraite, arrivé en 1985

« Je trouvais que toutes les maisons se ressemblent que c'était un HLM dont on cachait le nom. J'aimais pas du tout ce type d'urbanisme, j'aime bien la diversité »

[Plus loin au cours de l'entretien]

Enquêté : Et puis ce que je regrette, c'est que le règlement est de moins en moins respecté c'est-à-dire que vous avez des petites cabanes qui se rajoutent alors, unité pour unité, autant faire tout pour la préserver, c'est ce qui faisait finalement l'identité de la commune vous voyez plein de caravanes, de comment dire de portes d'entrée de clôture qui ne sont plus homogènes comme avant...

Enquêteur : Vous souhaiteriez que...

Enquêté : Oui bien sûr parce que c'était la spécificité, la marque de fabrique de et ce qui est intéressant si vous voulez, c'est à la fois l'unité, le mimétisme des maisons, mais aussi leurs grandes différences à l'intérieur, vous verrez chez monsieur \*\*\*\*\* et chez d'autres si vous allez chez d'autres, ya eu beaucoup de travaux qui ont transformé l'intérieur. »

M. Louis, Port-Sud, cadre du public, arrivé en 1983.

L'appropriation « intérieure » de l'espace est valorisée par d'autres interviewés.

« Euh extérieurement les maisons sont toutes un peu semblables mais si vous rentrez à l'intérieur vous allez rencontrer des choses extrêmement diverses : les gens ont cassé beaucoup de choses, moi j'ai un de mes amis, il y a un couloir à l'origine dans les maisons il a cassé, il a fait une cuisine américaine, on reconnaît pas du tout la maison »

M. Olivier, Port-Sud, cadre informaticien, arrivé en 1997.

Les nouveaux habitants de Port-Sud et des Cottage ne partagent ni le goût pour l'esthétique de l'architecture ni les méthodes du contrôle comportemental en faveur du respect du règlement de copropriété qui butte contre le principe de « cordiale ignorance » défini par Charmes (2007) pour décrire les relations de voisinages dans les ensembles résidentiels. « Cet oxymoron peut paraître étrange, mais sa signification est simple : l'ignorance est la condition de l'ambiance chaleureuse que vantent les périurbains. » (Charmes 2007, 58). Elle repose sur une valorisation de la cordialité qui incline les périurbains à pratiquer une entraide de voisinage (surveillance des maisons, prêts d'outils, service de garde d'enfants). Cette tendance est toutefois tempérée par l'instauration d'une distance protectrice. Premièrement, pour préserver du temps pour soi et sa famille et deuxièmement, pour limiter l'engagement dans l'intimité. Néanmoins, les habitants acceptent voire supportent l'autorité du règlement de copropriété car elle est garante selon eux d'une « image sociale » (Charmes 2007, 67) et d'une protection des prix de l'immobilier.

« En résidence, je peux pas faire le portail que je veux par rapport à l'autre résidence qui est 20% moins cher mais ils peuvent faire le portail qu'ils veulent. [...] C'est-à-dire que c'est normal dans une copropriété que toutes les maisons se ressemblent, qu'effectivement il n'y en ait pas une qui ait les volets verts, l'autre les volets rouges, la troisième les volets rose parce que ça donne un ensemble, c'est aussi ce qui permet de

garder des maisons jolies, ça fait une unité, puis je pense que ça augmente un peu le prix. »

Mme Swarznjak, les Cottages de Cernay, employée, arrivée en 2010.

### **5.1.3 LE DELITEMENT DE LA REGLEMENTATION DU CADRE BATI A L'ESTEREL ET TRANSFORMATIONS SOCIALES**

Bien que relevant d'un statut public, le fonctionnement de la municipalité de l'Estérel est conçu par son promoteur sur un modèle proche de celui de la copropriété dans la mesure où sa fonction est d'assurer prioritairement le contrôle et l'aménagement du territoire. L'animation sociale relève de l'Estérel Sporting Club transformée en hôtel en 1962.

« Ca a toujours été plus ou moins la même politique, les maires se sont surtout occupé des services de la voirie, de la clientèle, que les chemins soient bien entretenus l'hiver, de vérifier l'environnement et voir si les règlements étaient suivis ; la vie sociale, c'était plus le club Estérel. »

M. Vigne, Estérel, médecin à la retraite, arrivé en 1962

Les représentants de la bourgeoisie canadienne française résidant depuis de nombreuses années à l'Estérel sont favorables à une réglementation stricte du cadre bâti et non bâti :

« Aujourd'hui finalement les lois sont restées aussi sévères et dans le fond c'est pour ça que c'est resté une ville modèle. »

Mme Merci, Estérel, femme d'homme d'affaires, fille de « pionnier », héritière d'une maison construite en 1950.

« Enquêté : Ils ont beaucoup protégé l'environnement, les petites cabanes, les accessoires de bateau, ça été bien suivi. Sur les lacs, il y avait quelque fois des règlements qui passaient parce qu'il y avait trop de bruits, si nos enfants faisaient du ski nautique c'était pas mal rigide, ça dépendait souvent des plaintes des résidents. S'il y avait des plaintes des résidents ça passait au conseil de ville et puis... Le service des routes de police c'était bien c'était sécurisant c'était pas...

Enquêteur : Est-ce que ça vous semble trop strict ?

Enquêté : Non non c'était pas trop strict. Il conservait... puis chacun avait tant de terrain tu sais, il ne fallait pas construire trop près, c'était bien la preuve que chacun avait son petit coin. »

M. Pradus, Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963.

Néanmoins, ces représentants de la bourgeoisie canadienne française critiquent le laxisme de la municipalité pour ce qui a trait au respect du règlement de copropriété et dénoncent les pressions exercées par certains habitants sur la municipalité pour déroger à la réglementation municipale.

« Non, tout le monde me dit que je devrais être maire de l'Estérel. Jamais, j'aurais trop peur. Il y a beaucoup de pression à la ville ici, beaucoup de pression à cause de la clientèle autour du lac comme tu peux t'imaginer alors, on essaye de suivre les règlements mais les règlements ne s'appliquent pas nécessairement à tous et souvent les maires sont un peu impuissants pas rapport à ça alors soit on se retrouve en cour et ça coûte une fortune à la ville ou on tourne la page, on espère que ça passe, alors il y a beaucoup de choses comme ça qui se passent. Il y a eu un maire une année qui était très très très strict sur tous les règlements la grosseur des bateaux, l'environnement, les terrains, on pouvait même pas couper une branche d'arbre sans avoir un permis de la ville ça ça été une exagération d'un côté et il y a eu des euh disons qu'il a dû être protégé (rire) oui parce qu'il y a des gens qui lui ont fait des menaces et puis là, mon opinion, c'est qu'on a un maire qui est rentré là innocent un peu du genre de clientèle qu'on a autour du lac qui voulait bien faire puis il a vite compris que les règlements s'appliquent à certains, mais pas à tous, alors c'est toujours ça la complication à l'Estérel. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

L'uniformité voulue par le promoteur de l'Estérel en instaurant des terrains d'un minimum de 4 000 pieds carrés est remise en question par les nouveaux règlements d'urbanisme qui autorisent des terrains en deçà de cette surface.

« Les gens peuvent construire sur des terrains plus petits qu'avant, les gens peuvent se construire des clôtures tout le long du terrain [...] puis je pense que la ville a diminué la grosseur des terrains donc ils sont très abordables les terrains et puis donc là, on va probablement commencer à avoir de la construction so so qui va peut-être baisser la

valeur de nos terrains [...] puis les terrains commencent à se vendre puis là ils commencent à construire une maison, ici, on entend des tracteurs partout et puis là, je viens de voir les fondations pour une maison qui se construit dans un ptit, ici, littéralement c'est une swamp puis, c'est à peu près gros comme une table à café, ça à mon avis ce sera pas génial pour la valeur de nos terrains si tout le monde commence à construire l'autre bord de la rue puis que c'est des petites maisons piteuses ça risque d'être un problème [...] J'en arrive à la conclusion que la ville de l'Estérel veut collecter plus de payeurs de taxe, c'est tout. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

Parallèlement, l'embourgeoisement de l'Estérel conduit à l'installation de représentants de la grande bourgeoisie anglophone ou internationale dont les aménagements personnels sont vecteurs de tensions. Les représentants de la bourgeoisie canadienne française critiquent à la fois la possibilité de construire sur des terrains plus petits mais aussi les aménagements jugés ostentatoires de la haute bourgeoisie anglophone ou internationale.

Retranscription des notes prises lors de la séance municipale du 17 mai 2013 :

ON<sup>70</sup> : J'arrive en avance au conseil municipal en vélo, les gens discutent debout en cercle. Il n'y a pas plus de 10 personnes. Je note une certaine surprise à mon arrivée des conseillers communaux. J'avais eu un contact téléphonique très sympathique avec l'un d'entre eux qui m'identifie rapidement. Je me présente au groupe et explique mon travail. Je vois une mine de dégoût sur le visage d'un des conseillers. C'est vrai que je suis encore suant de mon trajet en vélo. Le maire me réplique « Ici, c'est public, vous pouvez rester ! »

MN : Je comprends que je ne peux pas vraiment compter sur le conseil municipal pour m'aider à avoir des entretiens. L'attitude est plutôt méfiante voire suspicieuse.

TN : Conceptualiser le rôle du conseil municipal à l'Estérel

ON : Il y a cinq personnes qui participent à la séance. Le sujet principal concerne un contentieux de voisinage au sujet de nuisances engendrées par la présence d'une piste

---

<sup>70</sup> :ON: *Observational notes* (faits observés) MN: *Methodological notes* (choses à faire identifiées par l'observateur) TN: *Theoretical notes* (notes théoriques : liens avec la littérature, un concept, une hypothèse) Codage des notes selon Schatzman et Strauss (1973)

d'atterrissage d'hélicoptère. Le couple de plaignants est canadien français. Agés d'une soixantaine d'années au minimum, ils disent être installés de longue date à l'Estérel. La femme reproche la destruction d'éléments naturels transformant la vue dont elle bénéficie depuis chez elle et les nuisances engendrées par la construction d'une piste d'atterrissage par son voisin. Ce dernier semble arrivé récemment. Il s'exprime difficilement en français et demande s'il peut parler en anglais. La séance bascule en anglais. L'homme plaide sa bonne volonté et explique ne jamais avoir eu de conflits de voisinage dans le passé. Il mentionne l'excellente relation de voisinage qu'il a avec ses voisins à Ville Marie.

MN : Cette séance municipale est très théâtrale. Les protagonistes qui semblaient tous bien se connaître avant la séance, semblent camper dans leurs rôles respectifs. La séance semble surtout cathartique. Elle n'est qu'un reflet de ce qui se joue. Elle ne permet pas de rendre compte des mécanismes de contrôles sociaux et de résolution de conflits. Je n'ai pas accès aux mécanismes de négociation qui vont être mis en œuvre à la suite de ce spectacle. Néanmoins, cette séance illustre le type de conflits engendrés par l'embourgeoisement de l'Estérel et la posture des Canadiens français résidents de longues dates.

De façon plus générale, les représentants de bourgeoisie canadienne française se sentent exclus du processus politique à l'origine de la réglementation.

« L'autre affaire c'est que c'est difficile de passer des lois ici, d'aller au conseil, de s'impliquer. Les conseils sont très tôt le vendredi. 100% des gens autour du lac n'iront jamais au conseil alors ils passent les lois qu'ils veulent sous le nez de tout le monde c'est ça. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

« Oh la municipalité... J'ai été 4 ans échevin de ville, on avait à ce moment-là 7, 8 personnes qui venaient aux assemblées du conseil ; aujourd'hui il y en presque pas, j'y suis allé, j'étais le seul ; ils font des réunions à 5 heures de l'après midi le vendredi donc beaucoup de monde qui est pas encore arrivés, il y en a beaucoup qui viennent que les weekend, 5 heures de l'après-midi, c'est pas raisonnable non aujourd'hui c'est... »

M. Pradus, Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963.

La question de la réglementation du cadre bâti et non bâti dans les cas des Cottages de Cernay, de Port Sud et de l'Estérel relève des enjeux de pouvoir et de contrôle social. L'uniformité du bâti est défendue ou acceptée comme gage d'une uniformité sociale. Le contrôle social par des institutions chargées de la réglementation du bâti est exacerbé dans les cas où l'homogénéité sociale est remise en cause que ce soit dans le cadre d'un processus de déclassement comme à Port-Sud ou d'embourgeoisement comme à l'Estérel. Néanmoins, nos enquêtes montrent une efficacité assez faible de ces dispositifs dans les copropriétés dans la mesure où le statut de copropriétaires oblige les résidents à être à la fois juge et parti dans les conflits. Cette attitude entre en contradiction avec le principe de « cordiale ignorance » (Charme, 2007) qui assure le minimalisme moral des relations sociale de voisinage.

C'est la raison pour laquelle Charme (2007) note la nette préférence pour les périurbain d'organes de régulation publics plutôt que privé pour la gestion du cadre bâti et non bâti. La fonction initiale du règlement de copropriété des nouveaux villages des années 1970 visaient à réprimer les habitus populaires de catégories sociales en ascension sociale et assurer leurs distinctions sociales dans un environnement rural. L'efficacité du dispositif observé par Jean-Louis Siran (1980) repose sur une forte adhésion collective des habitants en faveur de ces objectifs. Les institutions du cadre bâti instituées par le promoteur conservent selon les cas une certaine permanence et les habitants les utilisent comme un outil de sélection et de conservation sociale. Néanmoins, elles ne reposent plus sur une forte adhésion collective en faveur d'une distinction sociale et de ce fait, se révèlent moins efficaces car opposées au principe de cordiale ignorance préservant un minimalisme moral du rapport à autrui au sein des ensembles résidentiels. En revanche, les institutions d'animation sociale instituées par le promoteur se sont révélées souvent moins pérennes.

## **5.2 L'ECHEC DES INSTITUTIONS DE PROMOTION SOCIALE DES PROMOTEURS**

### **5.2.1 L'INSTITUTIONNALISATION DE CLUBS PAR LES PROMOTEURS ET SA RECEPTION PAR LES PREMIERS HABITANTS**

L'enquête a permis d'obtenir le témoignage de premiers résidents des « nouveaux villages » des Cottages-de-Cernay et de Port-Sud ainsi que ceux de l'Estérel. Ces premiers

habitants encore résidents lors de l'enquête ont été conviés à décrire les conditions sociales de leur arrivée. Dans un deuxième temps, l'investigation a porté sur le rapport de ces habitants aux institutions conçues par le promoteur pour promouvoir une sociabilité au sein des opérations d'urbanisme. Les informations obtenues ont été croisées avec les archives de ces institutions.

Aux Cottages-de-Cernay, les premiers habitants mentionnent une forte solidarité forgée non pas par le promoteur mais contre lui en raison des malfaçons liées à la construction du « nouveau village » :

« Comme le promoteur n'arrivait pas à vendre rapidement, les finitions c'étaient pas vraiment ça ; on s'est rassemblé contre le promoteur [...] Donc en résumé, le terrain c'était de la gadoue et le promoteur c'était l'ennemi, il fallait se battre contre lui. Je sais pas si vous voyez ! Donc ça a rassemblé les gens, ils se battent parce qu'une baignoire a été mal faite, les papiers peints qui avaient été mal posés, donc les premières années c'étaient ça, le besoin de se battre. »

M. Forêt, les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

Plus largement, les premiers habitants de Port-Sud et des Cottages-de-Cernay insistent sur « l'entraide » et « la solidarité » des premières années:

« On se rendait des services surtout au début les gens, ils avaient besoin d'un marteau d'une scie hein ! Ca s'est un peu estompé mais par placette, on se rend des petits services »

M. Cailloux, les Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

« Bah disons que c'était la mode de ces nouveaux villages donc avoir une maison, un jardin, c'était un rêve pour les gens en appartement après il faut reconnaître que venir ici pour les femmes c'était un peu... On a beaucoup pleuré, fallait voir ce que c'était. Nous on est arrivé dans les premiers, il fallait voir ce que c'était [...] on avait pas les moyens d'avoir de voiture, moi j'avais pas de voiture, trois enfants quand vous aviez besoin de sel ou d'un œuf, vous alliez taper chez la voisine alors il y a eu une solidarité entre femmes qui s'est établie et qui a perduré d'ailleurs dans le temps. »

Mme Daniel, Port-Sud femme au foyer, arrivée en 1970.

La venue des familles dans les « nouveaux villages » de Port-Sud et des Cottages-de-Cernay a de fait conduit de nombreuses épouses à cesser leur emploi :



« Enquêté : Ca a changé comme on a découvert la campagne et puis le sport... le tennis pour ma femme/

Enquêtée : et puis le boulot.

Enquêté : Bah moi j'ai continué à travailler sur Paris ma femme elle a arrêté parce que ça commençait à faire loin. »

M et Mme Arni, les Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivés en 1972.

A Port-Sud, les habitants et surtout les habitantes font état d'une forte entraide au début du programme dans la mesure où certains biens comme le téléphone ou la voiture n'étaient pas partagés par tout le monde et pouvaient faire l'objet d'échanges réciproques. Les femmes qui ont pour la plupart arrêté de travailler en arrivant à Port-Sud se sont investies dans le Club qui gérait en plus des tennis et des activités nautiques, une bibliothèque et une section d'escrime.

La sociabilité des premières années semble ainsi davantage reposer sur les conditions sociales liées à l'installation des nouveaux ménages que sur les institutions conçues par le promoteur. Néanmoins, le Club sportif des Cottages-de-Cernay apparaît comme un vecteur de sociabilité dans le discours des premiers résidents. D'abord administré par le promoteur, sa gestion est transférée aux habitants des Cottages dès 1972. Il n'y a alors que 30 propriétaires qui ne souhaitent pas tous entretenir le Club si bien que cet élément permet de nuancer son rôle fédérateur. Afin d'assurer la pérennité de ce dernier, les résidents des cottages offrent la possibilité pour des non-résidents des Cottages-de-Cernay d'acheter des parts auprès de résidents ne souhaitant pas participer aux activités du club.

Certains habitants évoquent un « vrai esprit communautaire » qui repose à la fois sur les qualités formelles et les équipements du « nouveau village » mais aussi sur l'homogénéité sociale des résidents :

« Jeunes médecins, patrons de PME, on est arrivé en vol d'hirondelles en même temps [...] on se retrouvait dans un petit paradis un petit paradis qui n'avait pas d'arbres un kiboutz je connais pas l'expérience des kiboutz mais il faut penser que c'était comme ça on se retrouvait tous avec trois saucisses sur le bord de la piscine ; les gosses c'était sympa on était joyeux on était relativement heureux d'être dans des conditions naturelles par rapports à nos copains qui avaient choisi la ville. C'était pas évident parce qu'il y

avait des gens qui venaient ici et qui disaient jamais j'habiterai ici un jour d'hiver ou de pluie il faut aimer »

M. Forêt, les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

A Port-Sud, un des interviewés évoque également avec nostalgie l'ambiance festive du Club qui repose aussi sur une forte homogénéité sociale des habitants :

« Un pilote de chasse racontait ses anecdotes quand il était à la guerre d'Algérie et que les Arabes lui tiraient dessus au pistolet mitrailleur, l'autre parlait de sa dernière trouvaille en matière d'objet en cuivre qu'il avait réussi à graver d'une façon industrielle, l'autre était financier, euh l'autre était directeur commercial d'une société en papeterie, l'autre était musicien de jazz professionnel, le troisième était directeur du personnel, on ne disait à l'époque pas DRH mais ancien officier à Diên-Biên-Phu, le dernier était docteur, l'autre était radiologue, j'aurais jamais connu de gens différents, de milieux différents, un autre était juriste, il y avait deux juges, il y avait des avocats donc quand tu étais au bar en maillot de bain ou à la piscine est-ce égal hein ! »

M. Henri, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

D'abord animé par une équipe du promoteur, le Club de Port-Sud est géré par les habitants dès 1974. Il s'y organisait environ 10 soirées de 150 couverts par an avec orchestre et repas à thème. Les repas étaient le fait de bénévoles tandis que certains mobilisaient leurs réseaux de connaissances pour inviter des danseurs de flamenco, des danseuses brésiliennes, des groupes folkloriques régionaux etc. Des pastiches de « fêtes du village » étaient parfois organisés.

« On retrouvait avant cette fête du village, hein, l'accordéon, le machin, le truc, la fête des moissons qu'on a pu connaître dans les campagnes quand il y avait une conception des campagnes, tandis que maintenant, c'est changé tout ça. »

M. Jean, Port-Sud, colonel à la retraite, arrivé en 1980.

La stratégie des organisateurs consistait à exploiter les « talents » des différents habitants tantôt culinaires, tantôt organisationnels, tantôt artistiques. Il s'y tenait donc des conférences, des expositions de tableaux et de photos... Les frais fixes étaient limités dans la mesure où l'investissement bénévole était important.

Les soirées du Club s'accompagnaient d'une certaine licence des mœurs. Le modèle de référence évoqué est souvent le Club Med. Plusieurs interviewés font état de nombreux divorces dans les premières années et de la mauvaise réputation du Club au sein du village.

« Oh oui oui. D'ailleurs on se rassemblait au Club, il y avait des folies de... euh des folies de libertés et nous avons une réputation sulfureuse en disant que Port-Sud était Sodome et Gomorrhe et les premiers couples les plus fragiles ont explosé tout de suite dans les premières années, bah oui, la dolce vita, les soirées festives, les soirées de danse, les baignades à poil dans la piscine. Donc voilà. »

M. Henri, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

« Enquêteur : Et avant l'ambiance c'était ?

Enquêté : Club Med ça été d'ailleurs une cause de beaucoup de divorces au début ça se mélangeait un peu trop mais c'était vraiment Club Med ! »

M. Mathieu, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1973.

Le « nouveau village » des Cottages jouit également d'une réputation de libertinage :

« Les voisins quand ils nous en parlaient au début, ils nous disaient ça faisait résidence à l'américaine et je pense des gens vous le diront sûrement, il y avait des sortes d'abus. Imaginez au début, il n'y avait pas de clôtures donc les gens passaient chez les uns chez les autres... sans tomber dans les trucs graveleux, ça a été chaud, il paraît qu'à l'époque (rire) vous en entendrez parler, nous on a pas connu ça, mais il paraît que la génération d'avant, c'était euh il y a eu des échanges, des échanges quand même c'est rigolo ça nous a toujours fait marré (rire) »

Mme Catalan, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1996

Cette libération des mœurs peut s'expliquer par un changement de contrôle social exercé au sein du « nouveau village ». L'atmosphère festive du Club, en particulier de Port-Sud, évoquée avec nostalgie est peut-être exagérée. Les propos des premiers habitants doivent être nuancés notamment dans le degré de participation aux activités du Club. En effet, certains interviewés critiquent le caractère « quasi religieux » dont les bénévoles faisaient preuve. D'autres estiment que c'était « trop » et aspiraient à d'autres formes de participation à la vie collective.

« On essayait de vivre à l'américaine. C'était une mentalité très développée, j'arrive au tennis avec ma petite jupe, c'était snob mais faut pas croire que tout le monde adhère au Club. Moi je n'aimais pas spécialement le Club. C'était toujours les mêmes, on essayait pas de vous accueillir alors moi je faisais pas d'efforts non plus. »

Mme Hélène, Port-Sud, cadre financière à la retraite, arrivée en 1975.

Si la thématique du loisir et de la fête apparaît dans de nombreux discours des résidents les plus anciens des « nouveaux villages », les événements étaient cependant ponctuels :

« Comme on ne pouvait pas trop se voir dans l'année quand même parce qu'on travaillait tous beaucoup on faisait la fête annuelle. »

M. Corsica, les Cottages-de-Cernay, cadre du privé, arrivé en 1974

En parallèle, les enquêtés insistent aussi beaucoup sur la place importante du travail.

« J'ai toujours donné priorité dans ma vie personnelle à mon travail y compris dans ma vie familiale, c'est toujours mon travail qui a été prioritaire, on travaille pour sa famille de toute façon. »

M. Cailloux, les Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

A l'inverse, les premiers habitants interviewés de Port-Sud insistent généralement peu sur la vie de famille quand ils mettent l'accent sur le travail et son pendant le loisir.

« Je faisais 60 000 km par an j'aspirais à ne plus conduire, j'aspirais à décompresser, j'aspirais à m'amuser à proximité. »

M. Henri, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

Bien que les habitants aient tendance à opposer travail et loisir, on constate la poursuite d'une mobilisation de leurs savoirs professionnels dans la sphère des loisirs. Leur métier consiste pour la plupart à des savoir-faire d'encadrement qu'ils réemploient au sein du « nouveau village ». Habités à gérer des comptes ou des équipes, les Port-Sudiens s'investissent dans la copropriété ou dans le Club.

A l'Estérel, le promoteur commence à partir de 1961 à organiser des activités sociales à destination des résidents dans le gymnase du Sporting club. Les résidents trouvent dans les services de l'hôtel une forme de promotion privée de la vie sociale qui pallie l'absence d'infrastructures publiques.

« Les services pour la clientèle de l'hôtel étaient aussi disponibles pour ceux qui achetaient des terrains pour bâtir c'était une façon j'imagine (rire) d'inciter [...] Aussi tous les propriétaires de terrains avaient accès à la piscine de l'hôtel qui était une piscine c'était tout vitré qui donnait sur le lac quand en l'entre saison il y avait pas de ski pas de soleil. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père bâtit une maison de villégiature à l'Estérel en 1962, elle a 9 ans, elle achète une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

« Le dimanche matin, après la messe, on allait prendre le café parce qu'on allait à la messe à l'hôtel, l'hôtel nous prêtait la grande salle en bas puis on avait un curé puis à ce temps-là, la messe, c'était plein, la salle de l'hôtel était pleine à Noël, c'était la même chose la messe de minuit avait lieu là, c'étaient tous les résidents qui chantaient minuit chrétiens c'était... »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, « pionnier » arrivé en 1963.

Les réceptions à l'hôtel permettaient la rencontre des habitants transcendant les relations affinitaires fondées notamment sur les activités infantiles.

« Puis quand il y avait des réceptions à l'Estérel, c'étaient tous les résidents de l'Estérel même ceux qui étaient plus vieux qui avaient pas d'enfants dans le même groupe. On se voyait pas à cause des enfants, c'est un autre groupe, ça s'est intégré plus tard au début c'était seulement les jeunes puis un moment donné, on a invité un parmi nous puis on a agrandi parce que c'est pas beaucoup l'Estérel, il a pas 2 000 personnes à l'Estérel, a un moment donné on était 300 résidents. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

Cette appropriation habitante, d'abord encouragée par le promoteur, entre rapidement en contradiction avec les orientations commerciales de l'hôtel. En effet, pour répondre à ses objectifs économiques, l'hôtel de l'Estérel ne peut pas devenir le lieu de sociabilité des résidents ; sa fonction est d'accueillir une clientèle extérieure. Le Club de l'Estérel Inc. est institué officiellement le 14 avril 1962 pour l'organisation d'un camp baptisé « camp chevreuil »<sup>71</sup>. La divergence entre le promoteur et le Club apparaît dès 1963, Fridolin et Thomas

---

<sup>71</sup> Source : Lavigne (2013)

Louis Simard annoncent aux responsables que les opérations du camp chevreuil sont en conflit avec les activités de l'hôtel. Ils offrent de vendre à la ville d'Estérel un terrain situé à l'intersection des chemins d'Estérel et des deux lacs pour y organiser les activités destinées aux habitants. Un premier bâtiment en bois rond est réalisé en 1964<sup>72</sup> où les résidents organisent régulièrement des fêtes :

« Le social était réglé par le club Estérel et tous ces gens-là faisaient [...] des party, une grande fête au début de la saison d'été, une grande fête à la fin de l'été parce que nous autres, le 24 juin c'est la fête nationale des francophones, la fête du travail début septembre, c'est la fin de la saison d'été alors on organisait des festins avec des buffets magnifiques, des montagnes de homards des choses comme ça et on avait les moyens de se payer ça. »

M. Vigne, l'Estérel, médecin à la retraite, arrivé en 1962.

En 1965, la ville s'engage à transporter les enfants en autobus conduit par le chef de camp. Lors de nos entretiens, les résidents les plus anciens expliquaient pratiquer des camps de vacances avec leur famille ou des amis dans leur enfance. La forme de l'organisation sociale du Club et l'orientation récréative pour la jeunesse s'inspirent du modèle du camp de vacances que les premiers résidents pratiquaient dans leur jeunesse. Outre le camp, les résidents organisent des compétitions féminines de golf ; un citoyen de l'Estérel développe un centre d'équitation entre 1965 et 1970 dans le bâtiment commercial d'origine au domaine d'Estérel et trois résidents de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson fondent un club de voile en 1966, rejoint par des Estérellois en 1967<sup>73</sup>.

Des activités d'hiver sont également organisées. A partir de 1959 le prototype de Joseph Armand Bompardier donne une forme sportive aux motoneiges<sup>74</sup>. En 1960, les frères Simard construisent à l'extrémité est du lac du nord une cabane à sucre dans l'érablière locale<sup>75</sup>. En hiver 1961, le ski alpin débute à l'Estérel : les frères Simard aménagent le mont Estérel, à l'extrémité de l'avenue Anvers, sur une colline d'environ 150 m de hauteur. Ce centre de ski est exclusivement réservé aux familles et amis des résidents. Un « T-bar », un chalet de ski en bois rond au bas de la pente avec un immense foyer de pierres, une salle meublée de tables à

---

<sup>72</sup> Source : Lavigne (2013)

<sup>73</sup> Source : Lavigne (2013)

<sup>74</sup> Source : Lavigne (2013)

<sup>75</sup> Source : Lavigne (2013)

pique-nique, une cuisine et une petite boutique complètent ces installations<sup>76</sup>. Cependant, en 1969, devant la compétition offerte pas les centres de ski environnants et le peu de perspectives de rentabilité, les propriétaires mettent fin à cette épopée. L'école de ski continue ses activités sous l'initiative des responsables du club Estérel<sup>77</sup>.

« La façon dont ça se passait, bah il y avait toujours des activités. L'hiver il y avait la pente de ski, les enfants skiaient puis les parents se retrouvaient en bas de la pente (rire) mangeaient, prenaient un verre de vin et puis à côté de la pente de ski il y avait l'écurie alors ça c'était l'été, l'automne jusqu'à la fin de l'automne alors on pouvait faire de l'équitation alors là on partait dans les pistes qui se promenaient partout dans cette région là. Alors à l'été comme service, il y avait le camp de jour qui était situé sur le lac du Nord et c'est un bus là municipal, un petit bus Mercedes qui faisait toutes les rues de chacun des lacs ; je pense qu'il y avait deux bus, ils ramassaient les enfants, ils nous emmenaient au camp où il y avait toutes les activités ; alors pendant ce temps les mères (rire) jouaient au golf ou pouvaient aller à l'hôtel Estérel se détendre dans la piscine. Il y avait de quoi faire (rire) bah c'est ça au printemps il y avait les sucres, la cabane à sucre alors c'était organisé un peu partout à l'hôtel Estérel ; c'était surtout pour les parents des activités, des thèmes, pour je sais pas, le printemps parfois des défilés de mode, parfois inviter des musiciens, c'était un lieu de villégiature où c'est ça, il y avait beaucoup d'activités. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père bâtit une maison de villégiature à l'Estérel en 1962, elle a 9 ans, elle achète une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

« Enquêté : On avait une cabane à sucre qui était juste ici dans la côte ; la maison c'était la cabane à sucre, le printemps tous les gens d'Estérel se retrouvaient là parce que c'était plein d'érable la montagne en arrière puis on faisait les sucres, puis il y avait des tables. L'hôtel venait avec le chef puis tout le monde venait à la cabane à sucre manger un repas de cabane à sucre. Avez-vous déjà fait ça ? Après ça, il y avait le camp des jeunes, on avait la pente de ski qui était au lac Dupuis ; on avait des moniteurs de ski, on avait le chalet de ski, fait que, c'était pas une grosse grosse montagne mais c'est une

---

<sup>76</sup> Source : Lavigne (2013)

<sup>77</sup> Source : Lavigne (2013)

montagne assez bonne pour que les enfants apprennent le ski alors le dimanche, on allait là et on apportait les skis. [...] Après ça il y avait les tennis, il y avait le golf 9 trous- aujourd'hui il y a 18 trous au golf-, encore là, il y avait des championnats de l'Estérel et puis c'étaient presque toujours des résidents de l'Estérel. On a eu une activité incroyable ; c'était le club de voile, on avait tous des bateaux, des sunfish qu'ils appellent, ils ont une voile triangulaire, puis des lasers et puis une cinquantaine de résidents ont acheté un voilier, puis on a fondé le club de voile avec un commodore, puis on changeait de commodore tous les ans, puis on faisait des parcours sur le lac Masson le lac Dupuis ou le lac du Nord parfois les trois lacs il fallait passer en dessous des ponts enlever les voiles et repartir le plus vite possible quelque part ça ; ça a duré 30 ans et chaque dimanche après, la course se terminait chez un résident et le résident recevait lui tous les participants de la course et leur famille plus tous ses amis qu'il faisait venir de Montréal, ses amis personnels... Et on se réveillait toujours les dimanches entre 60 et 70 80 personnes chez l'un, chez l'autre. Nous autres, on l'a fait ici deux fois, il y avait du monde partout, on mettait des chaises partout, ma femme avait fait un cassoulet pour tout le monde, une fois on avait fait des crêpes, je pense qu'on avait fait 500 crêpes on a passé deux jours à faire des crêpes dans la cuisine ma femme et moi. Le Club de voile ça a été une occasion fantastique pour se connaître et apprendre le sport nautique, tout le monde connaît pas la voile, il y avait des gens comme moi qui n'étaient jamais monté sur un bateau, pas sur un voilier, j'avais un yacht et on faisait du ski nautique pour les enfants mais le club de voile, alors ça nous a permis... C'étaient des lacs qui étaient parfait pour ça. [...] Ca démontre que c'était une communauté incroyable bien serrée [...], le lotissement était bien fait ; on était privé, puis on était avec les autres. On a formé le premier club de ski doo, je pense, pas des Laurentides mais presque quand les ski doo sont sortis; on a creusé, fait des trails nous-mêmes avec nos haches pour s'y rendre ; puis il y avait des gens d'Entre-Lac qui faisaient la même chose donc finalement on rejoignait nos pistes aujourd'hui c'est presque des highway des autoroutes pour les ski doo. Les motoneiges partaient trois jours en motoneige. Le club de motoneige, c'est une autre activité qui a réuni beaucoup de monde, beaucoup de monde ; à Chersey, il y avait un bon restaurant, les femmes embarquaient en arrière de nous ; au jour de l'an on faisait ce qu'on appelait un progressive party on était un 7, 8, 10 dans notre groupe puis chacun recevait à tour de rôle ; on commençait à 7 heures, on finissait à trois heures du matin en ski doo ! Puis en fin de compte, à 2h, après un petit couple de verres, il fallait



retrouver le chemin jusque chez nous et puis la plupart du temps il faisait très froid, on dirait que la nuit du premier janvier c'était toujours la plus froide. »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963.

L'enquête a permis de comparer la réception habitante des institutions conçues par le promoteur pour promouvoir la sociabilité au sein des ensembles résidentiels. Les entretiens réalisés à Port-Sud et l'Estérel n'ont pas permis de dégager une tendance forte en faveur d'une adhésion ou d'un rejet des institutions de promotions de la sociabilité des promoteurs. Il semblerait que les sociabilités des premiers habitants reposent moins sur les orientations programmatiques du promoteur que sur les caractéristiques sociales des nouveaux ménages : soit une forte homogénéité générationnelle et sociale, une forte implication de femmes au foyer et parfois une réponse à un sentiment d'isolement. Dans le cas de l'Estérel, la promotion de la sociabilité d'abord à l'initiative du promoteur est rapidement dépassée par les initiatives habitantes puisque l'objectif commercial de la promotion d'évènements sociaux du promoteur entre en contradiction avec l'organisation des activités sociales des résidents. De même, une disjonction a lieu entre les activités de promotion du promoteur à l'hôtel Estérel et les activités sociales des résidents au Club et comme dans le cas de Port-Sud et des Cottages, la volonté du promoteur de promouvoir une forme de sociabilité est mise en échec. L'enquête a également porté sur l'évolution des institutions de promotion des sociabilités au sein des opérations d'urbanisme de l'Estérel, Port-Sud et des Cottages-de-Cernay.

### **5.2.2 LE DECLIN DES CLUBS : UNE REPRESENTATION DES RESIDENTS LES PLUS ANCIENS**

L'enquête révèle le déclin des institutions destinées à la promotion de la sociabilité au sein des opérations d'urbanisme et plus particulièrement le regard des premiers habitants sur ce déclin. A partir des années 1980, l'activité du club de l'Estérel décline : en 1986, le bâtiment du camp devenu vétuste est démoli et au cours des années 1990, l'activité du Club prend fin<sup>78</sup>. Aujourd'hui, les résidents les plus âgés assurent que la vie sociale qui régnait à l'Estérel les premières années a disparu.

---

<sup>78</sup> Source : Lavigne (2013)

« L'évolution c'est que c'est devenu plus cosmopolite et les gens sont un peu plus... comment on dit... chez eux c'est leur vie familiale qui est le centre mais avant le centre c'était tout le monde»

M. Vigne, l'Estérel, médecin à la retraite, arrivé en 1962.

« Bah là, il y a plus rien de ce qu'il existait dans le temps ; c'est éparpillé, c'est une fin de semaine sur 7 qu'on arrive à se rencontrer au village pour faire des courses, qu'on compte une fois ou deux par année bah venez donc souper avec nous, puis il y a des décès, on se voit au salon funéraire c'est vrai, on s'est vu souvent au salon funéraire depuis quelques années, ça tombe comme des mouches. [...] Parce que les nouveaux, c'est pas du tout notre milieu, il y a beaucoup beaucoup de juifs qui ont acheté [...] qu'on connaît pas, avec lesquels on a aucune affinité ni d'affaires, ni d'amis, ni même de connaissances. On marche desfois, on dit bonjour, mais on sait même pas c'est qui ; c'est devenu plus individualiste, chacun fait sa petite affaire, il y a sûrement encore des jeunes, il y a sûrement encore des couples qui se voient comme on faisait dans le temps mais nous à notre âge, il y en a plus beaucoup qui se reçoivent. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

« Alors la communauté qu'on avait, ça existe plus puis il y a plus de diner, il y a plus de voilier [...] la cabane à sucre a été vendue, il y en a plus, la pente de ski, il y en a plus l'hôtel, il y a plus de prêtre nulle part donc il y a plus de messe de minuit. »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963.

Contrairement au Club de l'Estérel, les Clubs de Port-Sud et des Cottages existent encore mais les premiers habitants affirment que l'animation des premières années a également disparu.

« Ca ne se fait plus, la fête de la piscine, les gens n'y vont pas. Il y avait une fête traditionnelle pour inaugurer la saison de la piscine alors c'était vachement sympa, il y avait des lampions, ça faisait 14 juillet, on poussait les gens tout habillés dans la piscine et puis il y avait le pot, les gens dansaient un petit peu, on se retrouvait à 120 personnes avec les gosses, maintenant ; il y a quoi ? Trente personnes qui viennent, qui se connaissent à peine, qui se tutoient pas, qui se poussent surtout pas dans la piscine, ça ne se fait pas! Bon il y a un effet que j'exagère mais pas tant que ça, l'effet

d'individuation s'est quand même accentué. [...] Je me sens étranger par rapport à l'autre famille qui arrive, ils travaillent à deux, je les vois pas de la journée, ça a plus rien à voir! Les Cottages, tels que je les ressens aujourd'hui, me sont plus étrangers que quand je suis arrivé ici où, en 6 mois, j'étais déjà coopté par toutes les familles ; bon ça tient à l'âge, ça tient à moi peut-être. »

M. Corsica, les Cottages-de-Cernay, cadre du privé retraité, arrivé en 1974.

« On faisait plus ou moins des surprises-parties des réunions de bienvenue, il y avait une grosse ambiance de jeunes ; c'était sympathique. Bon maintenant, 30 ans après, ça n'existe plus. »

M. Arni, Les Cottages, représentant commercial, arrivé en 1972.

« Ah les gens venaient... Alors si on veut faire un break avec aujourd'hui, tu fais ce que tu veux, tu te débrouilles comme tu veux, les gens ne viennent plus, plus du tout. »

M. Henri, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

« On fait des fêtes ici, on a plus grand monde, c'est fini. Avant, il y avait la fête western, la fête du 31 décembre, il y avait la fête de la choucroute ou des copropriétaires, elles montaient un truc, maintenant ça se fait plus, c'est plus dans le coup quoi. »

M. Jean, Port-Sud, colonel à la retraite, arrivé en 1980.

La section voile du Club Port-Sud n'existe plus aujourd'hui et le port comme le garage à bateaux sont à l'abandon.

« La publicité de Port-Sud, c'était en vacances tous les jours et effectivement la première année, en 73, la piscine fonctionnait, il y avait les tennis, le mini-club ; on faisait du bateau sur le lac ; c'était vraiment, ça correspondait à la pub. Alors après, les enfants ont grandi et sont partis. Les dernières 24h qui ont existé c'est-à-dire 24h à tourner sur le lac exactement le jour des 24h du Mans, le 14 juin, on commençait à 16h et on arrêtait à 16h. Les derniers qui ont eu lieu, c'est mon fils qui les a organisées et ça remonte peut-être à une dizaine d'années. »

M. Mathieu, Port-Sud, cadre commercial retraité, arrivé en 1973.

« Enquêteur : Donc, pour vous le club décline ?

Enquêté : C'est pas un secret que de dire que le club est moins animé qu'il ne l'a été.

Enquêteur : Vous avez constaté, vous, cette évolution ?

Enquêté : Bon, y 'a peut-être des âges où on est plus demandeur que d'autres c'est clair

Enquêteur : C'est-à-dire ?

Enquêté : Hum peut-être qu'à 35 ans on sort plus qu'à 50. On fait pas la même chose. »

M. Albert, Port-Sud, cadre technico-commercial, arrivé en 1988.

Le maintien des activités des clubs de Port-Sud et Cernay a permis de comparer le discours des habitants arrivés plus récemment aux témoignages des premiers habitants.

### **5.2.3 DECLIN DES CLUBS OU TRANSFORMATIONS DES SOCIABILITES? LES REPRESENTATIONS DES INSTITUTIONS D'ANIMATIONS SOCIALES DES PROMOTEURS CHEZ LES HABITANTS ARRIVES PLUS RECEMMENT A CERNAY ET PORT-SUD**

Le cas des Cottages-de-Cernay est particulier dans la mesure où le « nouveau village » a gardé une population homogène appartenant à la classe moyenne supérieure mais le discours des habitants arrivés plus récemment témoigne de nouvelles représentations habitantes des institutions conçues par les promoteurs. Plus largement, l'enquête révèle un discours de promotion d'un type de sociabilité en décalage par rapport au discours des premiers habitants.

Le discours sur les sociabilités au sein du « nouveau village » des habitants arrivés plus récemment témoigne ainsi d'une volonté de mise à distance sociale absente dans le discours des premiers arrivants. Certains résidents vont valoriser une interconnaissance forte « on se connaît tous, il y a une vraie vie communautaire » mais cette « vie communautaire » est souvent réduite à des échanges de services « mais pas d'invitation. » Le fait d'habiter dans le « nouveau village » est rarement vecteur d'amitié.

« On n'a pas d'amis dans la résidence : les amis on les a rencontrés dans le travail, à l'école. On part en vacances puis après on a été voir deux amis. C'est plutôt des échanges comme ça, après c'est des gens qu'on voit plutôt deux fois trois fois par an, ce sont des amitiés où ça fait un an qu'on s'est pas vu mais on a autant plaisir à se voir. Il y a vraiment des partages de valeurs où c'est important, je ressens pas le besoin de voir des gens systématiquement. »

M. Blanche, les Cottages-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996.

Le besoin de créer des liens se fait moins sentir chez les résidents arrivés depuis les années 1990.

« Les liens, on en a pas cherché faut avouer, parce qu'on débarquait avec du travail, notre travail, des petits ; franchement on n'a pas cherché euh... tout de suite. On t'aurait montré dans une maison qu'on jouait des trucs et des machins du bridge ou je sais pas quoi ; oh non! On avait du travail, des enfants et des machins : qu'est-ce qu'on allait faire de jouer au bridge et tout ça ; rien du tout. »

M. Carboni, les Cottages-de-Cernay, cadre commercial, arrivé en 1990

Contrairement aux premiers résidents, les résidents arrivés depuis les années 1990 insistent beaucoup plus sur le respect de l'intimité.

« Enquêteur : Vous vous invitez chez les uns chez les autres ?

Enquêté :Oui mais sans excès on est très... moi justement, j'avais peur de ça, j'avais peur... on travaille tous ; moi j'ai entendu dire, quand j'avais mes enfants à l'école, c'est vrai que je faisais pas partie des mamans qui restaient trois plombes parce que moi, j'allais au travail, je déposais mes enfants, étant enseignante, j'allais les chercher le soir vite vite vite donc je suis jamais rentrée dans les clans à la *desperate housewife* ; mais je sais qu'il y a plein de trucs comme ça, parce qu'on entend des choses. Avec toutes mes voisines on travaille donc on se respecte énormément, le week-end on s'appelle. Bah par exemple ma voisine, elle a dit bah tiens j'ai préparé trop de choses à manger, vous pouvez venir! Ca c'est des choses qui arrivent. [...] Il y a une vie en collectivité sans qu'il y ait trop de proximité ; ça c'est agréable. »

Mme Catalan, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1994.

« Je suis pas très voisin ; je sais que celle-là elle s'appelle C\*\*\*\*\*, elle invite toujours tout le monde ça c'est pas notre truc ; on a pas fait une fête pour dire : c'est nous que v'la pour venir visiter la maison. [...] non mais c'est pas quelque chose qui me tracasse, on a des relations de bon voisinage, c'est la dame à coté qui m'a filé sa femme de ménage en me disant : moi je peux plus la payer et moi je l'ai pris. Lui, à coté, c'est un mauvais coucheur, pas grave. »

Mme Swarznak, les Cottages-de-Cernay, employée, arrivée en 2010.

Certaines femmes critiquent aussi le phénomène de commérage :

« Il y a un côté commérage qui est un peu gênant mais ceci dit, j'ai pas trop le temps de voir les gens qui font du commérage ; des amis, il y a des gens dans la résidence qui sont devenus des amis, ça c'est très sympa mais bon, il y a un peu le côté comme dans toute communauté... Mais bon ça me gêne pas parce que je travaille mais je pense que pour les femmes qui ne travaillent pas ça doit être... »

Mme Bleue, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1991

« Y'a des moments aussi où ma femme en a un peu assez de cette vie communautaire ; bah c'est pas communautaire mais on est tous un peu là à se connaître ; elle a parfois la volonté de vivre de façon un peu plus indépendante, ça arrive à certains moments de l'année, de temps en temps. »

M. Mazi, les Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001

Cette protection de l'intimité s'accompagne sur le plan morphologique d'un phénomène « d'enclosure » du « nouveau village ».

« Et puis; il y a une certaine proximité, pas promiscuité qui fait que progressivement, on tisse des liens, on s'entraide. Encore une fois, je veux pas tomber dans l'esprit communautariste qui a peut-être été le fondement de la résidence dans les années 1970 : Il y avait pas de clôtures, c'était un peu à l'américaine, c'était *no fence* comme disent les américains. On sent que les années 80-90 sont passées par là, l'individualisme est passé par là, les animaux de compagnie. Moi par exemple, ma maison est entourée de grillage, j'en ai pas besoin mais je l'ai prise comme ça, je la laisse comme ça. Mais une propension a bien fermé sa propriété, avec des haies de thuyas, des haies assez hautes, c'est quelque chose qui a changé les choses. »

M. Mazi, les Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.



**Figure 5.2.3 Photographie illustrant le phénomène d'enclosure et le développement de haies de thuya aux Cottages de Cernay.**

**Source : photographie personnelle, 2013**

Au premier plan à droite, une haie de taille plus petite a été conservée

En revanche, les infrastructures sportives héritées de la conception de la sociabilité par le promoteur jouent toujours un rôle important dans la socialisation au sein du « nouveau village ».

« Oui la piscine, c'est le lieu de rencontre privilégié de... j'allais dire de papotage alors toutes ces dames qui ont dans les 40-45 ans, il y a un gros groupe qui est arrivé, qui s'entend bien et eux font beaucoup de fêtes à l'heure actuelle chez les uns chez les autres donc ils se connaissent bien ; on les voit à la piscine l'été! Mais c'est très bien, nous les vieux, c'était un peu à part donc on a pas cherché non plus. Nous, on va à la piscine quasiment en maillot de bain, nous, on va à la piscine, on nage et on revient. Avec les petits enfants, on reste un peu plus longtemps parce qu'elles se font des copines. C'est vrai que la piscine c'est convivial, parfois moi je me baigne pas mais je

reste une heure blabla [...]. Il y a la fête de la piscine et il y a des tournois de tennis donc il y a des gens qui se retrouvent aussi dans les tournois de tennis. »

M. Carboni, les Cottages-de-Cernay, cadre commercial, arrivé en 1990.

« C'est vrai que c'est un lieu convivial : c'est très agréable la piscine parce que vous n'avez pas l'ennui d'être enquiné parce que tout le monde vient chez vous ; j'ai une belle sœur qui en avait une et elle avait tout le monde qui lui salopait tout, excusez-moi pour le terme. On n'a pas à payer l'entretien, on paye une quote-part nous, on n'a pas à vérifier les produits et tout ça ; c'est vraiment luxe. [...] Vous avez des horaires qui se sont mis en place ; retraités samedi matin, enfants l'après-midi puis couples plus âgés le soir ; pas les retraités mais les couples 40-50 ans. Vers 8-9 heures, c'est très convivial. »

Mme Catalan, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1994.

Contrairement aux premiers résidents, le club est présenté par les résidents arrivés depuis les années 1990 comme « un plus » mais pas comme un élément structurant de leur vie quotidienne.

« Il y avait ce côté Club Med qui était un peu la cerise sur le gâteau qu'on n'avait pas forcément demandé mais qui nous a paru être vraiment la cerise sur le gâteau et qui en font aujourd'hui encore un des petits bijoux de la résidence, on apprécie beaucoup ce côté là. »

M. Mazi, les Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

Parallèlement, la valorisation du travail est moins importante dans le discours des habitants arrivés plus récemment que chez les premiers résidents.

« Les gens que j'ai autour de moi c'est pas un carnet d'adresses ; les gens, le mode de vie à Cernay c'est un peu ça ce mode de vie où le professionnel est tout qui a été le mode de vie de nos parents ; c'est un mode de vie que je rejette d'une certaine manière bien que je sois dans une grande entreprise machin, je fais mon travail avec plaisir mais pour moi le travail est une composante de la vie, il y a des choses beaucoup plus importantes et beaucoup plus primordiales que le travail ; cet été j'ai fait du sport avec mes enfants. »

M. Blanche, les Cottages-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996.



Le discours sur le Club des habitants arrivés plus récemment contraste avec la vision déclinante des premiers habitants. L'enquête fait ressortir des différences importantes quant au type de sociabilité auxquelles aspirent les habitants des deux générations distinctes et un usage différent du Club. Les premiers habitants souhaitent une ambiance festive fondée sur un investissement bénévole important quand les nouveaux habitants plébiscitent une sociabilité beaucoup plus distanciée sans pour autant verser dans l'anonymat. Le Club est utilisé par les nouveaux habitants dans l'optique de garder une distance sociale tout en maintenant une interconnaissance. Le rapport entre travail et loisir sur laquelle reposait la relation au Club des premiers résidents est beaucoup moins prégnant chez les nouveaux arrivants chez qui la « vie de famille » est davantage valorisée. Le « loisir » comme temps du hors travail est compris comme du temps « en famille ».

De même, à Port-Sud, la déliquescence du Club décrite par les premiers habitants contraste avec la vision des nouveaux habitants qui ont tendance à valoriser le Club pour des raisons moins festives que pratiques. Les activités du Club sont aujourd'hui davantage tournées vers les enfants avec l'organisation de concours de déguisements (voir annexe). Surtout les nouveaux arrivants ont tendance à utiliser le Club dans un premier temps pour s'intégrer, faire des connaissances puis ensuite s'en détachent et entretiennent leur réseau d'amitié ainsi constitué dans la sphère privée. Le Club n'est plus un espace de convivialité festive ; il est perçu comme une « salle des fêtes » que certaines associations ou Port-Sudiens louent pour des soirées privées.

« Le Club ? Alors on a eu du mal à avoir les informations parce que leur site n'est pas à jour mais sinon oui, on participe aux activités avec les enfants, il y a eu le carnaval ; on y était, le Noël des enfants : on a pas pu y aller parce que c'était à la même date que le Noël régiment mais sinon oui, on participe aux activités »

M. Pierre, Port-Sud, adjudant militaire, arrivé en 2010.

« Bah c'est sûr que la rue ici, c'est pas un espace où les gens se rencontrent alors oui, les jeux, la piscine, l'école surtout l'école qui fait vivre, c'est important. Après, c'est les gens de 30-40 ans que je connais, les mamans. »

Mme Isabelle, Port-Sud, institutrice remplaçante, arrivée en 2008.

« On a développé des amitiés très solides par les loisirs et par le club [...]. Après, ça coûte très cher et j'ai peur qu'un jour, peut-être dans 20 ou 30 ans, que la piscine ou le club ferment et alors l'esprit où les gens se rencontrent, cette atmosphère ce sera fini. »

M. et Mme Sophie, Port-Sud, assistante de direction et employé, arrivés en 2004.

« Enquêté : J'ai été secrétaire du Club pendant quelques années au début quand on est arrivé et ma femme s'occupait de l'animation ; préparer les commandes de saucisses pour la fête de l'ouverture de la piscine etc.

Enquêteur : Et pourquoi vous avez arrêté ?

Enquêté : Parce que l'équipe a changé, on s'était fait des amitiés et puis vous savez, c'est pas évident de préparer quelque chose quand vous ne savez pas combien de personnes vont venir ou qu'ils préviennent à la dernière minute. »

M. Mathieu et Mme Naïma, Port-Sud, agent de maintenance et cadre commercial, arrivés en 2003.

« Mon mari s'est investi dans le Club au début mais bon, il a arrêté vu que ça ne suscitait que très peu d'enthousiasme apparemment ; les gens ne venaient pas »

M. et Mme Sophie, Port-Sud, employé et assistante de direction, arrivé en 2004.

« Enquêteur : Au niveau du club tu fais quoi ?

Enquêtée : Je suis au CA ; à l'animation. On essaye de préparer les animations, le vide grenier, le concours de déguisement ; toutes ces choses-là, pour essayer de faire vivre, quand on fait l'ouverture de la piscine, des jeux pour les enfants, des barbecues, on essaye de faire vivre le club et la copro.

Enquêteur : Et l'implication elle est bonne ?

Enquêtée : Ah oui ! Mais ya pas grand monde. Nous oui, mais on n'a pas assez de personnes, c'est comme partout ya de moins en moins de bénévoles.

Enquêteur : Et ya beaucoup de nouveaux arrivants qui s'impliquent ?

Enquêtée : Bah, ça tourne mais qui s'impliquent non [...].

Enquêteur : Donc toi, tu serais plutôt une exception ?

Enquêtée : Dans les nouveaux arrivants, oui. Parce que sinon, c'est vraiment des anciens qui y sont. »

Mme Nathalie, Port-Sud, assistante de direction, arrivée en 2008.

« Enquêteur : Par contre, vous m'avez dit que le Club, ça a un peu décliné.

Enquêté : Ca a un peu décliné parce que les gens qui s'en occupent vieillissent et je suis pas sûr que le renouvellement se fasse complètement, alors moi comme je n'y participe pas mais je ne l'ai jamais fait, je me rend pas compte euh vraiment. Je le suppose en lisant le journal de Port-Sud, où on le sent parce qu'il y a une demande pressante, en disant voilà, venez nous aidez si vous pouvez, alors comme le club fonctionne encore, il faut pas dire qu'il y a pas de jeunes qui s'en occupent. Moi quand j'ai loué la salle pour mes enfants, les gens qui m'ont reçu, avaient pas tous 85 ans; il y avait aussi des jeunes d'âge moyen visiblement actifs. Comme j'ai loué la salle, je pouvais pas l'avoir avant 17h parce qu'il y avait visiblement des cours ; des jeunes professeurs qui s'occupent de jeunes enfants. Il y a moins de gens qui s'en occupent mais moins de gens veut pas dire plus du tout ; ça veut pas dire que l'activité est à l'abandon, ça veut dire qu'il y a toujours une activité dans le club, il y a toujours des choses qui se font. Mais une partie des gens qui s'en occupent sont plus âgés qu'avant et il y a peut-être moins d'enthousiasme pour l'ensemble de la population mais c'est pas lié à Port-Sud. Les gens en France ne sont plus... On est plus dans les années 68 tout bonnement voilà, c'est plus Woodstock etc. La société est plus renfermée qu'elle ne l'a été dans les années 70. »

M. Olivier, Port-Sud, cadre informaticien, arrivé en 1997.

Certains anciens habitants perpétuent la tradition du Club comme lieu de sociabilité forte notamment en se réunissant pour jouer aux cartes. La plupart cultivent la mémoire du Club et cette « belle époque » est transmise par les anciens aux nouveaux habitants.

« Avant, les gens nous racontent qu'il y avait un bar et tout au Club maintenant c'est vrai que l'on s'invite plus chez soi »

Mme Sophie, Port-Sud, assistante de direction, arrivée en 2004.

« Les gens étaient moins stressés ; les anciens nous racontent qu'un gars qui se sentait pas bien dans son boulot, il donnait sa dem, il passait le weekend à faire la fête au club, le lundi il y avait quelqu'un qui lui avait trouvé un boulot. »

Mme Louise, Port-Sud, assistante de direction, arrivée en 2001.

Aux Cottages, à Port-Sud comme à l'Estérel, les dynamiques sociales sont plus importantes dans la constitution des sociabilités que les aménagements institutionnels conçus par les promoteurs. Ces dynamiques contribuent à transformer l'usage et la fonction des infrastructures de loisir. Il semble en effet, que ce soit moins un goût pour les « loisirs » qu'une forte homogénéité sociale qui ait été le support de l'activité des clubs si bien que le déclin voire la disparition de ces clubs est liée à une transformation de cette homogénéité. Bien que les Cottages-de-Cernay n'aient pas connu, contrairement à l'Estérel et Port-Sud, une évolution aussi importante de leur composition sociale, les représentations habitantes des sociabilités et des institutions de loisir conçues par le promoteur en fonction de la date d'arrivée dans le « nouveau village » montrent un écart aussi important, signe d'une profonde transformation des rapports sociaux et du rapport aux institutions conçues par le promoteur. L'institutionnalisation de clubs et l'aménagement d'infrastructures de loisirs n'ont pas permis de répondre aux conceptions de la vie sociale projetée par les promoteurs. Cependant, d'autres aménagements moins spectaculaires conçus par le promoteur servent de supports pérennes aux sociabilités habitantes. Plus largement, l'enquête a permis de documenter des logiques sociales transgénérationnelles structurant la sociabilité au sein des ensembles résidentiels.

### **5.3 LES FORMES URBAINES DES SOCIABILITES DE PROXIMITE AU SEIN DES COTTAGES-DE-CERNAY, PORT-SUD ET L'ESTEREL A L'EPREUVE DU TEMPS.**

L'enquête de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970) dans les grands ensembles a montré qu'une proximité spatiale n'impliquait pas forcément une proximité sociale. De même, les institutions récréatives des promoteurs destinées à fabriquer une proximité sociale sur la base d'une proximité spatiale et 'une pratique de loisir ont échoué. Néanmoins, l'enquête a permis de relever des modes de sociabilités qui ont traversé les différentes générations de résidents alors que leurs supports spatiaux n'ont pas fait l'objet de promotion particulière dans le discours des promoteurs.

### **5.3.1 QUELLES RELATIONS DE PROXIMITE TRANSGENERATIONNELLES AUX COTTAGES DE CERNAY, PORT-SUD ET L'ESTEREL?**

A l'Estérel, ce sont les réceptions privées qui structurent la sociabilité des différentes générations de Canadiens français. Sans être inter-générationnelle, cette modalité de rencontre sociale est partagée par les deux générations.

« Parce qu'il y avait beaucoup de réceptions entre nous ; même qu'on avait organisé une année, on était 9 couples, puis chaque mari du couple, à chaque trois semaines, recevait les 12-14 personnes puis il y avait un thème ; il y en avait un qui avait fait un souper italien, chacun son tour, il y avait les parties de cartes, on se réunissait jusqu'à une heure du matin, c'était centré sur l'Estérel. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963

Ces réceptions garantissent un entre soi très fermé.

« C'étaient deux groupes différents, à la ville c'était un groupe d'ingénieur avec leur femmes ou des voisins qu'on connaissait dans le coin où on demeurait, puis la fin de semaine, c'était complètement un autre groupe ; moi je jouais au tennis la semaine avec les femmes d'ici mais le soir de semaine il n'y avait pas de réunion, avec les amis d'ici on se revoyait pas à la ville. C'est drôle hein? Puis ceux de la ville, on les voyait dans des activités qui avaient aucun rapport avec les amis d'ici ; ils se rencontraient rarement sauf s'il y avait un party de la veille du jour de l'an qui invitait des gens de la ville ; ça se mêlait un peu. C'étaient deux groupes vraiment différents, c'était deux vies différentes. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

Cet entre soi assure les conditions d'une reproduction sociale. En effet, les liens sociaux entre enfants forgés au cours de cette période sont assez forts et perdurent chez plusieurs des interviewés.

« Oui, on était un bon groupe de mon âge puis on fait toujours des activités ensemble alors, on a quand même 60 ans maintenant et bien on va... l'autre mois on a été faire du ski ensemble, au mois d'octobre on s'en va ; on va en Espagne, ensemble, un voyage ; on fait en sorte de continuer de se voir à travers le temps ; quand on a eu des enfants, on se voyait moins souvent, on allait manger au restaurant alors c'est ça, ça crée... On

est comme des sœurs (rire) bah! On s'est choisi, on s'entend toutes bien ; on a toujours fait ça, par la suite, on se louait une maison dans les Laurentides puis on allait skier, faire un weekend ensemble, se faire à manger ; on est six au moins six qui se voient très régulièrement. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père bâtit une maison de villégiature à l'Estérel en 1962, elle a 9 ans, elle achète une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

« Les enfants ont eu la chance de se connaître entre eux autres et actuellement on est rendu à la deuxième génération. On a connu d'autres gens de l'Estérel qui se sont souvent mariés ensemble, alors ils sont heureux d'y retourner... »

M. Vigne, l'Estérel, médecin à la retraite, arrivé en 1962.

« Puis il y en a qui se sont mariés entre eux tu sais ; les enfants se sont tellement connus jeunes qu'ils se sont suivis, tu sais moi les enfants ont encore des amis de l'Estérel de quand ils avaient 12 ans, ça a toujours resté. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963

La forme des réceptions privées comme processus de sociabilité perdue de la même façon chez les enquêtés plus jeunes :

« Alors, la vie sociale c'est autour du lac, nous on a plein d'amis là, les trois lacs c'est toutes des gens de Montréal, alors il y a des gens qu'on côtoie à Montréal qui sont ici alors on a plein d'amis qui sont ici sur le domaine, qu'est ce que vous faites? Alors, tu as été chez \*\*\*\*\* c'est plus facile d'y aller en bateau qu'en voiture, ce serait peut-être même plus rapide à la nage! Non, on a plein plein d'amis, c'est très actif surtout l'été avec les bateaux sur l'eau comme l'hiver aussi mais de plus en plus en vieillissant les gens passent plus de temps au soleil au sud. »

M. Robert, Sainte-Marguerite-du-lac-Masson, gestionnaire d'entreprise, arrivé en 1987.

« Enquêtée : Oui les gens se rencontrent, c'est véritablement agréable à vivre. Avant, j'habitais en Floride puis je revenais en été puis je m'ennuyais toute l'année en Floride. Il y a vraiment une vie sociale ici, les gens se promènent, tu entends le matin, est-ce que je peux monter prendre un capuccino? Presque tous les soirs il y a des *gettogether* autour

du feu ou chez quelqu'un, les gens vraiment circulent, se ramassent chez l'un l'autre, beaucoup l'été!

Enquêteur : Vous vous invitez ?

Enquêtée : On invite, on se fait inviter par des résidents autour du lac surtout là.

Enquêteur : Vous faites des activités en commun ?

Enquêtée : Euh... Beaucoup de marche à pied ; à part ça du vélo mais c'est tout moi je fais des activités à part ; il y a le ski nautique qui se pratique surtout chez les hommes de notre âge ; mais non, ce serait surtout le social qu'on a en commun ouais beaucoup de social. [...] On fait pas tellement de sorties culturelles sauf au resto bistro Champlain au village, les quelques restaurants s'en allant à Saint Adèle mais en général l'été, c'est des party chez l'un l'autre beaucoup. C'est vraiment agréable, mon mari quand il vient, il traverse le lac à la nage, il va voir le voisin, je le vois pas pendant 3h de temps parce qu'il prend le capuccino dans la galerie grillagée ; on s'appelle il y en a une qui est là, mes enfants arrivent, sont partis pour la journée, je les vois pas, on s'entrecroise sur le lac, ils ont des amis partout sur le lac ; c'est vraiment un peu spécial pour ça l'Estérel, pour le social, c'est vraiment agréable c'est le gros gros plus. On a des groupes de cartes, on joue au toc c'est vraiment... »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

Dans les « nouveaux villages » des Cottages et de Port-Sud, les sociabilités de proximité reposent sur ce qu'Eric Charmes (2007) a nommé une « cordiale ignorance ». Les entretiens ont montré la permanence de cette « cordiale ignorance » dans les relations de proximités chez les différentes générations de résidents de Port-Sud et l'Estérel. Il en est de même des sociabilités infantiles, véritables supports des sociabilités adultes chez les différentes générations de résidents.

### **5.3.2 LES SOCIABILITES INFANTILES COMME BASE DES SOCIABILITES ADULTES**

Les premiers résidents des Cottages et de Port-Sud insistent sur l'importance des sociabilités infantiles dans la structuration des relations de proximité.

« Les relations se faisaient surtout *via* les enfants nous on travaillait tous les deux on était là que le soir et le weekend on n'était pas souvent là. »

Mme et M. Carboni, les Cottages-de-Cernay, enseignante et représentant commercial, arrivé en 1990.

Le rôle fédérateur des enfants est repris par les résidents arrivés plus récemment.

« Le cadre de vie c'est que... il y a, c'est une résidence pour les enfants et comme nous étions avec un petit enfant et nous envisagions d'en avoir un deuxième, c'est une résidence sans être complètement fermée qui permettait, en vase clos, de laisser un petit peu les enfants jouer entre eux : l'expérience a montré que ça permettait d'établir beaucoup de contacts avec d'autres familles et que sans tomber dans un monde communautariste, on était quand même avec de la proximité, de l'humanité et d'éviter un phénomène de voisin de palier comme on pouvait avoir à Bures-sur-Yvette ou dans d'autres résidences. »

M. Mazi, les Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

« Ce type de résidence c'est cyclique, il y a les gens qui sont là qui ont des enfants ; les enfants eux grandissent s'en vont, donc il y a un creux parce que ceux qui viennent ici, ils avaient tous à peu près le même âge, les enfants partent, les nouveaux arrivent et hop, il faut attendre qu'ils aient les enfants pour que ça reparte. »

M. Moine, les Cottages-de-Cernay, retraité ingénieur informatique, arrivé en 1996.

Les dynamiques de sociabilité des enfants ont également été déterminantes dans les définitions de l'appropriation de l'espace par les résidents de l'Estérel.

« Les enfants ont très bien évolué là-dedans parce que les enfants se sont faits des amis : moi dès que j'ai vu ça, j'ai passé tous mes weekend ici ; avant les weekend, on allait ici ou là. [...] Alors les enfants ont eu des bons amis encore des amis aujourd'hui : il y en a qui font affaire ensemble aujourd'hui, il y a quand même un lien de frère là-dedans, ça fait un peu comme au collège. Moi, mes confrères de collège, [...] je sais pas, j'ai un sentiment particulier pour eux, ils m'appellent, je sais pas, une bande de gars qui ont été 5-6 ans ensemble à Polytechnique, même chose, on a été 4-5 ans ensemble, ils m'appellent si je peux faire, mal faire, même si ça me prend un effort de faire, tu ressens



la même chose c'est comme ça à l'Estérel, ils étaient ensemble dans le parc, ils apprenaient avec les mêmes moniteurs »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, « pionnier » arrivé en 1963.

« Mon frère J\*\*\* a huit ans de plus que moi, non dix ans de plus que moi, 58 ans, et quand J\*\*\*\* a grandi il avait 12 13 14 15 ans, il y avait un camp d'été ici sur le lac qui s'appelait le camp Chevreuil et il y avait tellement d'enfants qui allaient au camp Chevreuil qu'il y avait un autobus scolaire qui ramassait tous les enfants de porte à porte qui les emmenait ici, et moi, quand mes enfants ont grandi ici, il y a 10 ans, 20 ans, on était à peine 45 au camp Chevreuil, il y avait plus d'autobus, il y avait rien, on essayait de faire survivre le camp mais dans ce temps-là, le temps de mon frère J\*\*\* c'est parce que les gens montaient pour l'été, les gens montaient avec leurs valises, ils s'installaient avec leurs enfants pendant 3 mois de temps et ils ne bougeaient pas ; ça ne redescendait pas à Montréal c'était loin Montréal! Tandis que maintenant ça coûte plus cher ici, il y a beaucoup de gens qui viennent pour visiter leurs parents qui sont retirés, ils amènent leurs petits enfants mais ils restent pour deux semaines puis ensuite ils s'en retournent. [...] Non mon père voulait pas me laisser aller au camp (rire) mais j'aurais pu y aller oui et mes deux grands frères y sont allés et les souvenirs je te dirai, moi j'ai 48 ans et les gens qui ont à peu près 55 en montant ont des souvenirs du camp Chevreuil ici, ils en parlent encore sans cesse, les mauvais coups qui se passaient chez l'un ou l'autre, en canot sur le lac, toutes les histoires de camps d'été ce sont des bons souvenirs pour cette génération-là, *le baby boom*, de très bons souvenirs. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

« C'était un placement de weekend et de vacances et puis il y avait beaucoup beaucoup de jeunes, beaucoup d'activités pour les enfants ; et comme tous les enfants étaient jeunes dans tous les foyers, ce qui prédominait le weekend : c'étaient les loisirs des enfants évidemment, ça arrivait souvent que les parents reçoivent le samedi soir, entre nous, les amis. C'était centré sur les enfants au moins les 10, 15 premières années. »

Mme Pradus, Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

A l'Estérel, les sociabilités infantiles ont motivées la formalisation du Club. Dans les « nouveaux villages » de Port-Sud et les Cottages, ce sont des aménagements moins spectaculaires comme les placettes ou les sentiers qui ont accueilli ces sociabilités infantiles.

### **5.3.3 SENTIERS ET PLACETTES, DES ELEMENTS STRUCTURANTS D'UNE CERTAINE SOCIABILITE INTERFAMILIALE AU SEIN DES ENSEMBLES RESIDENTIELS DES COTTAGES DE CERNAY ET DE PORT-SUD**

Moins que le club ou la piscine, des supports matériels conçus par des promoteurs servent toujours les sociabilités actuelles. A Port-Sud et aux Cottages, les placettes et les sentiers, bien que n'ayant jamais été valorisés comme tels par les promoteurs, sont des éléments matériels structurant la sociabilité au sein du « nouveau village ».



**Figure 5.3.3.a Photographie d'un sentier de Port-Sud**

**Source : photographie personnelle, 2013**



**Figure 5.3.3 b Photographie d'une placette des Cottages**

**Source : photographie personnelle, 2013**

« On se recevait par placette un peu avant Noël, c'était super sympa ; ici, il y avait 30 personnes alors ils venaient avec les gosses, on faisait une fête avec un sapin Noël, on a fait ça pendant 30 ans. »

M. Forêt, les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1971.

« On a la placette devant, on a quand même 700 m<sup>2</sup> de placette et donc de temps en temps, on prend les chaises, on prend les tables et on va s'y coller tous ensemble et quelqu'un ramène une gamelle, un Tupperware de n'importe quoi et on mange tous ensemble. »

Mme Catalan, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1994

« Je pense qu'il y a énormément de rapports de voisinage ; le fait qu'on soit en placette également ça a tendance à créer non pas des chapelles, mais des relations de place de village ; il y a un petit peu ce phénomène là qu'on a essayé un peu de développer parce

qu'on fait des petites fêtes de placette [...] Tout ça pour dire que le fait qu'il y ait des placettes, ça crée très souvent un sentiment d'appartenance et de relation avec les gens. Place du village un petit peu, sans exagérer, c'est un peu ce qui peut se passer. »

M. Mazi, les Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

A Port-Sud, les placettes sont qualifiées de « hameaux ». Ces hameaux sont des éléments identitaires importants des Port-Sudiens et favorisent la distinction au sein même du « nouveau village ».

« Enquêteur : Vous êtes dans quel hameau ?

Enquêté : La J\*\*\*\*. L'hameau des élites on dit.

Enquêteur : Ah bon. Pourquoi ?

Enquêté : Non mais on rigole. Y'a le maire, y'a P\*\*\*\*\* qui est juge au tribunal, y'a \*\*\*\*\* qu'est ancien président du conseil syndical, y'a C\*\*\*\* qu'est président du club, y'a le général P\*\*\*\*\* qu'est général trois étoiles, nous c'est le hameau des élites. »

M. Jean, Port-Sud, général à la retraite, arrivé en 1980

De même les petits chemins sont décrits comme des lieux d'échanges.

« On se sent habiter dans un village, on se croise, on marche dans les petits chemins, ça donne l'occasion de papoter dans les petits chemins. »

Mme Catalan, les Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivé en 1994.

Ces formes urbaines sont particulièrement valorisées dans le cadre d'une promotion d'une certaine sociabilité inter familiale reposant sur l'interconnaissance des enfants.

« C'est ça les nouveaux villages la manière dont sont organisées les maisons, les rues, les voiries, la circulation des automobiles ; c'est important parce que si tu as un gros axe les gosses ne sortent plus, donc il y a plus de contact entre les familles ; nous les gosses, on les foutait dehors puis on s'en occupait pas ; il y avait un gardien F\*\*\*\*\*; tu fais attention ton père veut pas que tu fasses de bêtises mais ils allaient à droite à gauche, ici, c'est la liberté »

M. Arni, les Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.

Le discours des promoteurs a surtout insisté sur l'organisation d'une sociabilité adulte. Or, dans les faits, celle-ci est largement structurée par la vie sociale des enfants (Eubank-Ahrens 1987; Heran 1987). Cette dernière est un vecteur de sociabilité d'autant plus exacerbé

dans le périurbain que les couples avec enfants sont fortement surreprésentés (Dodier 2012). Les résultats de notre enquête rejoignent également les conclusions de Charmes (2007) sur l'impasse comme unité de voisinage la plus efficace pour les sociabilités infantiles (Kim et Kaplan 2004) et finalement, la forme urbaine la plus pérenne conçu par le promoteur pour la promotion des sociabilités au sein des ensembles résidentiels.

## **CONCLUSION**

La vie sociale au sein des ensembles résidentiels étudiés tient plus des conditions sociales des habitants que des aménagements des promoteurs. L'enquête diachronique a permis de montrer que les institutions conçues par les promoteurs pour l'animation des ensembles résidentiels évoluent en fonction des attentes des habitants qui en transforment l'usage et que l'ambition des promoteurs d'organiser une vie sociale fondée sur les institutions de loisir mis en place par leurs soins a échoué. Ce sont au final certains aménagements matériels beaucoup plus modestes comme les placettes ou les chemins piétons qui servent de support durable à une sociabilité au sein de ces ensembles résidentiels. L'enquête diachronique a permis également de souligner certaines modalités transgénérationnelles de la vie sociale comme les soirées privées à l'Estérel ou le rapport aux enfants à Port-Sud et aux Cottages qui structurent les sociabilités des ensembles résidentiels étudiés.

## **PARTIE III : L'ENVIRONNEMENT « VILLE-CAMPAGNE » : LE DISCOURS DU PROMOTEUR ET LES REPRESENTATIONS HABITANTES**

Le regain en France dans les années 2 000 des recherches universitaires sur le périurbain est concomitante d'un intérêt pour les approches métropolitaines comme échelle d'analyse des problématiques urbaines. Les enquêtes de Martine Berger (2004) montrent, par exemple, le lien entre la paupérisation des banlieues et le développement périurbain. Ces analyses métropolitaines amorcent également, en étudiant les recompositions métropolitaines à partir des franges, une inversion du regard de la « ville », de « l'urbain », de la « métropole » et du « centre » à partir de la « campagne », du « rural » et de la « périphérie » (Aragau 2013). En outre, depuis les années 2000, l'échelle métropolitaine n'est pas seulement valorisée comme échelle d'analyse mais aussi comme périmètre d'action pour les nouvelles politiques urbaines en faveur du développement durable (Poulot 2015).

Les analyses à l'échelle métropolitaine sur le périurbain ont d'abord porté sur les formes de distribution socio-spatiale des périurbains (Berger, 2004) et leurs mobilités (Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014). L'accent mis sur la problématique de la mobilité des périurbains s'explique notamment par une définition de la statistique nationale française du périurbain centré sur le navettage. Les études empiriques ont néanmoins montré une forte individualisation des mobilités périurbaines (Cailly 2007) et une grande diversité des modèles de déplacement (Hervouet 2007) qui ne peuvent être réduits aux trajets domicile travail. Ainsi des recherches ont mis en exergue certaines logiques de mobilité comme le phénomène de boucle (Hervouet 2007) ou la mobilité de loisir (Nessi 2013) qui nuancent le caractère « irrationnel » ou peu écologique des mobilités périurbaines. Enfin, les recherches les plus récentes sur la place métropolitaine du périurbain questionnent les formes d'ancrage des périurbains dans un contexte marqué par une mobilité quotidienne et résidentielle (Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014).

Cette partie entend dépasser le niveau du projet urbanistique pour questionner le rapport entre représentations des promoteurs et celles des habitants au niveau plus large de l'environnement « ville campagne » du périurbain compris comme forme d'ancrage local à travers l'étude du rapport au village et aux espaces ouverts mais aussi dans le contexte plus large des mobilités métropolitaines à travers l'étude du rapport à la « ville ».

## **CHAPITRE VI : QUELLES STRATEGIES IMMOBILIERES DES PROMOTEURS DANS UNE SOCIETE RURALE SOUS PRESSION PERIURBAINE ?**

Ce chapitre détaille l'insertion politique des projets urbanistiques des promoteurs dans les sociétés rurales des années 1960-1970. De plus, il s'intéresse aux représentations métropolitaines des promoteurs et à la place accordée aux villages ruraux et aux espaces ouverts.

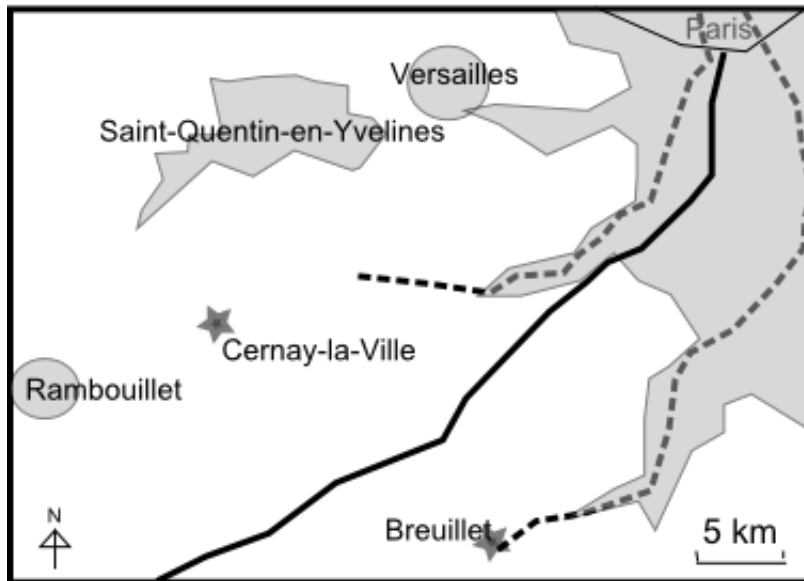
### **6.1 REPRESENTATIONS DE LA VILLE DES PROMOTEURS : ENTRE MISE A DISTANCE ET ACCESSIBILITE**

Les représentations métropolitaines des promoteurs de Bromont, l'Estérel, les Cottages et Port-Sud sont construites à partir d'infrastructures de transports utilisées par les promoteurs comme nouvelles formes de relations à la ville.

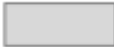



#### **6.1.1 CHEMIN DE FER ET AUTOROUTE : DES INFRASTRUCTURES AU SERVICE DE NOUVELLES LOCALISATIONS METROPOLITAINES**

Les projets des promoteurs de Port-Sud, Bromont et l'Estérel s'inscrivent dans une logique d'aménagement métropolitaine. Concernant les Cottages à Cernay-la-ville, nous n'avons pas récolté de sources permettant d'attester, de la part du promoteur, une volonté d'inscription métropolitaine du projet. Néanmoins, bien que plus éloigné des axes de transports, le projet des cottages s'inscrit dans la logique d'aménagement métropolitaine des « nouveaux villages ». Leur stratégie de localisation consiste le plus souvent à se rapprocher d'infrastructures de transports pour assurer aux futurs habitants l'accessibilité à la ville centre. A Breuillet, par exemple, c'est moins les considérations topologiques que la situation du terrain à proximité de la gare de Breuillet-Bruyères-le-Châtel qui retient l'attention du promoteur pour le site. « Je n'aurai jamais installé ma maison là-bas » explique un agriculteur de la commune de Breuillet lors d'un entretien.

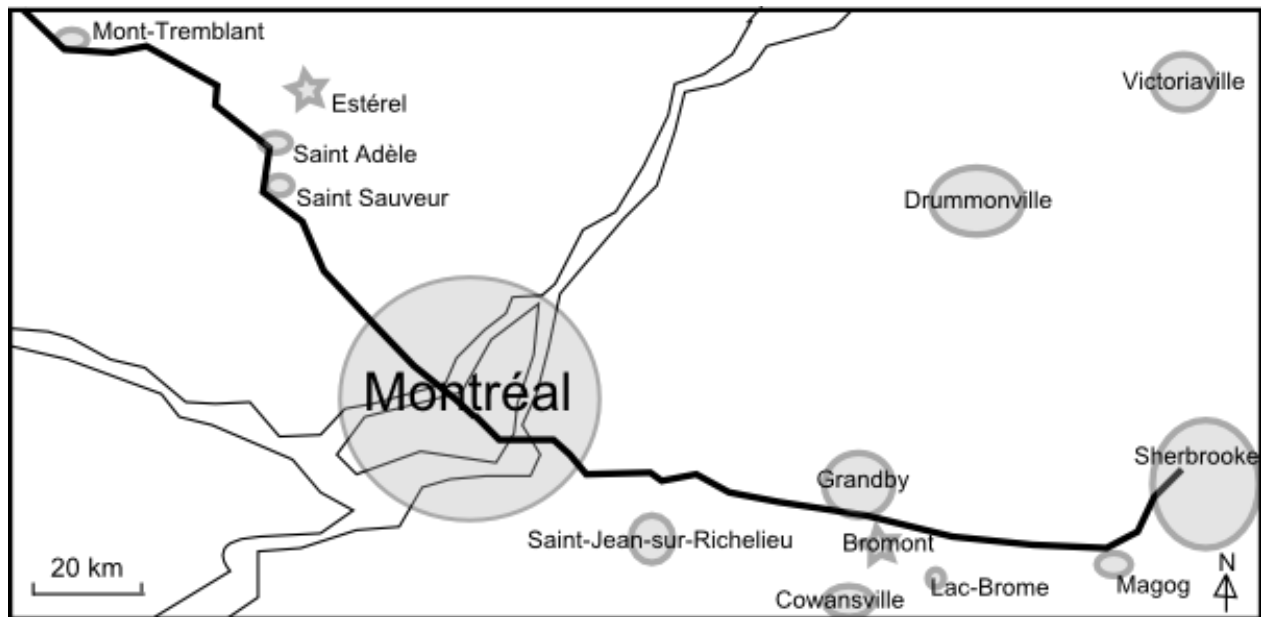
Si dans le cas de Port-Sud, la gare a été un élément décisif du choix des promoteurs pour le terrain, au Québec, le déploiement d'autoroutes explique les stratégies de localisation des promoteurs.



**Légende:**

-  Limites d'agglomérations
-  Terrains d'étude
-  Principale voie d'accès autoroutier des terrains d'étude
-  Voies d'accès des terrains d'étude en train RER





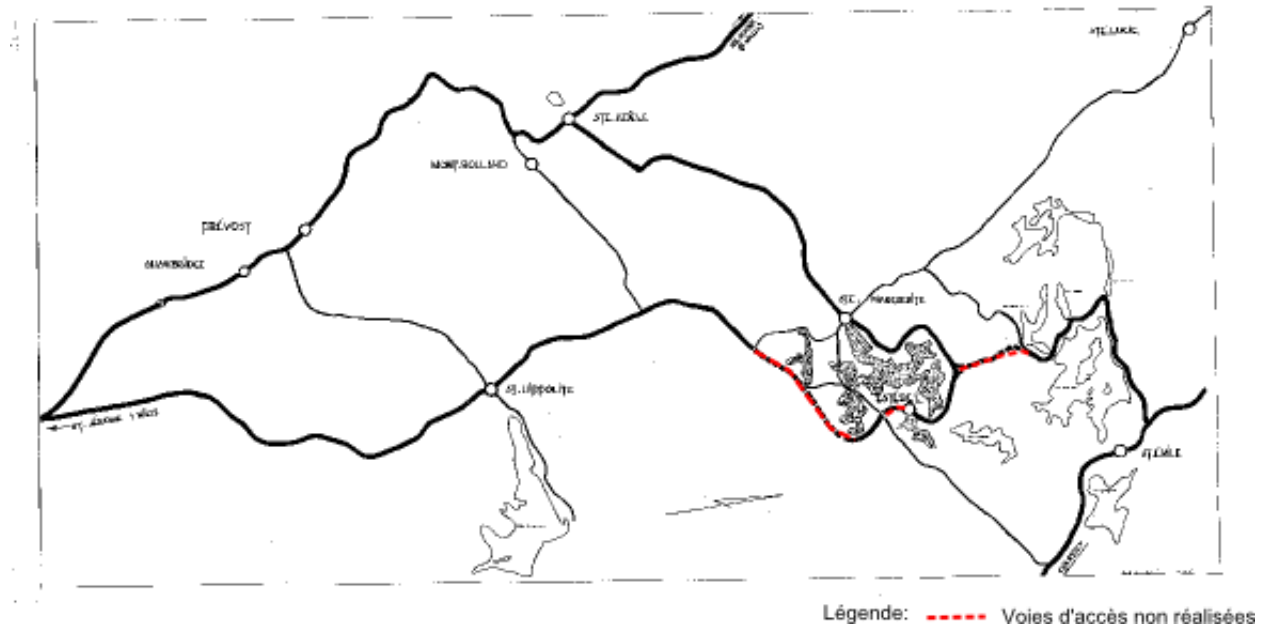
**Légende:**

- Principales agglomérations
- ★ Terrains d'étude
- Voies d'accès autoroutiers aux terrains d'études

**Figure 6.1.1.a Schéma de localisation des terrains d'études**

**Source : réalisation personnelle**

En 1957, la firme des frères Simard entreprend les travaux de construction du tronçon de Saint-Jérôme de l'autoroute des Laurentides et une clause du contrat stipule la suspension des travaux durant les mois d'hiver. La même année, les frères Simard achètent une grande partie du Domaine de l'Estérel et comme ils avaient l'habitude de conduire des chantiers pendant l'hiver en Abitibi, ils décident d'utiliser le matériel et les employés pour construire les routes et les infrastructures de l'Estérel pendant la saison hivernale.



**Figure 6.1.1.b Planification des routes d'accès à l'Estérel**

**Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson**

La figure 6.1.1.b ci-dessus montre la planification de routes non réalisées pour relier l'Estérel à la métropole montréalaise via l'autoroute des Laurentides en évitant le village de Sainte-Marguerite-de-lac-Masson. Notre enquête ne nous a pas permis de connaître les raisons de cet abandon.

Au cours du discours inaugural de la ville de Bromont, le maire Germain Désourdy rappelle l'inscription métropolitaine de la ville grâce à la construction prochaine de l'autoroute :

« La plupart d'entre vous avez vu la nouvelle autoroute des cantons de l'est laquelle, nous l'espérons, sera terminée au cours de l'automne prochain. Ce ruban d'asphalte nous placera à 45 minutes seulement de Montréal et nous rapprochera de plusieurs autres municipalités dans notre arrondissement »<sup>79</sup>

L'article du *Leader Mail* détaille le profil des futurs habitants de Bromont, montréalais pour la plupart :

[Il est prévu que la ville deviendra sans doute le lieu de résidence de beaucoup de Montréalais qui à présent passent une heure ou plus à faire des aller-retours pour travailler et vivent encore à proprement parler à Montréal et doivent se débattre tous les

<sup>79</sup>1964 « A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail*, 15 juillet, p.9

jours avec la vie citadine. Cette ville unique permettra de mieux profiter d'un trajet reposant de 45 minutes vers son lieu de travail et profiter dans le même temps du bon air de la campagne, une "suburbia" moderne.]<sup>80</sup>

Mr Jones, un citoyen du comté de Brome chargé d'introduire le député Glen Brown déclare également que Bromont deviendra [la future banlieue de Montréal et ce, dans un futur pas si lointain]<sup>81</sup>

Cette vision métropolitaine du promoteur de Bromont est une constante qui résiste même aux modifications du projet initial puisque l'ambition du plan de 1967 est encore de faire de Bromont une ville satellite de Montréal :

« L'aménagement du territoire pivote autour de la région métropolitaine. Or, comme on le sait, le plan-clef de Montréal en l'an 2 000, qui a déjà été rendu public en 1967, fixe les limites de la métropole à un rayon de 25 milles autour du cercle actuel. Autour de ce centre, rayonnent trois grandes voies de dimensions provinciales, soit les autoroutes et la route transcanadienne. C'est donc le long de ces axes d'accès que doit se situer le réseau de villes-satellites. »<sup>82</sup>

Les promoteurs de Bromont, l'Estérel, Port-Sud et les Cottages inscrivent leurs projets dans le cadre de stratégies d'aménagements métropolitaines en s'assurant une accessibilité à la ville centre au moyen d'infrastructures de transports comme les voies ferrées ou les autoroutes. Cette accessibilité à la ville est cependant articulée à un discours « anti-ville » pour promouvoir leur projet.

### **6.1.2 LE DISCOURS « ANTI VILLE » DES PROMOTEURS**

Les infrastructures de transports qui sont destinées à assurer la liaison entre l'agglomération-centre et le projet permettent aux promoteurs de Port-Sud et Bromont d'élaborer un discours qui mêle accessibilité et mise à distance de la ville. Dans le cas de Port-Sud, la

---

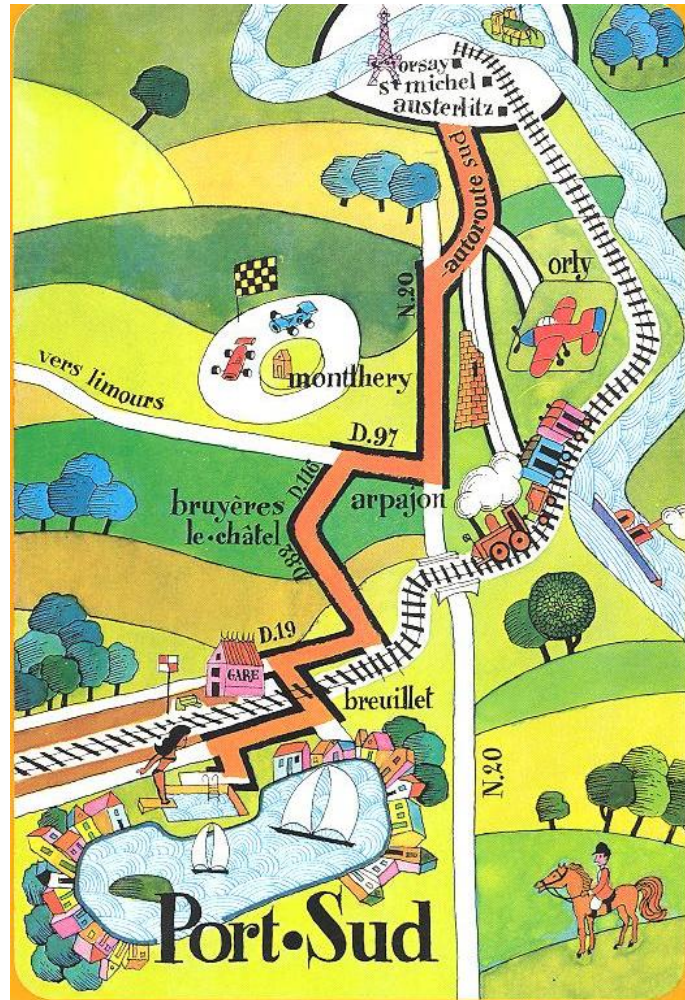
<sup>80</sup> « It is foreseen that the town will no doubt become the home of many Montrealers who at present spend one hour or more travelling back and forth to work and yet live in Montreal proper and have to contend every day with city living. This unique Town will afford many to enjoy a restful 45 minutes trip to work of employment and enjoy at the same time healthful country living, a modern suburbia."1964« A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail* 15 juilletp.9

<sup>81</sup>"a future suburb of Montreal and not too far in the distant future"1964« A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail* 15 juillet p.9

<sup>82</sup>1971 « Un projet de 1 000 logements à Bromont » *La Voix de l'Est*, 9 février, p.2

capitale est citée plusieurs fois dans une plaquette publicitaire de 1968 : Port-Sud y est décrit comme le « Premier Village de plaisance, pour tous les jours, aux portes de Paris ». La référence à Paris est omniprésente y compris dans le titre « votre maison de tous les jours dans le premier village de plaisance de Paris ». Le promoteur met donc en valeur la proximité temporelle de Paris mais dans le même temps introduit une mise à distance de la capitale. Une publicité dans le Paris Match du 21 juin 1969 précise « « Les villageois » de Port-Sud auront tôt fait d'oublier Paris, mais Paris - qui ne les oubliera peut-être pas - a le bon goût de rester à leur porte : la gare est à 50 pas [...] Port-Sud a été construit comme si Paris n'existait pas. Port-Sud est équipé pour offrir à ses habitants pratiquement tout ce qu'ils peuvent trouver à Paris, le bruit et la foule en moins ». La première phrase de la plaquette publicitaire de 1968 résume le projet résidentiel du promoteur pour ses clients « Travailler à Paris et vivre au bord d'un lac ».

La gare n'est pas le seul élément mis en valeur par le promoteur, l'ensemble des infrastructures de transport à proximité le sont également.



**Figure 6.1.2. : Représentation métropolitaine du promoteur**

**Source : Carton d'invitation pour la visite de Port-Sud (1968)**

La figure 6.1.2, extrait d'une publicité de Port-Sud, donne une idée de la représentation métropolitaine du promoteur. Plusieurs infrastructures sont mises en valeur : le réseau ferré, l'Autoroute du Sud, la nationale 20, la route de Limours ou bien encore l'aéroport d'Orly qui concentrait le trafic aérien dans les années 1970.

Ces représentations témoignent donc d'une double dynamique de mise à distance de la ville et d'accessibilité.

Le discours du promoteur de Bromont s'appuie quant à lui très clairement sur une idéologie «anti-urbaine ». Ce discours reprend les thématiques de l'*antiurbanism* né en Angleterre au XIXème siècle (Salomon Cavin 2005). Dès les premières lignes de l'article

consacré à l'inauguration de la ville, *The Leader Mail* annonce une "antiville" "[La ville a été conçue comme une ville récréative, une ville tournée vers le sport pour une vie en bonne santé, pour ceux qui ont le goût de vivre ou simplement se détendre dans la campagne pittoresque sans le brouhaha des villes bruyantes] »<sup>83</sup>

Ces discours idéologiques interviennent dans un cadre de recompositions fortes des activités rurales et urbaines.

## **6.2 DES LOGIQUES FONCIERES ENTRE RECOMPOSITIONS RURALES ET OPPORTUNITES URBAINES**

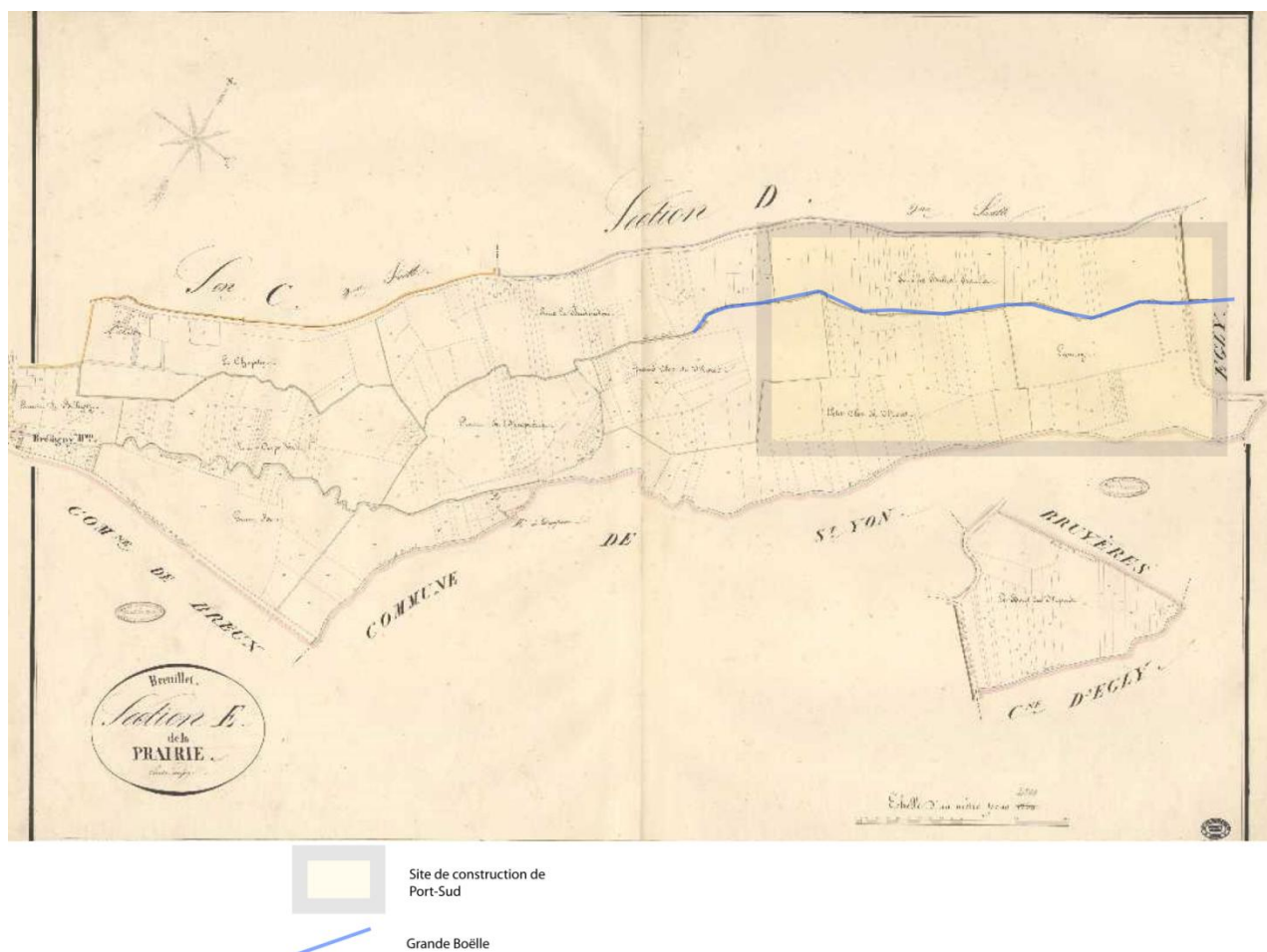
Les idéologies des promoteurs s'articulent à une réalité matérielle : celle de l'acquisition de la terre pour en extraire une plus value. La première tâche des promoteurs consiste donc à acquérir le foncier. Dans chaque cas d'étude, le promoteur prend possession de terrains non bâtis. A l'exception de l'Estérel, les « substrats » des opérations immobilières des promoteurs sont des supports de production d'une société rurale en pleine recomposition sociale. L'acquisition des terrains par les promoteurs de Port-Sud, Bromont et les Cottages est en effet facilitée par cette recomposition de l'activité agricole bien antérieure aux années 1960. Dès la fin du XIXème siècle, l'industrialisation avec le progrès de la mécanisation et le développement d'une industrie agricole, transforment le monde rural d'une société paysanne vers une société agricole (Mendras 1967; Mendras et Jollivet 1971; Jollivet 1974; Mendras 1995). Cette tendance est exacerbée à proximité des villes où la recomposition des transports achève la déstructuration d'un modèle d'approvisionnement conceptualisé au début du XIXème siècle par Johann Heinrich Von Thünen (Philipponneau 1956; Poulot 2015). Dans ce contexte, les promoteurs profitent de la recomposition sociale du monde agricole pour acquérir facilement du foncier et réaliser des plus-values urbaines.

### **6.2.1 LES PARCELLES ACQUISES PAR LES PROMOTEURS, DES « SUBSTRATS » NEUTRES ?**

---

<sup>83</sup>« The town has been designed as a recreational town, a sports minded town, for healthful living, for those with a zest for living or just relaxing in the picturesque countryside without the hubbub of cities noises."1964« A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail*, 15 juillet p.9

A Breuillet, le site acheté est baptisé « La grande prairie » sur les plans cadastraux dits « napoléoniens » du début du XIXème siècle.



**Figure 6.2.1.a : Plan cadastral « napoléonien » de Breuillet, section E, La prairie.**

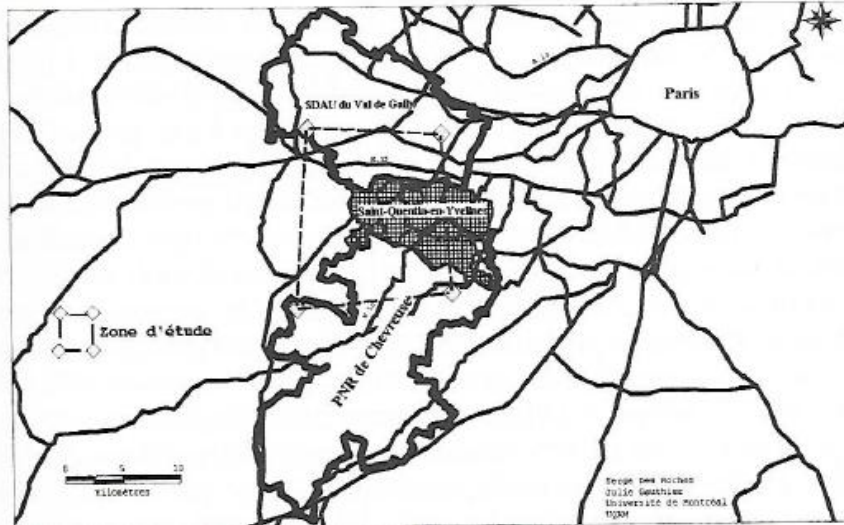
**Source : Archives départementales de l'Essonne (en ligne).**

La grande prairie était un pâturage destiné à l'élevage de moutons ou de bovins (Voir figure 4.2.1.c). L'élevage est le secteur agricole le plus touché par les recompositions socio-spatiales périurbaines : en 1856, on recense 70 cultivateurs sur la commune. En 1939, on compte encore à Breuillet 12 producteurs de blé et 38 vaches laitières et il ne reste plus que quelques dizaines de bovins vers 1980 (Source : Agreste). Les pâturages ont donc été les premiers espaces agricoles à disparaître suite aux recompositions de l'agriculture périurbaine. En fait, l'amélioration des transports conduit à un abandon du modèle de la ferme en polyculture

élevage, parfois entre les deux guerres mais surtout après 1950. De surcroît, l'agriculture de Breuillet se tourne dès la fin du XIXème vers la production de légumes « primeurs » destinés à la région parisienne : on y cultivait ainsi la pomme de terre, les haricots mais surtout les fraises fortement pourvoyeuses d'emplois. Selon les agriculteurs de la commune, l'ouverture du MIN (Marché d'Intérêt National) de Rungis en 1969 a profondément bouleversé l'économie agricole de la commune. En effet, en reconfigurant les circuits d'approvisionnement vers l'international, les fraises espagnoles directement acheminées en camion grâce à un réseau autoroutier performant, sont venues concurrencer la production breuilletoise. Le nombre d'exploitations ne cesse dès lors de décroître : en 1983, on recensait 8 exploitations et en 2016, on ne compte plus qu' un seul agriculteur en activité sur la commune (Source : Agreste). Le morcellement cadastral en parcelles longues et étroites est le dernier témoignage de la production de fruits et légumes à destination des halles de Paris.

L'opération immobilière des Cottages s'est développée sur des terrains appartenant au duc de Luynes ; homme d'affaire et propriétaire foncier important de la vallée de Chevreuse. Serges Desroches et Christopher Bryant (1997) notent comme spécificité de la Haute-Vallée de Chevreuse, le rôle important joué par l'aristocratie locale dans la formation de l'espace périurbain. Les auteurs se sont plus particulièrement intéressés au rôle de cette aristocratie dans la création du Parc naturel régional. Dans la chronologie de la création du PNR établie par Serges Desroches et Christopher Bryant (1997), la tentative du duc de Luynes de vendre 1 300 ha de terre a précipité la création du parc à partir de 1973. Sur la base d'une étude des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des aristocrates transmises à la SAFER d'Île-de-France entre 1969 et 1980, un aristocrate était vendeur dans plus de 9% des DIA et 83% de ces DIA étaient attribuable aux ventes par la famille de Luynes sur la zone de recherche (Voir schéma ci-dessous).





**Figure 6.2.1.b Zone d'étude de l'enquête de Serges Desroches et Christopher Bryant (1997)**

Selon les auteurs, ces ventes sont une réponse de l'aristocratie locale aux menaces d'une démocratisation et d'une tendance à la socialisation de l'accès aux espaces verts portée par une nouvelle élite.

Au Québec, Roland Désourdy fonde la société Bromont Inc en 1964. dont la première mission est d'acquérir des fermes à proximité du mont Brome. Ces dernières situées en montagne sont beaucoup moins productives que les fermes de la plaine. Selon la presse, 22 fermes ont été rachetées soit près de 5 000 hectares<sup>84</sup>.

Les frères Simard rachètent le domaine du baron Empain. En effet, le choix du nom l'Estérel vient du baron Empain qui conçoit à partir de 1936 un centre de vacances à l'année baptisé le domaine de l'Estérel. Il comporte un hôtel, un centre commercial avec garage, boutiques, salles de spectacle et restaurant-dancing, un club sportif, des chalets de pierre et des « log cabins » ou maisons rustiques en rondins. Le centre de loisirs est accessible en automobile et par avion, grâce à un aérodrome privé projeté à proximité. L'ensemble est destiné à une clientèle fortunée<sup>85</sup>.

<sup>84</sup> 1964 « The Montain that gave birth to a town » *Contact*, Octobre. p.9

<sup>85</sup> Source : (Culot et Pirlot 2002)



Figure 6.2.1.c Plan de la planification du domaine de l'Estérel du baron Empain

Source : Société d'Histoire de Sainte Marguerite du lac Masson, non daté

Le domaine de l'Estérel s'inspire du domaine de S'Agarosur la Costa Brava en Espagne et le village de Clair vivre en France qui est le pendant social de l'Estérel. Louis Empain est contre les grands ensembles et préfèrent les cités jardins faites de maisons unifamiliales (Cité Empain de Marcinelle à Charleroi en Belgique, Cité Saint Pierre à Marseille en France ou encore cité Frascati à Rome en Italie).

La réalisation du domaine de l'Estérel est confiée à l'architecte Courtens qui déménage au Québec à partir de 1936 pour travailler à temps plein pour Louis Empain. À l'Estérel, Courtens réalise en 1937 l'hôtel de la pointe bleue doté de 40 chambres et de trois suites<sup>86</sup>.



**Figure 6.2.1.d Hôtel de la Pointe Bleue, carte postale vue nord**

**Fonds Jean Belile, non daté; Société d'Histoire Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson**

Courtens est aussi à l'origine du l'Estérel Sporting Club consacré aux activités sportives avec un Club House, un gymnase, un solarium, une salle de badminton et une piscine<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> Source : (Culot et Pirlot 2002)

<sup>87</sup> Source : (Culot et Pirlot 2002)



**Figure 6.2.1.e Carte postale de l'Estérel Sporting Club, vue nord**

**Source : Société d'Histoire de Sainte-Marguerite L'Estérel, non daté**

Un community-center avec 20 magasins (pâtisserie, bureau de tabac, coiffeur, boutique de sport...) disposés autour d'un grand garage avec son atelier de réparation et sa station service avec, au 1<sup>er</sup> étage, une salle de spectacle et le bureau de la compagnie immobilière et au 2<sup>ème</sup> étage, un restaurant dancing (Blue Room)<sup>88</sup>.

---

<sup>88</sup> Source : (Culot et Pirlot 2002)



**Figure 6.2.1.f :Carte postale du centre commercial, vue nord**

**Fonds Jean Belile, non daté; Société d'Histoire Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson**



**Figure 6.2.1.g carte postale du centre commercial vue sud**

**Source : Fonds Jean Belile, non daté; Société d'Histoire Sainte Marguerite du Lac Masson**



**Figure 6.2.1.h Boutique de luxe du centre commercial de l'Estérel**

**Source : Fonds Jean Belile, non daté; Société d'Histoire Sainte Marguerite du Lac Masson**

Cependant, le 5 septembre 1939, le gouvernement canadien met sous séquestre les biens de Louis Empain dont le domaine de l'Estérel. Le gouvernement canadien y installe des militaires de l'aviation canadienne. Un groupe américain, Estérel Resorts Limited lui succède jusqu'en mars 1945. Le domaine reste propriété du groupe Empain jusqu'en 1957 malgré la volonté de Louis Empain de liquider ses actifs<sup>89</sup>. En 1957, après 17 ans d'inactivités, le domaine est vendu aux frères Simards<sup>90</sup>. Le domaine est alors divisé en deux blocs. Le Bloc B est institué en municipalité en 1959. Il ne comporte aucune réalisations du projet du baron Empain à l'exception du Sporting Club qui devient l'hôtel Estérel dans le projet des frères Simard.

---

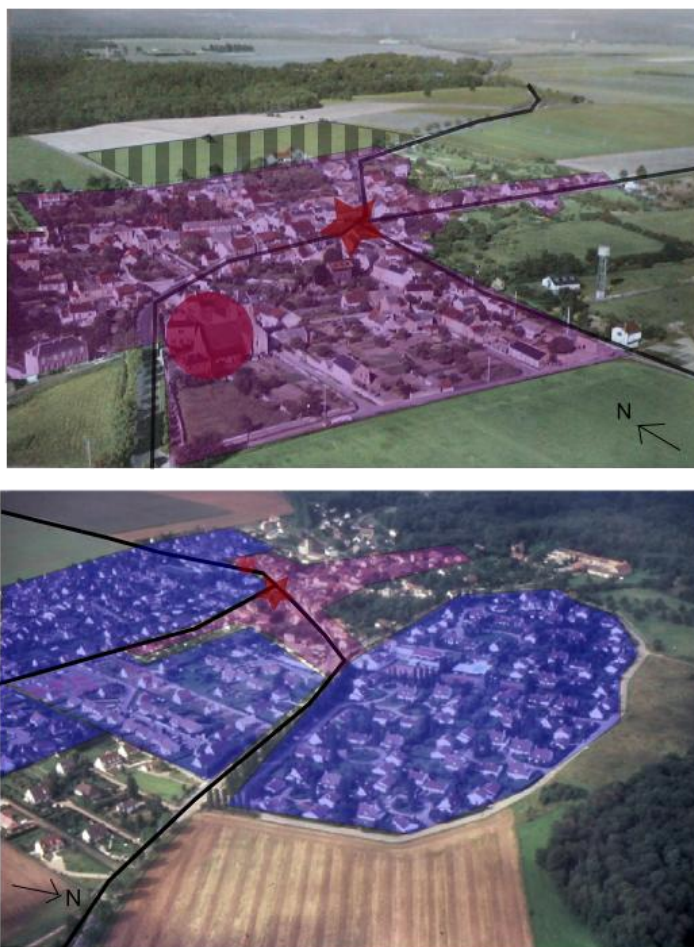
<sup>89</sup> Source : (Culot et Pirlot 2002)

<sup>90</sup> L'écho du Nord (1957) « Construction d'un réseau de routes au Domaine d'Estérel », Saint-jérôme, mercredi, 14 août. P13.

Le cas de l'Estérel est différent de Bromont, Port-Sud et les Cottages dans la mesure où la colonisation des Laurentides n'a jamais conduit à une agriculture prospère. Dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, la région accueille des villégiateurs. Le projet des frères Simard s'inscrit plutôt dans un contexte rural marqué par la villégiature. Les parcelles acquises par les promoteurs de Port-Sud, Bromont et des Cottages sont d'anciens espaces de production agricole qui ne sont plus adaptés aux nouveaux rapports de production agricole. Les promoteurs profitent donc de l'opportunité foncière et recomposent les logiques d'urbanisation des villages ruraux.

### **6.2.2 LA TRANSFORMATION DES LOGIQUES D'URBANISATION INDUITE PAR LES PROMOTEURS DE PORT-SUD ET DES COTTAGES**

Les cas des Cottages et de Port-Sud montrent particulièrement bien la nouveauté des logiques d'urbanisation des promoteurs par rapport aux anciennes logiques villageoises en raison du maillage plus serré qu'au Québec de la trame urbaine. La construction du « nouveau village » des Cottages avec 100 maisons bâties sur un terrain d'un hectare marque une rupture historique dans la manière d'urbaniser le village. En effet, l'urbanisation de Cernay-la-Ville s'est faite jusque dans les années 1970 le long des axes routiers du village.



### Légende

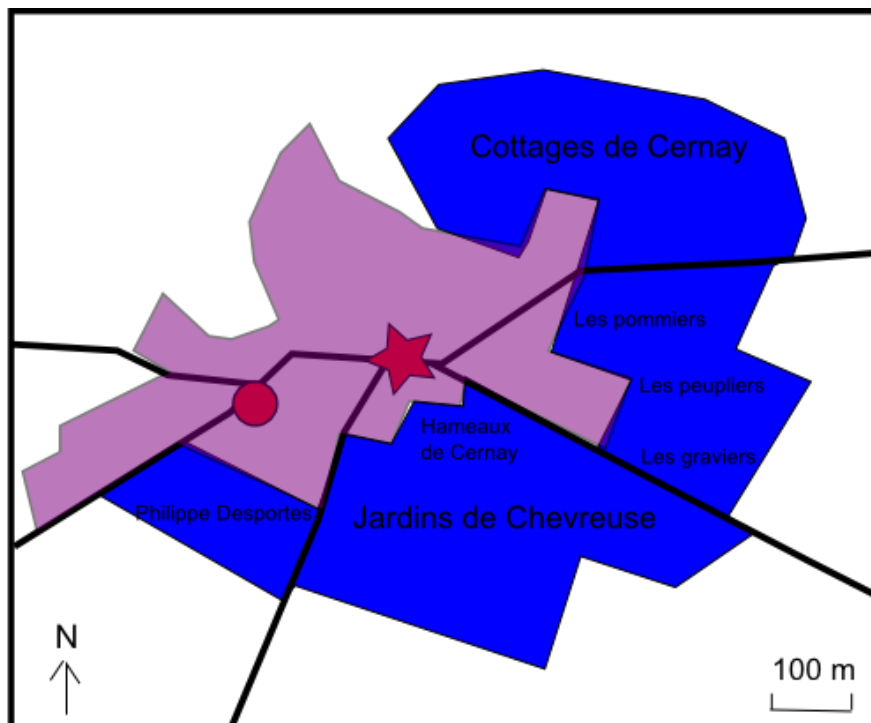
- Routes départementales
- Noyau villageois
- ▨ Parcelle des Cottages
- ★ Centralité commerciale
- Eglise et mairie
- Habitats groupés des années 1970 à 1980

**Figure 6.2.2.a : Photographies aériennes de Cernay-la-Ville avant et après la construction des Cottages**

**Source : archive personnelle d'un résident, non daté, la photographie du haut a dû être prise entre 1950 et 1965**

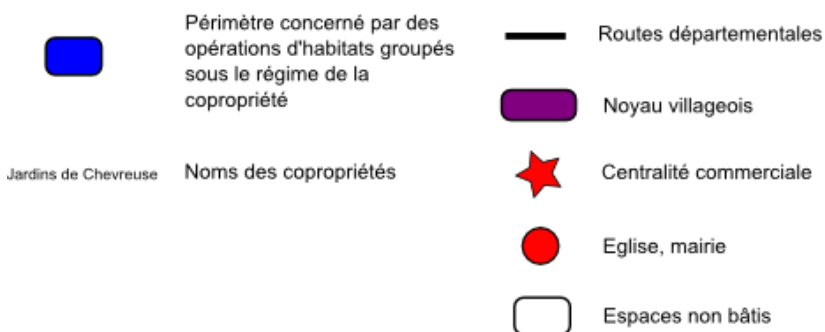


Deux autres grosses opérations immobilières d'environ 70 maisons ont suivi les Cottages à la fin des années 1970 : les terrains sont cependant plus petits et il n'y a pas d'équipements. Quelques petits ensembles pavillonnaires de 10-15 maisons ont enfin été construits au début des années 1980 et depuis, il n'y a plus eu de construction d'envergure sur la commune.



Une urbanisation au cours des années 1970 à 1980 par opérations d'habitats groupés...

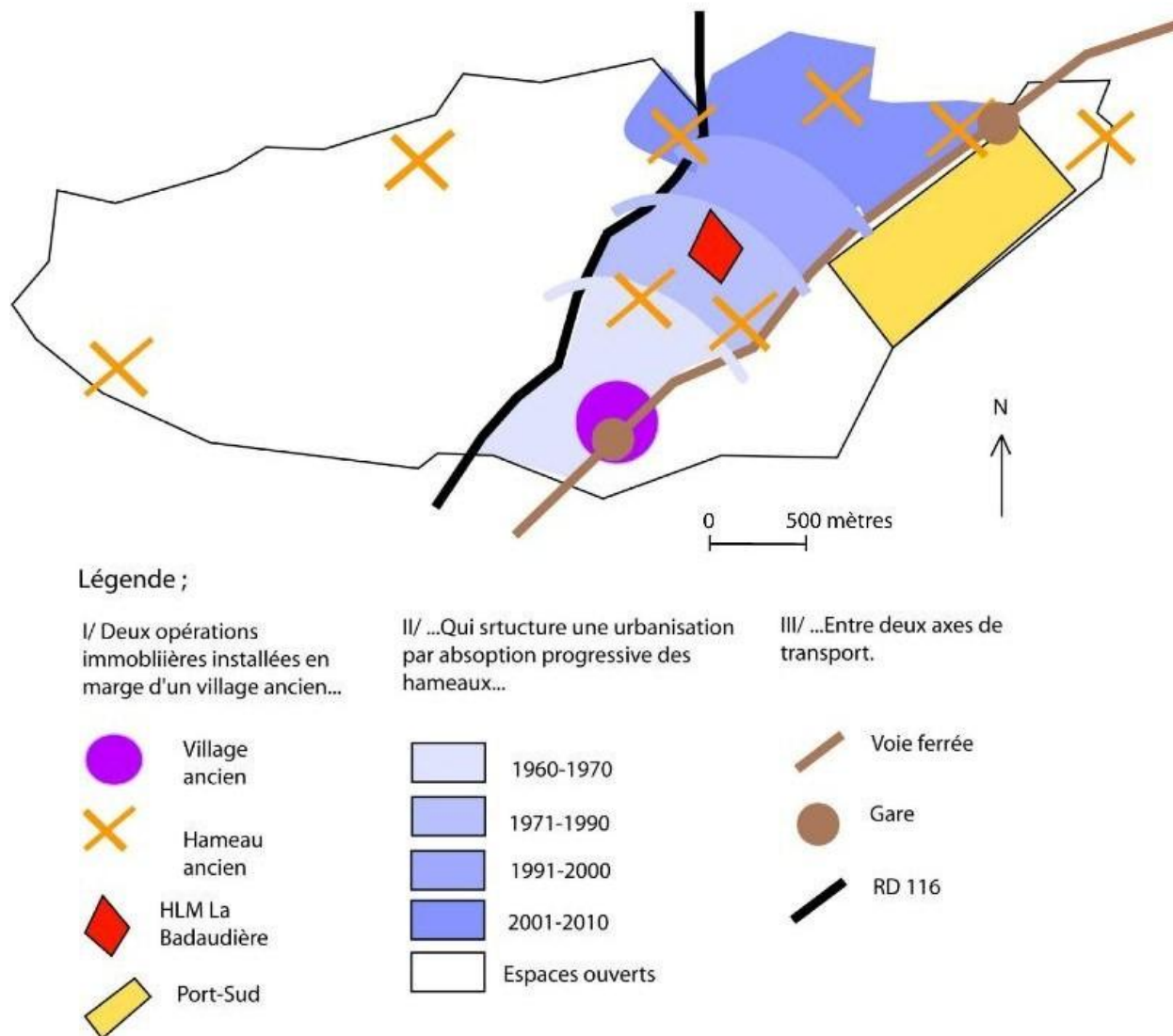
... en rupture avec le modèle d'urbanisation villageois le long des principaux axes routiers.



**Figure 6.2.2.b** urbanisation de Cernay-la-Ville

Source : réalisation personnelle

La construction de Port-Sud, conduite sur le versant nord du coteau du plateau de Beauce, est également en rupture par rapport à l'urbanisation du village ; elle s'est ensuite poursuivie vers l'est du noyau villageois, absorbant progressivement les différents hameaux.



**Figure 6.2.2.c Schéma de synthèse : Contexte d'urbanisation de la commune.**

**Source : réalisation personnelle**

Les projets immobiliers des promoteurs ne transforment pas seulement les logiques d'urbanisation et la morphologie du village mais aussi les représentations de celui-ci. Après s'être construite comme une alternative à la ville centre, les nouveaux quartiers périurbains sont

construits à l'opposé d'un modèle d'agrandissement du centre villageois, proposant également une alternative au modèle traditionnel du village.

### 6.3 REPRESENTATIONS DE L'ENVIRONNEMENT RURAL DANS LE DISCOURS DES PROMOTEURS

L'environnement rural est éludé par le discours des promoteurs. Un rapport au village n'est jamais évoqué et les représentations de l'environnement rural ne sont rattachées qu'à des pratiques récréatives ou contemplatives d'une nature vierge de toutes habitations.

#### 6.3.1 REPRESENTATIONS DU VILLAGE : LA GRANDE ELLIPSE DES PROMOTEURS



Figure 6.3.1.a Photographie de la fresque de l'église Saint Pierre à Breuillet

Source : Photo personnelle

La photographie de la fresque de l'église Saint Pierre de Breuillet datant de 1941 donne une certaine représentation du village de Breuillet d'avant la seconde guerre mondiale. Au premier plan, Saint Pierre et Saint Martin présentent chacun leur église à la vierge ; au second plan, des champs et les hameaux de Guisseray et du Colombier ainsi que l'usine Muller. L'évocation de la dévotion mariale dans les grands sanctuaires de Fatima (Portugal) pour Notre-Dame-des-Champs et Czestochowa (Pologne), plus industriel, vient rappeler la présence à Breuillet de communautés portugaise et polonaise. Cette fresque est une expression du caractère agricole et industriel du village tel qu'il a pu exister avant l'arrivée de Port-Sud et des premiers périurbains. Elle contraste avec les représentations sociales du promoteur de Port-Sud qui dresse dans une de ses brochures publicitaire le profil imaginé des futurs acquéreurs.

La publicité de Port-Sud donne une représentation homogène et stéréotypée de sa clientèle :



**Figure 6.3.1.b : Publicité du « Port-Sudien »**

**Source : Archive de Lucien Guerra**

Le texte qui accompagne la publicité est le suivant :

« Vendredi 25 septembre, 8h30, à Port-Sud.

Le « Port-Sudien », Olivier Brun, son attaché-case à la main, embrasse sa femme sur le pas de la porte.

Détendu et reposé, il se prépare à affronter une journée de travail. Il a dormi comme un bienheureux, la fenêtre ouverte sur les arbres et le lac. Après une douche rapide (sans transformer la salle de bain en petite mare grâce au pare-douche !) Olivier Brun a « petit déjeuné » joyeusement dans son jardin avec sa femme et ses trois enfants. Il regarde Julien, Virginie et Sabine partir à l'école de Port-Sud sous le soleil encore chaud de l'été finissant. Lui aussi va parcourir tranquillement les 200 mètres qui conduisent à la gare. Dans 3 minutes, il sera installé dans son compartiment et dépliera son journal, 40 minutes plus tard, il sera à Paris »

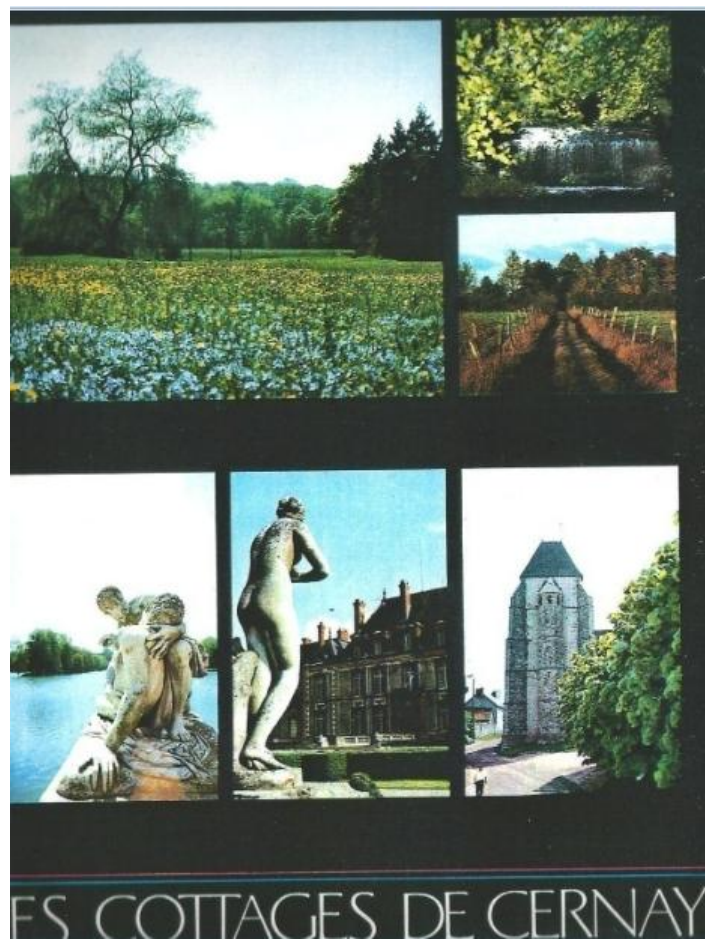
Document : Publicité du « Port-Sudien »

Cette publicité ne fait pas référence explicitement à un groupe social particulier. La description rappelle la figure du cadre. Elle dresse donc le portrait d'un acquéreur au profil très éloigné des représentations sociales du monde villageois des années 1960. La grande ellipse du discours des promoteurs concernant le village s'explique par une volonté forte de distinction sociale par rapport à l'environnement rural. Dans un tel contexte, comment les promoteurs présentent-ils l'environnement villageois?

### **6.3.2 LA PROMOTION DU « NATUREL » ET DE L'« AUTHENTIQUE » DANS LE DISCOURS DES PROMOTEURS**

Contrairement au phénomène de banlieurisation ou suburbanisation, la périurbanisation reprend en compte l'existant pour le réinvestir de sens (Bédard et Breux 2014). Si le village est absent des représentations promotionnelles des promoteurs, l'environnement bâti et non bâti fait l'objet d'une mise en valeur de la part des promoteurs. Le document 6.2 est extrait d'une publicité de Port-Sud et donne une idée de la « carte mentale » du promoteur. Paris avec ses principaux monuments historiques apparaît en arrière fonds, distant mais encore visible, ils constituent toujours des points de repères spatiaux. La gare de Breuillet Bruyères-le-Châtel est

démesurée, signe de son importance stratégique pour le promoteur ; le réseau ferré est présenté comme un jouet pour enfant avec son chef de gare sympathique et une locomotive à vapeur composée de deux wagons. D'autres infrastructures de transports sont représentées comme l'Autoroute du Sud, la nationale 20, la route de Limours ou bien encore l'aéroport d'Orly qui concentrait le trafic aérien dans les années 1970. Entre Paris et Port-Sud, il n'y a rien si ce n'est le circuit automobile de Montlhéry et quelques arbres. En périphérie de Port-Sud, la « carte » signale les communes de Bruyères-le-Châtel et d'Arpajon présentées comme des petits bourgs composés d'un cloché et de quelques petites maisons. Tout est petit, souriant et vivant. Le village de Breuillet est absent de la représentation graphique.



**Figure 6.3.2 : Publicité des Cottages de Cernay avec mise en valeur d'une « nature » et d'une « histoire »**

**Source : archive personnelle extraite de l'album photo d'un habitant des Cottages de Cernay**

Le discours publicitaire qui accompagne les photos ci-dessus situe le nouveau village des Cottages dans « l'écrin de la vallée de Chevreuse » « C'est là, dans la vallée de Chevreuse qui est à la fois la plus proche, la plus verte et la plus pittoresque campagne des environs de Paris. ». Cette campagne n'est pas agricole et il n'est nulle part fait mention de ses qualités productives. Il s'agit d'un décorum « l'un des plus beaux décors d'Ile-de-France ». Cette campagne décorative est présentée comme immuable « un site protégé à tout jamais ». Elle assure au projet immobilier des promoteurs un gage d'authenticité : « Ce n'est pas un village artificiel ». La publicité décrit également l'environnement proche du nouveau village : « D'un côté les Vaux de Cernay avec leurs cascades « Les Bouillons de Cernay » et leur abbaye cistercienne du XII ème siècle. De l'autre les petites auberges célèbres, la forêt profonde pleine d'oiseaux et les étangs de Saint-Rémy-les-Chevreuse où l'on pêche la tanche, le gardon, la brème ou la carpe. » Le village de Cernay n'est jamais évoqué. En fait, la publicité fait surtout référence aux lieux et aux activités de villégiature auxquels les urbains des années 1960 étaient coutumiers. Les « petites auberges célèbres » accueillaient effectivement les villégiateurs de la ville en quête de campagne pour le temps d'un weekend ou d'une journée. La pêche et la forêt participent de cette même dynamique de mise en valeur des lieux et des activités de villégiature. L'environnement du projet immobilier est illustré par trois photographies de paysages champêtres et trois paysages de monuments historiques. Dans de telles conditions de mise à distance de la vie sociale villageoise, comment les promoteurs ont-ils négocié leur présence avec les municipalités ?

## **6.4 RAPPORT DES MUNICIPALITES RURALES AUX PROMOTEURS : ENTRE OPPORTUNISME ET DEFIANCE**

Les promoteurs ignorent dans leurs discours le village mais sont entrés en relations avec les municipalités rurales Il convient d'analyser ce rapport des promoteurs aux municipalités.

### **6.4.1 DES MUNICIPALITES ACCUEILLANTES EN QUETE DE DEVELOPPEMENT**

Les municipalités de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson, West-Shefford, Breuillet et Cernay la Ville accueillent dans un premier temps favorablement les projets immobiliers des promoteurs. Ces derniers sont en effet perçus comme une opportunité pour rattraper le niveau de développement de la société des années 1950-1960. L'extrait ci-dessous du discours du maire de Breuillet témoigne de cette logique.

Dès le début des années 1960, le conseil municipal de Breuillet, bien que non décisionnel dans la mesure où les permis de construire sont alors accordés par les préfets, donne son accord de principe à la vente des anciens pâturages de la vallée. Le conseil municipal de l'époque est dominé par de petits commerçants dont l'activité économique repose sur la présence de la gare du village qui draine les habitants des villages voisins se déplaçant encore majoritairement à pied. Un ancien conseiller municipal détaille l'atmosphère qui prévalait à la décision d'accueillir les nouveaux résidents à la condition « qu'il n'en coûte rien à la commune ». « C'était la vache à lait, explique-t-il, on allait être comme chez eux, aspirateur et parquet verni ». Dans une parution de 1971, du Journal du Syndicat à vocation multiple de la région de Saint Chéron, le maire, M. Pajadon, menuisier de Breuillet, dresse un premier constat des évolutions de sa commune :

« Il y a un demi-siècle, Breuillet était encore une commune agricole et viticole de 600 habitants répartis en 21 hameaux et dénominations disséminés sur son territoire. [...] Mais déjà son sous-sol qui recelait de l'argile avait attiré l'attention des industriels et nous occasionna une population étrangère assez forte en pourcentage dont la plupart des ressortissants ont fait souche. [...] Les vignes ont progressivement été abandonnées de tous, leur emplacement étant devenu terrains à bâtir à la satisfaction de tous. Nombreuses furent les demandes de permis de construire ce qui nous valut depuis 20 ans d'être classés comme commune dortoir avec des ressources minimales en regard de charges sans cesse en augmentation. »

Le maire liste les différents programmes de construction dont Port-Sud pour continuer :

« Malgré tout, l'expansion n'a pas été harmonieuse, le commerce lui, étant resté à son état d'origine ne suivant que de très loin l'évolution locale. Peut-être est-ce un bien car cette situation nous permettra de rester campagne avec une population urbaine. [...] Quant à l'avenir, nombreux et complexes sont les problèmes. La compréhension et



l'appui de tous dans une idée de coopération nous permettra de faire de Breuillet une ville où la vie sera pratique lorsque nous aurons réussi à combler notre retard sur l'aménagement en ce qui concerne les sports, Maison de jeunes, piscine, enseignement secondaire, aide aux personnes âgées, parkings voirie, circulation. Tous cela est réalisable et alors Breuillet aura son vrai visage »

Le discours du maire présente une activité agricole sur le déclin et souhaite faire de Breuillet « une campagne avec une population urbaine » afin d'accueillir « les citadins qui aspirent à vivre à la campagne tout en conservant un emploi à la ville ». L'accueil de nouvelles populations est perçu comme un moyen de redynamiser l'activité commerciale de la commune. « Le commerce lui, étant resté à son état d'origine ne suivant que de très loin l'évolution locale.»

Tout en inscrivant leur choix de développement dans une logique de rattrapage par rapport à une évolution de la société dont elles seraient exclues, les municipalités assument également la difficile tâche de leur continuité historique.

#### **6.4.2 LES MUNICIPALITES COMME GARANTES D'UNE CONTINUITE HISTORIQUE**

Le rapport contrasté au passé ressort particulièrement lors de la comparaison des discours inauguraux de la ville de Bromont par le promoteur-maire de Bromont d'une part et du député de Brome d'autre part. Celui du maire Germain Désourdy est résolument tourné vers l'avenir :

« Si Bromont est réalisée aujourd'hui, c'est aussi le rêve de demain qui se réalise. Il suffit de consulter les plans élaborés, de voir les travaux déjà accomplis, d'admirer la splendeur du milieu où la nouvelle s'érigera, pour s'en rendre compte. »<sup>91</sup>

Le député de Brome M. Glen Brown inscrit quant à lui, la nouvelle municipalité dans une continuité historique en rappelant les origines sociales de la terre ;

« M. Brown a rappelé quelques bribes d'histoires du Comté, rappelant que son existence remonte à 1852, alors qu'un groupe de pionniers irlandais s'établirent dans les parages

---

<sup>91</sup> Extrait du discours inaugural du maire Germain Désourdy retranscrit littéralement dans 1964 « A new municipality, the town of Bromont is inaugurated » *The Leader Mail*, 15 juillet, p.9.

où se dresse maintenant Bromont. On y comptait aussi quelques familles de langues françaises. »<sup>92</sup>

L'insistance sur le passé et l'héritage de la terre de la future municipalité sont d'ailleurs davantage mis en exergue dans l'édition du *Leader Mail* que de *la Voix de l'est* :

[ Mr Glen Brown a rappelé l'arrière-plan historique de la nouvelle ville de Bromont. Il a été jusqu'à prendre la peine de regarder dans les archives le nom des propriétaires originaires du sol. La région entière, commença-t-il, était connue comme le quartier irlandais parce que, parmi les nombreuses familles qui s'installèrent sur la montagne, celle d'Henry Lawrence et du juge Samuel Gale, remontent à 1798. Un monument se tient jusqu'à nos jours en l'honneur du juge Gale sur la montagne Gale. A mesure que le temps passa, le quartier irlandais grandit et s'enrichit de nombreuses familles. Des noms de famille qui sont restés parmi nous jusqu'à nos jours Alexander Frizzle, David Shufelt, Barton Kathan, Hiram and Levi Berry, Paul Holland Knowlton, John Jones, Baxter and Olediah Craig, James O'Brien, Alexander McCrim, Lydia O'Cott (O'CottEstate), Richard Vincent, Horace Cooley, William Davis, Darvilla Lawrence et Samuel Kenedy. Parmi ces familles irlandaises, il y avait trois familles francophones : Denis Dobeau, Denis Dubeau et Toussent Dubeau Jr et Sr. Cela remonte à 1852. Ce fut cette même année que la région devint connue sous le nom de Brome. M. Brown souligna également la splendide coopération entre les groupes français et anglais et qu'elle serve de modèle pour le futur. Le nouveau conseil de Bromont est moitié français moitié anglais ; trois et trois.]<sup>93</sup>

Le discours du député Brown témoigne de la rivalité entre les communautés linguistiques francophone et anglophone ainsi que des inquiétudes des citoyens de langue anglaise. Contrairement au député de Brome, Désourdy n'aura de cesse de justifier un urbanisme de la « table rase », niant tout héritage social de la terre. « Je félicite les maires des municipalités qui

---

<sup>92</sup> 1964 « Discours de M. Glen Brown, député de Brome à l'assemblée législative » *La Voix de l'Est*, 10 juillet, p.3.

<sup>93</sup> « Mr Glen Brown recalled the historical background of the new Town of Bromont. He had gone to the trouble of looking up in the archives the original landowners of this ground. This entire area, he started was known as the Irish Neighbourhood because, of the many Irish families who had settled on the Mountain were those of Henry Lawrence and Judge Samuel Gale, away back in 1798. A monument stands to this day in honor of Judge Gale on Gale Mountain. As time passed on the Irish Neighbourhood grew and came to boast of many more families. Family names which have remained with us till today ; Alexander Frizzle, David Shufelt, Barton Kathan, Hiram and Levi Berry, Paul Holland Knowlton, John Jones, Baxter and Olediah Craig, James O'Brien, Alexander McCrim, Lydia O'Cott (O'CottEstate), Richard Vincent, Horace Cooley, William Davis, Darvilla Lawrence and Samuel Kenedy. Among these Irish families there were three French speaking families as well, Denis Dobeau, Denis Dubeau and Toussent Dubeau Jr and Sr. This was away back in 1852. It was in this same year that the area became known as Brome. Mr Brown underlined as well the splendid cooperation between both English and French groups and that it served as a good pattern for the future. The new town council of Bromont is half English and half French, three and three." 1964 « A new municipality, the town of Bromont is inaugurated" *The Leader Mail*, 15 juillet p.9

vont dépenser des sommes importantes pour la rénovation urbaine ; cependant je crois qu'il est plus logique de construire sur du neuf que de démolir puis de rebâtir par la suite tout en n'étant pas capable de tout corriger les défauts que l'on aimerait éliminer. »<sup>94</sup>

Si les projets des promoteurs perçus comme une opportunité de rattraper un retard de développement reçoivent dans un premier temps un accueil favorable à Breuillet, Cernay-la-ville et Sainte-Marguerite-du-lac-Masson, ils deviennent néanmoins rapidement des objets de tensions à l'échelle villageoise. Le cas de Bromont est particulier parce que le projet s'inscrit dès sa conception dans un cadre municipal. Il n'y a donc pas de négociation préalable avec une municipalité rurale. On peut d'ailleurs faire l'hypothèse que cette stratégie résulte des blocages rencontrés par Roland Désourdy comme maire de Cowansville.

#### **6.4.3 DE L'OPPORTUNITE DE RATTRAPAGE AUX PREMIERES TENSIONS : UNE STRATEGIE D'ENDETTEMENT CONTESTEE AU QUEBEC**

Les projets immobiliers des promoteurs transforment la fonction des espaces ruraux, leurs représentations sociales mais aussi la stratégie économique des municipalités rurales fondées sur l'épargne. Les vellétés de rattrapage demandent des investissements dans des infrastructures comme la voirie, les réseaux d'électricité etc. qu'il s'agit de financer. Dans le cas de Port-Sud et des Cottages de Cernay, le promoteur construit une partie de ces infrastructures ce qui limite les frais municipaux engendrés par la construction des nouveaux ensembles d'habitation. En revanche, dans le cas de Bromont et l'Estérel, c'est à la municipalité que reviennent ces investissements. Les emprunts municipaux contractés sont l'objet de premières tensions entre habitants, municipalités et promoteurs.

Dès octobre 1957, des citoyens de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson s'opposent à l'emprunt de 380 000\$ pour financer le projet des nouveaux promoteurs du domaine de l'Estérel<sup>95</sup>. Ils accusent le maire de défendre ses intérêts personnels en s'arrangeant au préalable avec les propriétaires pour obtenir des coupes de bois et en exerçant des pressions sur la population :

---

<sup>94</sup> 1970 *La Voix de l'est*, 12 juin, p.2.

<sup>95</sup> Lettre d'octobre 1957 de La ligue des propriétaires Résidents au ministre Paul Dozois, commission municipale de Québec. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.

« Nous avons la conviction que les finances de la municipalité ne permettent pas un tel emprunt et que les probabilités d'un grand développement tel que paru dans les journaux ne justifient pas non plus immédiatement cet emprunt. Il serait plus sage d'attendre les résultats que donneront une année de travaux dans le développement du domaine d'Estérel et l'achèvement de l'autoroute, avant de prendre l'épouvante et se jeter dans l'abîme. » (Source : Lettre d'octobre 1957 de La ligue des propriétaires Résidents au ministre Paul Dozois, commission municipale de Québec. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel)

Un an plus tard, dans une lettre du 15 septembre 1958, un citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson écrit au journal *Le Devoir* pour dénoncer une « manœuvre de combinards, qui de spéculer avec l'argent des autres, se font une spécialité»<sup>96</sup> et la connivence avec « certains chefs d'organisme du gouvernement provincial »<sup>97</sup> pour « des raisons qu'on imagine mais qu'on ne peut pas dire »<sup>98</sup> :

« L'entreprise est celle –ci ; il s'agit pour quelques individus d'acheter un grand domaine, y construire des routes et se les faire payer par les propriétaires de terrains futurs sans que ceux-ci le sachent, en plus de les faire municipaliser avant qu'ils soient terminés de sorte que la réparation et l'entretien de ces chemins tombent à la charge de cette municipalité. » Source : Lettre Jos Monnier citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'intention de Gérard Filion, directeur, gérant, *Le Devoir*. 15 septembre 1958. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.)

L'auteur présente alors en détail la procédure dont il suspecte les frères Simard :

« Vous achetez une grande superficie de terrain pour 300 000\$ (50 000 \$ comptant) [...] Vous vous assurez les services du maire par une commission sur la vente des terrains [...] Vous proposez à la municipalité de contracter un emprunt à émission d'obligation de 20 ans – 5% de 225 000\$ pour la réalisation des routes. [...] Vous exigez des futurs propriétaires un acompte sur le prix des terrains. Ainsi les propriétaires ne sont pas enregistrés au Bureau du comté. N'ayant pas signé de contrats ils ne pourront pas

---

<sup>96</sup> Lettre Jos Monnier citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'intention de Gérard Filion, directeur, gérant, *Le Devoir*. 15 septembre 1958. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.

<sup>97</sup> Lettre Jos Monnier citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'intention de Gérard Filion, directeur, gérant, *Le Devoir*. 15 septembre 1958. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.

<sup>98</sup> Lettre Jos Monnier citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'intention de Gérard Filion, directeur, gérant, *Le Devoir*. 15 septembre 1958. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.

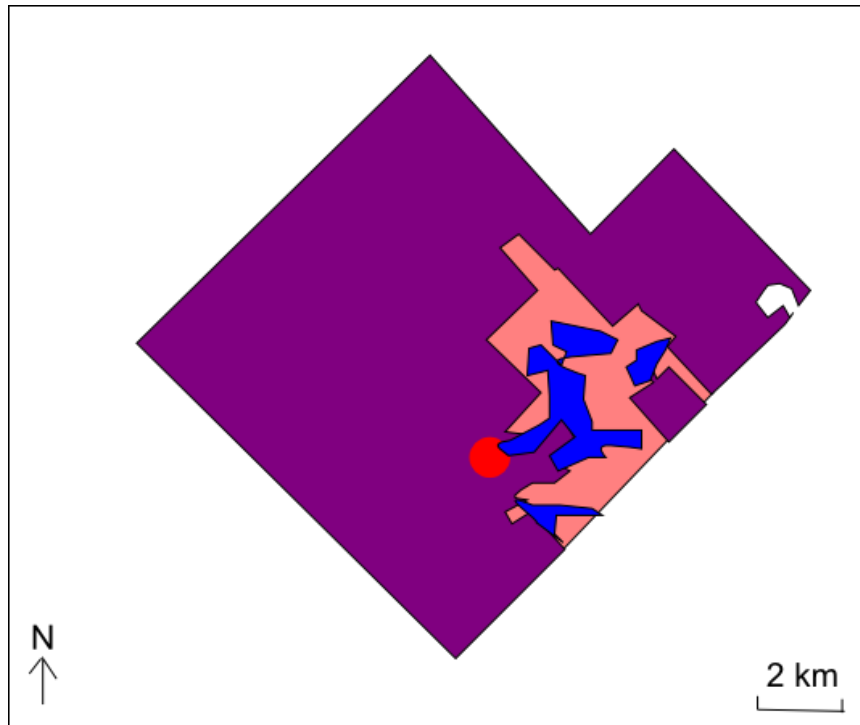
s'opposer au projet de règlement d'emprunt quand ils sauront qu'ils devront payer collectivement les chemins. Vous allez « défendre » votre cause à la commission municipale de Québec. Conclusion : Vous recevez 225 000 \$ de la municipalité qui a acheté vos routes sans avoir pu en vérifier la conformité (elles ne sont pas réalisées) après quoi, la municipalité devra percevoir pendant 20 ans une taxe sur le montant des échéances de vos propriétaires sans qu'il vous en coûte un sou. » Lettre Jos Monnier citoyen de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'intention de Gérard Filion, directeur, gérant, *Le Devoir*. 15 septembre 1958. Fonds : Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de l'Estérel.

La situation dénoncée par ce citoyen correspond à une certaine logique capitaliste de privatisation des profits et de socialisation des coûts. Elle résulte du contexte historique particulier du développement périurbain québécois des années 1950. Le Québec a la particularité de s'être prémuni des promoteurs-constructeurs de type *builders* américains comme Levitt ou Phoenix. Hostile à des investissements massifs de la part d'entreprises étrangères sur son territoire, le gouvernement québécois décide de faire porter par les municipalités le coût des infrastructures liées à l'aménagement de nouveaux quartiers et ainsi permettre à des « contracteurs » québécois moins solides financièrement de réaliser les constructions d'habitations. Les promoteurs de L'Estérel et Bromont exploitent cette particularité québécoise en faisant porter par les municipalités les charges d'infrastructures de leurs projets immobiliers. Cependant, face à l'hostilité des habitants à lever des emprunts pour la réalisation de telles infrastructures, les promoteurs de Bromont et l'Estérel décident de créer leur propre municipalité.






#### **6.4.4 BROMONT ET L'ESTEREL : LA SECESSION MUNICIPALE COMME STRATEGIE D'EVITEMENT POLITIQUE**

Dès octobre 1958, des tensions entre les autorités de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et les frères Simard s'expriment. Le conseil refuse l'achat des routes du projet de L'Estérel « tant qu'elles ne seront pas conformes » et le défraiement des réparations du pont Rouleau, prétextant que les camions se rendant sur le domaine l'ont endommagé. Ce conflit conduit les frères Simard à envisager la création d'une nouvelle municipalité dont les contours reprendraient leur projet immobilier. Cette stratégie permet au promoteur d'éviter l'affrontement

politique avec les habitants et la municipalité rurale de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson mais aussi d'acquérir une maîtrise politique et économique totale du projet.



#### Légende

-  Municipalité de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson
-  Ville de l'Estérel
-  Autres municipalités
-  Principaux lacs situés en totalité ou partiellement sur le territoire de la ville de l'Estérel
-  Noyau villageois de Sainte-Marguerite-de-lac-Masson

**Figure 6.4.4 : Schéma du périmètre municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et l'Estérel**

**Source : schéma personnel**

Au Québec, les villes sont régies par un code municipal distinct des autres municipalités. Or, le code municipal de 1959 ne permet pas aux résidents saisonniers de voter ou d'occuper une fonction dans l'administration municipale. Les frères Simard envisagent alors de constituer

la municipalité de L'Estérel en vertu de la loi sur les cités et villes, qui permet l'élection au conseil municipal de propriétaires qui ne sont pas résidents permanents, et ce même ci la ville ne dispose pas d'un nombre d'habitants suffisant pour une telle requête.

Le 3 novembre 1958, le conseil municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson se montre dans un premier temps favorable au projet de constitution en ville du bloc B aux conditions d'une compensation financière à déterminer. Mais en janvier 1959, un désaccord survient sur le montant de la compensation qui conduit le conseil municipal de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à s'opposer au projet de loi. Finalement, la ville de l'Estérel est instituée par une bill privée le 5 mars 1959 lors d'un vote de l'assemblée législative. En devenant maire de la Ville d'Estérel, le promoteur Fridolin Simard n'a plus besoin de négocier avec les habitants et les représentants de la municipalité de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson. De plus, il acquiert une maîtrise totale des aspects politiques et économiques du projet. La première réunion du nouveau conseil municipal a lieu le 20 mars 1959, au siège social de Simard et Frères Ltée à Montréal : Fridolin Simard y est désigné maire par les conseillers ; le mandat du conseil municipal est prévu jusqu'en février 1964 et les entreprises Simco avancent 1 000\$ pour l'organisation du bureau. A la seconde réunion, il est décidé d'émettre des obligations municipales pour un montant de 250 000\$ afin de réaliser des routes locales, tel que prévu dans le règlement 55 de la corporation municipale de Sainte-Marguerite-de-Lac-Masson, adopté le 10 juin 1958 et approuvé par Québec. Le plan de Jean Claude la Haye est adopté à la troisième réunion et en mai 1959, lors de la quatrième réunion, les premiers permis de construire sont accordés si bien qu'à la fin de 1959, la ville d'Estérel compte 20 résidences et plus de 100 terrains ont trouvé preneur. En septembre 1959, la réunion du conseil se tient d'ailleurs dans la nouvelle résidence de Fridolin Simard avant d'élire domicile à partir de décembre 1961 au centre sportif. Par la suite, les bureaux situés au rez-de-chaussée de la résidence du directeur général de la ville, Pierre Blain, devinrent le siège des services administratifs municipaux. Et enfin en 1969, le conseil se penche sur les plans d'un déménagement de l'hôtel de ville dans un agrandissement du garage municipal, construit à la suite d'un échange de terrains avec les entreprises Simco en octobre 1967. A l'échéance de 1964, le premier conseil de ville est élu par acclamation et il faudra attendre l'année 1967 pour vivre une première élection.

Dans le cas de Bromont, le promoteur fonde d'abord une entreprise privée chargée d'acquérir le foncier puis constitue le territoire acquis en municipalité. Contrairement à l'Estérel,

ce n'est pas au cours du projet qu'un conflit éclate entre la municipalité et le promoteur conduisant à une procédure de scission. Néanmoins, on peut faire l'hypothèse que cette stratégie de la famille Désourdy résulte des oppositions habitantes rencontrées en tant que maire par Robert Désourdy pour appliquer ses programmes de développement à Cowansville.

Le promoteur réalise avec la municipalisation de Bromont une ville où sont confondus le conseil d'administration d'une entreprise privée chargée de l'aménager et le conseil municipal chargé de l'administrer. En l'absence d'habitants, et donc de toutes contestations reposant sur cette base, le promoteur est libre d'appliquer la logique capitaliste de privatisation des profits et de socialisation des coûts dénoncée précédemment par les habitants de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson. Ainsi, lors de la 1ère séance du conseil le 9 juillet 1964 le R8 règlemente la subdivision des lots d'après les plans de McGuy Migué. Le maire dévoile à tous les échevins les intérêts qu'il possède dans certaines compagnies qui auront à transiger avec la ville. Lors de la 2ème séance le 3 août 1964, le R 14 indique « qu'un comité des eaux, égouts, électricité et téléphone est formé des échevins R Désourdy, Léo Duquette, Jone ». Lors de la même séance, le R17 indique « que la ville de Bromont achète des rues à la compagnie Bromont Inc. pour 100 000\$ ». Lors de la 4ème séance, le 8 sept 1964, la municipalité règle à Désourdy construction 79 627 \$. Parallèlement, le R40 et le R41 instaurent deux emprunts d'une valeur de 250 000\$ et 500 000\$ pour des travaux d'aqueduc et d'égouts, de réservoirs, station de pompage et puits d'alimentation soumis aux électeurs propriétaires lors d'une assemblée publique tenue le 21 septembre 1964. Et lors de la 10ème séance, le 7 décembre 1964, on apprend que l'exécution des travaux d'égout et d'aqueduc est accordée à Desourdy construction pour la somme de 350 510\$ !

La logique de privatisation des profits et de socialisation des coûts ira jusqu'à l'aménagement des pistes de ski puisque la 26<sup>ème</sup> séance statue sur les achats par la ville de terrains longeant la piste de ski et appartenant à Bromont Inc afin d'y installer un système de lumière adéquat au bon fonctionnement de la piste de ski le soir!

Des conflits entre le promoteur de Bromont et des municipalités voisines interviennent deux ans après l'édification de la ville. En effet, à partir de 1966, Robert Désourdy définit une nouvelle stratégie de développement pour accueillir une population encore réticente à s'installer à Bromont. Pour ce faire, le promoteur passe d'un projet de ville « modèle » fondée sur l'idéologie du loisir à un projet plus ambitieux dont le slogan est: « Bromont : ville de l'an 2 000 ». Ce nouveau projet qui dépasse l'échelle du territoire acquis par la société Bromont Inc



suppose une politique d'annexion et de fusion particulièrement favorable dans le contexte des politiques provinciales favorables à la « régionalisation » destinées à réduire les inégalités entre les métropoles et les régions (Maurin, 2006).

## 6.5 LES CONFLITS ENGENDRES PAR LA POLITIQUE D'ANNEXION ET DE FUSION DE BROMONT

A sa formation, la superficie de la ville de Bromont est de 5 253 acres. Dix ans plus tard, elle a quintuplé pour atteindre 28 376 acres, grâce à onze annexions et à la fusion de deux villages.

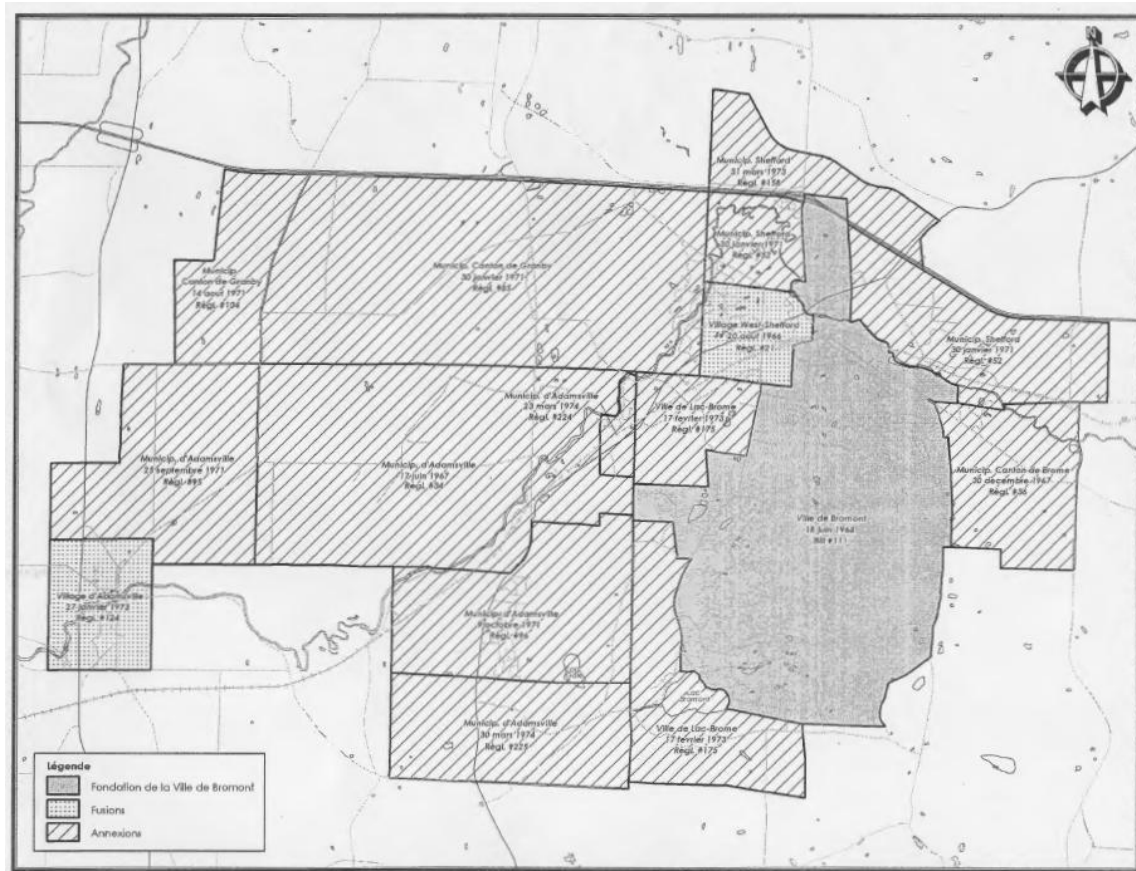


Figure 6.5 : Annexion et fusion de la ville de Bromont

Source : Société d'histoire de la haute Yamaska

Cette extension se fait d'abord au détriment de quatre municipalités : celles du canton de Brome, de Schefford, de Grandby et d'Adamsville. Mais l'ambition de la famille Désourdy ne semble pas connaître de limites puisqu'en 1972, Germain Désourdy déclare vouloir fusionner Cowansville, Bromont, Farham et ville du lac Brome voire Granby sous une seule municipalité<sup>99</sup>. Cette expansion a néanmoins été contenue par les résistances anglophones à l'expansion de Bromont vers le lac Brome et l'opposition de Grandby au débordement au nord de l'autoroute des cantons de l'est.

La facilité avec laquelle Bromont a pu s'agrandir s'explique par un environnement politique propice aux visées expansionnistes puisque le Québec souhaite alors favoriser les fusions municipales pour réduire le nombre de municipalités et consolider le rôle de quelques agglomérations tout en cherchant à améliorer l'efficacité administrative et l'équilibre fiscal. La loi des fusions volontaires, votée en 1965, prévoit par exemple que seuls les propriétaires peuvent désormais s'opposer aux projets de regroupements. Cette loi facilitera la fusion du village de West Schefford à Bromont en 1966. Cependant en 1971, le ministre des affaires municipale réintroduit le référendum et accorde le droit de vote à tous les résidents tout en restant favorable aux fusions municipales.

Le maire de Bromont relaie au travers de sa politique les ambitions du gouvernement dont il reprend les arguments ;

« M. Germain Désourdy considère la régionalisation comme un moyen de mieux administrer, à des coûts d'opération moindres « Il est nécessaire de centraliser dans tous les domaines : services de police, protection des incendies, filtration des eaux, voies de ceinture, plans d'urbanisme et de zonage. Et multiplier les équipements serait onéreux et ne servirait à rien. » »<sup>100</sup>

En 1972, la *Voix de l'Est* reprend les propos tenus par le maire à la radio selon lesquels « Cowansville, Bromont, le village et le canton d'Adamsville ne formeront d'ici un an environ, qu'une seule ville. »<sup>101</sup>. Germain Désourdy ne manque pas de préciser que ces visées correspondent à celle du gouvernement « D'après M. Germain Désourdy, le gouvernement envisage un territoire formé à partir des municipalités suivantes : Bromont, Adamsville,

---

<sup>99</sup>1971 « Cowansville, Bromont, Farham, Ville de lac Brome et Adamsville ne formeraient qu'une seule ville. » *La Voix de l'est*, 21 février, p.2

<sup>100</sup>1971 « Cowansville, Bromont, Farham, Ville de lac Brome et Adamsville ne formeraient qu'une seule ville. » *La Voix de l'est*, 21 février, p.2

<sup>101</sup>1971 « Cowansville, Bromont, Farham, Ville de lac Brome et Adamsville ne formeraient qu'une seule ville. » *La Voix de l'est*, 21 février, p.2

Cowansville, Farnham, Ville du lac Brome, et par la suite dans un délai de 5 ans, peut-être Granby. »

Bien que simplifiées par le gouvernement, les procédures d'annexions restent complexes et pour arriver à ses objectifs, la municipalité de Bromont doit composer avec différents groupes d'acteurs. Il convient ainsi de distinguer l'attitude du conseil municipal et celle des propriétaires qui ne sont pas toujours alignées et qui peuvent évoluer rapidement, le tout étant arbitré par le ministère des affaires municipales. Lorsqu'il y a refus de la part de la municipalité, Bromont cherche à convaincre les propriétaires. La municipalité de Bromont n'hésite pas à organiser pétitions, sondages et séances d'informations pour arriver à ses objectifs.

« Le maire de Bromont a souligné que les villes faisant partie du territoire mentionné auront à se prononcer pour savoir si elles veulent s'annexer à Bromont, sinon « il n'y aura qu'à circuler parmi la population pour faire signer une liste, ce qui ralentit considérablement l'action entreprise et crée des dépenses supplémentaires, pour en arriver au même résultat. »<sup>102</sup>

Bromont promet enfin un gel de taxes pour huit des onze annexions dont cinq à vie et trois pour dix ans.

Bien qu'obéissant peu ou prou à la même procédure, les fusions et annexions à Bromont et l'intensité des luttes et des résistances vont dépendre des secteurs et montrent des évolutions légèrement différentes.

### **6.5.1 L'ANNEXION DE WEST SCHEFFORD**

Les annexions ont été menées directement par le conseil municipal des villages d'Adamsville et West Schefford, sans référendum.

Le village de West Shefford possède une population déjà plus importante que la ville même et offre une infrastructure bien organisée, siège de la commission scolaire de Saint-François-Xavier de Schefford, 3 églises catholiques et anglicanes ainsi que des commerces. Il est fusionné à la ville de Bromont en 1966. Un bref article de la *Voix de l'est* mentionne les tensions liées à cette fusion. En octobre 1965, une vingtaine de contribuables portent plainte à la commission municipale de Québec contre la méthode « arbitraire d'annexion », laquelle les

---

<sup>102</sup>1972 « Cowansville, Bromont, Farnham, Ville de Lac Brome et Adamsville ne formeraient qu'une seule ville. »La Voix de l'Est, 21 février, p.2

rend incapables d'exprimer leur préférence par référendum, comme ils en avaient le droit, avant l'adoption de la loi des fusions volontaires<sup>103</sup>. L'article mentionne également que « beaucoup de citoyens ressentent une certaine amertume au seul fait que le nom de leur localité pourrait changer. »<sup>104</sup> Les habitants reprochent également à Bromont de leur vendre depuis 1966 une eau qui auparavant était gratuite. Enfin, l'absence d'élections avant 1968 constitue « un autre grief soulevé par des citoyens de West Shefford. » Ces éléments sont développés dans une lettre publiée en première page du *Leader Mail* du 19 avril 1967 et écrite par Linda Keynes membre de la société d'histoire de Shefford et principale figure d'opposition à la fusion de West Shefford avec Bromont.

[La comparaison par M. Désourdy de West Schefford avec une femme mariée, ajoutant que la plupart des femmes en sont heureuses, est difficilement valable pour West Schafford, où il n'y a pas eu d'engagement, pas eu de cadeaux mais plutôt des manières d'homme des cavernes. En effet, pour continuer l'allégorie, il ressort de ce mariage forcé une mariée battue ayant perdu toutes ses possessions. Elle ne voulait même pas le nom qu'on lui a imposé. Dans un comté appelé Schefford, l'imposition du nom "Bromont" qui va peut-être s'appliquer au comté de Brome était la dernière insulte. Comme l'a été également le retrait subreptice du nom "west schefford" de tous les panneaux proclamant que Bromont était maintenant au commande.]<sup>105</sup>

Les enjeux toponymiques semblent particulièrement importants pour Mme Keynes.

[La fusion de West Schefford et Bromont eut lieu au courant du mois d'août 1966 et bien qu'à peine huit mois se soient écoulés depuis cette date, tous les panneaux qui ont toujours existé à West Schefford ont pratiquement tous été effacés. L'anomalie d'une municipalité incorporée en 1889 devant prendre le nom d'une entreprise qui n'existait pas en 1960, ne sonne apparemment pas comme incongrue pour M. Desourdy. Apparemment, pour reprendre son langage pittoresque, nous serions l'une des municipalités "qui sommeillait au 19ème siècle avant d'être dévorée par des voisins plus

---

<sup>103</sup> 1966 « L'annexion de West Shefford a Bromont n'est pas chose faite » *La Voix de l'est*, 19 janvier. p.1

<sup>104</sup> 1966 « L'annexion de West Shefford a Bromont n'est pas chose faite » *La Voix de l'est*, 19 janvier. p.1

<sup>105</sup> « Mr Désourdy comparison of West Shefford « to the woman in a marriage », adding that most wives are happy to, is hardly applicable to West Shefford, where there was no engagement, no gifts, and a rather cave-man approach. Indeed, to continue the allegory, she emerges from this forced wedding a battered bride, losing all her possessions. She did not even want the name thrust upon her. In a county called Shefford, the imposition of a name "Bromont" which might be applicable to Brome county, was the last insult. So too was the surreptitious removal of the name "west Shefford" from all the signs proclaiming that Bromont was now in charge." 1967 « West Shefford's answer to "phony issues" on amalgamation and school" 1967 *The Leader Mail* 19 avril p.1

progressif” Nous ne sommeillons plus au 19<sup>ème</sup> siècle ; nous sommes, pour ainsi dire, morts comme si nous n’avions jamais existé. D’un tel sort, puissent nos voisins des municipalités environnantes être delivrés.]]<sup>106</sup>

Mme Kearns revient également sur le processus peu “démocratique” de fusion

[Il y a eu une élection en janvier 1965 et une fusion en août 1966, presque un an et demi après. Il y a eu une élection en janvier 1965 qui a remplacé un maire par un autre. Le problème était l’eau. West Schefford était en train de se défaire de ses droits en eau et l’enjeu était le refus de la fusion. Le nouveau maire assura les payeurs de taxes qu’il y aurait un référendum si le sujet [illisible deux mots], et en janvier 1965 les payeurs de taxes avaient toujours le droit à un référendum sur un tel enjeu. Mais en avril 1965, quatre mois après l’élection, le gouvernement du Québec a passé une loi, connue comme la Bill 13, intitulée : « loi de fusion volontaire des municipalités », par laquelle le droit de référendum a été retiré aux votants pour être donné au conseil municipal en ce qui concerne les fusions. Laissez-moi rétablir les faits. Pendant l’année 1965, le conseil de West Schefford a tenu plusieurs réunions, non ouvertes au public, et au cours desquelles il envisageait la réalisation d’une fusion. Mais ce n’est pas avant octobre ou novembre 1965 que la pétition a été envoyée par les deux conseils municipaux à Québec. Aucune information n’était accessible aux payeurs de taxes au sujet de la progression du processus de fusion, mais les rumeurs persistaient, jusqu’à ce qu’ils voient la notice de la fusion publiée dans les journaux. A la suite de quoi, 20 payeurs de taxe ont écrit à Québec pour demander une enquête, quatre commissaires municipaux sont apparus le 15 février 1966 quelques heures à West Schefford devant plus d’une centaine de payeur de taxes, écoutèrent quelques une des plaintes, ne donnèrent aucune information et s’en retournèrent à Québec. Cela fut la réunion attendue par la majorité des payeurs de taxes du village, qui, avant le passage de la loi de fusion

---

<sup>106</sup> « The amalgamation of West Shefford and Bromont went through in August, 1966, and though barely eight months have elapsed since that date, all signs that ever existed in West Shefford have been practically obliterated. The anomaly of a municipality incorporated in 1889 having to take the name of an enterprise which did not exist in 1960, apparently does not strike Mr Désourdy as incongruous. Apparently, to use his picturesque language we are one of the municipalities “which would slumber in the 19<sup>th</sup> Century until devoured by more progressive neighbours.” We are no longer slumbering in the 19<sup>th</sup> Century ; we are to all extent and purpose dead as we if we had never existed. From such a fate, may our neighbours in the adjoining municipalities be delivered” *The Leader Mail* 19 avril p.1

volontaire des municipalités, avaient le droit de se prononcer par vote, lequel aurait été de façon écrasante un « non » à la fusion.]<sup>107</sup>

La résistance de Mme Keanes trouve un écho chez les anglophones du lac Brome.

## 6.5.2 ANNEXION DU CANTON DE BROME

Dès octobre 1967, Bromont se lance dans des procédures d'annexion du canton de Brome<sup>108</sup>. Une commission d'urbanisme du lac Brome composée des municipalités du canton de Brome, le village de Foster, le village de Knowlton et West Bolton est montée dont le premier mandat est de stopper l'avance de Bromont. *La Voix de l'est* du 4 janvier 1968 livre le texte intégral de la Commission d'urbanisme suite à l'approbation le 30 décembre 1967 par Québec de l'annexion de 1 205 acres par Bromont du Canton de Brome ;

« Avant l'annexion de ce territoire du canton de Brome, il y avait 17 propriétaires concernés dans cette région. Cinq d'entre eux avaient signé une pétition contre l'annexion mais l'on réalisa que deux d'entre eux avaient signé pour et contre. Trois de ceux qui avaient signé pour l'annexion étaient liés directement ou indirectement avec l'organisation Désourdy. Quatre autres propriétaires ou des membres de leurs familles travaillaient ou avaient travaillé pour la compagnie Désourdy ou la ville de Bromont. Quatre autres propriétaires avaient signé une pétition contre le règlement n° 35 de la ville de Bromont mais s'étaient ensuite ravisés pour appuyer l'annexion en votant le

---

<sup>107</sup> « There was an election, in January, 1965, and annexation in August of 1966, almost a year and a half later. There was an election in January 1965 in which one mayor replaced another. The issue was water. West Shefford had parted with its water rights and the issue was not amalgamation. The incoming mayor assured the tax-payers that there would be a referendum if the matter illisibledeux mots, and in January of 1965 the taxpayers still had the right to a referendum on such an issue. But in April 1965, four mouths after the election, the Quebec gouvernement passed an Act, known as Bill 13, entitled "Voluntary Amalgamation of Municipalities Act", by which the right of referendum was withdrawn from the voters and given to the council to decide on amalgamation. Let us get the record straight. During the year 1965 the west shefford Council held special meetings, not open to the public, at one of which they were induced to consider amalgamation, but it was not until October or November of 1965 that the petition of the two councils was sent to Quebec. No information was available to the taxpayers of the progress of the amalgamation proceedings, but rumours persisted, until they saw a notice of the proposed amalgamation in the newspapers. Upon which, twenty taxpayers wrote to Quebec asking for an inquiry, and four municipal commissioners appeared on February 15, 1966, for a few hours in West Shefford before more than one hundred taxpayers, heard some of the complaints, gave no information and went back to Quebec. This was a meeting attended by the majority of the taxpayers of the village, who, before the passing of the Voluntary Amalgamation of Municipalities Act of April 1965, would have had the right to cast their votes, which would have been overwhelmingly "No" against the amalgamation" *The Leader Mail* 19 avril p.1

<sup>108</sup> 1967 « Bromont veut annexer une partie du canton de Brome » *La Voix de l'est*, 6 octobre, p14

règlement n° 36<sup>109</sup>, soit à cause d'intimidation, soit relativement à des promesses d'achats faites par des intérêts de l'organisation Désourdy. La ville de Bromont approuva le règlement n° 35 au début '67. Le canton de Brome obtient alors 10 signatures contre l'annexion, soit 5.8% des propriétaires en cause. Lorsque l'organisation Désourdy se rendit compte que ses efforts avaient été inutiles, un nouveau règlement sensiblement le même que le n° 35, fut approuvé en mai. Le règlement n° 36 différait en ce que l'utilisation des terrains n'était pas la même et une description technique de ces terrains était ajoutée. Durant la période de temps qui s'était écoulée entre les règlements 35 et 36, l'organisation Désourdy avait poursuivi une opération de « relations publiques »<sup>110</sup>.

En été 1968, Bromont lance une nouvelle offensive pour annexer Iron Hill. La résistance est violente. Finalement, en janvier 1971, Knowlton, Foster, canton de Brome fusionnent sous le vocable Ville de la Brome.

### **6.5.3 ANNEXION D'ADAMSVILLE**

Le 23 janvier 1973, Bromont annexe le village d'Adamsville mais

« laisse libre la municipalité du canton d'Adamsville, qui, quoique rurale et d'une densité de population dispersée n'en n'est pas moins plus importante en superficie que la première. Il arrive donc que la ville de Bromont, en absorbant le village d'Adamsville, vient en enclave dans le territoire de la municipalité rurale. En effet, la jonction des deux parties de Bromont ne se fait que par une bande de terrain le long de la route 13. Quant à la municipalité du canton d'Adamsville [...] elle est fortement opposée à tout morcellement de son territoire. [...] Sa population est tout aussi opposée à ce que des installations pouvant nuire à son écologie soient montées sur son territoire sans qu'une consultation sérieuse ait été faite et des études démontrant leur neutralité menée à bien. »<sup>111</sup>

En avril 1974, le canton d'Adamsville est toujours hostile mais Bromont convînt la population de se joindre à la municipalité de Bromont

---

<sup>109</sup> La ville de Bromont après un premier échec d'annexion (règlement no 35) procéda à une nouvelle tentative (règlement no 36).

<sup>110</sup> 1968 « Québec appuie le plan d'annexion de Bromont. » *La Voix de l'est*, 4 janvier p. 2

<sup>111</sup> 1973 « Bromont absorbe Adamsville mais le canton reste farouchement libre » *La Voix de l'Est*, 8 février p.14

« La ville de Bromont vient d'agrandir son territoire de 1 653 acres à la suite de l'annexion de deux sections de la municipalité d'Adamsville. [...] C'est à une très forte proportion que les propriétaires résidant dans les secteurs concernés du Canton d'Adamsville ont demandé leur annexion du territoire à la ville de Bromont : 72% pour le règlement no 224 qui implique une superficie de 143 acres, et plus de 80% pour le règlement no 225, qui lui concerne un territoire d'une superficie de 1510 acres [...] La décision de ces propriétaires constitue une victoire pour les autorités municipales de Bromont et un désaveu explicite de la politique adoptée et promue par le conseil municipal Canton d'Adamsville, à savoir qu'une demande avait été faite au ministre des Affaires municipales, le Dr Victor Goldbloom, de geler pour une période de quatre ans, toute décision de fusion ou entreprise par la ville de Bromont vis-à-vis du Canton d'Adamsville, pris dans son entièreté ou en parties. Cette demande reposait selon les autorités municipales du Canton, sur les sentiments de la population vis-à-vis la ville de Bromont. »<sup>112</sup>

Le succès de Bromont s'explique par un mélange d'idéologie et de réalisations matérielles :

« L'annexion de ces deux portios (sic) du Canton d'Adamsville à Bromont permettra une planification plus rationnelle du territoire et un aménagement conçu en termes plus fonctionnels. Ces secteurs bénéficieront de plans d'urbanisme et zonages qui contribueront à les mettre en valeur au lieu de les gâcher systématiquement par l'absence de politiques de planification à court ou à long terme. [...] Quant aux motifs qui ont amené les résidents de ces deux secteurs à demander leur rattachement à la ville de Bromont, ils sont évidents, et ils expriment le désir de se joindre à une ville en pleine expansion, qui a devant elle des perspectives intéressantes de développement industriel, commercial et domiciliaire. Mais le progrès s'exprime aussi en termes de création d'emplois, d'implantation de loisirs, d'équipement et de services communautaires et services publics... »<sup>113</sup>

#### **6.5.4 ANNEXION DE GRANBY**

---

<sup>112</sup> 1974 « Bromont agrandit encore son territoire de 1 653 acres » *La Voix de l'Est*, 13 avril p.3

<sup>113</sup> 1974 « Bromont agrandit encore son territoire de 1 653 acres » *La Voix de l'Est*, 13 avril p.3



A partir de 1971, Bromont commence à annexer les cantons de Granby jusqu'à l'autoroute sans rencontrer beaucoup de résistance :

« Les propriétaires d'une partie du Canton de Granby se sont prononcés à 100% en faveur d'une annexion à Bromont. [...] Pour Bromont, cette annexion représente, outre un agrandissement intéressant de sa superficie territoriale, un contrôle incontesté sur les abords de l'autoroute en ce qui a trait aux voies d'échange, à l'urbanisation et aussi à l'élimination de toute pollution aussi bien de l'air que visuelle. En ce qui concerne les résidents du canton de Granby, l'annexion à Bromont s'offrait à eux en raison de leur isolement topographique, provoqué artificiellement par la voie rapide des Cantons de l'Est. Les positions stratégiques créées auparavant par les cours d'eau, la configuration du sol, sont maintenant organisées par les grandes lignes de communication. De plus, le canton pourra enfin bénéficier de services publics appréciables tels l'installation d'un système d'aqueduc et d'égouts, facilités dont ils ne jouissent pas actuellement. Cette annexion représente, pour beaucoup d'entre eux, l'intégration à une ville nouvelle, en pleine expansion, à la fois touristique et industrielle, laquelle se situe dans une région conçue et pensée en fonction de l'avenir. »<sup>114</sup>

En 1974, Bromont indique son intention de poursuivre l'annexion d'une partie du canton de Grandby. Cependant, Paul-Olivier Trépanier de retour à la mairie de Granby depuis 1973 est déterminé à stopper la progression de Bromont au-delà de la limite « naturelle » de l'autoroute. Cet architecte de formation au caractère belliqueux souhaite enrayer le « déclin » de Granby pour rendre sa ville digne des aspirations modernes de la « Révolution tranquille » (Rochon 2006). La résistance de Granby prend la forme d'une contre-demande d'annexion. Outre des conflits ayant attiré à la procédure, les principaux points d'achoppement sont la commission scolaire et la dette de Bromont. Un premier affrontement éclate en janvier 1974 :

« M. Trépanier a reconnu que face à l'inaction précédente de Granby devant l'immobilisme du Canton beaucoup trop routinier, la démarche de Bromont se comprenait d'autant plus qu'elle repose sur deux raisons des plus importantes : la protection du territoire et la création d'une réserve d'eau, raisons auxquelles le ministère des affaires municipales est très sensible. « Mais maintenant Granby est prête à assumer la responsabilité du Canton, nous avons un plan d'urbanisme aussi valable que celui de

---

<sup>114</sup> 1971 « Les propriétaires d'une partie du Canton de Granby sont favorables à l'annexion » *La Voix de l'Est*, 17 avril, p. 2

Bromont, et pour la réserve d'eau, des ententes peuvent se faire entre les deux villes. Pas besoin de se faire la guerre. D'ailleurs je suis ouvert à toute rencontre au sujet de l'aéroport régional et du terrain industriel. Mais pour ce qui concerne le Canton de Granby, l'affaire est réglée, notre annexion est terminée. »<sup>115</sup>

L'article précise qu'en plus de la requête de Granby, le ministre des affaires municipale doit arbitrer avec deux contre-requêtes émanant, l'une de résidents favorables au statu-quo, l'autre de propriétaires désireux d'être annexés par Bromont. La tension monte d'un cran à la sortie de l'audience de la Commission municipale du Québec sur la demande d'annexion d'une partie du territoire du Canton par la ville de Granby. Pierre-Olivier Trépanier n'hésite pas à déclarer qu'il « considère la déposition du maire de Bromont comme une déclaration de guerre envers Granby » et réaffirme sa détermination « J'ai juré que Bromont ne traversera pas l'autoroute de l'Estrie dans le canton de Granby, et je mettrai tout en œuvre pour empêcher cette éventualité, cela dans les plus hautes sphères de l'administration provinciale où se complaisent les frères Désourdy. »<sup>116</sup> Le maire Trépanier entend réaffirmer l'hégémonie régionale de Granby sur Bromont : « Il y a trop d'années que Granby est frustré dans ses projets par les intrigues de la ville voisine. Cela doit cesser. »<sup>117</sup>

La politique de fusion et d'annexion de Bromont est l'expression du conflit qui a opposé le promoteur aux différentes municipalités villageoises. La vision expansionniste de Bromont obéissait à une logique économique de privatisation des profits et socialisation des coûts qui a buttée contre une opposition sociale et politique des municipalités voisines.

## CONCLUSION

Les infrastructures de transports comme les autoroutes ou le chemin de fer sont utilisées par les promoteurs pour asseoir une représentation métropolitaine qui articule mise à distance et proximité avec la ville. Le village n'est jamais évoqué dans le discours promotionnel des promoteurs et les espaces ouverts sont considérés comme un décor ou comme un support aux activités récréatives. De façon générale, bien que développant une figure de l'idéologie « anti urbaine » (Salomon Cavin 2005) le discours des promoteurs ne mentionne aucun éléments de

---

<sup>115</sup> 1974 « Les jeux semblent loin d'être faits pour l'annexion du canton » *La Voix de l'Est*, 12 janvier p.2

<sup>116</sup> 1974 « La querelle éclate pour de bon entre les maires de Bromont et de Granby » *La Voix de l'est*, 4 avril, p.3

<sup>117</sup> 1974 « La querelle éclate pour de bon entre les maires de Bromont et de Granby » *La Voix de l'est*, 4 avril, p.3

la société rurale. Les promoteurs s'inscrivent donc à la fois contre la ville et contre le village! La périurbanisation se distingue de la banlieurisation dans la mesure où elle réinvestit les lieux (Bédard et Breux 2014). Ce réinvestissement est néanmoins une réinvention du rapport à l'environnement distinct de la société rurale.

Les promoteurs attirés par l'opportunité de plus-values foncières ont négocié leurs présences auprès des municipalités rurales. Bien que développant des projets rompant morphologiquement avec les logiques d'urbanisation villageoise et ignorant la société rurale, les promoteurs de l'Estérel, Cernay-la-ville et Breuillet reçoivent dans un premier temps un accueil favorable de la part des municipalités qui cherchent à rattraper ce qu'elles perçoivent comme un retard de développement. Le promoteur de Bromont en revanche choisi dès l'origine de fonder une nouvelle municipalité, et ce sans doute, en raison des difficultés dans l'application de plan d'aménagement rencontré par Roland Désourdy comme maire de Cowansville. Cependant, des tensions entre municipalités et promoteurs apparaissent rapidement. Elles sont particulièrement exacerbées au Québec en raison d'un modèle économique, fiscal et politique qui socialise les coûts de l'aménagement à l'échelle des municipalités. Ce modèle est utilisé à des fins d'enrichissement personnel par les promoteurs qui en municipalisant les projets cherchent à obtenir un contrôle exclusif de leurs aménagements. Ainsi à l'Estérel, le promoteur choisit la sécession avec la municipalité de Sainte-Marguerite-de-lac-Masson. A Bromont, le promoteur exploite la logique capitaliste de privatisation des profits et socialisation des coûts jusqu'à développer une politique de fusions annexions des municipalités voisines.

Dans un tel contexte de relations tumultueuses entre promoteurs et environnement rural, quel a été le regard des habitants de ces ensembles immobiliers sur leur environnement local ?

## CHAPITRE VII : REPRESENTATIONS HABITANTES DES ESPACES NON-BATIS ET PRATIQUES DE PROXIMITE

Le rapport des habitants à leur environnement local revient à interroger leur rapport à la proximité et la façon de vivre à la campagne dans le périurbain A partir de années 1980, un courant de la géographie rurale s'éloigne du schème fonctionnaliste agricole pour s'intéresser à une forme de « renaissance rurale» (Kayser 1990; Kayser 1996a; Kayser 1996b), symbolisée en France, par l'inversement du dépeuplement des campagnes attesté par le recensement de 1975. Les investigations sur cette nouvelle forme de ruralité montrent que l'agriculture n'y est pas explicitement prioritaire pour les résidents (Hervieu et Viard 1996; Vanier 2003). En effet, cette « nouvelle ruralité » est définie par des critères qui dépassent l'agriculture : le vert (agricole ou non), le calme, les odeurs de la nature (foin, forêts...), le temps (rupture du temps et du rythme de vie urbain) et les formes urbaines (maisons, absence d'immeubles...) (Guisepelli 2005).

Ainsi, Monique Poulot et Thérèse Rouyres (2007a) ont montré que le rural signifie pour le tiers des franciliens la campagne (36% des réponses) et des villages à taille humaine aux portes d'une grande agglomération (32%). Cette campagne s'apparente à un paysage appréhendé sensuellement, fait « d'arbres, de verdure, de champs et de bois ». L'activité agricole n'est jamais la référence première des habitants. Cette enquête précise que tous les paysages ne recueillent pas les mêmes suffrages, la forêt est plébiscitée par la moitié des enquêtés. La préférence des franciliens va ensuite aux vergers et aux paysages d'élevages. Les grandes cultures suscitent des opinions controversées tantôt vantées pour leur immensité, tantôt taxées de monotonie. Enfin, le maraichage, ignoré par 20% des interrogés n'est absolument pas valorisé comme paysage de « campagne ».

Le paysage est promu par ces ruralistes comme notion multifonctionnelle pour appréhender l'environnement rural (Cadiou et Luginbuhl 2013; Domon, Poullaouec-Gonidec et Paquette 2005). Des recherches portent plus spécifiquement sur les représentations sociales de ces paysages (Jodelet 1997).

Rodolphe Dodier (2012), par exemple, analyse deux items qui peuvent constituer l'adhésion à des valeurs environnementalistes : « avoir un jardin » et « habiter dans un cadre rural ou campagnard ». Ces deux modalités précise-t-il, semblent exclusives l'une de l'autre, c'est-à-dire que si l'une est cochée l'autre a de forte chance de ne pas l'être comme si

l'appréciation de la qualité du cadre de vie se déclinait seulement à l'échelle du logement ou bien à l'échelle de l'environnement plus large, mais rarement en articulant les deux. L'auteur précise que le premier item est plutôt l'apanage des populations modestes alors que les catégories aisées valorisent davantage le « cadre rural et campagnard ».

Emmanuel Guisepelli (2005; 2006) interroge les liens entre représentations du paysage et représentations sociales des résidents du sillon alpin. L'auteur distingue selon leurs sensibilités au cadre de vie et au paysage quatre modes d'habiter : les nostalgiques, les pragmatiques, les sans territoires et les nouveaux enracinés. Pour chaque profil, Emmanuel Guisepelli (2006) articule représentations de la nature et représentations sociétales ; les « nostalgiques » jugent leur cadre de vie en référence à une image construite autour du couple nature harmonieuse-société généreuse. Cette vision très « paysagère » n'en est pas moins complexe, précise l'auteur, car elle traduit une idée de ce que doit être l'harmonie d'une société avec son milieu. Pour les « pragmatiques », le beau paysage est celui qui présente les signes d'un dynamisme social et économique. Les formes urbaines et paysagères importent donc peu, pourvu que soit respecté ce principe fondamental reposant sur l'affectation utilitaire de l'espace. Le rapport au paysage des « sans-territoires » est déconnecté de toute considération sociale ou formelle ; c'est la figure du « vert » ou la dominance des couleurs de la nature qui est valorisée quelles qu'en soit les formes (agricoles, forestières ou autres). Enfin, les « nouveaux enracinés » jugent l'intégration paysagère consubstantielle à l'intégration dans la communauté locale. Contrairement aux nostalgiques, cette intégration du social et du paysage est évolutive. Ils partagent également avec les « pragmatiques » un jugement du paysage en fonction de critères sociaux plutôt qu'esthétiques.

Monique Poulot, Claire Aragau et Lionel Rougé (2016) distinguent quatre figures de l'insertion des espaces ouverts dans la fabrique périurbaine francilienne :

« La première, à l'extrémité occidentale de la Plaine de Versailles, correspond à une position de contact perçue comme valorisante par les habitants, depuis longtemps au vu de la tradition de villégiature, entre agglomération parisienne et espaces ouverts. Ici l'hybridation entre espaces ouverts et bâti résidentiel, le rural et l'urbain, s'est faite progressivement avec une attention portée tant au bâti qu'aux enjeux paysagers. [...]La seconde figure est constituée des communes du Vexin intégrées dans le PNR. La transaction espace bâti-espace ouvert se fait encore à l'avantage exclusif de l'angle « *nature* » et la double composante périurbaine n'est pas pleinement assumée tant les

réflexes de sauvegarde, à l'origine de la création du parc, demeurent présents. Les pratiques habitantes témoignent d'une référence forte à la ville nouvelle de Cergy pour la recherche des commodités urbaines tout en refusant ses nuisances sans que soient construites non plus des relations étroites de proximité avec les services locaux et les lieux de nature (fermes, chemins ruraux, bois). Les espaces ouverts restent perçus comme un écran contre la pression urbaine et une ressource économique tenue par une agriculture efficace. [...] Ces deux premières figures, où la part des catégories socio-professionnelles élevées domine, promeuvent une ville-campagne avec un souci marqué des trames paysagères héritées et d'une bonne intégration des lotissements dans ce cadre.[...] La troisième figure est celle de l'usage discret du vert, du côté de l'Eure [...] au contact de l'extrémité occidentale de l'agglomération parisienne dont l'étalement suit la vallée de la Seine. L'urbanisation reste importante, orientée vers des catégories socio-professionnelles plutôt modestes. Si les ménages enquêtés, quels que soient leur âge, leur position sociale ou leur composition familiale, affirment avoir trouvé, à côté d'un logement plus confortable et d'un environnement social plus conforme à leurs attentes, un bon équilibre entre les ressources de la ville et celles de la campagne, dans un environnement dont ils construisent progressivement les contours, ils apparaissent encore en quête d'ancrage dans un tissu local dont ils apprennent à connaître ou apprécier les ressources. [...] La quatrième figure s'épanouit autour de Houdan, territoire d'acculturation réciproque et de transaction avancée. L'hybridité y est la plus aboutie et les actions politiques menées localement ont un pouvoir de diffusion réelle au sein du Pays Houdanais et des intercommunalités voisines. » (Poulot, Aragau et Rougé 2016)

A partir des années 2 000, un courant de la recherche urbaine s'éloigne d'une approche trop fonctionnaliste des espaces périurbains. Longtemps considéré comme un espace bâti en devenir, l'environnement rural commence à faire l'objet d'une attention de chercheurs de l'urbain qui cherchent à saisir à en saisir la « multifonctionnalité » à travers la notion « d'espace ouvert » : « par rapport aux jardins et parcs urbains, ces espaces sont « ouverts » et utilisés pour bien des fonctions autres que la récréation (production agricole et alimentation en eau) » (Dumont et Hellier 2010) Les espaces ouverts sont ainsi intégrés dans des questionnements des chercheurs de la ville comme une forme urbaine et une modalité de la nature en ville. Ainsi, Mayté Banzo (2009) définit l'espace ouvert comme une forme d'aménagement « par le vide » qui ne présage pas de son contenu. Au-delà de son caractère formel d'échappée visuelle « non

bâti », l'espace ouvert est donc d'abord défini par les logiques d'appropriation qui participent à sa constitution : « L'espace ouvert naît du regard de ceux qui font la ville. La morphologie urbaine se conçoit dans le rapport des pleins aux vides et l'espace ouvert exprime alors le vide. Le rapport de la ville à ses vides évolue dans le temps et suivant les termes de la pensée urbanistique » (Banzo 2009, 20). La notion a même été reprise par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France comme « l'ensemble des espaces agricoles, boisés et naturels, habituellement considérés de manière indépendante, alors qu'ils jouent des rôles similaires dans le fonctionnement des territoires (...) » en tant qu' « espaces qui ont la caractéristique d'avoir un sol vivant, riche en potentialités (par opposition aux espaces urbanisés – zones urbaines, zones d'activité, infrastructures – dotés d'un sol recouvert, non réversible) » (IAU-DRIAAF 2009, 7). L'émergence de cette notion dans le langage de l'aménagement urbain français témoigne donc d'une inflexion des politiques urbaines sur les espaces non-bâti périurbains longtemps considérés comme des réserves foncières (Poulot, Aragau et Rougé 2016)

L'appropriation des espaces ouverts et de l'environnement rural dans le périurbain est l'objet de controverses. « L'écrin de verdure » des communes périurbaines peut être interprété comme le symbole d'une mise à distance de la banlieue et de ses nuisances participant des logiques de « fermeture sociale » des petites communes périurbaines (Charmes, 2011). Néanmoins, Eric Charmes (2007) précise que les unités sociales dans le périurbain sont diverses et que de ce fait il n'existe pas une mais des formes d'entre-soi. De plus, la mobilité résidentielle et quotidienne rendent mouvantes les limites des groupes sociaux territorialisés. Ainsi, l'entre-soi n'est jamais figé dans un processus de repli et de fermeture mais recèle toujours un potentiel d'ouverture qui ne saurait être négligé. Rodolphe Dodier (2012) a également montré qu'il n'y avait pas de corrélation entre « rejet de la ville » et « rejet des autres » et que ces deux types d'attitudes ne pouvaient pas constituer un attribut de la périurbanité. Les études empiriques sur les représentations habitantes des espaces ouverts et de l'environnement rural périurbain montrent que ces espaces sont traversés autant par des logiques « d'ouverture sociale », de « vivre ensemble » que des logiques de « fermeture » et d' « entre soi » (Dodier 2012; Guisepelli 2006; Poulot, Aragau et Rougé 2016).

Ces résultats contradictoires peuvent s'expliquer en raison de contextes sociaux économiques des villes centres et du profil social des résidents différents selon les terrains d'étude, la recherche de Dodier (2012) concerne la « France de l'Ouest ou Atlantique » alors que les recherches de Charmes (2011) portent sur la périphérie des métropoles lyonnaises et

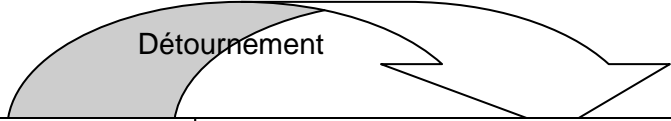
parisiennes. De même, Poulot, Aragau et Rougé (2016) notent une variation des représentations des espaces ouverts en fonction de l'histoire, la localisation et la composition sociologique des secteurs périurbains franciliens.

D'autres auteurs insistent sur les potentialités « d'ouverture sociale » de ces espaces ouverts (Banzo, 2009) voire même chez des paysagistes leur potentialité d'espace public (Delbaere 2010). Néanmoins, les recherches empiriques ne permettent de confirmer cette hypothèse d'une analogie entre espace paysager ouvert et espaces sociaux « ouverts » (Banzo, Couderchet et Valette 2010).

Le débat sur l'appropriation des espaces ouverts s'exprime dans le cadre d'une tension entre processus de publicisation et de privatisation qui désigne chez différents auteurs les décalages entre les normes juridiques et les normes sociales de l'espace (Sabatier 2007). En d'autres termes, des espaces juridiquement « privés » peuvent faire l'objet d'une appropriation selon des normes sociales dites « publiques », c'est le cas notamment des centres commerciaux (Sabatier 2006). Inversement, des espaces publics comme les petites communes périurbaines peuvent faire l'objet d'appropriation selon les normes juridiques du privé (Charme, 2011).

Banos et Candéau (2006) proposent une typologie graduée de « l'ouverture » des espaces « non bâtis » selon des critères sociaux et politiques qui renvoient à la fois à l'idéal type de « l'entre soi » et du « vivre ensemble ».





		Propriété	Appropriation sociale	
Type d'espace	Normativité sociale de l'espace	Fréquentation de l'espace (Rapport proximité spatiale/ distance sociale)	Remise en cause de la normativité par une confrontation à l'altérité  Idéal type du « vivre ensemble »	Renforcement ou renouvellement de la normativité par une faible confrontation à l'Autre Idéal type de « l'entre soi »
Espace ouvert	Portion d'espace planifié privé ou public qui autorise une diversité des usages (agricole, récréatif, environnemental, contemplatif etc.)	<b>Co-présence</b> Potentialité de coprésence vécue sur le mode de la préservation de l'intime.	Expérience individuelle, contemplative et intime de l'espace où l'évolution de la représentation de l'Autre n'a pas sa place.	Expérience narcissique de l'entre soi mais aussi recherche de la reconnaissance de ceux qui partagent des valeurs communes, c'est-à-dire avec qui la distance sociale est déjà réduite.
Lieu	Espace de l'action, du déploiement de l'intersubjectivité qui présuppose donc une mise en co-existence d'éléments hétérogènes	<b>Co-existence</b> Tension entre le subjectif et l'objectif, transformation du sujet qui transforme le monde dans lequel il s'insère par un travail distancié.	Possibilité de repositionnement des normes individuelles et collectives par un prolongement de la co-présence par la co-existence	Possibilité d'une emprise d'un collectif sur un espace par conséquent « les lieux peuvent se révéler moins tolérants envers les gens venus de l'extérieur et ne partageant pas la même façon de voir la vie » (Entrikin, 1997)
Espace public	Espace de débat où les liens d'identités, d'appartenances, d'attachements sont interrogés dans la perspective d'une construction d'une coexistence.	<b>Co-production</b> de nouvelles normes sociales dans le cadre d'un débat d'idée.	Possibilité de la production d'une nouvelle normativité de l'espace rendu possible par une visibilité politique du lieu.	Possibilité de l'émergence d'une communauté (politique) de pairs qui donne l'idée d'une identité fusionnelle, un entre soi d'autant plus fort qu'il a les contours d'un espace.

**Figure 7 Grille de lecture de l'appropriation des espaces ouverts inspiré de Banos et Candéau (2007)**

Banos et Candau (2007) s'interrogent sur les modalités d'une transformation du lien social c'est-à-dire des normes collectives qui font « tenir la société ensemble » entre agriculteurs et non-agriculteurs. L'hypothèse principale de l'article est que la fréquentation des espaces, pas uniquement compris en terme déplacement mais aussi d'interaction sociale et d'appropriation spatiale, médiatise la transformation des normes sociales. Yvon Le Caro (2007) privilégie également cette perspective « interactionniste » pour étudier les modalités d'appropriation de l'environnement rural et des espaces ouverts à travers une présentation dans le cadre d'une micro-géographie des négociations des usages des espaces agricoles entre agriculteurs et non agriculteurs.

Ce chapitre présente les articulations entre représentations et pratiques de proximité de l'environnement « ville-campagne » compris dans sa dimension non-bâti, et ce dans une perspective diachronique. L'objectif est d'abord de décrire l'historicité des représentations de la campagne et leurs liens avec les représentations des formes sociétales (Guisepelli 2006). Il s'agira ensuite de s'interroger sur les pratiques associées à ces représentations de la campagne, le type d'interactions sociales induites (Banos et Candau 2007; Le Caro 2007) ainsi que leurs impacts sociaux et politiques. L'hypothèse de recherche principale est que les représentations paysagères des habitants ne reposent pas uniquement sur des pratiques contemplatives mais aussi sur d'autres formes d'usage de l'espace. Ce chapitre insistera sur la mise en valeur de l'espace non-bâti par des pratiques comme la marche à pied ou le vélo. L'hypothèse secondaire est que ces usages influencent la production des normes de l'espace (Banos et Candau 2007; Le Caro 2007) dans le cadre d'une tension entre publicisation et privatisation (Charmes 2007; Sabatier 2007). Afin de répondre à cette seconde hypothèse, la méthode de la « chronique de dispositif » (Nougarèdes *et al.* 2011) a été appliquée au conflit lié à l'aménagement du Val 8 à Bromont. Cet outil d'analyse distingue les actions, les acteurs, les effets de contextes et les controverses en fonction du temps. Dans le cas de Bromont, il a permis de montrer les modalités de l'arbitrage politique de tensions liées à l'aménagement d'espaces non-bâti périurbains. George Perec (1974) définissait l'espace du proche et du familier comme « La portion de la ville dans laquelle on se déplace facilement à pied, ou pour dire la même chose sous la forme d'une lapalissade, la partie de la ville dans laquelle on n'a pas besoin de se rendre, puisque précisément on y est » L'expression de Perec permet de forger la proximité à partir de la « motilité » (Kaufmann 2002) de la marche à pieds c'est-à-dire d'un

déplacement possible, de l'ordre du virtuel de l'appropriation de l'espace et du temps par la marche à pied.

## **7.1 REPRESENTATIONS DE LA « CAMPAGNE » A PORT-SUD ET AUX COTTAGES : D'UNE FORME « SUBIE » A UNE FORME « CHOISIE ».**

L'étude diachronique des représentations de la campagne s'appuie sur le regard rétrospectif des habitants sur leur environnement non-bâti en fonction de leur date d'emménagement. Cette méthode n'a pas pu s'appliquer au Québec où les échantillons ne sont pas équilibrés entre « nouveau » et « anciens » résidents.

Le choix de vivre à la « campagne » n'est pas exprimé comme tel par les premiers habitants des « nouveaux villages » franciliens :

« Je ne connaissais pas du tout la région, moi je suis de l'Oise mais j'ai vécu un peu partout dans le Jura, au Maroc, à Madagascar mais ça me plaisait l'environnement ; si je consultais une carte, je voyais qu'il y avait la forêt à proximité, il y avait des sentes etc. l'environnement rural me plaisait mais je l'ai pas choisi pour ça [...] si vous voulez mon premier souci n'était pas de venir acheter à la campagne, si j'avais pu acheter à Rambouillet, j'aurais acheté à Rambouillet [...] Je répète que je ne cherchais pas la campagne, j'aurais préféré sur le plan économique, sur le plan pratique vivre à Rambouillet qui est une ville, ce n'est pas une ville de banlieue, si je suis ici, c'est un accident, un accident économique parce que je n'avais pas les moyens de me payer une maison à Rambouillet. »

M. Cailloux, les Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

L'accession à la propriété est donc la raison principale qui explique l'arrivée des nouveaux arrivants

« On est arrivé par hasard, parce qu'elle elle est parisienne puis acheter sur Paris c'était pas facile. Quatre ans de mariage, on s'est éloigné de Paris pour accéder à la propriété ; il fallait faire au moins 40 km pour que ce soit dans nos cordes. [...] C'est le côté financier qui nous a emmené ici, le hasard. [...] On en revient malheureusement à des questions financières : c'était l'année où il y avait des prêts familiaux très intéressants

avec des prêts fonciers très intéressants alors, quand on est jeune ménage, vous connaissez ça un jour, on compte ses sous. »

M. Arni, Les Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.

Les premiers habitants de Port-Sud interrogés ignoraient l'existence de Breuillet avant de s'installer. La vallée de Chevreuse était un peu plus connue des premiers arrivants des Cottages en raison de l'offre en activités de villégiature. Plusieurs résidents mentionnent ainsi les « auberges » du village où se restauraient les citadins des années 1960-1970 dans le cadre de weekend champêtre :

« Moi je connaissais bien cette région parce que j'étais scout et on venait camper le weekend »

M. Forêt, Les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, « pionnier » arrivé en 1972.

D'une manière générale, la campagne est associée aux « vacances » ou au « sport » dans le discours des premiers habitants de Port-Sud et des Cottages :

« Bon bah moi j'ai toujours travaillé à Paris. J'ai été élevé plutôt à la campagne bon, et puis j'étais sportif je faisais beaucoup de course à pieds, je faisais du tennis [...] donc pour moi c'était le rêve il y avait le sport. Du reste avant même d'aménager mon pavillon actuel je m'étais déjà inscrit au club parce que je me suis inscrit au moment où on a mis l'option donc entre temps comme c'était sur plan, c'était pas complètement construit on a habité l'année suivante mais on venait au Club »

M. Luc, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1972.

Les premiers Port-Sudiens parlent davantage de « verdure » et « d'espace » pour d'écrire l'environnement villageois « non bâti » plutôt que de « campagne » qui est souvent associée à une forme d'isolement et de retard. L'environnement rural originel a été moins choisi que subi. Le Breuillet de 1970 est décrit péjorativement comme un « trou », un village arriéré « très rural », « moche » encore peuplé de « cultivateurs ».

« Le XIXème siècle ! D'ailleurs nous, quand on a acheté la maison, on est jamais allé au village quand je suis allée au village, je me suis dit ; mon dieu où est-ce que je suis arrivée! Mon dieu, que c'était moche! »

Mme Daniel, Port-Sud, femme au foyer, arrivée en 1970.

« Les Yvelines pour nous c'étaient les gens qui ne savaient pas conduire quand on habitait l'Opéra. 78 fallait pas nous en parler quand on a mis un 78 aux fesses on était un petit peu (rire) ça nous faisait rire parce quand on voyait un 78 pour nous c'était vraiment un campagnard qui venait à paris. »

M Arni, Les Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.

« Les anciens eux, ils étaient vraiment locaux ils avaient leur cousine gnagnagna ils se connaissaient du bal du 14 juillet comme dans la France du début du siècle précédent et ils se connaissaient de façon locale y compris leurs nanas, ils étaient avec des filles de Senlis, elles venaient en vélo solex et difficilement parce qu'il n'y avait pas âme qui vive l'hiver. Il devait y avoir une 2CV qui passait tous les deux jours, puis le boucher, puis le car, il faut remonter au film en noir et blanc et c'était encore ça quand on est arrivé dans les années 70, c'était encore triste ; il y avait pas grand-chose sur la route. »

M. Corsica, Les Cottages-de-Cernay, cadre du privé, arrivé en 1974.

« Le village il était encore très ancré au XIX ème siècle il y avait encore les vieux troquets des paysagistes avec les peintures sur les murs et il y avait encore beaucoup de souvenirs de la période des carrières. [...] Cernay la ville était moche, moche, c'était vraiment le bled du sud-ouest qui n'avait que ses plants de maïs, il y avait un château ou deux, mais c'était moche et triste. »

M. Forêt, Les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

Cette représentation de la campagne associée à des formes archaïques d'organisation sociale s'appuie parfois sur une connaissance intime du monde rural par les habitants des « nouveaux villages » du fait de leur histoire personnelle :

« C'était vraiment la campagne, la campagne d'ici dans les années 70 qui sont relativement modernes pour moi c'était encore la campagne des années 50 avec le vélo solex, la Citroën en tôle ondulée qui vient distribuer la viande le boucher ; donc vous voyez un petit peu il faut remonter dans les films des années 50 ; mais moi ça me plaisait et les gens qui étaient ici ça leur plaisait aussi et ça s'expliquait psychologiquement on venait de familles rurales de province par les grands-parents les parents, c'étaient des gens qui s'étaient trouvés en promotion sociale par leur génération mais qui avaient des

précédents ruraux par leur famille antécédente donc en fait il y avait une explication sociologique sur le fait qu'ils acceptaient de vivre ici. »

M. Corsica, Cottages-de-Cernay, cadre du privé, arrivé en 1974.

L'origine « rurale » des premiers habitants n'est pas attestée. En revanche, l'analyse des discours des premiers habitants montre que la « campagne » des années 1960-1970 est associée à une forme sociale. Certains de ces habitants estiment ne plus vivre à la « campagne » parce que cet environnement social a disparu :

« Pour moi c'est plus la campagne ici, ah non c'est plus la campagne, on croit que c'est la campagne mais ce sont des restes de campagne, pour moi la campagne qu'est-ce que c'est? Il y a encore une activité agricole intense, il y a encore des traditions d'entraide importantes ; il y a plus d'activité agricole, il y a des activités commerciales, des gens comme moi on est des rurbains, c'est-à-dire on travaille en ville mais on habite à la campagne. »

M. Corsica, Cottages-de-Cernay, cadre du privé, arrivé en 1974.

Les termes péjoratifs utilisés par les interviewés ainsi que les jugements esthétiques témoignent non seulement d'une catégorisation de la « campagne » comme modèle social mais également d'un rejet de cette organisation sociale.

Cette représentation de la « campagne » a cependant considérablement évolué chez les premiers habitants des « nouveaux villages ».

« Enquêteur : Et justement la campagne, c'est quoi pour vous ?

Enquêtée : Alors on évolue, maintenant je trouve ça important mais quand je suis arrivée j'étais parisienne et j'en ai souffert. Moi je me souviens à Bruyères-le-Châtel on descendait la rue dans le noir pas une lumière ! Je disais à mon mari ; viens, moi j'ai besoin de voir de la lumière ! C'est pas un choix, je me suis habituée ici mais je n'aimerais pas en pleine campagne »

Mme Hélène, Port-Sud, cadre financière retraitée, arrivée en 1975.

Anciens et nouveaux habitants s'accordent aujourd'hui pour valoriser dans leurs discours la « campagne » comme « qualité de vie » ou « cadre de vie ». Les nouveaux habitants considèrent habiter « à la campagne » qu'ils qualifient de « petite », « belle » :

« C'est vrai que le cadre, il y a un cadre la situation de Cernay c'est au centre du parc de la Haute Vallée de Chevreuse il y a une qualité de vie qu'il n'y a pas ailleurs c'est-à-dire on est à la campagne tout en étant à 30-40 km de Paris »

M. Blanche, les Cottages-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996

« C'est la campagne, je dirai c'est la belle campagne parce qu'on voit plus de chevaux que de vaches mais c'est la campagne. »

Mme Swarznjak, les Cottages-de-Cernay, employée, arrivée en 2010.

« Enquêtée : Je dirais pas la véritable campagne parce que pour moi la campagne ce sont d'immenses champs de blé.

Enquêté: On respire

Enquêtée : Il y a un fermier effectivement, on est entouré de champs, effectivement vous avez vu ils viennent de moissonner, moi c'est ce que j'appelle la petite campagne.

Enquêteur : La petite campagne c'est ?

Enquêtée : Bah pas loin d'une grande ville, tout sous la main à 45 minutes parce que quand on parle de la campagne, c'est un hameau de trois maisons, les champs de blés. »

M et Mme. Carboni, Les Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité et enseignante, arrivés en 1990.

Cette « qualité de vie » est parfois précisée par des catégories idéelles plus métaphysiques :

« L'intérêt d'ici c'est qu'il y a une liberté et une sérénité qui est folle. »

M. Blanche, Cottages-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996

L'enquête diachronique fait ressortir une transformation dans la catégorisation de la campagne. La « campagne » comme « organisation sociale archaïque » précède une représentation de la « campagne » comme « qualité de vie » ou « cadre de vie ». Ces représentations s'appuient sur un discours qui oppose des catégories esthétiques (« moche »/« belle ») et conceptuelles (« triste »/ « sérénité »). Cependant, que ce soit dans l'une ou l'autre de ces acceptions, ces représentations de la campagne renvoient toujours à une forme sociale. Ainsi, la description de la campagne comme « organisation sociale archaïque » puise davantage dans une approche des valeurs, des sociabilités et des pratiques

villageoises mais elle n'exclut pas pour autant un jugement esthétique : « un village moche » et des émotions : « triste ». A l'inverse, la description de la campagne comme « qualité de vie » retient davantage des catégories esthétiques « la belle campagne » et émotionnelles « sérénité », « liberté », mais elle n'exclut pas pour autant une forme sociale dite « de qualité ». Cette conception « sociale » de la campagne ressort en particulier dans l'aspiration à la reproduction sociale des « nouveaux arrivants » qui ont grandi « à la campagne » :

Contrairement aux résidents les plus anciens, les résidents arrivés plus récemment ont parfois grandi dans le périurbain. Certains souhaitent se rapprocher de leurs parents et reproduire les conditions sociales de leur enfance :

« On cherchait de Perrey-en-Yveline jusqu'à Gif-sur-Yvette en allant jusqu'à Saint Quentin dans ce triangle-là, mes parents sont aux Muraux ; à l'intermédiaire des deux beaux-parents donc il y avait vraiment une localisation géostratégique. [...] Mes parents habitent à Igny ; une résidence un peu dans le même genre. On voulait une maison, un jardin puis là il y avait une piscine, des tennis et c'est vrai que le concept de copropriété moi c'est vrai je le connaissais ; je le trouvais sympathique. »

M. Blanche, Cottage-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996.

D'autres habitants rapprochent leur environnement de la province :

« Je suis content d'habiter dans un lieu où je sens que c'est sauvegardé, c'est préservé, pour moi la nature, bon moi j'adore la nature, c'est un lieu où je sens qu'on respecte quand même l'environnement et oui je m'y sens bien ; moi je suis une auvergnate, je suis une fille des volcans et quand j'ai su que j'allais habiter en région parisienne, j'étais complètement paniquée parce que je voyais le périph, la banlieue etc. et quand j'ai vu où j'allais habiter, j'ai été très très soulagée ; j'avoue que je ne connais pas d'autres régions dans la région parisienne que je préfère à celle-ci parce que même St-Germain, la forêt, elle est urbaine ; ici c'est vraiment sauvage dans certains coins on a l'impression d'être en province ; moi je suis une provinciale, j'ai l'impression d'être là depuis peu de temps alors qu'en fait, j'y ai passé la majeure partie de ma vie. Je me sens encore très attachée à mes racines et puis on est aussi breton d'adoption entre guillemet depuis une dizaine d'années. »

Mme Bleue, Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1991.



« Moi je suis né dans un hameau en province qui était entouré de champs et qui progressivement s'est urbanisé parce que c'était une ville suburbaine, c'était à Angers ; donc j'ai vu la ville apparaître et maintenant, ce hameau, il est complètement, en fait ; il était au milieu de deux villes, les deux villes ont rejoint le hameau, maintenant c'est complètement urbanisé mais néanmoins j'ai grandi dans un monde qui m'a paru rural ; j'ai pris goût à ça et ayant grandi à Paris en milieu urbain, je n'imaginai pas faire grandir mes enfants en ville, j'avais pas mes repères ; et il se trouve que quand j'ai rencontré ma femme, on avait la même approche, bon elle a été citadine comme moi, mais on a eu, à peu près, la même éducation, le même cadre d'enfance ; donc être en milieu rural, sans être totalement isolé, c'est un peu le rêve de la ville à la campagne quelque part, c'est ça, il faut pas le cacher, donc que nos enfants voient pousser des fleurs, qu'ils aient le goût de les faire pousser eux même tout en se disant que demain ils vivront dans une ville à l'autre bout du monde parce qu'il faut pas se leurrer la mondialisation et tout ça. Alors, il y a tout un schéma qui se construit au fil de l'eau, on leur donne un certain nombre de valeurs, des valeurs de village, des liens avec d'autres enfants, des valeurs de relations, d'amitiés, de copinage, voilà, ici il y a une espèce de petit cocon dans lequel ils vont vivre, qui leur donneront des valeurs, des forces, des repères ; après pour notre propre plaisir aussi, par rapport à notre enfance et par rapport à l'image qu'on se faisait d'une vie à élever des enfants et à vieillir ici c'est tout à fait ce qu'on pouvait rêver. »

M. Mazi, Cottages-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

« Nous on vient d'Angoulême, on cherchait un peu le même cadre de vie [...] Angoulême c'est 5 000 habitants, tu traverses la ville en 15 minutes à pieds, attends c'est grand comme Arpajon, Angoulême »

M. Pierre, Port-Sud, adjudant militaire, arrivé en 2010.

« Enquêteur : Vous m'avez dit quand vous discutiez avec vos voisins à la fête des voisins un de leurs critères c'était d'être au vert ça vous ne m'en avez pas parlé du fait d'être à la campagne.

Enquêté : Alors c'était induit dans le sens où on venait de province ... »

M. Albert, Port-Sud, consultant en informatique, arrivé en 1988.

Les représentations de la campagne renvoient clairement à des pratiques sociales qui entretiennent une relation dialectique avec les représentations esthétiques ou les émotions. Ce qui est valorisé et dévalorisé dans le discours des habitants des « nouveaux villages » sur la « campagne », ce sont aussi des valeurs, des attitudes, des sociabilités, des pratiques et des expériences sociales au sein des espaces villageois. Charmes (2007) distingue trois figures du périurbain : celle du périurbain comme espace de vie, comme localisation stratégique et comme espace d'exclusion. L'enquête diachronique des représentations habitantes montre le passage d'un périurbain comme localisation stratégique pour cadres (Jaillet 2004) à celui d'un espace de vie où retraité ayant vieilli dans le périurbain et jeunes y ayant grandi trouvent dans cet espace les ressources nécessaires à leur vie quotidienne sans avoir à se rendre dans le centre.

Au Québec, un discours mélioratif sur la campagne en lien avec une vision sociale était absente du discours des interviewés. A Bromont, le terme est davantage associé aux espaces agricoles. Les habitants distinguaient par exemple la campagne et le village. Or, cet espace agricole est très peu accessible. En effet, les parcelles ont été rationalisées pendant la période de la colonisation selon le principe des rangs. Il n'existe donc pas comme en Europe de petits chemins ou des droits de passage agricole reliant les parcelles entre elles. Quant à l'Estérel, l'environnement rural est surtout forestier plutôt qu'agricole. A Bromont comme à l'Estérel, « Le bois » c'est-à-dire l'espace forestier est davantage valorisé que la « campagne » comme espace non-bâti.

Ces observations appuient l'hypothèse que les représentations et la valorisation de l'environnement non-bâti dépend des pratiques habitantes. Nous nous sommes donc interrogé sur le type de pratiques à l'origine des représentations mélioratives de l'environnement non-bâti.

## **7.2 LA MARCHE A PIEDS ET LE VELO : EXPERIENCES PRATIQUES DES REPRESENTATIONS MELIORATIVES DE L'ENVIRONNEMENT NON-BATI**

La pratique de la nature n'est pas réduite à une pratique contemplative du paysage. Le périurbain est un espace de « mobilité douce », la marche à pieds et le vélo sont pratiqués par les interviewés comme activités de détente. Un habitant témoigne de son rapport à la nature par sa pratique du VTT :

« Quand on était à Paris, on y était jamais le weekend ; quand on est ici, on est déjà en weekend moi je faisais beaucoup d'escalade donc beaucoup à Fontainebleau nature etc. voilà la nature, elle est déjà là, maintenant je fais du VTT, le VTT, il est dans le garage, je sors, je suis tout équipé, je vais dans les chemins. [...] C'est très très varié sur Cernay ; il y a 4 zones, il y a les Vaux-de-Cernay jusqu'au monts du Pommeray qui est vraiment un espace très vallonné, très varié, après, il y a la partie Chevreuse avec des grandes descentes et des grandes montées ; c'est déjà plus loin, d'abord il faut rouler, après, il y a toute la partie forêt de Rambouillet où là c'est très plat, après, il y a toute la partie Bonnay, Bouillon, Rochefort où là c'est sableux etc. donc ça permet 4 types de terrains différents, ça permet des tours d'une trentaine-quarantaine de kilomètres.

Enquêteur : Vous avez des espaces préférés ?

Enquêté : Non ,ça change c'est pas les mêmes paysages c'est pas les mêmes...

Enquêteur : Et ça justement sur les paysages ?

Enquêté : Pour moi, c'est aussi beau les uns que les autres ; c'est vrai, la partie Chevreuse est plus urbaine sur certains parcours ; après il y a certains parcours quand même très très sauvages ; non après pour moi, les paysages sont aussi beaux les uns que les autres ; après c'est plus par rapport à des problèmes de temps, la partie sableuse c'est sûr qu'en hiver c'est mieux parce qu'on va moins s'enfoncer, toute la partie Rambouillet ; c'est bien, il y a des parties qui seront bien en hiver parce que c'est carrossable et donc des parcours qui sont pas trop boueux ; il y a des zones où les parcours sont immondes en hiver, les Vaux-de-Cernay en hiver, c'est très compliqué parce que les pentes, c'est très difficile, Chevreuse ; c'est plus du long cours. »

M. Blanche, Cottages-de-Cernay, cadre supérieur, arrivé en 1996.

Ces pratiques valorisent surtout les espaces forestiers :

« On va beaucoup dans la forêt, on est tous à trainer dans la forêt tout le temps ; euh par exemple, une belle journée où on a envie de faire une ballade dehors même quand il neige ; on met les crocs et hop, une balade en forêt parce que juste derrière, on a la forêt et donc on y va jusqu'au Vaux-de-Cernay »

Mme Catalan, Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1996.

Pour certains habitants et surtout habitantes des « nouveaux villages » français, la forêt est aussi un espace dangereux.

« Enquêtée : Moi les espaces extérieur, pas tellement, toi tu vas dans la forêt pour les champignons, tu faisais beaucoup de vélo à un moment donné. La forêt, les enfants, non, on leur a interdit la forêt parce qu'il y a eu des histoires, des machins, des problèmes.

Enquêteur : Des problèmes c'est-à-dire ?

Enquêtée : Des agressions sexuelles, des machins, des trucs ; c'est vrai que moi aussi je m'arrête assez vite à l'entrée, je vais pas braver. »

Mme. Carboni, Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivé en 1990.

« St-Germain, c'est pas une forêt que j'aime ; ça fait, j'exagère en disant ça mais ça fait forêt touffue, coupe gorge, proximité de ville alors que là, on a vraiment l'impression... Il y a eu des agressions aussi les années précédentes dans la forêt de Rambouillet mais je me sens complètement en sécurité ici, je me leurre peut-être, je vais courir toute seule les gens disent que je suis folle, j'ai plus 15 ans non plus, je risque plus grand-chose, mais on sait jamais, on peut faire de mauvaises rencontres. »

Mme Bleue, Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1991

Si certaines habitantes minimisent la dangerosité de la forêt, cette dernière n'est pas pour autant un espace de sociabilité.

«Enquêtée : Non non, en forêt, on va jamais tout seul ; il y en a peut-être qui le font ; quand même pas forcément par parano mais vous pouvez tomber, vous pouvez avoir un malaise non, non, tout seul, il ne faut pas aller en forêt. [...] Les mercredis après-midis, il y a tout le temps du monde, les samedis, il y a tout le temps du monde, les dimanches il y a tout le temps du monde, c'est vraiment les balades habituelles, de temps en temps vous croisez des cavaliers, c'est familial, il y a tout le temps du monde.

Enquêteur : Du coup les gens se connaissent ?

Enquêtée : Non, parce que la forêt, elle est grande quand même, les gens se connaissent pas mais les gens se saluent en forêt, c'est comme en montagne, les gens se disent toujours bonjour. »

Mme Catalan, Cottages-de-Cernay, enseignante, arrivée en 1996.

Les champs n'ont été évoqués seulement par un seul interviewé qui précise ne jamais y avoir croisé personne.

« Avant c'était la forêt mais la nuit, à la tombée de la nuit, j'aime bien me balader par là parce je vois le crépuscule, je vois tomber le soleil, coucher de soleil, je fais 4 km dans les champs, c'est à peu près toujours la même balade ça change pas. [...] La forêt ici n'est pas belle, elle est pas vraiment accueillante parce qu'elle est en pente mais on a la forêt de Rambouillet : il y a un lac magnifique »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

A Bromont, la forêt située sur la montagne est également un espace valorisé et pratiqué :

« Enquêtée : On a choisi l'environnement pour rester ici

Enquêteur : Qu'est-ce qui vous attire dans cet environnement ?

Enquêtée : Bah, nous c'est la montagne, d'avoir un accès euh pour pouvoir aller marcher faire du vélo, faire du jogging, j'ai recommencé à skier, c'était pas tant la montagne de ski mais c'étaient plus les grands espaces, puis ici en plus, on est en face du parc avec le ruisseau et tout ça ; c'est super tranquille.

Enquêteur : Et quels sont les espaces nature que vous pratiquez ?

Enquêtée : Bah il y a ici en arrière, bah c'est le terrain de ski Bromont, mais il y a des réseaux de sentiers de vélo ; puis on peut aller soit en vélo soit en randonnée et marcher ; il y a la ville qui fait aussi des sentiers mais qui a donné accès avec les amis des sentiers et tout ça ; puis sinon juste sur le golf avant que le golf soit ouvert, on peut aller se promener sur le golf. On peut quand même aller profiter de ça, on a quand même trois de golf à Bromont! En tout cas nous autres, l'hiver, j'entends toujours ; on va marcher sur le golf donc ça fait un autre espace. »

Mme Sophie, Bromont, masseuse, arrivée en 2010.

A Bromont, aucun interviewé n'a mentionné se balader dans les champs. L'accessibilité des espaces agricole est en effet très limitée :

« Enquêté : C'est un des problèmes du Québec qui m'ennuie très fort, c'est que si tu veux marcher, il y a pas moyen de marcher parce qu'à cause du fait qu'il y a pas eu de

démembrement et de remembrement ; l'avantage de l'Europe moi je connais très bien l'Europe, l'avantage c'est qu'il y a plein de petits droits de passage plein de petits chemins qui relient des prairies, des bazars, tu sais : le petit champ qui appartient à un tel ; si tu veux marcher ici, il faut marcher sur cette putain d'autoroute avec ces putains de gros camions par contre maintenant, ils ont commencé à faire des petits chemins si tu veux faire du trekking.

Enquêteur : Il n'y a pas de chemins qui passent entre les champs ?

Enquêté : Non il n'y a rien, tu peux pas te balader et les gens comme je te dis, ils ont pas vraiment une tradition, il y en a, il y a de bons promeneurs.




Enquêteur : Mais il y a des chemins dans la Montagne ?

Enquêté : Oui mais normalement tu n'as pas le droit d'y aller, c'est privé. Nous, on y va toujours. Il y a quelques chemins autour, mais c'est typique à Bromont, les gens n'ont pas vraiment une tradition de marche dans les campagnes ils ont malheureusement une grosse habitude de la voiture. Nous autres, quand on va marcher, on va aux Etats-Unis quand on veut faire un peu de trekking, il y a beaucoup plus de tradition de marche aux Etats-Unis, de chemins qui sont près, qui sont balisés ; ici ils se sont battus, ils ont plus ou moins réussi à avoir des autorisations pour avoir un chemin de trekking du côté de Sutton ; si tu veux marcher ici, c'est pas évident puis à un moment donné tu as la période de chasse, tu es mieux de ne pas te promener, les chasseurs, ils viennent te foutre dehors comme quoi tu es sur leur terrain puis ils tirent un peu sur tout le monde, ils tirent sur tout ce qui bouge ; non parce qu'en Europe, on se promène partout ; à la rigueur ici, c'est sûr tu as la montagne, mais c'est une petite balade, c'est une heure ou deux puis c'est fini une fois que tu l'as faite, c'est toujours la même. »

M. Pin, Bromont, agriculteur, arrivé en 1983.

Ces pratiques de la marche à pied correspondent à des parcours ancrés dans les habitudes des habitants.



- Légende
-  Infrastructures utilisées par les interviewés
    1. Ecole Port-Sud
    2. Club Port-Sud
    3. Gymnase et piscine
    4. Médiathèque
    5. Centre commercial
  -  Lieux de promenades de proximité utilisés par les interviewés (lacs)
  -  Espace de fréquentation piétonnier des interviewés

**Figure 7.2 Schéma des espaces de la pratique de la marche à pieds à Breuillet**

**Source : Google earth, réalisation personnelle**

La marche à pieds ou le vélo sont des pratiques sur lesquelles s'appuie une représentation méliorative de l'environnement non-bâti. Ces pratiques demandent des aménagements en leur faveur et des institutions pour les défendre qui selon les cas, reconfigure les normes sociales et juridiques attachées aux espaces.

### **7.3 INSTITUTIONS ET AMENAGEMENTS EN FAVEUR DE LA MARCHE A PIED ET DU VELO : DE LA PROTECTION D'UNE PRATIQUE A UNE NOUVELLE CONCEPTION DU PERIURBAIN**

La pratique de la marche à pied et du vélo est soutenue par des aménagements matériels et des institutions. Plusieurs interviewés à Bromont, Port-Sud et l'Estérel appartenaient à des associations de marcheurs ou de coureurs:

« Enquêteur : Est-ce que ça vous arrivait de vous promener ?

Enquêté : Oui nous marchions beaucoup, nous avons découvert la région, j'ai fondé un club, une association de marcheurs.

Enquêteur : Une association de marcheurs ?

Enquêté : Oui ça s'appelle toujours les marcheurs de l'Hurepoix

Enquêteur : Donc, c'est vous qui l'avez fondée ?

Enquêté : Oui, je suis président fondateur ; au bout de 10 ans, on a tourné mais je suis resté 10 ans. »

M. François, Port-Sud cadre commercial à la retraite, arrivé en 1973.

A Bromont, l'Association de promotion des sentiers est née d'un conflit relatif à l'urbanisation de la montagne. Ces conflits sont emblématiques du rôle que peuvent jouer des pratiques de l'espace comme la marche à pied ou le vélo dans la contestation d'un projet immobilier.

Le projet Val 8 est la dernière phase du projet Val des Irlandais initié en 1995 par le promoteur Ski Bromont immobilier dirigé par Charles Désourdy, fils de Robert Désourdy, fondateur de Bromont. Avant même l'annonce publique du projet, des citoyens organisés sous forme d'association en faveur de la protection des sentiers entament une première action destinée à imposer un programme relatif à l'usage et l'accessibilité de la montagne.

« Enquêté : Qu'est-ce qu'on a fait ? On s'est dit bon ben, on est arrivé à l'hôtel de ville on est 100 personnes on est 450 personnes, donc Facebook.



Enquêteur : C'était quand ça ?

Enquêté : [...] avril 2011. On est arrivé, on était au-dessus de 100 à l'hôtel de ville puis on a dit on a mis un poing sur la table puis on a émis notre position, en fait, on a émis à la ville notre position écrite mais on avait bin peur de voir la grosse machine... Alors, on a voulu donner un poids politique à nos élus. Alors, on est arrivé et on a dit ; on veut faire protection des sommets en haut de 400 mètres, les deux sommets font 470 et 450. Donc à partir de 400m, on veut protéger nos sommets. Ca c'était la première de nos revendications. Deux, on veut garder l'accès aux sommets ; tu peux tout lotir autour en-dessous de 400 mètres et laisser des terrains privés, non, on veut des servitudes municipales, des permissions pour accéder au sommet ; c'était notre numéro deux. Notre numéro trois, c'était qu'il y ait des passages entre les lots par servitudes municipales fermes, pérennes, à jamais! Qui permettent de connecter au réseau existant. »

Président de l'association des amis des sentiers (rencontré en mars 2013)

En juin 2011, la presse locale annonce effectivement une entente entre les Sentiers de Bromont, la Ville et l'entreprise Ski Bromont en faveur de la promotion de 100 kilomètres de sentiers supplémentaires<sup>118</sup>. L'Association devient alors co-gestionnaire avec la ville et ski Bromont ;

« La gestion des sentiers de randonnée à Bromont sera de plus en plus l'affaire des Amis des sentiers de Bromont. L'organisme vient de signer avec SkiBromont.com et la Ville une entente de partenariat qui pourrait éventuellement le mener à prendre l'entière responsabilité du réseau sous son aile.

Après quelques mois d'études et de discussions, Les Amis des sentiers (ASB) s'engagent donc à gérer les sentiers de cross-country de SkiBromont.com dès cet été. Pour avoir accès à ce vaste secteur cyclable, les usagers seront invités à se procurer un laissez-passer saisonnier de 40 \$, disponible à SkiBromont.com.

Le groupement a également obtenu de la Ville le droit de signer des formulaires de droit de passage avec les propriétaires fonciers qui accepteront que les sentiers de randonnée traversent leur terrain. »<sup>119</sup>

---

<sup>118</sup> 2011 « activités extérieures : 100 km de sentiers en plus à Bromont » *Journal l'Express* 15 juin, p. 33.

<sup>119</sup> 2011 « Plus de pouvoirs aux amis des sentiers » *La Voix de l'Est* 26 mai, p. 13

Pour le président de l'association des amis des sentiers c'est un changement de posture de l'association qui s'opère :

« D'abord les amis des sentiers ont été formés pour défendre et protéger les sentiers existants et les chemins forestiers existants [...]. Aujourd'hui, la situation est différente. Premièrement, au niveau de la protection des sentiers naturels. C'est toujours notre mission, pour ça, on s'est organisé avec la ville, on est devenu partenaire de la ville ; donc avant on était un groupe contestataire, protestataire on a laissé tomber ce côté-là, dans une vision là de protéger les sentiers, on est mieux d'être partenaires avec la ville. Donc il y a deux ou trois ans, on a fait un virage. Pourquoi? C'est parce qu'à chaque fois qu'un terrain non loti est loti, la ville accapare et se voit donner 10% en parc ; donc si on a une superficie de un million de pieds carrés, bah il y 100 000 pieds carrés qui s'en va en parc puis, des parc pour enfants à tous les coins de rues ; c'est inutile! Donc, on privilégie des parcs linéaires et avec cette vision là ce qu'on a eu c'est une vision d'interconnexion parce que présentement on a trois plateaux majeurs et un quatrième en formation qui sont pas reliés [...] Nous étions d'abord des revendicateurs, des critiqueux, on est devenus des partenaires pour aider la ville à avoir des couloirs qui permettent les interconnexions entre les différents réseaux. »

Président de l'association des amis des sentiers (rencontré en mars 2013)

Lors de l'entretien le président des amis des sentiers décrit son association comme une « machine de production d'aménagement de sentiers ». Il faut distinguer les sentiers produits par l'association, des « pistes cyclables ». Les sentiers aménagés par l'association des amis des sentiers sont des sentiers « naturels », c'est-à-dire des sentiers dont la base est « naturelle », en d'autres termes, sans modification de la surface sur laquelle on marche.



**Figure 7.3.a Exemple d'aménagement de sentier « naturel »**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3.b Exemple de rampe aménagée sur un sentier « naturel »**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**

La notion de partenariat notamment avec la ville apparaît à plusieurs des étapes de la production de ces espaces « naturels ». Le président des amis des sentiers distingue ainsi quatre missions: une mission opérationnelle d'aménagement, une mission de recherche de droit de passage, une mission de « consulting » pour la municipalité, et enfin une mission de recherche de partenariat.

La mission opérationnelle de l'association est gérée par une partie du conseil d'administration qui s'occupe de l'aspect technique de l'aménagement des chantiers. En effet, des « chefs d'équipes » formés gèrent des bénévoles lors de « corvées » organisées au printemps et en automne. L'association emploie également deux salariés saisonniers ayant une expertise dans l'aménagement de sentier durable ainsi que deux salariés en insertion dans le cadre d'un programme emploi Canada.

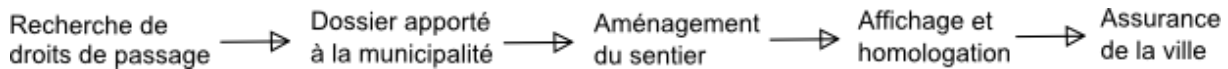
La mission recherche de droit de passage est coordonnée par un notaire et un avocat membres de l'association. Ils proposent à des propriétaires d'aménager sur leurs terrains des sentiers et leur offrent l'assurance responsabilité civile de la ville en cas d'accident. Pour ce faire, la ville exige préalablement que le sentier soit homologué avec des droits de passages renouvelés chaque année ce qui rend les sentiers extrêmement précaires. La mission de « consulting » auprès de la municipalité consiste à assurer une veille sur les permis de construire et la planification des lotissements. Enfin, la mission de recherche de partenariat s'attache à nouer des partenariats avec d'autres groupes organisés afin d'assurer « l'appropriabilité » des sentiers produits.

« Il faut qu'on développe l'appartenance il faut qu'on développe l'utilisation des sentiers. C'est beau là d'avoir des sentiers, c'est bien beau de les mettre là mais faut qu'il y ait du monde donc on supporte, on supporte le club de trail, le club de raquette est venu nous voir, bon présentement, c'est un peu dommage parce que l'hiver tu veux prendre un chemin l'hiver, l'affichage disparaît sous la neige, ils ne savent pas où est le sentier. On va probablement à l'automne identifier quelques sentiers de raquette. »

Président des amis des sentiers, rencontré en avril 2013.



En rouge: Participation financière complète de la municipalité de Bromont



**Figure 7.3. c. Schéma de la « chaine de production » de sentiers « naturels ».**

**Source : réalisation personnelle**

Cette « machine de production » de sentiers vise à lutter contre les sentiers « pirates ». Pour ce faire, l'association essaie d'officialiser les sentiers existants en les cartographiant et les homologuant mais aussi en participant à l'élaboration d'un plan directeur avec la municipalité.

La reconnaissance des sentiers pirates et la stratégie à adopter constituent le point névralgique de la politique de production de sentiers.

« Il ne faut pas oublier quelque chose, c'est que le plus grand aménageur de sentiers ça a toujours été Ski Bromont, ça a toujours été la machine alors tout le monde était assis et attendait que Ski bromont fasse de nouveau sentiers jusqu'au jour où ils ont décidé d'arrêter. Et c'est là que les sentiers clandestins ont commencé : là il a fermé sa montagne oh boy là on est dans le trouble parce que là il va y en avoir n'importe où »

Président des amis des sentiers, rencontré en avril 2013

En effet, selon la conjoncture Ski Bromont n'hésite pas à privilégier son activité immobilière au détriment de son activité récréative, quitte à fermer des sentiers voire des pistes de ski pour produire des biens immobiliers.



**Figure 7.3.d** Panneau signalant la propriété privée de la montagne et la fermeture de son accès.

**Source :** Photographie personnelle, avril 2013



**Figure 7.3. e Secteur viabilisé mais non vendu**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3.f Exemple de projet immobilier construit par ski Bromont**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3. g Maison de luxe construite dans la montagne.**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3.h Fermeture d'un sentier dans la montagne.**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**





**Figure 7.3 i Ballade sauvage sur la montagne**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**

Inversement, les passionnés de sport extrême sont plus réticents à passer des compromis avec ski Bromont et donc à participer à la recherche de consensus prôné par Les amis des sentiers. Le précédent négocié avec le projet immobilier du cercle des cantons illustre les frustrations et la position médiane des amis des sentiers. Sur ce projet, les amis des sentiers n'ont pas participé en amont à la planification du lotissement.

Les sentiers ont été fermés par le projet immobilier et les amis des sentiers ont dû négocier en aval avec le propriétaire pour de nouveaux tracés.

« Ça c'est un projet permis par la ville il y a 5 ans qui vient de se faire donc les amis ont été informés mais n'ont pas participé ; alors là, on se retrouve avec des sentiers qui ont été fermés ; on a géré nos membres, on a géré Facebook ; écoute, c'était, il y avait la pomme de route, un des plus beaux single track de Bromont puis... On l'a perdu parce qu'il y a une grosse rue à la place, mais après qu'est-ce que tu veux on a travaillé avec le promoteur puis on a trouvé, on va être en droit de passage sur son terrain sur cette

section-ci, mais on a besoin d'espace, on a besoin de 30 mètres parce que c'est escarpé, pour que ce soit accessible, on va avoir un droit de passage donc on va venir naturaliser le sentier pour éviter les chicanes parce que là la chicane va pogner donc on va venir le renaturaliser (...) puis on contourne, on a trouvé une solution. »

Président des amis des sentiers, rencontré en avril 2013



**Figure 7.3. j. Projet cercle des cantons, privatisation des voies et restriction des accès**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3 k. Panneau à terre indiquant le contournement temporaire du sentier suite à la construction des cercles des cantons**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**



**Figure 7.3. l. Détournement d'un sentier suite à la construction de bâtiments des phases 1 et 2 des cercles des cantons**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013.**



**Figure 7.3. m. Sentier fermé suite à la construction des phases 1 et 2 des cercles des cantons : au premier plan un arbre bloque l'accès au sentier, au second plan un panneau rappelle la propriété privée du sentier**

**Source : Photographie personnelle, avril 2013**

Cependant, avant même l'aménagement de la phase 3, les Amis de Bromont ont installé des panneaux qui rappellent au préalable le tracé des sentiers.



**Figure 7.3.n. Phase 3 du projet des cercles des cantons, au premier plan on aperçoit des panneaux indiquant le tracé des sentiers avant même la construction des bâtiments**

**Source : photo personnelle, avril 2013**

C'est ce processus qu'il était prévu de réitérer concernant le Val 8. Ces dispositifs ne permettront pas de désamorcer un conflit autour d'un projet immobilier.

#### **7.4 LA MARCHÉ A PIEDS ET LE VELO ; UNE PRATIQUE SUBSEQUENTE AUX CONCEPTIONS D'AMENAGEMENT QUI NOURRIT LA CONTESTATION DU PROJET IMMOBILIER DU VAL 8 A BROMONT**

En octobre 2012, l'entreprise Ski Bromont présente lors d'une réunion publique à la mairie son projet de quelque 750 000\$ pour 55 luxueuses résidences sur 102 hectares. D'après la presse locale, c'est le directeur de l'urbanisme de la Ville qui lance le projet ; il annonce la mise en place d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'accorder les vues du promoteur avec celles de la Ville.<sup>120</sup>

"Pour la Ville, c'est important de pouvoir guider le promoteur par le biais du PIIA. La réalisation des projets doit assurer la protection des paysages, du couvert boisé, des sommets de montagne, des terrains en forte pente et des espaces avec une valeur écologique", a-t-il indiqué. Cela devrait notamment se traduire par un déboisement de seulement 15% de la superficie totale, incluant les infrastructures routières. M. Vachon a aussi assuré qu'aucune construction ne sera autorisée sur les sommets Horizon et Bernard. De plus, chaque terrain devra avoir une surface minimale de 10 000 mètres carrés et aucun lot ne pourra être subdivisé.<sup>121</sup>

Biologistes et environnementalistes assurent que le projet est respectueux des espèces les plus fragiles ; un ingénieur spécialiste en hydrologie certifie que le projet prend en compte les dangers de l'érosion. Enfin, « un des points importants pour les citoyens de Bromont était l'accessibilité aux sentiers sillonnant la montagne. En ce moment, 24,4 km de sentiers publics jalonnent la zone ciblée par le projet. Non seulement, la Ville les récupérera, mais 13,4 km de nouveaux tracés seront ajoutés, totalisant 37,8 km. »<sup>122</sup>D'après la presse, cette réunion n'a suscité que peu de contestations :

---

<sup>120</sup> 2012« Ski Bromont veut ajouter 55 résidences »*La Voix de l'Est*, 12 octobre, p. 8

<sup>121</sup>Ibid

<sup>122</sup>Ibid

« Peu de commentaires ont été formulés par les citoyens au cours de la séance. Un des plus sceptiques sur place a par ailleurs conclu en disant: "Je suis arrivé ici ce soir avec plusieurs points d'interrogation. Ils se sont tous évanouis au cours de la présentation. Félicitations pour votre professionnalisme." »<sup>123</sup>

*A posteriori*, cette réunion apparaît comme une opération visant à assurer l'acceptabilité sociale du projet. Cependant, le consensus négocié entre acteurs organisés présenté aux citoyens va être contesté par un mouvement de protestation à l'initiative du frère du promoteur. Au début de l'année 2013, une pétition est lancée contre le projet par les deux frères du propriétaire de la montagne qui sont aussi promoteurs de projets immobiliers dans d'autres secteurs de Bromont que celui de la montagne. Évidemment, dans la presse les deux frères nient le conflit familial :

« La situation a de quoi étonner puisque le projet immobilier Val 8, contesté par les deux frères Désourdy, est piloté par Immobilier Ski Bromont, présidé par le cadet de la famille, Charles Désourdy. "Nous ne sommes en guerre contre personne, a précisé Gérald Désourdy. Il n'y a personne qui s'appelle pour se crier des noms. Il n'y a pas de guerre de famille. Il y a plutôt deux visions différentes." »<sup>124</sup>

Cependant, au cours d'un entretien, un des frères Désourdy nous confie regretter le manque de « synergie » entre « propriétaires » :

« Il y a beaucoup non... il y a peu de grands intervenants à Bromont mais il y en a quand même admettons une dizaine mais il y a pas de synergie entre ces dix intervenants là touristiques, il y a pas de plan commun. Il y a pas de rassemblement d'admettons ces dix ...propriétaires terriens ou propriétaires... ou exploitants d'attraction, c'est tout le monde fait chemin en vase clos... chacun fait sa petite affaire je pense que ça aussi c'est déplorable de pas voir l'ensemble des intervenants qui pourrait faire en sorte que ce soit un réel moteur important ; chacun est un peu concurrent de l'autre à l'intérieur de notre

---

<sup>123</sup>Ibid

<sup>124</sup> 2013 « protection des sommets » *La Voix de l'Est*, 11 avril, p. 3

ville, on peut se dire concurrent oui mais dès qu'on sort de notre territoire municipalité on devient une synergie quand on travaille ensemble et c'est ce que je déplore. »

Entretien Robert Désourdy, mars 2013.

Une première pétition électronique de 800 personnes est déposée le 2 avril 2013<sup>125</sup> et 75 personnes sont présentes dans la petite salle de l'hôtel de ville qui se retrouve bondée. Les signataires revendiquent confusément «la protection des sommets en interdisant le développement immobilier au-delà des 400 mètres d'altitude, la limitation du développement immobilier sur le massif en plus de permettre son accès aux Bromontois et visiteurs en créant un parc et des sentiers. »<sup>126</sup> La mairesse ne manque pas de rappeler que ces dispositions sont déjà présentes dans la conduite du projet. Cependant, les protestataires souhaitent que la municipalité aille plus loin avec notamment la création d'un parc : «Protégeons nos espaces en parc pour les jeunes. On pense que ça devrait être un parc pour les générations à venir comme le parc Jean-Drapeau à Montréal, a indiqué Gérald Désourdy. Il faudrait que la ville trouve une façon d'acquérir le terrain afin d'en faire un parc municipal, provincial ou fédéral. C'est une chose qui mérite d'être discutée, d'ici là un moratoire s'impose. C'est le seul diamant intact qui pourrait être aux citoyens.»<sup>127</sup>

Pour y parvenir, les opposants réclament un « moratoire », ou un « référendum » pour prendre un peu de recul par rapport au lieu qui constituerait « l'âme de Bromont »<sup>128</sup>.

Au cours de la séance municipale et pour montrer le volontarisme de la municipalité, la mairesse décide d'appuyer les contraintes paysagères relatives au projet Val 8 :

« Le 5 novembre 2012, le conseil municipal avait exprimé certaines réserves sur la version du projet proposée par le promoteur. Ce dernier a dû retourner à la table à dessin afin de satisfaire certaines exigences, notamment pour la préservation du paysage.

Dans la résolution adoptée hier soir, la Ville entérine les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de refuser certains lots du projet, notamment parce qu'ils affectent le paysage ou qu'ils sont situés à une altitude trop élevée. »<sup>129</sup>

---

<sup>125</sup> 2013« Un projet résidentiel controversé »*La Voix de l'Est*, 3 avril, p. 2

<sup>126</sup> 2013« La ville de Bromont va de l'avant malgré les protestations »*Journal Le Guide*, 10 avril, p.9

<sup>127</sup>2013« La ville de Bromont va de l'avant malgré les protestations »*Journal Le Guide*, 10 avril, p.9

<sup>128</sup> 2013« Un projet résidentiel controversé »*La Voix de l'Est*, 3 avril, p. 2

<sup>129</sup> 2013« Un projet résidentiel controversé »*La Voix de l'Est*, 3 avril, p. 2

« Les lots refusés comprenaient soit, des terrains avec de fortes pentes, se trouvaient en altitude élevée, avaient une présence accrue de feuillus qui rendait difficile le camouflage des résidences ou se trouvaient sur la ligne de crête. »<sup>130</sup>

Le promoteur suit les recommandations de la Ville :

« Dans la dernière proposition faite aux élus, Ski Bromont propose la construction de 38 résidences, tandis que 50% du territoire de 11 millions de pieds carrés deviendrait des parcs, des sentiers, une zone de conservation ou encore une servitude de conservation. »<sup>131</sup>

La mairesse reconnaîtra plus tard sa mauvaise anticipation de la protestation :

« Une municipalité a plusieurs outils pour analyser des projets et le référendum fait partie des outils. On a pris beaucoup de temps pour monter ce projet. Ce soir, on a réalisé de part et d'autre qu'il faut discuter. On entend communiquer. Ce n'est pas demain matin que ça va débiter. Rome ne s'est pas bâtie en un jour. On réalise que les gens sont attachés. Ils l'ont fréquenté même si ce sont des terrains privés. »<sup>132</sup>

Deux éléments importants liés entre eux sont à relever de l'analyse par la mairesse de la contestation. Premièrement « le manque de communication » qui témoigne d'une lacune démocratique et de l'échec des dispositifs d'acceptabilité sociale associant en amont les groupes co-gestionnaires et présentant de façon soignée le consensus obtenu à la population. Deuxièmement, ce qui est en cause c'est un droit d'usage, une revendication de l'usage et son expression démocratique contre le droit de propriété privée comme le mentionne Charles Désourdy le PDG de Ski Bromont qui fait référence à la réunion publique de novembre 2012 :

« Tout le projet a été présenté. Les biologistes, les ingénieurs, toutes les questions d'environnement, écoulement des eaux, tout a été couvert, indique-t-il. Tout allait bien.

---

<sup>130</sup> 2013 « La ville de Bromont va de l'avant malgré les protestations » *Journal Le Guide*, 10 avril, p.9

<sup>131</sup> 2013 « Projet Val 8 discordance familiale chez les Désourdy » *Granby express* 19 avril, en ligne.

<sup>132</sup> 2013 « La ville de Bromont va de l'avant malgré les protestations » *Journal Le Guide*, 10 avril, p.9



Le projet a été approuvé au début du mois de mars par le conseil et vers la mi-mars, les opposants se sont levés pour faire signer une pétition en disant de barrer le projet pour faire un parc», ajoute le PDG de l'entreprise. »<sup>133</sup>

Ce dernier découvre que pour les Bromontois, les terrains visés dans le développement ne sont pas privés.

«Ça fait neuf ans que la marche est interdite, ça fait un an que le vélo et le cross-country sont interdits dans cette zone. Souvent, ceux qui se plaignent, c'est qu'ils ont illégalement continué d'aller là et veulent conserver ce droit acquis-là.»<sup>134</sup>

Pour le PDG de Ski Bromont, un processus de production d'espace public est en cours :

« Dans la dernière proposition faite aux élus, Ski Bromont propose la construction de 38 résidences, tandis que 50% du territoire de 11 millions de pieds carrés deviendraient des parcs, des sentiers, une zone de conservation ou encore une servitude de conservation. À ça, il y a un engagement de limiter le déboisement à 10%. Si on faisait une pétition avec cette proposition qui amène des revenus additionnels de 300 000 ou 400 000\$ à la Ville, la grande majorité des citoyens signerait, dit M. Désourdy. C'est un terrain privé dont 50% va devenir public avec 15 kilomètres de sentiers», ajoute-t-il. »<sup>135</sup>

Pour son frère Gérald, ce processus n'est pas suffisant ;

« « C'est mieux que rien, mais l'objectif n'est pas de partager un parc avec des habitations. Un parc c'est un parc. Il doit être libre de toutes habitations et de toute circulation », rappelle l'un des opposants, Gérald Désourdy, frère du promoteur. »<sup>136</sup>

De même lors d'un entretien, Robert Désourdy nous précise son projet :

---

<sup>133</sup> 2013 « Projet Val 8 discorde familiale chez les Désourdy » *Granby express*, 19 avril, en ligne.

<sup>134</sup> 2013 « Projet Val 8 discorde familiale chez les Désourdy » *Granby express*, 19 avril, en ligne.

<sup>135</sup> 2013 « Projet Val 8 discorde familiale chez les Désourdy » *Granby express*, 19 avril, en ligne.

<sup>136</sup> 2013 « Projet Val des Irlandais à Bromont : un plan modifié présenté aux élus. » *SRC Estrie*, 19 avril, en ligne.

« Moi ça fait longtemps que je sais qu'il y a un projet domiciliaire qui est prévu en haute montagne; c'est drôle à dire parce que je suis dans cette entreprise mais je suis en désaccord avec les membres de l'entreprise ; puis, j'ai toujours dit qu'il fallait développer le bas de la montagne avant de développer le haut et si vraiment on développait le haut, il fallait vraiment que ce soit comme une toile où on peut marcher entre les lots, où on peut avoir accès au sommet et quand même certains lots pouvaient être traversés par certain sentiers pédestres, sentiers cyclables, sentiers équestre ; et j'avais pas d'oreilles ; la raison c'était que ces lots-là perdaient de la valeur si ces lots-là, étaient divisés en deux, si on veut, par un corridor de deux trois mètre de large aux fonctions équestres, pédestres et cyclables. Tout ça pour dire que j'ai eu peu ou pas d'écoute, j'ai attendu, j'ai attendu le plus longtemps possible pour que la population s'en rende compte bien avant moi parce que je trouvais que j'étais le plus mal placé pour en parler ; mais quand j'ai su que les permis de déboisement allaient être émis quelques semaines plus tard, j'ai décidé de faire une sortie pour dire non, ça n'a aucun sens; puis est-ce que je suis seul à penser ça ou est-ce que j'ai de l'appui ; puis je suis surpris puis en même temps je suis les deux, je suis surpris que les gens ne l'aient pas vu avant mais je suis étonné de voir la réponse des gens qui veulent vraiment protéger les sommets. Donc c'est la triste réalité mais c'est ça ! Ce qui cause un conflit un peu familial que je déplore, j'en suis triste, mais on nous a toujours appris à nous, dans notre famille, d'aller jusqu'au bout de nos convictions alors c'est ce que j'ai fait (rire).

Je pense que pour citer un des membres des amis des sentiers de Bromont, évidemment eux autres prônent le développement des sentiers et des pistes cyclables, et ils étaient presque prêts à accepter des compromis toujours, bah justement des compromis ce sont des compromis, ils étaient heureux d'accueillir de l'immobilier, et des cyclistes, et des randonneurs ; mais un d'eux a dit c'est sûr, c'est pas du tout le même cachet de faire de la randonnée en montagne avec des maisons de part et d'autre, voire de grosses haies de cèdres et des clôtures ; c'est sûr que c'est pas le même cachet qu'une montagne complètement en forêt ; euh, pff moi je pense oui, qu'il faut avoir des compromis dans la vie mais sur 350 acres de terrains ou un centaine d'hectares, euh pff non, il n'y a pas place au compromis ; c'est déjà un compromis d'avoir un si petit territoire dans l'ensemble du petit pâté de Bromont puis même, je vois que c'est un parc régional c'est pas un parc que municipal parce que les utilisateurs vont venir depuis Montréal

jusqu'à Bromont. Donc c'est un parc qui va être réellement assez grand quand même donc non, il n'y a pas place, pas de place à l'hybride dans mon livre (rire). »

Robert Désourdy, entretien avril 2013

Face aux revendications de la population, puis à l'ouverture de négociation entre le promoteur et la Ville lors d'une entrevue médiatique, la Ville décide le 29 avril 2013 de prononcer une offre d'achat au montant de l'évaluation municipale. La population est prévenue la veille. Une soixantaine de personnes sont présentes<sup>137</sup>. Cette offre n'a aucune chance d'être acceptée par le propriétaire de Ski Bromont. La valeur municipale du terrain est de 650 000\$ ; or le promoteur évalue la valeur marchande du foncier à 11 millions de \$. Le geste de la municipalité est « didactique » en vue de préparer le prochain conseil municipal au cours duquel une nouvelle pétition des opposants doit être déposée<sup>138</sup>, il entend montrer à la population les limites d'une « municipalisation » de la montagne. « "Si le promoteur accepte, on aura atteint les objectifs de la population. Mais s'il refuse, les citoyens à l'origine de la pétition, êtes-vous en mesure de créer un organisme et d'aller chercher les ressources financières pour atteindre votre objectif", a questionné la mairesse de Bromont. »<sup>139</sup> Cette dernière a rappelé que la Ville a déjà des investissements importants à faire pour "assurer la pérennité des services en place". « "Je ne suis pas certaine que tous ceux qui signent la pétition ont compris que ça a un impact financier important", a laissé tomber la mairesse au cours de la soirée. »<sup>140</sup>

Quelques jours plus tard au début du mois de mai 2013, une pétition de 3892 personnes dont 47% de Bromontois est déposée lors de la séance du conseil municipal pour demander la protection des deux principaux monts de la montagne de ski<sup>141</sup>. Cependant, le conseil de Bromont refuse de voter un moratoire. La municipalité relaye ses actions récentes et enjoint aux opposants au projet de « s'impliquer avec la Ville pour trouver une solution créative qui ne ferait pas de perdants. »<sup>142</sup>. Ironiquement, du temps pour pouvoir s'organiser constitue la principale revendication d'un des leaders du comité « Protégeons Bromont » qui clame : "Éloignons-nous du mot moratoire. Accordez-nous le temps et des garanties. Adoptez une résolution de deux

---

<sup>137</sup> 2013 « 650 000\$ ou 11 millions ? » *La Voix de l'Est*, mardi 30 avril p. 3

<sup>138</sup> La première pétition a été déclarée irrecevable parce qu'elle ne comportait pas l'adresse des signataires.

<sup>139</sup> 2013 « 650 000\$ ou 11 millions ? » *La Voix de l'Est* mardi 30 avril p. 3

<sup>140</sup> 2013 « 650 000\$ ou 11 millions ? » *La Voix de l'Est* mardi 30 avril p. 3

<sup>141</sup> 2013 « Bromont écarte l'idée d'un moratoire » *La Voix de l'Est*, 7 mai, p. 4.

<sup>142</sup> 2013 « Bromont écarte l'idée d'un moratoire » *La Voix de l'Est*, 7 mai, p. 4.

ans pour susciter, stimuler cette créativité que vous demandez pour nous laisser aider la Ville dans l'acquisition de ces terres."<sup>143</sup>

Sans surprise, le promoteur refuse la proposition d'achat de la Ville au motif qu'elle "ne répond pas à l'évaluation et aux objectifs financiers et corporatifs de l'entreprise"<sup>144</sup>.

En juin 2013, Robert Désourdy qui est à la tête de Protégeons Bromont avec son frère Gérald annonce la constitution prochaine en Organisation à But Non Lucratif (OBNL) de protégeons Bromont. « Une fois ces démarches administratives et légales accomplies, le nouvel organisme entend bien participer financièrement à la création d'un parc. »<sup>145</sup> La municipalité accueille plutôt favorablement cette institutionnalisation qui suit la démarche entamée par les « amis des sentiers » :

« On souhaitait voir le milieu aller plus loin", a-t-elle dit hier. Celle-ci confirme d'ailleurs que le projet du Val 8 chemine bel et bien dans l'appareil administratif. "Mais cela n'empêche pas que, parallèlement à ça, il y ait des réflexions et des propositions" qui pourraient mener à la création d'un parc, laisse-t-elle entendre. L'organisme Les Amis des sentiers participe aussi aux discussions, dit la mairesse. »<sup>146</sup>

Charles Désourdy redit qu'il est prêt à vendre en totalité ou en partie le territoire en montagne sur lequel la construction de 40 résidences est prévue.

« « Il reste à établir la juste valeur marchande des terrains », fait-il valoir. « La campagne de financement (de Protégeons Bromont) va être l'élément déclencheur, croit pour sa part Charles Désourdy. S'ils ramassent rapidement 1 million\$, ça va donner le ton. »

Selon le président de Ski Bromont Immobilier, plusieurs options sont sur la table. "Mais tout est une question monétaire", dit-il. »<sup>147</sup>

---

<sup>143</sup>2013« Bromont écarte l'idée d'un moratoire »*La Voix de l'Est*, 7 mai, p. 4.

<sup>144</sup> 2013« Ski Bromont ira de l'avant » *La Voix de l'Est*, 21 mai, p. 3

<sup>145</sup> 2013« Les discussions vont bon train »*La Voix de l'Est*, 21 juin, p.4

<sup>146</sup>2013« Les discussions vont bon train »*La Voix de l'Est*, 21 juin, p.4

<sup>147</sup>2013« Les discussions vont bon train »*La Voix de l'Est*, 21 juin, p.4

En juillet 2013, la presse annonce la possibilité prochaine d'un accord tripartite entre Bromont, Ski Bromont et Protégeons Bromont. En effet, Ski Bromont s'est engagé à déposer une offre de vente. La Ville quant à elle s'est engagée à verser un million de dollars si Protégeons Bromont est à même d'amasser la même somme. L'organisme Protégeons Bromont dispose d'un an pour trouver la différence estimée à une dizaine de millions. Ski Bromont nuance sa position concernant la constitution d'un parc.

« Si Protégeons Bromont ne pouvait obtenir l'ensemble de la somme requise pour faire l'acquisition de la totalité de la propriété visée par le développement, il pourrait être possible pour le groupe d'acquérir le versant nord du mont Bernard et quelques sites où la construction de résidences est prévue pour agrandir le parc déjà projeté dans le cadre du développement immobilier, souligne Charles Désourdy. »<sup>148</sup>

Cependant, au cours des jours qui précèdent l'élection du 3 novembre, cette entente tripartite éclate au début de la séance du 30 septembre 2013. La Ville comme Ski Bromont renouvellent leur engagement tout en refusant de les formaliser dans le cadre d'une entente tripartite. Charles Désourdy annonce qu'il n'y aura pas de travaux avant le premier janvier 2014.<sup>149</sup>

Les rapports cordiaux entre les différents protagonistes font place à une agressivité plus importante à mesure que l'échéance électorale se rapproche. La mairesse s'insurge contre les propos tenus par Robert Désourdy.<sup>150</sup> L'ancien conseil municipal critique le manque d'expérience politique de certains candidats issus de Protégeons Bromont<sup>151</sup>. Quant à Charles Désourdy, il s'inquiète de la main-mise par ses deux autres frères sur les candidats de Protégeons Bromont<sup>152</sup>. Enfin, Protégeons Bromont refuse que son organisme soit assimilé au cheval de Troie d'une fraction de la famille Désourdy et affirme son indépendance<sup>153</sup>.

Les élections portent deux candidats soutenus par protégéons Bromont au conseil municipal dont son président<sup>154</sup>. La nouvelle équipe municipale entame alors des négociations

---

<sup>148</sup> 2013 « Protégeons Bromont se rapproche du but » *La Voix de l'Est* 10 juillet, p.6

<sup>149</sup> 2013 « La ville prête à contribuer » *La Voix de l'Est* 1<sup>er</sup> octobre, p. 2

<sup>150</sup> 2013 « Bromont demande à Robert Désourdy de se rétracter » *Journal le Guide*, 30 octobre, p. 14 ; 2013 « Bromont crie à la diffamation » *La Voix de l'Est*, 26 octobre, p. 11

<sup>151</sup> 2013 « Des candidats qualifiés de pions à Bromont » *Granby Express*, 30 octobre (site web)

<sup>152</sup> 2013 « La chicane de famille rendu à l'Hôtel de ville : Charles Désourdy prend position contre Protégeons Bromont », *La Voix de l'Est*, 1<sup>er</sup> novembre.

<sup>153</sup> 2013 « Protégeons Bromont réplique à Charles Désourdy » *La Voix de l'Est*, 2 novembre, p. 4.

<sup>154</sup> 2013 « Du nouveau au conseil de Bromont » *La Voix de l'Est*, 5 novembre, p.6

avec le ministre à propos d'une éventuelle participation financière de la province.<sup>155</sup> En février 2014, Ski Bromont et Corridor appalachien – un organisme régional de préservation d'espaces naturels – trouvent un terrain d'entente pour acquérir le terrain à 9 millions de dollars au lieu des 11 réclamés auparavant par Ski Bromont.<sup>156</sup>

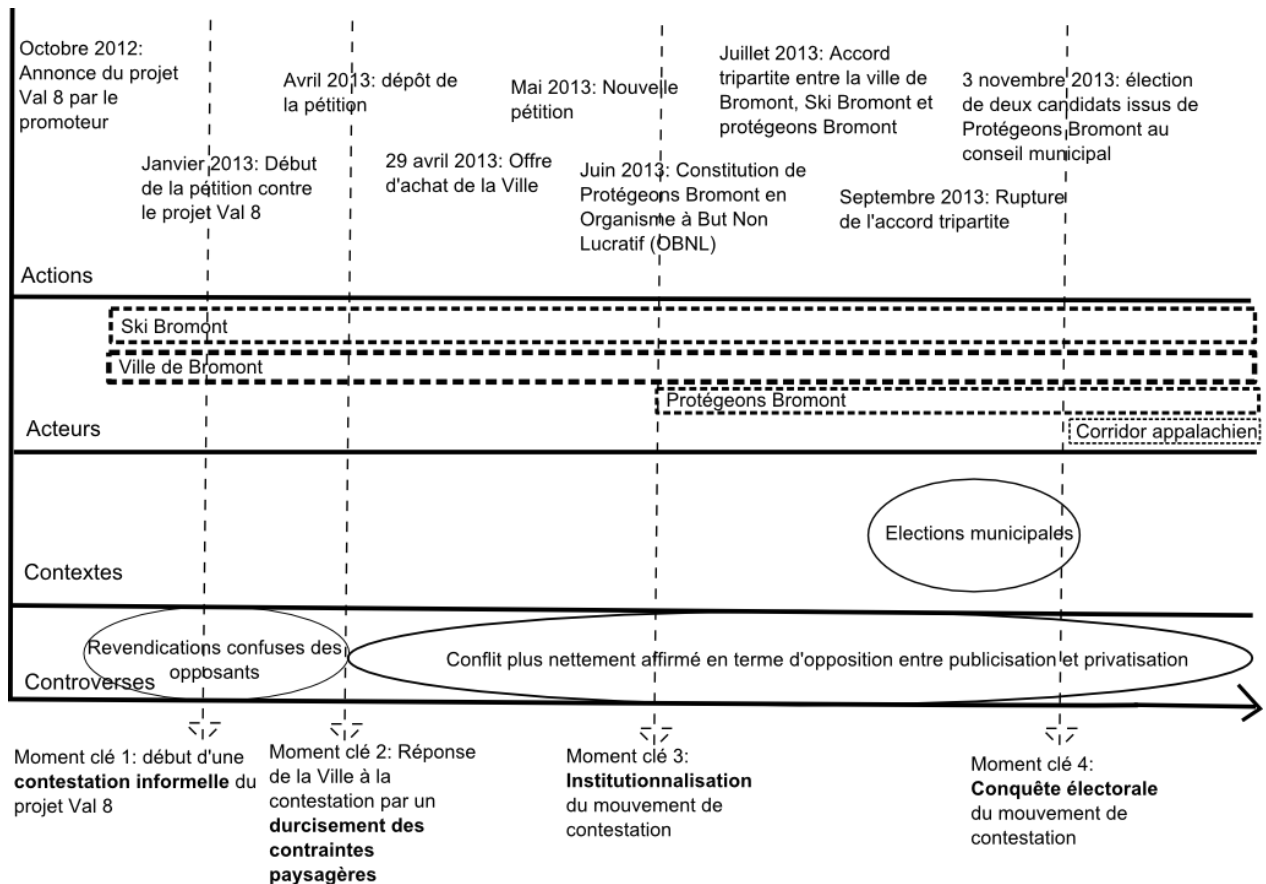


Figure 7.4 Chronique de dispositif de l'opposition au projet Val 8 à Bromont

Source : réalisation personnelle inspirée de Nougardès et al. (2011)

## CONCLUSION

L'enquête diachronique a révélé une évolution des représentations de la campagne en lien avec l'évolution sociale des municipalités périurbaines. Cette évolution de représentations péjoratives à des représentations mélioratives témoigne du lien entre représentation de

<sup>155</sup> 2013 « Rencontre au sommet entre Blanchet et Quinlan » *La voix de l'Est*, 13 décembre, p. 5

<sup>156</sup> 2014 « L'offre pour le Val 8 est de 9 millions de \$ » *La Voix de l'Est*, 15 février, p. 15

l'environnement rural et représentations sociétales (Guisepelli 2006). Les représentations mélioratives aujourd'hui dominantes renvoient à la valorisation d'un mode d'habiter distinct du mode d'habiter dominant des années 1960-1970. Or ce mode d'habiter n'implique pas seulement une jouissance paysagère de la campagne comme miroir social mais également une valeur d'usage revendiquée par les périurbains :

«Le rôle de miroir social de la commune ou du quartier ne tient pas seulement à l'image du bâti, il provient également du fond paysager sur lequel les constructions apparaissent. Habiter dans les franges d'une agglomération ou dans une zone périurbaine signifie en effet vivre à proximité d'une zone de verdure. La valeur d'usage de cette situation est évidente : cela permet d'avoir accès à des espaces verts au-delà des seules limites du jardin. Les périurbains en profitent abondamment » (Charmes 2007, 69).

L'enquête a permis de révéler les modalités pratiques de la fréquentation de ces espaces. La marche à pieds et le vélo sont apparues comme des pratiques dominantes des espaces non-bâties. Quelles soient pratiquées individuellement ou collectivement ces pratiques ont besoin d'aménagements et/ou d'institution pour les défendre. Le cas de l'association des Amis des Sentiers à Bromont est emblématique de l'institutionnalisation d'une pratique redéfinissant les normes du droit privé de l'aménagement périurbain.

En effet, dans ce chapitre, il était également question d'éclairer à partir de l'opposition entre publicisation et privatisation (Sabatier 2007; Charmes 2007) le rôle symbolique des représentations des espaces non-bâties qui oscillent entre logique d'ouverture et de fermeture sociale (Dodier 2012; Guisepelli 2006; Poulot, Aragau et Rougé 2016; Charmes 2007). Cette oscillation n'est jamais fixée mais évolue au grès des contextes politiques et sociaux. De plus, la variation des normes attachées à ces espaces dépend des pratiques *in situ* des habitants (Banos et Candau 2007; Le Caro 2007). Le récit de l'opposition au Val 8 à Bromont montre les modalités d'un conflit exacerbé ayant pour arrière fonds une tension entre publicisation et privatisation de l'espace. Elle met en exergue l'inadéquation de la réponse paysagère à certaines revendications environnementales et fait ressortir l'importance de certaines pratiques comme la marche à pieds et le vélo dans les mobilisations pour l'aménagement des espaces périurbains.

L'environnement rural n'est pas uniquement composé des espaces non-bâti mais également des espaces bâti et en particulier le village compris dans sa dimension sociale. Quel a été le rapport des habitants des projets des promoteurs aux villages ruraux?



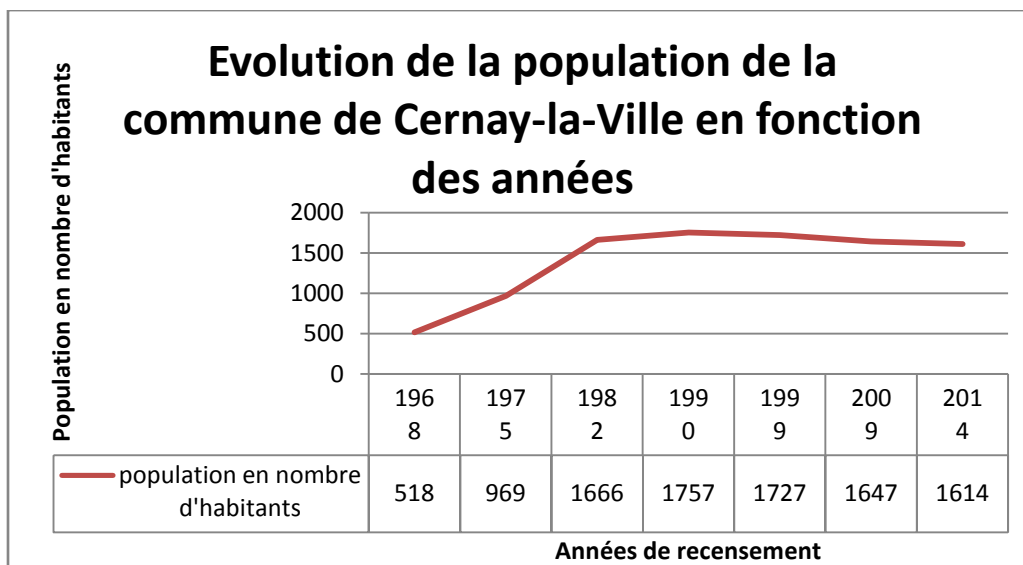
## **CHAPITRE VIII : REPONSES HABITANTES AUX PROJETS SEGREGATIFS DES PROMOTEURS**

Les enquêtes concernant le rapport au village des périurbains a surtout été abordé dans le cadre de la problématique des logiques d'ancrages dans un contexte métropolitain marqué par une mobilité à la fois quotidienne et résidentielle. Pour Pinson et Thomann (2002) et Charmes (2007), le village constitue un « référent spatial d'intégration » mais pas un support d'appartenance pour les périurbains. Ce rapport distancié s'explique pour les auteurs par le processus d'individuation de la vie urbaine qui conduit les individus à cultiver des sentiments d'appartenance multiples en rupture avec un modèle d'appartenance à un territoire limité. Pour Charmes (2007), ce processus d'individuation contribue fortement dans certaines conditions à la formation de club résidentiel. Pour Dodier (2012), le village joue le même rôle que le quartier pour les habitants de la ville dense. Cette formule permet de déconstruire le mythe du village défendu par les périurbains comme sociabilité distincte des sociabilités urbaines. En effet, les analyse empiriques montrent que les pratiques quotidiennes des villages périurbains ne sont pas spécifique à ces espaces : « A vrai dire, ces pratiques spatiales [du village] plus ou moins contraintes par le fonctionnement de la vie quotidienne pourraient très bien avoir lieu ailleurs sans que cela ne change grand-chose à l'identité propre de chacun des individus » (Dodier 2012, 147)

Ce chapitre présente les articulations entre représentations et pratiques de proximité de l'environnement « ville-campagne » compris dans sa dimension bâti, et ce dans une perspective diachronique et évolutive. Cette méthodologie n'a pas pu s'appliquer à Bromont dans la mesure où le promoteur a échoué à attirer des habitants dans le projet.

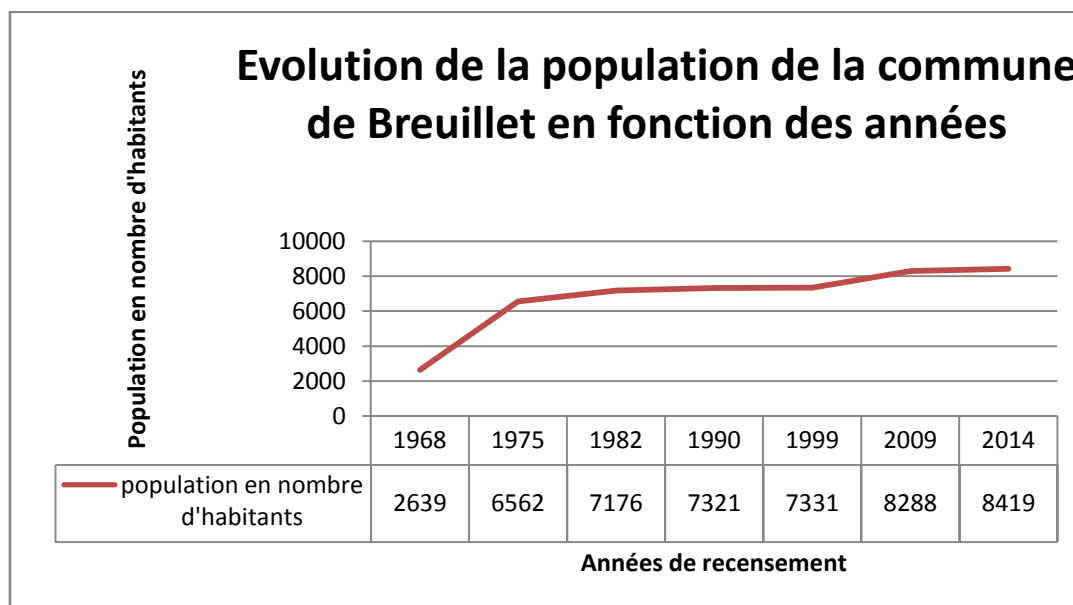
### **8.1 RELATIONS ET TENSIONS VILLAGEOISES LIES A L'ARRIVEE DES NOUVEAUX HABITANTS**

L'arrivée des habitants dans les « nouveaux villages » transforme la sociologie de Breuillet et Cernay-la-Ville.



**Figure 8.1.a** Graphique de l'évolution de la population de la commune de Cernay-la-Ville en fonction des années.

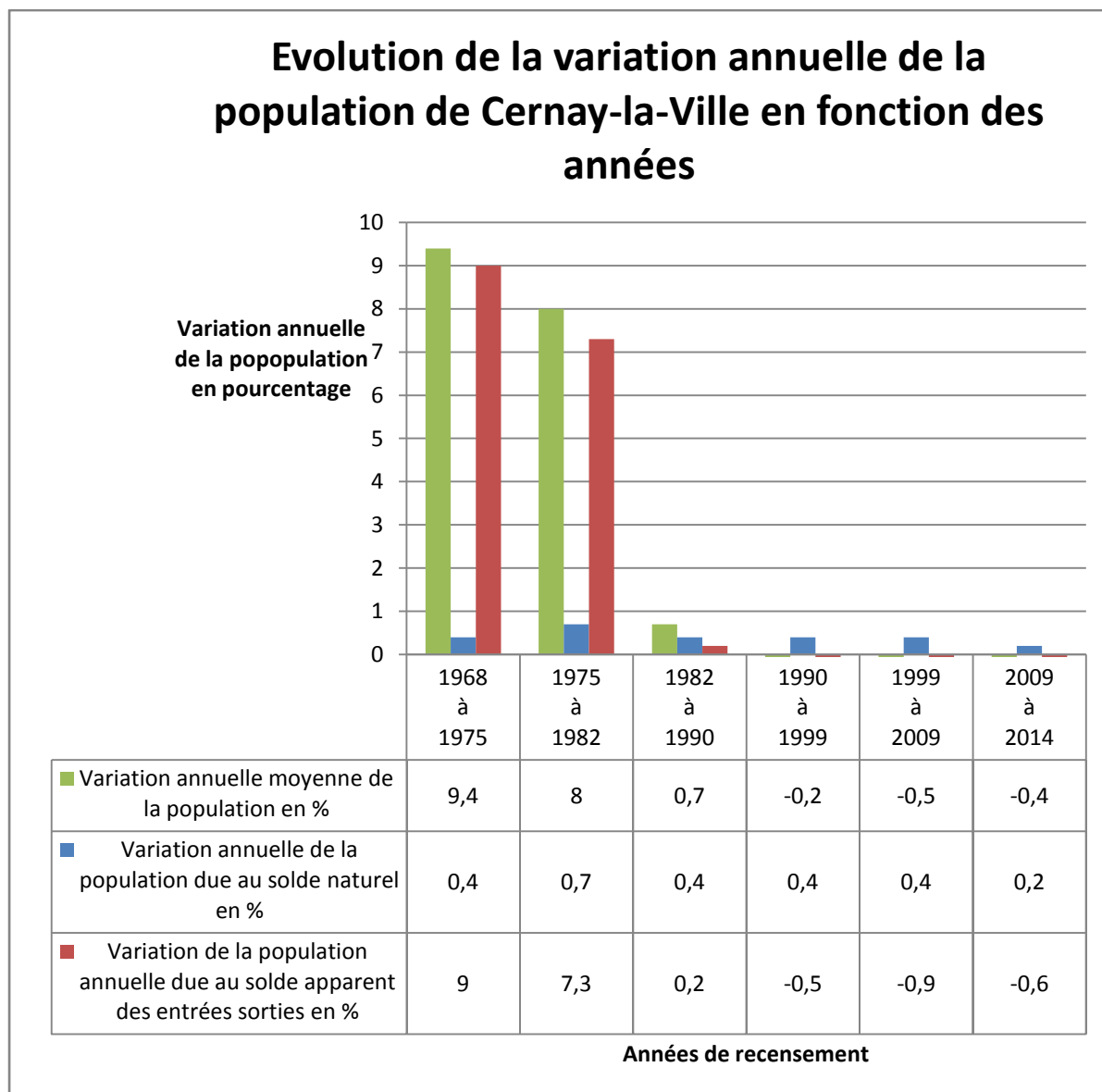
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.



**Figure 8.1.b** Graphique de l'évolution de la population de la commune de Breuillet en fonction des années.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

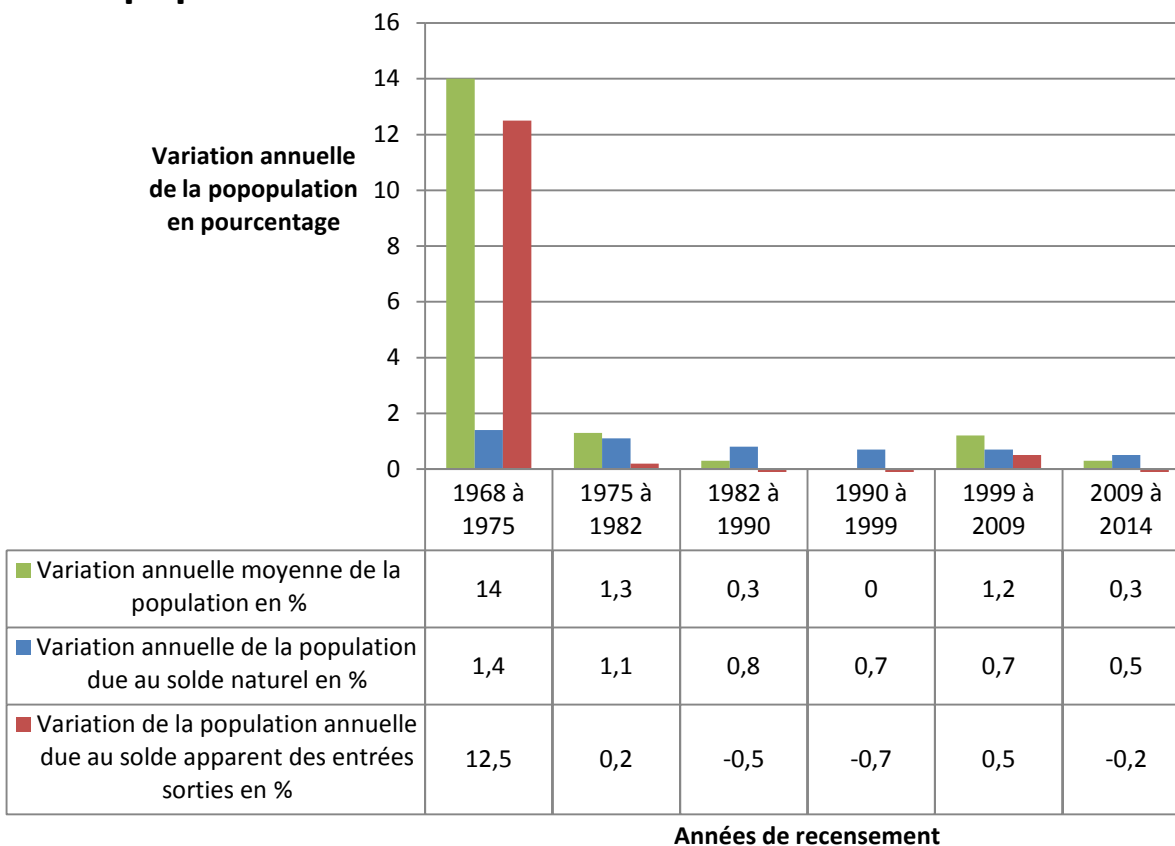
La population de Cernay-la-ville a presque doublé entre 1968 et 1975 et plus que triplé entre 1968 et 1982. A partir des 1990, elle commence à diminuer légèrement. De même, la population de Breuillet a plus que doublé entre 1968 et 1975. Elle s'est ensuite stabilisée entre les années 1980 et 1990. Après avoir connu une légère hausse dans les années 2000, elle croît très sensiblement depuis les années 2010.



**Figure 1 Figure 8.1.c Graphique de l'évolution de la variation annuelle de la population de Cernay-la-Ville en fonction des années**

**Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.**

## Evolution de la variation annuelle de la population de Breuillet en fonction des années



**Figure 2 8.1.d. Graphique de l'évolution de la variation annuelle de la population de Breuillet en fonction des années**

**Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.**

L'augmentation de la population des années 1968 à 1980 à Cernay-la-Ville et 1968 à 1975 à Breuillet est due exclusivement à l'arrivée massive de nouveaux habitants. En effet, la variation de la population annuelle due à au solde apparent des entrées et sorties à Cernay-la-Ville est de 9% entre 1968 et 1975 et 7,3% entre 1975 et 1982. A Breuillet, elle est de 12,5% entre 1968 et 1975 ; elle est proche de 0 dans les années 1980 puis devient négative à partir des années 1990, et ce dans les deux communes. Il n'y a qu'à Breuillet entre 1999 et 2009 que la population connaît une variation légèrement positive de la population annuelle due à au solde apparent des entrées et sorties. Elle redevient néanmoins négative à partir des années 2010. La

variation annuelle moyenne de la population suit la même tendance. En effet, à Cernay-le-Ville, la variation due au solde naturel est légèrement positive sur la période de 1968 à 2009 mais tend à diminuer entre 2009 et 2014. Elle ne permet pas de contrebalancer la diminution de la population due au solde négatif des entrées et sorties. Cette tendance, moins marquée à Breuillet, avec une variation des soldes naturels et, des entrées et sorties, légèrement plus élevée assure une légère augmentation de la population.

L'arrivée massive de nouveaux habitants a eu un impact important sur la transformation de la sociologie du village. Rétrospectivement, les premiers habitants ont conscience d'avoir joué un rôle historique dans la transformation des relations sociales villageoises :

« Comme on est dans un village périurbain et quelle périurbanité puisqu'il s'agit de Paris et bah, on a vécu cette transformation de villages ruraux mais ruraux vous pouvez pas savoir en village rurbain ; vous connaissez le terme les villages rurbains, ç'a été assez rapide, pff c'étaient vos générations, j'avais votre âge un peu plus, on avait 30 et plus avec nos petits sous, c'était pas facile, on prenait des prêts dans une période inflationniste à 12- 15 % ; quand j'ai acheté cette petite baraque avec ma femme, j'avais 30 ans, 5 ans de plus que vous, on était pas riche et on a dû emprunter à 12%, heureusement l'inflation nous a aidés un peu. »

M. Corsica, Cernay-la-Ville, cadre du privé, arrivé en 1974.

Les premiers résidents utilisent parfois le terme de « pionnier » pour qualifier leur position sociale au sein du village :

« En fait, je pense que dans ces années-là, parce que maintenant ça a un peu changé, on était comme des pionniers, on arrivait dans une campagne qui était toujours campagne, complètement campagne ; c'était vraiment un village, c'était la première fois qu'ils voyaient arriver autant de maisons d'un coup, donc c'est ça, un village et nous, nous n'étions pas des villageois du tout, et dans l'esprit des gens, dans les histoires »

M. Forêt, Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

Le rapport au village se transforme pour devenir un élément métropolitain :

« On est plus comme dans les années 40 ou 50 où le village était tout ; le clocher. Vous avez l'endroit où vous allez dormir, l'endroit où vous allez travailler, l'endroit où vous allez

faire vos courses, l'endroit où vous allez en vacances, l'endroit où vous allez au cinéma ou au théâtre.»

M. Forêt, Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

La construction des « nouveaux villages » ou de l'Estérel ont ainsi conduit à une forme de ségrégation sociale au sein des municipalités :

« Il y avait une population de village puis il y avait les hauts rurbains comme on les appelle, comme certains les ont appelés, c'est-à-dire les gens qui vivaient à la campagne mais qui travaillaient à la ville si vous voulez avec une mentalité de cadre, d'ingénieur, d'employé de bureau, de fonctionnaire ; ce n'était pas du tout la même mentalité que les gens d'ici qui étaient surtout axés sur le terroir alors, ils étaient pas tous cultivateurs, enfin certains avaient été ouvriers des fermes à une époque quand il y avait des fermes, c'était une mentalité rurale, il y avait un exploitant forestier qui est mort, il y avait quand même des cultivateurs. Il n'y avait que 500 habitants quand on est arrivé ici et oui, ils avaient une mentalité rurale ; c'étaient les enfants du pays. [...] Certains qui sont arrivés ici, ils étaient jeunes, ils étaient quand même, c'était quand même un milieu d'ici, de cadres et d'ingénieurs, sur le plan sociologique, à l'époque»

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

« Alors Sainte-Marguerite, il y a toujours eu un peu de conflits au point de vue des relations sociales parce que Sainte-Marguerite voyait l'Estérel comme des gens plus aisés probablement plus snobs ou plus compliqués ou plus difficiles ; puis ça faisait un peu, disons que c'était pas le choc des classes mais presque, tu sais les gens du village trouvaient que nous, on avait le nez en l'air c'était... puis les gens de Sainte-Marguerite, c'est une classe de familles qui ne sont pas très riches. Il y en a, je ne sais pas quel pourcentage, qui est sur le « bien être social » qui travaille pas puis tous ceux qui travaillent, ils travaillent pour les gens de l'Estérel. Hein ! Sainte Marguerite n'a jamais traité ces gens-là comme des inférieurs, on a toujours eu des bonnes relations. On les appelle quand on est mal pris oui oui... tu sais par contre, il y en a qui ont peut-être déjà fait des réflexions »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer arrivée en 1963.

L'attitude des nouveaux habitants a contribué selon les interviewés à créer des tensions au sein du village de Cernay-la-ville.

« C'est ce qui énervait les anciens, elles étaient quand même bien habillées, correctement on va dire avec les petites poucettes, on va les emmener à l'école, mais alors on va à l'épicerie du coin, on dit pas bonjour en entrant [...] Certains des habitants sont arrivés ici, ils se croyaient un peu au club Méditerranée. Ils allaient au village légèrement vêtus, pas complètement à poil, mais légèrement vêtus, les femmes avec un simple soutien-gorge et petit short, ça plaisait pas à certaines populations d'ici voilà, et puis, il y avait pas de mépris de la part de ses gens-là mais un certain état d'esprit de supériorité par rapport aux traditionnels du village si vous voulez [...] »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

Plusieurs interviewés ont mentionné cette attitude hautaine des habitants de Port-Sud quand ils fréquentent des commerces de Breuillet. En acceptant la construction de Port-Sud, les commerçants qui dirigeaient le conseil municipal de Breuillet, espéraient redynamiser le commerce local. Mais ils n'avaient pas anticipé les pratiques commerciales des nouveaux arrivants qui ne correspondaient pas à celles en cours dans l'ancien village. Une des premières habitantes raconte ses pratiques commerciales avant la construction du centre commercial de Port-Sud ;

« On a été pendant trois, quatre ans à galérer en bagnole à faire les courses [...] Mon mari partait le matin, je lui donnais la liste des courses, non, on a beaucoup pleuré [...] On traversait des champs et des champs, je vous raconte pas, pour rentrer dans un truc immonde. »

Mme Daniel, Port-Sud, femme au foyer, arrivée en 1970.

Un agriculteur décrit également les pratiques commerciales des nouveaux arrivés :

« Le premier Carrefour a dû s'installer à St Geneviève-des-Bois, c'était un peu les vacances, c'était un mode de standing bon quand tu disais « Je vais à Breuillet [faire mes courses] » Ouais bof. C'était pas la peine de leur dire qu'avec leurs foutues bagnoles, qu'ils passent deux heures là-bas à faire le zouave, ils partaient acheter une

savonnette, ils revenaient avec quatre barils de lessive et trois paquets de savon, ils l'avaient payé moins cher, ils étaient heureux, c'étaient des chefs et après c'étaient les premiers à gueuler [auprès des commerçants locaux] s'ils avaient oublié une boîte de sardines sur le mec qui s'il était pas crevé, avait pas de sardines parce qu'il en vendait plus. »

M. Philippe, Breuillet, agriculteur à la retraite.

Il existait aussi à Breuillet des commerçants ambulants vendant par exemple des sacs de 5 kilos de pommes de terre qui ne prospéraient guère à Port-Sud. Un des agriculteurs de la commune m'explique qu'on lui avait refusé la possibilité d'une vente directe de sa production à Port-Sud.

« Ils ne voulaient pas entendre parler de Breuillet. Ca aurait pu être des produits de n'importe où mais pas de Breuillet. »

M. George, agriculteur à Breuillet.

Des rapports commerciaux directs avec les agriculteurs pouvaient avoir lieu mais n'étaient pas valorisés.

« Enquêté : Oui d'accord mais ce qui intéresse monsieur c'est de savoir comment on a été intégré dans le village !

Enquêtée : Bah, intégré avec les agriculteurs c'était bien, les gens ils allaient acheter les lapins, les fraises c'était ça le contact moi, j'y allais pas parce que j'avais pas de voiture. »

M. et Mme Daniel, Port-Sud, cadre commercial retraité et femme au foyer, arrivés en 1970.

« Comme vous a dit mon mari ici, c'étaient des couples relativement jeunes puis il y avait les vieux, c'est pas péjoratif les vieux, mais pour vous dire nous, quand on est arrivé, il y avait encore un champ avec des vaches, on allait chercher nos œufs et nos pommes de terre à la ferme qui est à quoi 500 mètres et encore 200 mètres, tout ça, ça a évolué, des changements ont été amenés »

M. Arni, Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.



Un interviewé de Port-Sud explique qu'il existait un magasin de produits « régionaux » à Port-Sud mais que tout était en crise. Seul le glacier paraît-il, prospérait à Port-Sud, peut-être parce qu'il s'inscrivait dans l'atmosphère de vacances du nouveau village.

A l'Estérel, les habitants évitaient également les commerces du village :

« Alors nous, pour le ravitaillement, on allait à Saint-Adèle, on allait à Montréal, on remplissait notre coffre puis on venait ici, on s'organisait ; encore aujourd'hui, il y a de grands magasins, de grosses surfaces. Saint Adèle : c'était plus un village typique, puis il y avait de bons restaurants, puis des petits commerces partout, spécialistes de tout ; c'était bien plus beau qu'aujourd'hui : aujourd'hui, c'est toutes des grosses affaires, puis ils vendent tous la même affaire, c'est juste la façon dont ils disposent les choses qui fait la différence entre les magasins. »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963.

« A part de ça, au point de vue organisation, c'était compliqué, très compliqué, il fallait être jeune pour le faire tous les weekends, il fallait transporter trois quatre enfants avec les livres d'école, l'épicerie pour le weekend si on recevait, l'épicerie pour les réceptions puis le dimanche soir il fallait tout ramasser, descendre tout pour pas que les enfants se couchent tard parce qu'il y avait école lendemain. »

Mme Pradus, l'Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

Les tensions au sein du village pouvaient se manifester également par des tentatives de la part d'habitants du village de participer aux fêtes du « nouveau village ». Un habitant de Port-Sud raconte une de ces altercations :

« Ils nous disaient, ouais vous êtes des riches alors je leur disais écoutez les gars moi aussi je viens des HLM. »

M. Henri, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

Plus généralement les tensions entre Port-Sud et le reste du village se manifestaient par des moqueries persistantes de la part des gens du village sur la qualité de la production industrielle du bâti et le caractère marécageux du site ;

« C'est pas de la pelouse que vous allez avoir c'est du cresson ! Tous les gags, on les a eus, puis après les gens se sont rendus compte que ça tenait bien. »

M. Daniel, Port-Sud, Cadre commercial à la retraite, arrivé en 1970.

La ségrégation et la privatisation des infrastructures conçues par le promoteur conduit à un sentiment de frustration et de dépossession chez les habitants du village :

« Un traditionnel du village me disait ; là où votre maison est construite, c'est là que je jouais au football quand j'étais jeune ; vous voyez ils se sentaient dépossédés de leurs terrains ces gens-là, pas de leurs terrains mais de leurs espaces ; on s'est toujours bien entendu mais ils avaient toujours une petite amertume de voir qu'on était venu avec notre, apparemment, notre argent, mais on en a pas on est des salariés comme vous et hein (rire) »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971

Les habitants de l'Estérel témoignent également de la ségrégation importante avec le village de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson.

« Les enfants de Sainte Marguerite, non ils ne venaient pas au camp ici... Puis en fait, il n'y a pas vraiment d'amitiés qui se sont faites entre les enfants de l'Estérel et les enfants du village. Bah, il y avait probablement pas de règlement tout le monde, y allait parce qu'il était invité mais il y a personne qui invitait les gens de Sainte-Marguerite. »

Mme Pradus, Estérel, femme au foyer, arrivée en 1963.

Des liens de subordinations économiques ont même pu exister entre les habitants des projets des promoteurs et les villageois :

« Mémé s'occupait des enfants puis ça, ça a créé des liens »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

L'économie domestique générée par l'arrivée des Port-Sudiens transforme le rapport à l'emploi à Breuillet. Les femmes du village gagnaient davantage en tant que femme de ménage à Port-Sud qu'en travaillant dans les usines ou dans les fermes. Ces transformations économiques ont été déterminantes dans les tensions sociales qui ont pu apparaître entre Port-Sud et l'ancien village de Breuillet, les rapports de travail venant s'ajouter à ceux de voisinage.

Ces femmes souvent portugaises étaient appelées pour réaliser des extras en tant que cuisinières. Une habitante des HLM de Breuillet raconte selon elle, l'esprit de « clan » qui régnait à Port-Sud.

« On ne se mélange pas avec le petit personnel, ça on l'entendait ! Et quand ils leur arrivaient de croiser leur femme de ménage au supermarché, ils ne lui disaient même pas bonjour ! »

Hélène, agent de service à Breuillet

De même, un lien économique de subordination entretient la ségrégation spatiale entre la municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et la municipalité de l'Estérel.

« Les employés qu'on prend de Sainte Marguerite, les gens pour l'entretien des maisons, on prend beaucoup de monde, les femmes de ménage, elles viennent de Sainte-Marguerite, alors ça a donné quand même, parce que c'était très très pauvre Sainte-Marguerite ».

Mme Merci, Estérel, femme d'homme d'affaire, héritière d'une maison construite en 1950.

« Enquêteur : Et les relations l'Estérel, Sainte Marguerite du lac Masson ça se passait comment ?

Enquêtée : (rire) Ca se passait... Comme on peut imaginer que ça se passe quand des... C'est deux milieux complètement différents... Sainte-Marguerite... Je dirais oui, c'est vraiment différent comme milieu de vie, Sainte-Marguerite, le village est relativement ancien pour le Québec, pour cette partie ci des Laurentides parce que le Québec s'est développé au bord du fleuve et l'arrière-pays qu'on appelle, c'est des places avec des épinettes puis de grosses mouches noires (rire), après pour que les gens viennent s'installer ici mais quand même, c'est deux mondes différents ; les gens à l'Estérel c'est leur deuxième maison, ont des belles voitures puis pour... pour les gens de Sainte-Marguerite, alors quand même la venue de l'Estérel, la phase 1 si on veut, avait eu des retombées intéressantes sur le plan économique pour les gens de Sainte-Marguerite mais les besoins des gens de Sainte-Marguerite, pis les besoins des gens de l'Estérel ça n'avait aucun rapport... parce qu'il y a beaucoup de familles dans la pauvreté à Sainte-Marguerite alors les gens de Sainte-Marguerite vont faire des corvées communautaires, ramasser de l'argent pour aider les gens du village, ça a apporté quand même si on veut un apport économique parce que tous ces gens-là avec leur belle propriété, chez mes parents on tondait notre gazon nous-même mais c'était quelques exceptions, alors c'est l'ouverture de commerces, un moment donné il y avait deux

boulangeries à Sainte-Marguerite ; il y avait bien plus de commerces quand j'étais jeune qu'il y en a maintenant parce que justement le fait que les familles passaient l'été, vu que les mères travaillaient pas, les familles passaient l'été donc ça apportait un essor économique, il y avait des taxis...

Enquêteur : Mais donc les populations se mélangeaient ? Est-ce qu'il y avait des lieux de rencontre ?

Enquêtée : Non, mais il y avait des amitiés qui se créaient avec la personne, la plupart des propriétés avaient un homme à tout faire, un homme de confiance si on veut à qui il laissait les clés pour fixer le chauffage l'hiver ; il manquait souvent d'électricité à cette époque-là à cause des arbres qui tombaient sur les fils électriques, il y avait encore ces problèmes-là, alors ça été bénéfique pour les gens de Sainte-Marguerite, les gens du village. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père bâtit une maison de villégiature à l'Estérel en 1962, elle achète une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

Les interviewés reconnaissent que cette partition sociale et la relation économique entre les deux groupes conduit à des idéologies urbaines différentes

« C'est pas la même mentalité, St-Marguerite les résidents sont là à l'année longue, l'Estérel c'est une ville de vacances, tu montes ici l'Estérel tu veux avoir du plaisir, Sainte-Marguerite c'est en bas, tu travailles, fait que tu peux pas avoir les mêmes idées de qu'est-ce que la ville devrait être. »

Mme Merci, Estérel, femme d'homme d'affaire, héritière d'une maison construite en 1950.

Dans un tel contexte de tensions entre le village et les « nouveaux arrivés », quelles ont été les positions d'institutions comme l'école et la paroisse ?

## **8.2. LA PAROISSE ET L'ECOLE ; DES INSTITUTIONS AU SERVICE DE LA REPRODUCTION DES SEGREGATIONS SOCIO-SPATIALE?**

La paroisse et l'école étaient des institutions de référence des villages ruraux. Comment se sont-elles positionnées par rapport à l'arrivée des « nouveaux habitants »?

A l'origine une église devait être construite à Port-Sud. L'architecte en fit le plan mais l'archevêché ne la réalisa jamais, faute de moyens financiers. Une discrète salle cultuelle fut édifiée sur la moitié du terrain tandis que l'autre moitié fut revendue. Le lieu de culte principal des chrétiens de Breuillet resta donc l'église du village tandis que la salle Saint-Benoît de Port-Sud est utilisée comme salle de préparation liturgique. Le prêtre de la paroisse qui avait décidé d'apprendre le portugais procédait à deux offices le dimanche matin : l'un à 8h en portugais, l'autre à 11h en français. Cette double cérémonie, justifiée par une volonté louable de la part de l'Eglise d'adaptation linguistique, maintenait cependant une distinction entre les différentes communautés du village. Certains interviewés reconnaissent qu'à la messe « on se retrouvait surtout entre Port-Sudiens ». L'église a pu cependant être un lieu de contact *a minima* notamment lors des kermesses paroissiales ;

« On avait tous les ans une kermesse paroissiale et on était moitié-moitié. Les Portugais nous ont été d'un grand secours [...]. Il avait un folklore, ils tenaient le buffet avec ce qu'on appelle des stands de bouffes des sardines etc., nous on s'occupait plus de l'animation avec les enfants, eux c'était le ravitaillement. Ils nous ont vraiment beaucoup aidés. »

M. Mathieu, Port-Sud, cadre commercial à la retraite, arrivé en 1973.

La volonté des habitants de l'Estérel de célébrer leur propre messe à l'hôtel plutôt que dans l'église de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson a également contribué à reproduire les inégalités socio-spatiales entre le projet des promoteurs et le village.

L'école a également été un facteur important de la reproduction de la ségrégation sociale conçue par le promoteur à Port-Sud. En effet, en implantant une école à l'intérieur de Port-Sud, le promoteur a délibérément permis un évitement scolaire des premiers enfants Port-Sudiens qui s'est ensuite poursuivi dans le secondaire dans la mesure où les enfants des classes populaires du village étaient peu nombreux à se rendre au collège d'enseignement général. Le promoteur avait d'ailleurs prévu un emplacement pour un collège qui n'a jamais vu le jour : l'académie ne jugea pas nécessaire d'implanter à Breuillet, répertoriée comme commune « ouvrière », un collège d'enseignement général. Ce dernier a donc été installé dans le chef-lieu de canton à Saint-Chéron tandis que Breuillet hérita d'une annexe du Collège d'Enseignement

Technique de Dourdan en 1974 ; ce C.E.T de Breuillet préparait alors des C.A.P d'électricité et de mécanique (Comité de la mémoire de Breuillet 2006).

Les enfants des deux opérations immobilières importantes des années 1970, à savoir Port-Sud et les HLM de La Badaudière, obéissaient à des trajectoires scolaires différentes qui ne permettaient pas la « rencontre » des différents habitants de Breuillet. Le profil des deux écoles primaires était d'ailleurs très différent. L'école du plateau était composée de deux sections qui correspondaient aux anciens bâtiments non mixtes : en 1975, la section 1 de l'école Camille Magné située sur le haut de plateau comptait 46% d'enfants étrangers (37% Portugais, 7% Turcs, 1% Yougoslave, 1% Maghrébins (Comité de la mémoire de Breuillet 2006)). Cette école était davantage tournée vers le village et l'accueil des « primo-arrivants » non francophones en leur offrant des suivis adaptés tandis que l'école de Port-Sud permettait au nouveau village de « faire sens ». En effet, plus que le Club, l'école est une affirmation identitaire forte et pérenne du nouveau village qui a renforcé le phénomène de ségrégation : les relations d'amitiés des enfants conditionnent celles des parents. Encore aujourd'hui, les enfants se disent en fonction de l'école qu'ils fréquentent de « Port-Sud » ou de « Breuillet » mais le phénomène s'est un peu atténué dans la mesure où l'école de Port-Sud accueille désormais du fait de la croissance urbaine de Breuillet, des enfants extérieurs à Port-Sud.

La paroisse ou l'école n'ont donc pas été dans nos études de cas des institutions qui ont favorisé le « métissage » des populations du village. Dans le cas de Breuillet, l'école et l'Église ont même accentué le phénomène de ségrégation socio-spatiale. De même à l'Estérel, la religion n'a pas permis d'atténuer la ségrégation socio-spatiale entre le village et les nouveaux arrivants. C'est par l'implication des « nouveaux habitants » dans les institutions communales que les logiques ségrégatives des promoteurs ont été atténuées, notamment à Breuillet et Cernay-la-Ville où les habitants ont choisi de rompre avec le modèle ségrégatif du « nouveau village ».

### **8.3 L'ENGAGEMENT POLITIQUE ET ASSOCIATIF DES PERIURBAINS COMME MODALITE D'INTEGRATION AU VILLAGE**

L'action municipale au sein de la commune a été envisagée dès le début par deux Port-Sudiens rencontrés, comme une solution d'intégration à la commune :

« Avec un voisin d'en face on s'est dit, on avait 30 ans, si on veut s'intégrer à la commune la seule façon, c'est d'aller au conseil municipal ; il y avait donc eu en 1970, il y avait des élections municipales, on était allé voir le maire sortant et on lui a dit ; voilà on voudrait s'intégrer, lui il était content parce que ça lui a permis d'avoir des gens, parce que Port-Sud représentait une certaine importance et puis il nous a pris sur sa liste et donc on a été élu sur sa liste. »

M. Daniel, Port-Sud, cadre commerciale retraité, arrivé en 1970.

Aux élections municipales de 1977, les maires de Breuillet et Cernay-la-Ville sont d'ailleurs issus des « nouveaux villages ». L'arrivée des habitants des « nouveaux villages » transforme la vie politique villageoise :

« Il y avait un vieux maire de 70 ans, un conseil municipal issu du terroir, de mentalité très rural ; on parlait encore de favoriser les enfants du pays etc ; par contre vis-à-vis des autres habitants, il y a eu un ostracisme qui a commencé à poindre à l'égard des nouveaux habitants, l'été suivant ou l'autre été »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971.

Cette participation n'est pas envisagée dans un but « politique » pour les premiers Port-Sudiens. Mais il s'agit bien de pacifier les rapports entre le « nouveau village » et l'ancien :

« Nous, ici, c'était le hameau témoin, d'ailleurs on a acheté une maison témoin qui était luxueusement décorée. [...] donc c'était luxueux, donc les gens du village sont venus visiter ça par curiosité, ils se sont dits ; qu'est-ce que ces gens qui vont habiter là? Alors que nous on est arrivé avec nos trois enfants et nos deux valises, on était jeune et fauché quoi. Donc il y eu, pas une rivalité mais une certaine ironie quoi. Donc le fait d'être au conseil municipal ça a vraiment permis de se rendre compte, de parler... »

M. Daniel, Port-Sud, cadre commerciale retraité, arrivé en 1970.

A Cernay-la-Ville, la mission principale du conseil municipal était aussi de résoudre les conflits entre les anciens et les nouveaux résidents du village :

« A l'époque, ils étaient jaloux, ils nous prenaient pour des gens du 16<sup>ème</sup> ; ne serait-ce que par la piscine, imaginez on était les seuls à avoir une piscine, ici les gosses du village quand il faisait chaud comme ça ils entendaient plouf plouf plouf, mettez-vous à la place d'un gamin de 14, 15 ans, il entend plouf il se dit pourquoi je ne peux pas y aller.

[...] Donc en tant que maire, j'étais agressé par des histoires pas possible entre des amis qui me disent non mais attend, on a la piscine, on veut pas avoir tout le village [...] puis, j'avais mes amis anciens qui me disaient ; écoute tu peux accepter deux trois gosses de plus dans tes cottages. On a trouvé un compromis en acceptant les gosses, puis les gosses étaient assez rusés pour couillonner tout le monde. »

Témoignage du premier maire résident des Cottages-de-Cernay à la municipalité de Cernay-la-Ville.

Rétrospectivement, le maire de Cernay-la-Ville de l'époque analyse son élection grâce à une alliance générationnelle entre anciens et nouveaux résidents.

« Il y a eu un effet d'amitié entre quelques copains et moi et les plus jeunes des anciens ; les plus jeunes des anciens, ils avaient, je parle de l'âge parce que c'est vachement important, ils avaient entre 35 et 40 et nous, on avait entre 30 et 35 donc on pouvait communiquer et se comprendre. Donc on a formé une liste mixte pour éviter une liste prétentieuse où il y avait uniquement des jeunes. »

Témoignage du premier maire résident des Cottages-de-Cernay à la municipalité de Cernay-la-Ville.

La deuxième mission des nouveaux maires de Breuillet et Cernay-la-Ville a été d'équiper en infrastructures de loisirs les municipalités. Pour ce faire, ils transforment la logique gestionnaire villageoise :

« Quand on a été élu, on avait à l'époque des municipalités qui ne prenaient pas de prêts, ils mettaient de côté leur petits sous dans la tradition des maires ruraux de l'époque et donc ils nous ont légué un petit pactole, je sais plus de combien c'était d'ailleurs, ça n'a aucun intérêt, il n'avaient pas d'emprunts, il y avait une trésorerie ; puis nous, on arrivait avec nos gosses donc on a construit les écoles, on a construit les stades, on a construit les tennis, on a construit la piscine et le village a été transformé par plus d'un doublement de la population. »

Témoignage du premier maire résident des Cottages-de-Cernay à la municipalité de Cernay-la-Ville.

A Breuillet, outre la réalisation de gros travaux d'assainissements liés à la construction de Port-Sud et des HLM, la nouvelle équipe municipale réalise ainsi des équipements sportifs



en fond de vallée. Les anciens terrains de foot sont achetés à l'usine de réfractaires pour y édifier un gymnase. Les habitants et surtout les habitantes de Port-Sud seront dès l'origine demandeurs d'activités de loisirs ce qui suscitera aussi l'incompréhension du conseil municipal original.

« M. Daniel : Non mais c'est vrai vous vous demandiez est-ce qu'il ne pourrait pas y avoir de la gymnastique pour les femmes alors les gars je te dis pas !

Mme Danielle : Faut dire qu'on s'enquiquinait tellement nous ici, ils disaient pour distraire les bonnes femmes de Port-Sud, bon d'accord !

M. et Mme Daniel, Port-Sud, cadre commercial et femme au foyer, arrivés en 1970.

A partir de 1977, les maires issus de Port-Sud relaieront la demande des nouveaux périurbains. Ces infrastructures de loisirs vont être aussi l'occasion d'affirmer l'unité de la commune. En effet, lors d'un entretien, le premier sénateur maire de Breuillet habitant à Port-Sud explique son choix de développer les loisirs sportifs avant les loisirs culturels afin d'assurer une cohésion à la municipalité. Ce choix en faveur des loisirs sportifs s'est concrétisé par la construction d'un gymnase dont l'acoustique permettait également des représentations de concerts de musique classique. Au cours de l'interview, le premier maire de Breuillet habitant à Port-Sud, a également fait part de sa volonté de fusionner les différentes équipes de football de la commune. Une partie de l'équipe portugaise de football refusa et s'exila dans la commune voisine. Cette anecdote est révélatrice du loisir comme vecteur de l'unité communale.

L'implication politique est concomitante d'un investissement associatif des nouveaux résidents :

« Les nouveaux cernaysiens dont je fais partie ont beaucoup contribué à l'épanouissement sportif et culturel du village en prenant en charge des associations, en s'intégrant. [...] Moi j'ai été premier président du foyer rural. Ca a permis une intégration positive, une osmose, une symbiose qui s'est faite très très doucement. [...] Moi, je suis un communicant, je voulais d'abord créer un état d'esprit avant des activités, des activités soutenues par un état d'esprit ; en toute modestie, je pense que le foyer rural a été le ciment d'une circulation sociologique à travers le village, de rencontre etc.»

Témoignage du premier président du foyer rural de Cernay-la-Ville, résident des Cottages-de-Cernay, arrivé en 1971.

Les associations sont au final le principal vecteur de socialisation à Cernay-la-Ville:

« Pour moi la ville dortoir c'est beaucoup d'habitants, peu de surface et peu de vie sociale ; ici je vous dis, il y a 70 associations, il y a des associations qui regroupent 40, 50 types d'occupations pour les enfants, vous pouvez tout faire, ici c'est pas une vie de sauvage »

M Arni, Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.

Cet aspect de la sociabilité villageoise avait déjà été mis en valeur par Catherine Bidou dans son étude sur les modalités de l'implication locale des classes moyennes (Bidou 1984). Cependant, contrairement à l'esprit décrit par les premiers habitants, il n'y a pas forcément de rapprochement social entre les associations :

« Enquêteur : Et est ce qu'il y a des lieux où on se rencontre ?

Enquêté : Non, ça non, quand vous avez choisi votre occupation vous êtes un peu confiné à votre club de sport sur la route de Limours, la salle municipale.»

M Arni, Cottages-de-Cernay, représentant commercial, arrivé en 1972.

Certains habitants critiquent cette limitation « utilitariste » de la vie sociale aux associations.

« Ca manque de restaurant, avant il y en avait trois, maintenant il y en a plus ; ça manque de lieux un peu conviviaux comme ça, bon il y a un bar, c'est vrai que j'y vais pas tellement dans ce bar parce que bon, c'est vrai que je m'y retrouve pas trop ; c'est vrai qu'au niveau associatif ça manque un peu de vie, je sais pas ce qu'on pourrait mettre de plus ; après il y a beaucoup de gens qui sont égocentrés, qui sont dans leur petite vie, qui ont pas envie de s'investir sur autre chose si ça concerne pas leurs enfants (rire) c'est un peu ça. »

Mme Agri, Cottage-de-Cernay, infirmière scolaire, arrivée en 1997

« Bon ce qui va nous manquer, c'est effectivement les restos parce quand on a été à Louveciennes, on disait on va ou alors on allait à Versailles, on allait à Bougival je veux dire à dire à 10 min, on avait quelque chose ; là, à 5 min à pied, on a le chinois, il est très bon mais on finit par s'en lasser. C'est vrai qu'il nous arrive d'aller au coucous à Bougival. »

Mme Swarznak, Cottage-de-Cernay, employée, arrivée en 2010

« Enquêté : Moi je trouve que la commune n'évolue pas assez, alors je sais pas si c'est lié à des plans d'occupation des sols ou des problèmes de terrains non constructibles je sais pas mais.... je trouve que la commune au niveau vie dans la commune je parle pas des assos parce qu'il y a tout un tas d'assos pour un tas de trucs ça ça existe toujours, mais la vie dans la commune, je trouve que ça a plutôt régressé ; quand je suis arrivé ici bah je faisais le compte hier, il y avait au moins 6 restaurants maintenant il y a quoi ? Un chinois et puis c'est tout, il y avait 6 restaurants et des bons restaurants réputés dans la région maintenant il y a plus qu'un chinois, moi je trouve que la commune a régressé ; alors c'est vrai que c'est typique rural enfin tout ce qu'on veut mais elle a pas grossi, je connais un autre village mais dans le 91 après les Ullis, j'y allais il y a trente ans bah ce village, il a dû triplé depuis que j'y allais, bon bah il y a des commerces comme ici mais c'est un village beaucoup plus que celui-ci.

Enquêteur : Il a quoi en plus ?

Enquêté : Bah il y a du monde dans les rues, ici à 7h du soir il y a plus personne, je dis pas que c'est comme le midi mais c'est aussi l'avantage du midi ; ne serait-ce que là où habite mon fils, il y a un bar dans le village, le bar il est ouvert jusqu'à 11h ou 12h ; le soir si vous êtes chez vous et que vous vous dites, tiens j'irai bien boire un verre, juste pour discuter, bah il y a de l'animation, il y a trois quatre restaurants, ça bouge un peu quoi ; alors qu'ici bon pfff alors évidemment la journée, oui il y a les brocantes toutes ces trucs là mais le soir, si vous prenez pas votre voiture pour aller à droite ou à gauche c'est mort. »

M.Godet, Cottage-de-Cernay, commercial, arrivé en 1976.

« On vit beaucoup ici, on vit beaucoup là il y a un train train ; mes distractions c'est vrai que la vie culturelle est quelque chose qui sans nous manquer, s'est beaucoup réduite beaucoup réduite on a le sentiment qu'on... on vit beaucoup avec le voisinage, on a des familles comme nous dans la résidence pour notre part, on tourne autour de 5 familles qui se voient régulièrement, qui font du sport ensemble, qui passent le premier de l'an ensemble, qui se réunissent très régulièrement, qui fêtent les anniversaires, donc les barbecues, on vit beaucoup autour de ça ; moi après la vie associative que j'ai, on a d'autres relations avec les parents d'élèves et dans le monde associatif mais la vie

culturelle, les cinémas, le théâtre, les musées, ça c'est vraiment raréfié, c'est à la faveur de visites de famille, d'amis. »

M. mazi, Cottage-de-Cernay, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

Quelles ont été les conséquences de l'investissement politique et associatif des habitants des « nouveaux villages » au sein du village?

#### **8.4 BREUILLET ET CERNAY-LA-VILLE; UN PROCESSUS POLITIQUE DESTINE A ATTENUER LA FORME SEGREGATIVE DES « NOUVEAUX VILLAGES »**

A Breuillet et Cernay-la-Ville, l'engagement associatif et politique des habitants des « nouveaux villages » rompent avec les logiques ségrégatives conçues par les promoteurs. La politique des maires de Breuillet tous issus de Port-Sud depuis 1977 a été de promouvoir les activités d'animation à une échelle municipale. La « fête des voisins », largement appuyée par la municipalité est souvent évoquée au cours de nos interviews comme un moment de convivialité. Le tennis est également un lieu de convivialité qui dépasse le cadre de Port-Sud : il ne s'agit plus d'une infrastructure « privée » ; elle bénéficie d'une autonomie financière importante et en tant qu'adhérente à la fédération française de tennis ; elle est soutenue financièrement par la commune.

« C'est une religion le tennis à Port-Sud, tout le monde se connaît grâce à ça. Bah, je sais pas, à chaque fois que tu as le tournoi, t'as des centaines, peut-être pas des centaines, mais des dizaines de personnes ; une fois j'ai compté on était une centaine mais c'était pour un évènement spécial mais t'as tout le monde qui regarde, tous les retraités, qu'arrivent qui regardent les jeunes jouer, c'est sympa comme ambiance. »

M. Stéphane, Port-Sud, étudiant, arrivé en 1998.

Le président du Club de Port-Sud résume cette entente cordiale avec la municipalité.

« Avant, le 14 juillet on faisait quelque chose mais maintenant la mairie elle fait beaucoup de choses, on travaille en osmose, la mairie fait beaucoup, moi je vais pas faire quelque chose si la mairie fait quelque chose. Ca se passe très bien. [...] L'effort de Sprotti, Bernard. Ya toujours eu une animosité entre Port-Sud les bourgeois et les pros de la Badaudière Breuillet. Quand ça s'est créé, c'était ça. Les gens de Breuillet disaient, c'est

tous des bourgeois etc. Et les gens de la Badaudière, la Badaudière c'est un autre quartier de Breuillet là-haut, issu d'un monde ouvrier, bon y avait une usine de briqueterie etc. etc. Et c'était un peu qui sont ces mecs ? Et ça existe toujours. Donc l'effort que nous faisons c'est de gommer tout ça. Que montrer que la Badaudière, ils sont pas plus cons que les gens de Breuillet que les gens de Breuillet sont pas plus cons que les gens de la Badaudière. Et avec Bernard, on hésite pas à faire des passerelles, à rapprocher les gens. Par des trucs, les pots, les aînés, le gouter des aînés. Un jour, il fait ça à la salle des fêtes et 6 mois après il fait ça ici. On essaye justement de rapprocher les communautés. »

Témoignage du président du Club de Port-Sud

Les nouvelles infrastructures villageoises sont souvent valorisées au cours des entretiens :

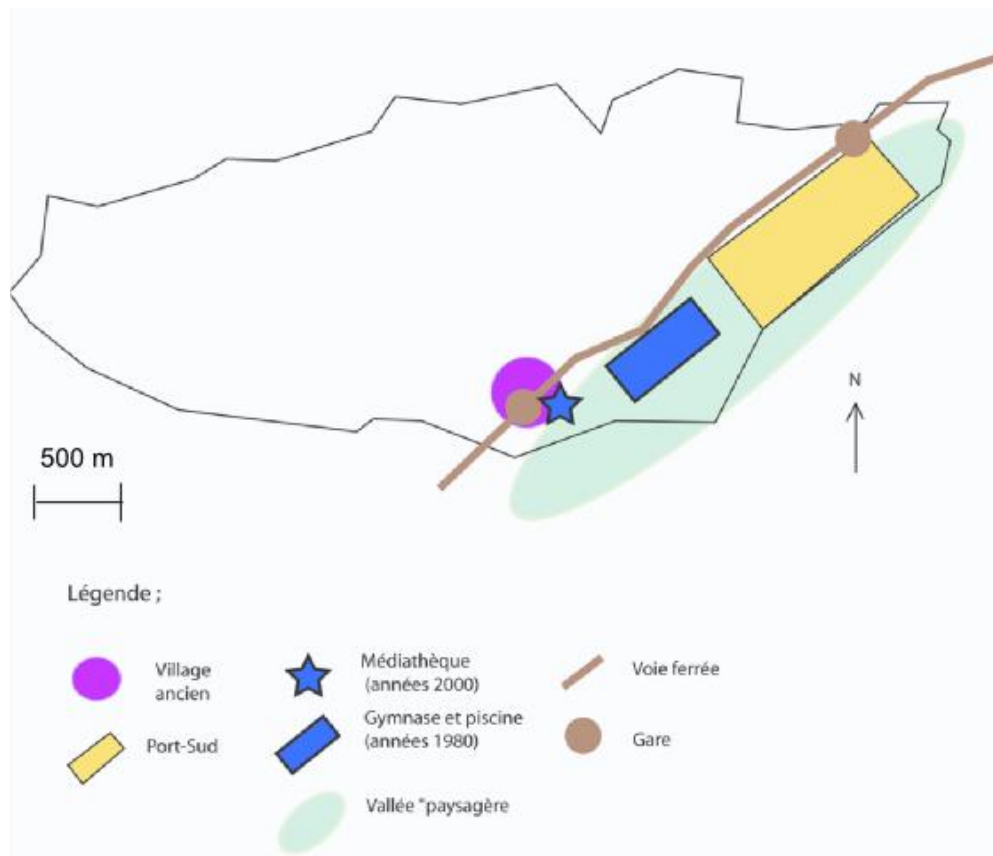
« Avec un ami on a été mangé un bout et puis on est allé voir un spectacle au Moulin »

M. Henri, Port-Sud, cadre commerciale retraité, « pionnier » arrivé en 1970.

« J'ai vu qu'il y avait des spectacles pour les enfants aussi à la nouvelle médiathèque, je pense qu'on va y aller. »

Mme Isabelle, Port-Sud, institutrice remplaçante, arrivée en 2008.

Ces nouvelles infrastructures, le gymnase puis la médiathèque transforment la raison d'être initiale du Club Port-Sud. Néanmoins, leur localisation reste très favorable aux Port-Sudiens et permet une pratique des habitants de Port-Sud circonscrite au « nouveau village » et à sa vallée paysagère.



**Figure 8.4 Schéma des infrastructures communales à la localisation favorable aux habitants de Port-Sud**

**Source : Schéma personnel**

Cette localisation des infrastructures de loisirs municipales favorable aux habitants de Port-Sud peut s'expliquer en raison d'un pilotage de l'aménagement du territoire par des maires issus du « nouveau village ».

Cette ségrégation fonctionnelle est matérialisée par la ligne de chemin de fer : Cette discontinuité spatiale a un impact sur le sentiment d'appartenance des habitants arrivés récemment dans le « nouveau village » qui se considèrent parfois comme « Port-sudiens » :

« Moi je me sens ni banlieusard, ni de la ville, ni de la campagne, je suis Port-Sudien ouais on peut dire ça parce que Port-Sud c'est un concept. »

M. et Mme Sophie, Port-Sud, employé et assistante de direction, arrivé en 2004.

Les anciens habitants en revanche, conscients de l'histoire des tensions qu'a suscitée l'installation du nouveau village, affirment nettement leur identité breuilletoise.

« Oui Breuilletois, c'est la vraie dénomination, Port-Sudien on revient toujours à ce que je disais au départ on a l'impression de se regarder. »

M. François, Port-Sud, cadre retraité, arrivé en 1973.

A l'Estérel, en revanche l'évolution politique s'est faite en faveur d'une accentuation de la ségrégation

## **8.5 L'ESTEREL : UN PROCESSUS POLITIQUE DANS LA CONTINUITÉ DU MODÈLE SEGREGATIF DU PROMOTEUR**

A partir de 2001, le gouvernement du Québec dirigé par le parti Québécois décide d'accélérer le processus de fusion de plusieurs municipalités. Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et l'Estérel sont ainsi fusionnées « de force » par le pouvoir provincial. Mais en 2003, un gouvernement libéral succède au parti Québécois et promet aux municipalités fusionnées sous le précédent gouvernement de pouvoir défusionner si bien qu'en 2006, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson et l'Estérel défusionnent. Cet événement révèle la posture des habitants de l'Estérel par rapport au village ; il souligne l'adhésion des habitants de l'Estérel au projet ségrégatif du promoteur. En effet, la politique de fusion a conduit à des tensions dans la gestion municipale :

« Ils ont fusionné l'Estérel et Sainte-Marguerite mais ça marchait pas parce que pour eux l'Estérel, la priorité c'est de faire... c'est un traitement qui font eux pour pas qu'il y ait de prolifération de maringouins, c'est intéressant pas ce que ça pique, alors les gens de Sainte-Marguerite voulaient pas avoir à payer pour ce traitement là et là, les gens de l'Estérel ils ont commencé à se dire des gros mots, on sait bien vous êtes juste des pousseurs de tondeuse (rire) c'est très très péjoratif d'autant plus (rire) qu'ils les payent pour tondre le gazon, ils leur donnent une petite tape dans le dos, oh t'es un bon gars puis ensuite ils gueulent sur eux autres. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père bâtit une maison de villégiature à l'Estérel en 1962, elle achète une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

Au cours de l'enquête à l'Estérel, ce sont principalement des francophones « Canadiens français » qui ont été interviewés. Leur opinion sur la fusion est partagée :

« Je sais pas encore c'était quoi mon opinion, quand ça s'est fusionné, j'ai eu très peur oh lala est-ce que Sainte-Marguerite va mener le bal? Va prendre avantage de tout? Pff, ça a pas resté fusionné assez longtemps pour qu'on voit la différence mais je sais pas, c'est quoi mon opinion la-dessus, je le sais vraiment pas »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

« Ah ça c'est intéressant... Là-dessus moi j'ai pas été d'accord avec les gens de l'Estérel mais j'ai rien dit, j'ai même pas parlé, une fois j'ai écrit une lettre. [...] Sainte-Marguerite et l'Estérel sont deux entités qui vont absolument pas ensemble. D'un côté des gens qui sont des bonnes personnes pas riches, sur le bien-être social puis des gens qui travaillent dans le village, l'activité principale c'est de venir travailler à l'Estérel comme le gars qui est venu tantôt, un gars de Sainte-Marguerite, tout du beau monde, des gens respectables, respectés, des gens de familles mais deux entités complètement différentes ; mais on était forcé de faire la fusion donc on a fait la fusion, on avait pas le choix donc on a créé la ville de Sainte-Marguerite-l'Estérel, donc un conseil municipal mais vu qu'ici la population est pas forte et qu'à Sainte-Marguerite elle est pas mal plus forte, sur le conseil municipal il y en avait un de l'Estérel et 5 ou 6 de Sainte-Marguerite ; puis le gars de l'Estérel qui a été élu c'était un gars qui vit là, c'était un ancien gars de Sainte-Marguerite qui fait de la neige, puis il vit là, donc les gens de Sainte-Marguerite c'est un suffrage universel, ils ont tous voté pour lui, fait que c'était pas un vrai représentant de l'Estérel, c'était un gars de Sainte-Marguerite qui s'était construit une petite maison sur le chemin [...]. Puis on allait au conseil municipal, l'évaluation était ici, mais les personnes étaient là-bas ; quand ils montaient les taxes, c'étaient nous qui payions, puis ils sacraient pas nous autre ; moi j'allais au conseil de ville, je les ai réunis personnellement dans une salle et je leur ai dit ; ça a pas d'allure là, on prend un conseiller, je me souviens plus de son nom, il connaît pas l'Estérel, il a pas la sensibilité des problèmes de tout le monde de la qualité de vie et puis toute, mais les gars étaient



corrects, alors ils ont dit ; on va proposer deux conseillers, moi c'est ce que je proposais laissez-nous deux conseillers et faites pas opposition aux conseillers, laissez-nous choisir que l'opposition vienne de l'intérieur de l'Estérel, s'il y a trois personnes qui se présentent pour le poste bah on élira, si vous en présentez un on a pas la chance bon ils ont accepté le principe, ils ont accepté ça mais ici les gens ont mal pris ça, surtout les juifs, les juifs eux autres, ils ont mal pris ça. Mais quand est arrivé la question du vote, je me suis rangé du côté de Sainte-Marguerite, il y avait deux raisons premièrement nos taxes étaient plus basses qu'avant je savais que les gens de Sainte-Marguerite avaient proposé qu'on ait une représentation minimale adéquate de mon point de vue et après ça moi je me disais que quand même c'est tous des francophones là-bas puis ici il y avait un petit sentiment, que je dis pas, mais non les gens de l'Estérel étaient pas d'accord avec moi du tout alors moi j'ai écrit une lettre à chaque résident pour leur demander de supporter la mairesse de Sainte-Marguerite mais ça a rien donné ; puis il y a eu la défusion et la défusion là, il y a eu un conflit ils se sont haïs, ils ont dit qu'on les traitait de pousseux de tondeuses ils ont dit ça au meeting vous nous traitez de pousseux de tondeuse ; monsieur j'ai dit j'ai jamais entendu ça de ma vie, je sais pas où vous tenez ça, je vais vous dire une chose c'est que vous êtes toutes de bon travailleurs, que vous venez tous travailler à l'Estérel et que vos salaires vous les gagnez parce que vous venez travailler à l'Estérel, sachez ça, mais pousseux de tondeuse y en a pas de même ça n'a pas rapport, on déprécie pas les gens de Sainte-Marguerite j'ai jamais entendu ; enfin la défusion c'est un problème. »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963

Les relations entre l'Estérel et Sainte-Marguerite du lac Masson sont encore aujourd'hui tendues du point de vue des interviewés :

« Oui définitivement il y a une énorme différence socio-économique les gens de Sainte-Marguerite, ce lac-ci leur appartient, ils viennent pêcher ici depuis des générations, ils aiment le lac, c'est leur lac. Les gens de l'Estérel, pour eux ce sont des gens qui ont beaucoup d'argent qui montent le weekend seulement, qui font beaucoup de bruit de pollution, puis qui poussent tout le monde quand ils arrivent puisqu'ils veulent du service, ça c'est l'impression que les villageois ont des gens de l'Estérel. Mais la version des gens de l'Estérel, c'est de dire que c'est les gens ici autour du lac qui supportent tous les métiers que ce soit le terrassement, le déneigement, toutes les familles du village qui ont

leur propre business en urbanisme ou quoi que ce soit même le gardiennage des maisons, elles sont toutes supportés ces familles là par des gens de l'Estérel, des résidences ici, c'est les gens de l'Estérel qui payent pour toutes les agglomérations. Tu sais, c'est vraiment il y a définitivement deux côtés qui ne se sont jamais entendus ; mon père a 90 ans et mon père va à des conseils et depuis qu'il est tout jeune les conseils c'est toujours ouah ouah, le grand brouahaha, puis de l'autre bord tu as les gens du village qui crient et enterrent tout ce que les gens de l'Estérel disent, tu as les gens de l'Estérel qui veulent contrôler parce qu'ils sentent qu'ils payent pour tout. Oh non... C'est... Je vois pas que ça... Ils essayent en ce moment est-ce que ça a évolué ? Moins je te dirais que c'est du pareil au même, si on regarde vraiment en profondeur on pourrait dire que ça a évolué, on partage certaines choses dans les deux villes, mais dans le cœur est ce que ça a évolué ? Non c'est les mêmes, c'est les mêmes problèmes puis je les comprends les villageois, ils sont là, ils payent des taxes, ils sont là à l'année, ils aiment pas ça se faire pousser par le gros riche le weekend qui vient avec sa grosse auto, t'sais c'est vraiment c'est compliqué, c'est compliqué. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

Les habitants de l'Estérel justifient cette sécession par des raisons historiques et idéologiques :

« Il va sans dire que c'est plutôt tendu, les gens de Sainte-Marguerite ont toujours l'impression de s'être fait voler ce territoire-là mais dans le fond si c'est devenu une ville c'est parce qu'ils... qu'ils ont pas participé au développement de ce projet-là ; puis comme les Simard avaient la possibilité comme on dit, étaient connus comme entrepreneurs de valeur alors ils ont dit ; nous autres la solution qu'on a trouvé c'est de faire une ville [...] Puis nous à l'Estérel, on a toujours voulu garder notre autonomie pour être maître chez soi comme on dit, développer les choses qu'on jugeait importantes, eux n'étaient pas tellement impliqués euh... comment on dit... impliqués dans la protection de l'environnement, pour eux c'était pas ça c'étaient les rues puis les trottoirs. L'objectif de ces deux villes n'est pas le même, l'objectif de la ville de l'Estérel et des citoyens c'est la protection des lacs et de l'environnement puis garder les grands espaces verts et de protéger les paysages, protéger la beauté de sorte que l'évolution des terrains dès le début exigeait qu'on garde 40 à 50% des terrains qu'on avait à l'état naturel donc on pouvait pas le déboiser beaucoup [...] Sainte-Marguerite pour leur priorité c'est le développement, c'est de faire construire des maisons le plus possible sur des petits

terrains pour être capable d'aller chercher des taxes pour faire leur développement donc c'est le grand challenge entre les deux. Les objectifs étant éloignés l'une de l'autre ça donne rien de les fusionner. »

M. Vigne, l'Estérel, médecin à la retraite, arrivé en 1962.

Certains résidents de Sainte-Marguerite-du-lac-Masson, proches sociologiquement de l'Estérel se réjouissaient de la fusion car ils espéraient pouvoir mieux défendre leurs intérêts, c'est-à-dire leur mode de vie.

« Vous savez le problème à Sainte-Marguerite l'Estérel, c'est que vous avez trois lacs dont certains lacs sont communs, dont certaines berges sont communes aux deux municipalités et les deux municipalités n'arrivent pas à s'entendre sur la façon de faire pour une raison bien simple c'est que l'Estérel vous avez 300 familles, c'est des gens de l'Estérel pour la majorité des gens comme nous comme les riverains de Sainte-Marguerite, alors nous, on a beaucoup plus d'affinités comme riverains à l'Estérel qu'on a d'affinités à Sainte-Marguerite ; d'ailleurs quand on a eu la fusion, j'étais content qu'on se fusionne à l'Estérel parce que je me suis dit, c'est naturel les riverains de Sainte-Marguerite avec les gens de l'Estérel, c'est une alliance naturelle, on vient du même endroit, on a la même formation, on a la même culture, on envisage les choses de la même façon alors pour moi, c'est un plus, je me suis dit bah là, il va y avoir une entité, on va pouvoir au niveau de la réglementation des lacs, on va faire quelque chose. Ca a pas duré parce qu'ils se sont défusionnés puis je les comprends parce qu'ils voulaient eux autres rester autonomes, continuer à gérer leur ville parce que dans leur pensée ils disaient que le règlementation de Sainte-Marguerite et les gens de Sainte-Marguerite avec leur culture, ils pourraient pas s'entendre avec les gens de l'Estérel. Puis l'Estérel était minoritaire ils tombaient minoritaires eux autres puisque c'était plus petit comme municipalité alors ils ont voulu retrouver leur autonomie moi je comprends ça, nous à ville Mont royal, on s'est jamais fusionné et en termes de gérance c'est bien mieux que nos voisins d'Outremont qui étaient autonomes puis qui se sont fusionné »

M. Robert, gestionnaire d'entreprises, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, arrivé en 1987.

## CONCLUSION

L'analyse diachronique a permis d'insister sur l'importance du bouleversement morphologique et sociologique concomitante à la construction des projets des promoteurs. Dans chaque cas, nous avons mis en valeur les réponses politiques apportées à ces changements et la manière dont les habitants ont négocié les formes ségréguatives héritées des promoteurs. Les habitants des Cottages de Cernay et de Port-Sud ont investi politiquement les institutions municipales et infléchi les politiques communales en faveur d'aménagements correspondant à leurs aspirations. En conséquence, le projet d'un mode d'habiter à l'échelle du projet du promoteur a été renié. La disparité entre le « nouveau village » et le village tend à s'estomper. En revanche, à l'Estérel, les logiques ségréguatives initiées par le promoteur sont défendues par les habitants et ce, malgré une tentative au niveau fédéral de les estomper.

L'analyse diachronique montre l'importance de l'histoire sociale locale dans la constitution du village comme « référent spatial d'intégration » (Pinson et Thomann 2002). Le mythe d'une sociabilité villageoise distincte des sociabilités urbaines défendues par les périurbains renforce une représentation anhistorique des logiques sociales et des formes urbaines au sein du village.

## CHAPITRE IX : REPRESENTATIONS DE LA VILLE PAR LES HABITANTS

A la fin des années 1990, en France, la conceptualisation de la ville émergente théorise de nouvelles modalités de vivre la ville en fonction des flux et des réseaux (Chalas et Dubois-Taine 1997). Aux États-Unis, l'École de Los Angeles représente également un courant théorique qui souligne ce nouveau modèle dispersé et réticulaire de la ville en rupture avec le modèle radioconcentrique de l'École de Chicago (Dear et Dahmann 2011). En France, des querelles ont d'abord opposé sur des bases idéologiques les pro- et les anti- « ville émergente » (Charmes et Léger 2009). Le périurbain est associé aux politiques libérales et les analyses ont souvent mis l'emphase sur les représentations anti-urbaines des périurbains avec une interprétation en termes d'homogénéité (Debry 2012), d'entre soi (Donzelot 2004) voir de repli sur soi avec à terme un danger pour le vivre ensemble (Lévy 2001; Lévy 2003). Charmes (2007) remarque que l'entre-soi périurbain est motivé par le principe de la « cordiale ignorance », c'est-à-dire l'ignorance comme condition d'une ambiance chaleureuse et non par une volonté d'ancrage territorial voulu comme uniforme sur le plan ethnique ou social. En effet, dans un contexte de forte mobilité quotidienne et résidentielle et d'une individuation de plus en plus forte des pratiques, les périurbains cherchent à se prémunir de l'inconfort de relations sociales dont le contrôle social s'avère de plus en plus difficile en s'assurant que les rapports à autrui se régulent par un « minimalisme moral » (Charmes 2007). Des études ont mis en valeur la relative hétérogénéité sociale du périurbain et les variations des modes d'habiter des individus selon leur statut social, leur âge ou encore leur genre (Cailly et Dodier 2007). Ces enquêtes nuancent la figure d'une habitabilité périurbaine uniquement encline à des formes de fermeture sociale (Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014; Berger et al. 2015).

L'objectif de ce chapitre est de comparer les représentations de la ville, du « centre », de la « métropole » des habitants par rapport à l'idéologie des promoteurs. L'analyse concerne notamment les représentations actuelles et passées des habitants telles que nos enquêtes les ont révélées.

Nous commencerons par analyser le regard des habitants des « nouveaux villages » sur la ville en fonction de leur date d'arrivée dans les ensembles résidentiels. Cette comparaison diachronique à partir du regard rétrospectif des habitants n'a pas pu être réalisée à Bromont et

l'Estérel. Néanmoins, l'enquête a permis de détailler le rapport à la ville des personnes rencontrées sur ces deux terrains d'étude.

## **9.1 REPRESENTATION DE LA VILLE CHEZ LES HABITANTS DES « NOUVEAUX VILLAGES » : DES RAPPORTS A LA VILLE DIFFERENCIES MALGRE LA PREGNANCE D'UN DISCOURS ANTI VILLE**

Quelles sont les représentations de la ville chez les habitants des « nouveaux villages »? A Port-Sud et aux Cottages, les premiers habitants installés gardent un attachement à la capitale. Ils estiment aller 2 à 3 fois par mois à Paris. La question d'un retour à la « ville » s'est posée pour des interlocuteurs de Port-Sud et des Cottages. : certains ont eu la possibilité d'acheter un appartement à Paris et d'autres envisagent encore de se rapprocher de la capitale.

« Enquêtée : Bah moi mes parents sont de Boulogne, j'ai beaucoup habité à Reims, je suis de la ville. Moi je suis de la ville, d'ailleurs, je dis pas que j'y retournerai pas un jour (rires)

Enquêté : Mais c'est la ville qui vient à toi maintenant ; Breuillet c'est une ville. Mais tu as une salle de spectacle qui vient à toi, il y a même une médiathèque il y a tout [...] C'est l'odeur du métro qui te manque ? (rires) »

M et Mme Daniel, Port-Sud, cadre commercial à la retraite et femme au foyer, arrivé en 1970.

« Oui, je vais déménager, ma maison est en vente... Oui, comme je vous l'ai dit, mes amis sont partis etc. et donc mes derniers grands amis - quand je dis grands amis ; c'est comme on passait beaucoup de temps ensemble, on se voyait beaucoup, on faisait beaucoup de choses ensemble- sont partis l'année dernière parce que, eux, ils ont eu une envie bah c'est pareil, d'aller voir ailleurs quoi ! Donc, ce qui fait que moi, je me retrouve un peu, je vais pas dire esseulé ; toute ma famille est soit vers Courbevoie-Colombes, enfin proche de Paris. J'ai un fils qui lui est dans le 94 vers Vincennes dans ce coin-là ce qui n'est pas tout près non plus ; parce que bon, il était aux Ulis et quand il était aux Ulis, en ¼ heure en voiture il était là, mais c'est pareil, il a fini ses études, il a commencé à bosser, il s'est retrouvé vers là-bas, il avait sa copine vers là-bas. Mon autre fils est dans le sud ce qui fait que j'ai plus trop grand-chose à faire ici. Ce qui fait

que j'avais envisagé deux choses : soit me rapprocher de Paris, c'est-à-dire prendre un appart, déjà ici je trouve que j'ai pas suffisamment de place enfin bon, je me serais arrangé, il y a une banlieue que j'aime bien ; c'est vers Chaville, c'est un coin que j'aime bien, c'est sympa, c'est boisé etc. et la deuxième solution : celle que j'ai choisie, c'est de partir dans le midi, je vais partir vers chez mon fils dans le midi, vers St Raphael. »

M. Godet, Cottages-de-Cernay, commercial, arrivé en 1977.

Les premiers résidents se sentent d'ailleurs plus liés à Paris et se disent plus facilement encore « banlieusards » :

« Banlieusard c'est un terme aujourd'hui, c'est un terme qui a été un peu détourné mais quand j'étais à Courbevoie, j'étais banlieusard. Banlieusard ; c'est toutes les personnes hors de Paris. Aujourd'hui le terme a été détourné de sa connotation d'origine. »

M. Godet, Cottages-de-Cernay, commercial, arrivé en 1977.

Les habitants arrivés plus récemment ont une représentation plus négative de la ville : ils estiment ne se rendre à la capitale que de 2 à 3 fois par an. La mise à distance de Paris et plus encore de sa banlieue ressort ainsi du discours de tous les interviewés :

« Alors nous, on habitait Massy, j'attendais un deuxième enfant donc on cherchait une grande maison dans la verdure. Moi, je voulais dépasser la francilienne, parce que c'est une barrière psychologique ; au-delà de la francilienne pour moi c'est la campagne. [...] Quand j'habitais à Massy j'étais banlieusard maintenant je suis ville-campagne, je sais pas comment on dit ; c'est plus la banlieue, c'est une autre couronne.»

Mme Isabelle, Port-Sud, institutrice remplaçante, arrivée en 2008.

« Enquêteur : Et tu vas à Paris parfois ?

Enquêté : Ouais c'est pas mon truc mais ouais j'y vais on est à 45 min de Paris ouais quand on veut aller à Paris, c'est pas loin, t'as le TER à Dourdan aussi.

Enquêteur : Mais tu m'as dit, tu n'y vas pas souvent ?

Enquêté : Non, c'est pas mon truc.

Enquêteur : C'est-à-dire ?

Enquêté : Bah, Paris une fois que tu as vu tous les grands monuments... si tu sors enfin oui, mais moi je connais pas grand monde à Paris ; enfin ils sont à Paris mais ils

travaillent ou alors ils sortent entre eux. Moi, là où je sors c'est plus Orsay, c'est plus là où habitent mes amis. On habite tous en banlieue. »

M. Stéphane, Port-Sud, étudiant, arrivé en 1998.

« La ville, on a rien à contre mais on est devenu très calme ; on aime le calme avec mon mari. Ici vous entendez les petits oiseaux; le matin il n'y a pas de bruits. »

Mme Catalan, Cottage-de-Cernay, enseignante, arrivé en 1996.

Plus encore, les habitants arrivés plus récemment ont une appréhension large de l'espace métropolitain, dont les points de références se situent à l'échelle de l'Île-de-France :

« Ici, on est plus proche du 78. C'est l'Essonne à l'ouest de la nationale 20. C'est plus un environnement du 78. »

M. Pierre, Port-Sud, adjudant militaire, arrivé en 2010.

Quant aux centralités, ils se positionnent d'emblée dans un espace multicentré où Paris n'est qu'un centre parmi d'autres avec des polarités « périphériques » qu'ils préfèrent fréquenter :

« Nous sommes au cœur d'une étoile ; c'est peut-être une difficulté parce que les pôles d'attraction peuvent être Gif-sur-Yvette parce qu'il y a un très bon cinéma d'art et d'essai à Gif, Rambouillet ou encore Saint-Arnould. Cela peut être, restons en ville, Rambouillet, Versailles on est à 15 km de Versailles ici, bon il y a un peu plus de problèmes de circulation mais on est pas très loin de Versailles. Rambouillet, on est à 13 km et c'est plus facile d'aller à Rambouillet que d'aller à Versailles. Il y a la ville nouvelle aussi qui personnellement ne m'attire pas pour cet aspect justement, nouvelle avec ses immenses artères impersonnelles et tout. Bref, on est un peu au cœur d'une étoile mais c'est presque un problème parce que si nous n'avons que Versailles ou que Rambouillet ou Chartres on n'irait qu'à Chartres qu'à Rambouillet, on irait à Versailles, mais là il y a un phénomène de dispersion. »

M. Cailloux, Cottages-de-Cernay, cadre commercial retraité, arrivé en 1971

L'analyse diachronique des représentations des habitants des « nouveaux villages » franciliens montre une mise à distance de Paris. Néanmoins, les premiers habitants ont une représentation plus positive de la Paris et se considèrent facilement comme « banlieusards » alors que les habitants arrivés plus récemment ont une représentation plus négative et refusent



d'être associés à des « banlieusards ». Enfin, pour les anciens comme les nouveaux résidents, la « ville-centre » ne constitue pas une « centralité ». Au fur à mesure que la campagne « s'urbanise », les habitants s'éloignent socialement de la métropole parisienne pour évoluer dans un espace aux centralités multiples.

## **9.2 LE REJET DE LA METROPOLE DANS LE DISCOURS DES HABITANTS DE BROMONT**

A Bromont, la mise à distance de la ville est également récurrente dans le discours des habitants :

« Euh... C'est-à-dire que, il y a pas si longtemps c'était comme plus un village, là on est plus rendu comme une ville parce qu'on a beaucoup plus de services. On n'est pas en banlieue de rien ; je veux dire banlieue, je vois ça bah, ma définition c'est : t'as vraiment une grosse métropole puis tu as des agglomérations autour tandis qu'ici la grosse ville c'est Grandby, mais il y a au moins quarante mille personnes à Grandby, sauf qu'on est pas à la remorque de Grandby, même que ça fait un an ou deux qu'on est dissocié de leur MRC, on est maintenant des villes qui sont équivalentes ! Bromont, bah moi, je la vois comme une assez dynamique banlieue ; elle doit peut-être avoir d'autre genre de qualificatif mais je la vois comme une mini-ville avec toute les services, aéroport, tout ce qu'on a par rapport à d'autres villes comme Waterloo par exemple ; bon ils ont quelques compagnies, un lac mais ici on a l'aéroport, le centre équestre, le centre national de vélo, les golfs, le ski, ils ont beaucoup à offrir pour une petite place. »

Mme Sophie, Bromont, masseuse, arrivée en 2010.

« Enquêteur : Vous allez à Montréal ?

Enquêté : Presque plus maintenant, j'y suis allée pour le travail oui, quand j'étais dans le voyage, régulièrement ; mais maintenant non, c'est, comme c'est gros, puis c'est comme on retrouve un endroit où il y a pas de pollution, pas de bouchon de circulation, pas tout ça ; on est bien content de rester ici ; puis au niveau des spectacles, si on veut aller voir quelque chose bah c'est certain qu'on peut s'éloigner et puis on a tout ce qui faut autour. »

Mme Poisson, Bromont, ouvrière, arrivée en 1975

« J'aime la grande ville pour aller magasiner mais pas pour y vivre, il y trop de bruit, c'est les klaxons des voitures, c'est le bruit, quand tu vas dans les endroits publics pour magasiner : il faut que tu attendes à la caisse, aux banques. Il faut que tu attendes partout, partout, puis j'avais pas la patience de ça. »

Mme Guillaumette, Bromont, femme de ménage, arrivée en 1990.

Les navetteurs bien que se rendant régulièrement à Montréal ont également une représentation négative de la métropole.

« Enquêteur : et Montréal est-ce que vous y allez ?

Enquêté: Bah (grimace) je travaille là, je travaille à Longueuil, je travaille à Montréal.

Enquêtée : Ouais principalement pour le travail.

Enquêté : Mais à chaque année on se dit, oh, on devrait aller à ce festival là, on devrait aller là, on a des amis là ; mais je sais pas si la fin de semaine, j'ai le goût de repartir dans la même direction que ce que je fais tous les 5 jours dans la semaine ; c'est non pas si souvent que ça puis à chaque fois qu'on y va on aime ça bah quand même on est content d'y être allé.

Enquêtée : Bah moi j'y vais plus voir avec mon frère le centre des sciences, je suis plus activités ; il faut vraiment quelque chose qui soit pas disponible ici ; centre des sciences, Biodome, grosses attractions comme ça ou des musées c'est plus important sinon non. »

M. et Mme Jean-Louis, Bromont, informaticien et employée, arrivé en 2009

Les habitants de Bromont refusent toutefois de qualifier de banlieue leur municipalité et ils envisagent un autre modèle de développement pour le futur :

« Non, c'est rendu la banlieue parce que la couronne de Montréal s'est tellement élargie que la banlieue de Montréal est très grande ; mais ne se rend pas jusqu'ici quand même ; je trouve que la banlieue pour moi, c'est juste un endroit, pour moi, où est-ce qu'il y a que des maisons, des familles, des commerces, le Wall Mart, la Canadian Tire puis des maisons, pour moi c'est ça la banlieue. Ici c'est comme plus... Je sais pas [...] ici il y a au moins une demi-heure de champs qui nous sépare de la banlieue de Montréal. Sinon

est-ce qu'on pourrait dire que les fermiers ils habitent en banlieue ? Je suis pas certain ! »

M. Jean-Louis, Bromont, informaticien, arrivé en 2009.

La perte des espaces agricoles et naturels ainsi que la présence de centres d'achats plus importants seraient le signe pour les habitants d'une banlieurisation qu'ils refusent.

« Bromont n'est plus ce qu'il a été il y a 20 ans quand je suis arrivé ici ; j'aimais Bromont c'était comme une petite campagne il n'y avait pas grand-chose, puis il y avait pas de dépense inutile, puis il y avait plus de respect pour la nature et tout mais plus il y a du monde moins que le monde il fait attention [...]. Les gens font pas attention à la récupération à l'eau, ils jettent tout, ils laissent ça là ; non je suis pas pour ça du tout, non pas du tout. Les gens ne sont pas assez consciencieux de notre planète ; notre planète, elle est pas juste à nous, elle est à tout le monde, elle est autant aux animaux qu'à nous- autres ; on fait partie d'un tout dans le fond ; je suis pas du tout d'accord que le monde, il vienne et il brise notre planète ; j'aime pas. Ça fait que si j'avais à déménager que j'aimerais plus Bromont parce que c'est un peu moins, j'ai un petit pincement au cœur par rapport à ça, parce que le Saint-Hubert quand j'ai commencé à travailler là il y avait rien rien du tout, ça c'était la campagne quand je suis arrivé ici ; puis ils disaient « oh! » quand ils ont fait le Saint-Hubert, quelques années après ils ont dit ; « ils vont bâtir un Mac Donald en face » : on voulait pas, c'était un petit centre d'achat champêtre tu sais ça c'est toute bâti ça n'a pas d'allure ; ce n'est plus le beau Bromont comme j'ai connu ; mais il me fait encore vibrer, c'est le nom qui me fait vibrer, je sais pas pourquoi j'aime Bromont, je n'aime pas Grandby. »

Mme Guillaumette, Bromont, femme de ménage, arrivée 1990

Les études réalisées au Québec ne montrent pas toujours un rejet de banlieue chez les périurbains. Dans une étude consacré à des espaces périurbains montréalais, Bédard et Breux (2014) montrent une tension entre « l'idéal de la banlieue type » et la « mise en valeur de la typicité propre des lieux (patrimoine, ruralité)». Les auteurs ajoutent que la distinction par rapport à la banlieue ne dépend pas de la distance au centre mais davantage des caractéristiques sociales des municipalités et du rythme des transformations morphologiques liées à la périurbanisation.

### 9.3 L'ABSENCE DE DISCOURS ANTI-VILLE CHEZ LES VILLEGiateURS DE L'ESTEREL

A l'Estérel, les personnes interrogées ne rejettent pas la ville. Celles-ci sont originaires de quartiers huppés tels qu'Outremont et Ville Saint-Laurent, et ils conservent des liens forts avec la ville notamment pour des pratiques culturelles élitistes :

« Oui, c'est pas encore le beau temps, donc dans les semaines à venir je vais sûrement passer un jour ou deux à Montréal parce que je veux... Je veux me promener à Montréal je veux tout ce que je faisais à Montréal, j'ai toujours travaillé à temps plein, j'avais les enfants, j'ai vraiment arrêté de travailler il y a pas longtemps, je veux me ressourcer sur le plan, j'aime beaucoup tout ce qui est arts sous toutes ses formes, les musiques, je veux en profiter. [...] Mais on est assez chanceux, Montréal c'est très bien placé, l'endroit c'est un héritage, c'est mon arrière grand-père qui a construit et puis aussi il y a beaucoup d'activité intéressantes à Montréal, des divertissements, il y a toujours des groupes que ce soit sur le plan musical, la danse (rire) l'opéra, j'aime tout ça... »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père a bâti une maison de villégiature à l'Estérel en 1962. Elle a acheté une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

Les résidents « à l'année » de l'Estérel estiment se rendre quatre à cinq fois par mois à Montréal :

« Souvent, parce que premièrement nos médecins sont à Montréal, nos deux enfants sont à Montréal, le bureau d'ingénieur conseil que j'ai créé est à Montréal ; puis j'y vais une fois tous les deux mois pour saluer tout le monde, nos amis sont à Montréal ; nous, descendre à Montréal, c'est rien : on prend l'autoroute. »

M. Pradus, l'Estérel, ingénieur retraité, arrivé en 1963

« Je descendrai un soir par semaine, le jeudi soir avec mes copines oui, pour sortir, il me faut un peu de la ville ; je descendrai aussi pour le tennis parce que je fais partie d'un circuit à Montréal. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

Si les habitants de l'Estérel valorisent la ville, ils critiquent la banlieue :

« Enquêtée : Oui, c'est plus la campagne. Je pense aux banlieues bah il y a la dimension des terrains il faut aller quand même... Bon il y a différents genres de banlieue à Montréal, j'imagine comme dans toutes les villes au monde ; dans Montréal il y a, je dirais que, dans Westmount la qualité de vie est quand même meilleure qu'en banlieue ; à Laval pour moi ce qui est le plus horrible c'est la banlieue à Laval avec l'autoroute puis le cosmodome (rire) je ne comprends même pas qu'on puisse vivre là [...]

Enquêté : Banlieue quand vous dites la taille des terrains, c'est parce que les terrains sont plus petits ?

Enquêtée : Oui, mais aussi les maisons sont alignées comme ça ; il y a certaines banlieues qui sont plus cossues, alors les terrains ont des formes irrégulières et les maisons se voient pas ; mais les banlieues je parle de Laval ; dans Laval il y a un quartier qui est huppé près du secteur du golf c'est des maisons, quand les maisons valent 1 ou 2 millions de \$, habituellement (rire) tu vois pas le voisin de la cour arrière. Sinon je préfère plein d'endroits à Montréal, à Outremont, c'est des endroits bâtis au milieu 1900, certaines maisons fin 1800 mais les terrains sont plus grands, les arbres sont gros. C'est péjoratif au Québec le mot banlieue (rire) ça va peut-être changer. »

Mme Rosière, Sainte-Marguerite-de-lac-Masson, son père a bâti une maison de villégiature à l'Estérel en 1962. Elle a acheté une nouvelle maison en 1983 sur les rives du lac Masson.

Les habitants de l'Estérel cultivent ainsi une double appartenance à la « ville »/ et « hors la ville »

« Ca a toujours été mon mode de vie de vivre en ville la semaine et monter les weekends ; la relaxation c'était le foyer, puis la ville la semaine c'était les études. C'est encore ça pour tout le monde. C'est réellement seulement quand je suis sortie du Québec, parce que j'ai quitté pendant 25 ans, que j'ai réalisé que c'est pas le mode de vie pour tout le monde, puis que c'est pas toutes les villes qui ont les Laurentides ou un lieu comme ça à proximité d'une ville. Pour moi, c'était tout-à-fait naturel d'être en ville la semaine et de monter dans le trafic le weekend et de descendre dans un trafic le dimanche après-midi alors je me trouvais dans des environnements... mais comment ça se fait que tu sais faire du ski nautique et du ski alpin! C'est à ce moment-là que je réalisais, mon dieu on est vraiment fortuné d'avoir les deux. »

Mme Massue, Estérel, designer, enfance à l'Estérel, achète à l'Estérel en 1998.

Les habitants de l'Estérel n'épousent pas l'idéologie anti-ville du promoteur. Les enquêtés maintiennent un lien fort avec la métropole montréalaise. L'aisance matérielle et la fonction de villégiature de la ville expliquent sans aucun doute ce rapport particulier de l'Estérel au fonctionnement métropolitain : d'une certaine manière, bien que plus difficile d'accès que les autres terrains d'étude, les habitants de l'Estérel sont socialement plus proche de la ville centre.

#### **9.4 REJET DE LA VILLE ET DEPENDANCE FONCTIONNELLE POUR LE TRAVAIL**

Bien que la ville et surtout la banlieue fasse aujourd'hui l'objet d'un rejet de la part des habitants de Port-Sud, Cernay-la-Ville et Bromont, certains interviewés dépendent fonctionnellement de la ville. De larges études quantitatives ont été réalisées en France sur le lien entre lieu de résidence et bassin d'emploi (Bauer et Roux 1976; Dezert, Metton et Steinberg 1991; Beaucire et Burgel 1992; Berger 2004; Dodier 2012). Bien que la fonction résidentielle domine les premières phase de périurbanisation, un desserrement de l'emploi vient atténué la séparation fonctionnelle entre bassin d'emploi et lieux de résidence (Laborie et Sigal 2011; Dodier 2012). Notre attention s'est portée sur la façon dont les habitants vivent la dépendance fonctionnelle à la ville, en particulier pour leur emploi, et ce afin de déterminer s'il existe une contradiction chez les habitants entre les représentations anti-villes et la dépendance fonctionnelle au centre.

A Bromont, la dépendance des navetteurs à la ville pour le travail est souvent mal vécue. Les enquêtés développent des stratégies comme le covoiturage pour réduire cette pénibilité :

« Enquêteur : et le trafic pour y aller... Pour le travail ça va ?

Enquêté : Bah ça va mieux depuis qu'ils ont ouvert une nouvelle autoroute... C'est juste assez désagréable encore...

Enquêtée : On a peu près les mêmes kilométrages à faire d'un côté puis de l'autre il prend 15 minutes de plus que moi. C'est à peu près la même distance.

Enquêté : je fais du covoiturage.

Enquêtée : Moi je fais du télétravail, 2 jours ici 2 jours à Sherbrooke.

Enquêteur : : et tu fais quoi comme job ?

Enquêtée : Je suis dans l'aviation, en gestion.

Enquêteur : Mais toi ton entreprise elle est sur la rive sud tu n'as pas à traverser le pont ?

Enquêté : J'ai des clients, j'ai des clients jusqu'à Québec, Trois Rivières, Ottawa...

Enquêteur : Donc beaucoup de route.

Enquêté : Ouais, justement j'ai terminé vendredi à Trois rivières chez un client. J'ai rapporté la voiture de la compagnie je l'ai rapportée ici. Je vais pas redescendre au travail, prendre un convoitueur, je fais beaucoup de route.

Enquêté (père) : A Montréal, on y va pas tant que ça. On sait qu'il y a plein de bons restaurants

Enquêtée : Il y en a plein ici, pas besoin d'aller là-bas !

Enquêté : C'est vrai que tous les amis qu'on a dans ce coin-là sont contents de venir ici de passer du temps, on adore ça faire des soupers d'amis c'est souvent les gens qui viennent ici souvent. »

M. et Mme Jean-Louis, Bromont, informaticien et employée, arrivés en 2009.

Certains interviewés recourent à la distance de la ville et à la distance du travail, reprenant l'idéologie du promoteur de Bromont.

« Je travaillais sur la Rive Sud mais j'ai quand même déménagé jusqu'ici ; j'avais vraiment adoré l'année que j'avais habitée ici quand j'étais à Château Bromont : les gens, la montagne bah en fait à chaque fois que je reviens de travailler je me sens en vacances ; j'arrive à Bromont puis je me sens comme en fin de semaine de vacances, quand j'arrive chez moi, j'aime beaucoup le rythme de vie, je sais pas. »

M. Jean-Louis, Bromont, informaticien, arrivé en 2009.

Néanmoins, d'autres enquêtés cherchent à abolir cette distance qui au cours de leur parcours de vie décident de réorientations professionnelles pour éviter de devoir navetter:

« Enquêteur : Montréal, vous y allez à quelle fréquence?

Enquêtée : Bah de ce temps-là moins, avant je travaillais là-bas donc on dirait que j'ai voyagé beaucoup, j'ai eu ma dose là (rire)

Enquêteur : Vous faisiez les aller-retours, ça se passait comment ?

Enquêtée : Bah, il y avait quand même pas mal de trafic ; ça c'était l'époque où j'ai pas habité à Bromont. J'étais plus à Saint-Sézaire qui est à 48 kilomètres mais quand même j'utilisais, à l'époque il y avait juste un stationnement incitatif qui était collé au pont, fait que finalement quand tu étais rendu là, tu étais presque traversé ; maintenant, ils ont amélioré les stationnements, ils sont avant, donc ça économise vraiment du temps mais je disais toujours que je ferai plus de voyage ; puis là j'ai fait un changement de carrière je prends plus l'auto.

Enquêteur : Qu'est-ce que faisiez avant ?

Enquêtée : Je travaillais chez IBM en gestion de projet, j'ai un bac en administration, je faisais des analyses de procédés, complètement autre chose. »

Mme Sophie, Bromont, masseuse, arrivée en 2010

Dans les « nouveaux villages » franciliens les cadres navetteurs reconnaissent la pénibilité du navettage mais le présente comme un « choix ». Il n'y a donc pas toujours de contradiction entre le discours anti-ville des habitants et la façon de vivre la dépendance fonctionnelle à la ville. Néanmoins, quelques cas de réorientations professionnelles ont été rencontrés chez des femmes afin de concilier la localisation périurbaine avec une recherche d'emploi. En fait, la localisation des « nouveaux villages » est conçue dès les années 1970 comme stratégique par rapport à de nouvelles zones d'activités périphériques bien connectées pour des cadres hypermobiles (Dezert, Metton et Steinberg 1991; Jaillet 2004). Le discours des promoteurs de Bromont et des « nouveaux villages » franciliens qui articule mise à distance de la ville et accessibilité n'est repris que par cette catégorie sociale

## **CONCLUSION**

L'analyse diachronique montre que contrairement aux conceptions des promoteurs des années 1970, la ville centre ne constitue pas le référentiel principal des habitants des ensembles résidentiels qui évoluent plutôt dans un espace multipolarisé. De plus, les habitants de ces ensembles résidentiels ont des représentations plutôt négatives de la ville. Ces résultats rejoignent ceux des études des couronnes périurbaines les plus proches des agglomérations françaises (Pinson et Thomann 2002; Morel-Brochet 2006; Morel-Brochet 2007; Cailly 2004;



Cailly 2007; Cailly et Dodier 2007; Charmes 2011; Dodier 2012; Berger, Aragau et Rougé 2014). Notre enquête contribue aussi aux recherches embryonnaires sur les représentations de la banlieue par les périurbains québécois où l'idéal de la banlieue type peut rencontrer une adhésion (Bédard et Breux 2014).

Par ailleurs, nous nous sommes interrogés sur la façon dont les habitants articulent dépendance fonctionnelle à la ville et représentation anti-urbaine en particulier pour le travail. Bien que reconnue comme pénible, par les navetteurs à Bromont et les cadres des « nouveaux villages », ces habitants reprennent parfois le discours des promoteurs en faveur d'une matérialisation spatiale de la séparation travail/hors-travail. Il s'agit des seules catégories sociales reprenant le discours des promoteurs. Les autres personnes interviewées développent un discours anti-ville

Néanmoins, les pratiques de proximité relèvent du mythe chez les périurbains. Ainsi, les aspirations actuelles des périurbains montréalais comme franciliens sont traversées par plusieurs contradictions ; ils cherchent à concilier d'une part une volonté de créer de l'emploi et du commerce pour asseoir une dynamique économique qui réponde à leurs représentations d'une ville campagne moins dépendantes fonctionnellement de la ville centre et en même temps ils rejettent les formes urbaines périphériques dite « de banlieue ». Il y a donc une oscillation entre d'une part, une attitude de fermeture qui reste cependant contraire aux intérêts des périurbains qui cherchent à s'émanciper de la dépendance à la ville centre et d'autre part une attitude d'ouverture, qui reste cependant timide dans la mesure où un développement conduirait, selon les habitants, à la « banlieurisation » de leur espace que les périurbains rejettent en masse.

Actuellement, la réponse apportée à l'échelle métropolitaine pour dépasser cette contradiction est une politique de densification du cadre bâti qui respecte notamment la trame villageoise. Notre enquête a porté sur la réception par les habitants de ces politiques de densification et plus particulièrement du projet Bimby à Cernay-la-ville.

## CHAPITRE X : RECEPTION PAR LES HABITANTS DES POLITIQUES METROPOLITAINE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION: L'EXEMPLE DE BIMBY A CERNAY-LA-VILLE

Le projet Bimby ("Build in My Back Yard") est un projet de recherche sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche et doté d'un budget global de 3,1 millions d'euros en trois ans. Les visées de ce programme français de recherche sont très opérationnelles :

« Le projet Bimby ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants»<sup>157</sup>

L'hypothèse centrale du projet Bimby est que le financement du renouvellement et de la densification progressive des quartiers pavillonnaires passent par une mobilisation du foncier des tissus existants. L'objectif est de faire converger l'intérêt des propriétaires fonciers (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) et l'intérêt de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain, à moindre coût et sans maîtrise foncière). Concrètement, il s'agit de proposer aux habitants des rencontres individuelles et gratuites avec des architectes pour être conseillé sur des projets de densification de leur parcelle.

Les porteurs du projet Bimby s'appuient sur des études qui montrent d'une part, qu'une densification significative peut être atteinte dans les quartiers pavillonnaires sans modification de leur caractère pavillonnaire (Fouchier 1998) et d'autre part, que les propriétaires de maisons individuelles peuvent être des acteurs-clés de la densification (Miet 2012; Touati 2012; Sabatier et Fordin 2012). Le projet Bimby suppose donc que les réticences en faveur de la densification puissent être dépassées à condition d'associer les propriétaires immobiliers et fonciers et de les conseillers dans les aménagements à réaliser sur leur parcelle. Les concepteurs du projet Bimby développent deux scénarii types illustrant l'intérêt pour les propriétaires fonciers à densifier leur parcelle : le premier s'appuie sur un argument économique en montrant l'intérêt pour un propriétaire foncier de diviser sa parcelle pour la vendre et/ou y construire un logement afin de se constituer un capital ou une rente locative ; le second repose sur une argumentation au caractère plus social en montrant la possibilité d'accueillir un « jeune » ou un « vieux » :

---

<sup>157</sup>Source : <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots> consulté en janvier 2017

« Les promoteurs de la division parcellaire mettent en avant des situations type : un ménage qui souhaiterait accueillir, dans un logement indépendant, des parents devenus âgés, ou encore des retraités qui voudraient compléter leurs revenus ou agrémenter leur quotidien en accueillant un jeune ménage dans une maison construite sur leur terrain devenu trop grand. » (Morel-Brochet et Charmes 2014)

Ces scénarii veulent rendre la densification pavillonnaire économiquement et socialement acceptable. Ils visent à désamorcer les représentations négatives associées à la densification et à l'accueil de nouvelles populations.

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse a complété avec des financements spécifiques le projet de recherche Bimby en proposant une subvention spéciale aux communes désireuses de s'engager dans ce type de démarche lors de l'élaboration de leur PLU. Les communes de Cernay-la-Ville, du Tremblay-sur-Mauldre et des Essarts-le-Roi ont ainsi proposé des consultations gratuites d'architectes afin de tester l'hypothèse de recherche du projet Bimby et d'intégrer les éléments dans le PLU. Le projet Bimby rejoint, en fait, les préconisations du Parc Naturel Régional en faveur d'un « urbanisme endogène » formalisé par l'architecte-urbaniste, Charles-Antoine de Ferrières, formé à l'École polytechnique de Lausanne et directeur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans les Yvelines, de 1982 à 2008. L'urbanisme endogène est défini comme « l'art de construire à l'intérieur du tissu urbain »<sup>158</sup>. Cette politique consiste à concilier « la préservation des espaces naturels par la limitation de la consommation d'espace qui est l'une des raisons d'être du parc depuis 1985 tout en répondant à la demande de nouveaux logements dans le Parc naturel. »<sup>159</sup>. Concrètement, elle se traduit dans la charte et le plan de Parc par :

« L'esquisse d'enveloppes urbaines (des zones où l'on peut construire) dans lesquelles des seuils de densité minimale ont été fixés. Environ 700 logements peuvent ainsi être construits chaque année sur l'ensemble des 51 communes dès lors qu'elles respectent les règles de l'urbanisme endogène. [...] Le concept repose sur une économie stricte du foncier, une optimisation des terrains disponibles et la recherche d'une plus grande densité et d'une qualité des opérations. L'urbanisme endogène

---

<sup>158</sup>Source ; Urbanisme de précision Article Echo du Parc 58, Hélène Binet <http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/amenagement-et-paysages-amenager-les-bourgs/preconisations-durbanisme> consulté en janvier 2017.

<sup>159</sup>Urbanisme de précision Article Echo du Parc 58, Hélène Binet <http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/amenagement-et-paysages-amenager-les-bourgs/preconisations-durbanisme> consulté en janvier 2017.

privilégie ainsi des constructions à échelle réduite qui respectent les formes bâties traditionnelles et s'en inspirent, et prend aussi en compte la manière dont ces entités se sont développées dans le temps. Selon la morphologie de la commune, son histoire et ses enjeux, les réponses prendront chaque fois des formes différentes. » (Source ; Urbanisme de précision Article Echo du Parc 58, Hélène Binet<sup>160</sup>)

Notre enquête nous a permis de documenter la réception du projet Bimby à Cernay-la-Ville et plus particulièrement dans la copropriété des Cottages. Nous montrerons d'abord les enjeux de la densification à Cernay ainsi que ceux liés à la copropriété des Cottages. Nous présenterons ensuite les résultats de notre enquête sur la réception du projet Bimby par le syndic de copropriété d'une part, et les habitants de la copropriété d'autre part.

Dans la continuité du travail initiée par Annabelle Morel-Brochet (2014), nous nous situons à la marge des visées opérationnelles du projet Bimby et nous interrogeons plutôt la réception habitante des initiatives en faveur du projet Bimby. Cette problématique a été envisagée par Annabelle Morel-Brochet (2014) pour des quartiers pavillonnaires de banlieue dont l'urbanisation diffuse a commencé au début du XX<sup>ème</sup> siècle mais qui n'ont pas expérimenté le dispositif Bimby (Morel-Brochet, 2014). Il s'agit ici de comparer les résultats obtenus par les travaux de Morel-Brochet (Morel-Brochet 2014) avec ceux d'un quartier pavillonnaire périurbain des années 1960 géré en copropriété et dont la commune a expérimenté le projet Bimby.

## 10.1 LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION A CERNAY-LA-VILLE

La commune de Cernay-la-Ville connaît une diminution de sa population conséquemment à un vieillissement de ses habitants (Voir figure 9.1.a) et aux mesures très contraignantes quant à la construction de nouveaux logements induites par la constitution du Parc de la Haute-vallée-de-Chevreuse. Pour la municipalité, la densification du tissu existant vise donc au moins à enrayer le déclin de la population afin de maintenir le niveau de services, de commerces ainsi que l'équilibre financier de la ville.

Bien que le projet Bimby ait les faveurs de la municipalité, son application par cette dernière est fortement limitée par le cadre réglementaire des copropriétés qui régissent les principaux quartiers pavillonnaires de la commune :

---

<sup>160</sup><http://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/amenagement-et-paysages-amenager-les-bourgs/preconisations-durbanisme>

« Le problème, il y a quand même un problème qui est propre à Cernay, c'est que sur les 600 logements, il y en a à peu près 300, 350 qui sont inclus dans les résidences privées, ce qui veut dire qu'il y a un règlement de copropriété dans ces résidences, et donc ça se fait pas comme ça. »

M. Bourg, adjoint à l'urbanisme.

L'initiative Bimby a, de fait rencontré un écho très limité dans la commune. Les possibilités de densification du bâti existant sont surtout situées dans la copropriété des Cottages où le foncier appartient à l'ensemble des copropriétaires. Conçu initialement sans haies, le lotissement a vu leur développement ces dernières années, ce qui a conduit à l'émergence d'espaces résiduels parfois importants entre les terrains des copropriétaires : ce sont ces terrains qui susceptibles aujourd'hui d'accueillir de nouveau logement.



**Figure 10.1 Photographie d'une parcelle « résiduelle »**

**Source : Photographie personnelle, 2013**

La copropriété des Cottages et en particulier le syndic bénévole qui la dirige ont dans ce cadre envisagé de participer au projet Bimby proposé par le Parc. Une première consultation en interne avec des architectes participant au projet Bimby a été organisée afin qu'ils définissent un projet de densification pour la copropriété. Puis le résultat a été présenté aux copropriétaires:

« J'avais trouvé ça assez intéressant, donc j'avais assisté aux réunions dans le cadre Bimby, la commune avait organisé des réunions avec les architectes [...] et j'avais été surpris du peu de retour des copropriétaires sur ce projet là, ce qui fait qu'en mairie il y a pas beaucoup de personnes qui se sont déplacées et étant donné que ici sur la copropriété il y a eu que trois ou quatre propriétaires qui se sont déplacés, je me suis dit, tiens pour sensibiliser les gens au moins par information, qu'ils soient d'accord ou pas d'accord ou sans avis peu importe, j'ai fait une réunion spéciale pour les Cottages. Et donc les intervenants qui normalement intervenaient pour le profit de la mairie ont bien voulu intervenir à mon profit pour refaire un truc rien que pour la résidence ; le retour a été un peu meilleur parce qu'il y a eu une quinzaine de copropriétaires qui sont venus sur 100 ; vous allez me dire c'est peu [...] donc j'avais commencé à envisager avec l'architecte en amont de cette réunion au niveau des Cottages sachant la spécificité qu'on n'est pas propriétaire des terrains qu'est-ce qu'on pourrait faire et euh... et donc ils ont travaillé sur le truc ne serait-ce que la partie purement commune qui n'est pas affectée maison [...] il y a 14 projets qui pourraient être montés ; ça veut dire 14 maisons bon effectivement les terrains ne seraient pas si grands que ça ; mais ça vous ferait des parcelles de 350, 400 m<sup>2</sup> c'est pas mal quand même. »

M. S. syndic bénévole

L'intérêt d'une opération de type Bimby pour la copropriété est surtout économique :

« L'idée c'était de se dire si on arrive à vendre ces parcelles à un promoteur ou quelque chose comme ça, c'est-à-dire ça nous fait un peu d'argent devant nous pour pouvoir financer les grosses dépenses qui nous attendent dans 4 ou 5 ans. »

M. S. syndic bénévole

La copropriété des cottages est, en effet, en charge de l'entretien de la voirie qui n'a jamais été rétrocédée à la commune. La problématique liée à la densification des copropriétés

propre à la municipalité de Cernay n'entre donc pas directement dans le cadre du projet de recherche Bimby. En effet, le projet Bimby est calibré pour répondre à une demande de propriétaires individuels et non à des copropriétés. Or, à Cernay, ces dernières ont un potentiel de densification important mais aussi un intérêt économique à densifier.

La démarche initiée par le président du syndic vise surtout à changer le rapport au règlement de copropriété particulièrement restrictif et en décalage par rapport aux transformations morphologiques du bâti pour envisager un règlement plus permissif définissant les contours de ce qui pourrait être autorisé :

« Actuellement le règlement de copropriété est verrouillé de partout ; c'est-à-dire avant on disait on n'a pas le droit de faire ci, on a pas le droit de faire ça, on pas le droit de mettre une corde à linge pour faire sécher le linge, on a pas le droit aux carottes dans le jardin, on a pas le droit de... On a pas le droit de... Les antennes on met pas ! ceci dit on met pas des portails, on met pas des clôtures, on met des haies... vous avez vu les haies vous avez vu les portails, ce qui fait qu'à un moment donné on est obligé pour pas se retrouver trop en décalage ou en déphasage par rapport au règlement, on est obligé de dire, bah, ouais on va autoriser les portails pas plus hauts que 1 m 25 [...] Le Bimby ici ferait qu'il faudrait revoir tout le règlement de copropriété alors dans quel ordre ? »

M. S. syndic bénévole

Poulot et al. (2016) montrent que la référence au maintien de la trame villageoise dans le périurbain ne conduit pas forcément à une politique foncière malthusienne mais peut aussi inciter les élus à promouvoir des formes de densification urbaines innovantes. Cette motivation est le plus souvent mue par un pragmatisme politique qui répond aux aspirations contradictoires des périurbains en faveur du maintien d'une activité commerciale et sociale et, dans le même temps, qui s'opposent aux projets de développement urbain de leur commune. Bien que les lotissements des années 1970 soient perçus comme un anti-modèle par les promoteurs de la densification villageoise (Poulot et al. 2016), notre enquête montre que des conseils syndicaux peuvent relayer les politiques en faveur de la densification, et ce pour des raisons pragmatiques.

## 10.2 LA RECEPTION DU PROJET BIMBY PAR LES HABITANTS DES COTTAGES DE CERNAY

L'enquête montre que les habitants connaissent bien l'initiative Bimby. La démarche initiée par la commune et reprise par le syndic a circulé et a permis de faire émerger un débat. Globalement, les habitants des Cottages paraissent plutôt opposés à l'initiative Bimby :

« Enquêteur : Je sais pas si vous avez entendu parler du projet Bimby ?

Enquêté : Bah, oui ,c'est ça, bah c'est ça où voulez-vous mettre des maisons ? On va pas mettre une maison au milieu de la placette ; ce projet-là, c'est ça ils voulaient mettre une maison au milieu de la placette, c'est pas possible on va dénaturer le village. »

M. Arno, représentant commercial, arrivé en 1972

«Enquêteur : Vous sentez que votre environnement est menacé ?

Enquêté : Bah, en ce moment le parc bloque toute construction ; bon ils nous ont parlé du Bimby, mais c'est une vaste foutaise.

Enquêteur : C'est quoi votre opinion là-dessus ?

Enquêté : Aujourd'hui à Cernay il y a 5 terrains à vendre pour construire des maisons, ça fait un an qu'ils sont à vendre.Déjà qu'ils construisent là-bas. Aujourd'hui je vois pas pourquoi Cernay-la-Ville devrait faire du Bimby ; ici encore plus ils sont complètement maboules ; c'est clair qu'on fasse un truc raisonné, qu'on réfléchisse à boucher les coins les trous, c'est tout à fait correct ; dans la résidence je pense qu'il y a une parcelle à construire mais pour le reste c'est complètement utopique aujourd'hui c'est complètement utopique. »

M. Blanche, cadre supérieur, arrivé en 1996

Le projet Bimby remet en cause la « bonne distance » nécessaire selon les interviewés à une bonne qualité des relations de voisinage :

« On a de l'air, on a de la place, on se bat pas pour les places de parking. Je pense que ça créerait une promiscuité pas forcément... pour la résidence je trouverais pas ça adapté. »

Mme liniezwki, employée chez Pôle emploi, arrivée en 2010.



Une diminution quantitative des jardins entrainerait selon les personnes enquêtées un changement de leur usage au risque d'impacter leur qualité de vie :

« Moi j'aurais pas aimé densifier dans la résidence ; moi je vous dis, vous voyez le terrain comment il est, vous construisez une maison en face, je veux dire vous perdez la moitié du terrain. Moi j'ai 805 mètres, moi si j'ai un voisin là-bas à la place de mes fleurs, vous êtes plus chez vous, vous avez plus votre espace de vie, plus la possibilité de faire des *garden-parties*.

M. Forêt, les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

Les scénarii élaborés par les concepteurs du projet Bimby en faveur de l'accueil d'un « vieux » ou d'un « jeune » ne trouvent pas plus d'écho chez les habitants des Cottages. Il s'agit clairement de stratégies sociales qui ne correspondent pas à leur posture sociale :

« Oui on a vu ça par le syndic quand la circulaire, enfin le texte de loi est sorti ; mais bon je vois pas trop construire un bungalow là ; moi je vois pas trop l'intérêt, parfois ça peut-être une solution pour loger un enfant peut-être (rire) par rapport à la crise du logement ; tout ça c'est vrai que ces maisons-là c'est souvent des gens qui ont un standing, un cadre de vie enfin des revenus assez importants et ils vont pas aller construire un bungalow au bout du jardin... Je crois (rire) »

Mme Ivin, infirmière scolaire, arrivée en 1997

Lors des entretiens, les personnes les plus âgées envisageaient de vieillir dans leur maison sans apporter nécessairement de changements dans leur habitude de vie. Sous forme de boutade, certaines d'entre elles envisageaient la construction d'une maison de retraite pour finir leurs vieux jours et répondre à la demande de logements sociaux.

Quant à l'argument économique développé par les concepteurs du projet Bimby, il est remis en question par certains copropriétaires. Si la division parcellaire est présentée comme une opération juteuse pour un propriétaire individuel, certains habitants ne pensent pas qu'à l'échelle de la copropriété, ce type d'opération puisse augmenter la valeur des maisons. Au contraire, une densification du quartier entrainerait selon eux une dépréciation de la valeur des biens :

« Parce qu'on dit que nos terrains vont perdre de la valeur si on reste trop grand, moi je n'arrive pas à comprendre l'équation. On peut penser ça que nos terrains vont perdre de

la valeur, qu'on ne va pas dans le sens de l'histoire si on ne fait rien ; et d'autres comme moi pensent que ça ne peut qu'accentuer l'image privilégiée de cette résidence dans le bon et le mauvais sens du terme. »

M. matuzi, ingénieur informatique, arrivé en 2001.

Globalement, beaucoup de résidents jugent le projet Bimby irréaliste au regard du caractère très restrictif du règlement de copropriété :

« Ici je pense que ça ne concerne pas, c'est une résidence privée. Ne serait-ce que pour avoir des cabanes de jardin, ça a été une bataille incroyable, vous pouvez pas faire ce que vous voulez, vous pouvez pas repeindre de la couleur que vous voulez, ça a été tout un truc. Les parcelles ici sont grandes, nous on a 800 m mais certaines personnes ont 1000 mètres ; des gens voulaient mettre des vérandas, ça a été tout un truc. On aurait été très favorable à une véranda parce que l'été on montait comme une tonnelle mais là les modèles de vérandas qu'ils préparaient c'était véranda fermée et un toit herbeux un toit végétal c'était très sombre et puis toutes les maisons ne pouvaient pas construire de vérandas je crois. »

M. Forêt, les Cottages-de-Cernay, directeur financier retraité, arrivé en 1972.

« Je vais vous dire on y a pas été parce que nous on a pas les moyens d'agrandir et en plus je vois pas comment à l'intérieur des cottages on pourra arriver à trouver que tout le monde fasse la même extension. Déjà vous regarderez en partant, il y en a un qui a un gros, moi j'appelle ça un bucher, bon une cabane en bois, elle est assez grande, bon normalement il faut une autorisation, nous, euh, on a demandé au maire s'il fallait une autorisation, il y a eu sept copropriétaires dans notre maison et bien, même le syndic ne sait pas qui a fait ça alors je pense qu'elle est tolérée parce qu'effectivement elle est cachée par une haie. »

Mme liniezwki, employée chez Pôle emploi, arrivée en 2010.

« Nous on a un règlement on ne peut changer ou créer une nouvelle maison qu'avec l'accord de tous les propriétaires ; ça c'est une chose qui fait dire aux anti et aux pros que de toute façon on pourra pas faire ça du jour au lendemain sans une sorte de mini révolution, j'allais dire constitutionnelle. Voilà première chose, il faut le dire parce que

nous c'est ce qui nous a permis de faire librement cette étude bimby et puis ceux qui sont anti se protègent derrière ça, un petit peu trop d'ailleurs parce que comme dirait l'autre il faut être majoritairement d'accord, ce qui me pousse moi à dire qu'il va falloir quelques années pour faire évoluer les mentalités si on a pas une majorité de propriétaires on pourra rien faire changer. C'est le plus et le moins de cette résidence, c'est le côté constitutionnel du règlement, ça c'est le premier truc. Après quand on essaye de s'imaginer ce qui pourrait se passer si on fait parler bimby, on pourrait effectivement ajouter quelques maisons à notre résidence ce qui permettrait d'un point de vue immobilier de faire une bonne affaire, d'ajouter des copropriétaires, voilà on ne veut pas défigurer la résidence ça c'est la première chose. »

M. Matuzi, ingénieur informatique, arrivé en 2001

Nous n'avons rencontré aucune personne dans le cadre de notre enquête intéressée individuellement par une opération de type Bimby sur sa parcelle. Lorsque le logement des résidents n'est plus adapté à leurs besoins, ils préfèrent déménager plutôt que l'adapter. M. Breton, par exemple, nous explique qu'avec ses trois enfants et 100 m<sup>2</sup> habitables, les ados « se cognent la tête ». Il a donc construit une nouvelle maison de 200 m<sup>2</sup> à Senlis. Il avait préalablement essayé de faire modifier le règlement de copropriété pour installer une véranda mais de toute façon l'hypothèse d'une opération de type Bimby ne l'aurait pas séduit :

« Enquêteur : Et s'il y avait eu la possibilité de construire dans le jardin ?

Enquêté : Vous rajouteriez quoi ? 20 m<sup>2</sup> ça change rien, agrandir un peu la chambre à vivre, faire un petit jardin d'hiver, ça change rien. Non cette maison, il aurait fallu deux trois rangées de parpaings en plus de façon à avoir une hauteur correcte en haut. Nous on aurait la possibilité d'allonger un peu mais de toute façon les gens ne voudraient pas et puis c'est vrai que si on en laisse faire un, après c'est l'anarchie. »

M. Breton, ingénieur informatique, arrivé en 1994

C'est avec une certaine fatalité que les résidents proches du syndic ou membres du conseil syndical envisagent des opérations de type Bimby sur les espaces communs de la copropriété. Si la tendance leur paraît inévitable au regard de la situation particulière des Cottages dans la commune, elle n'est pas encore d'actualité. Les gestionnaires de la copropriété sont prêts, à contrecœur, à envisager une densification et apprécient que cette réflexion puisse être menée mais sans urgence.

« Cette époque a contribué à donner une certaine image de la résidence auprès du village et donc cette résidence a l'image d'une résidence assez privilégiée ce qui n'est pas faux en terme de cadre etc... mais inévitablement l'image de privilège se porte sur la grandeur des terrains, la grandeur des maisons et inévitablement il y a un saut qui est fait par rapport aux revenus que peuvent être les nôtres et c'est vrai que la piscine, l'aspect extérieur de la résidence, son côté vase clôs font que ça donne une image de privilège qu'on essaye un petit peu... moi je suis pas parti en guerre contre ça, mais on essaye d'éviter un peu ce genre de paradoxe pourquoi ? Parce que aujourd'hui quand on parle de projet Bimby -je sais pas si vous avez entendu parler de ça ?-inévitablement notre résidence, on regarde sur un plan, on se dit mais les Cottages il faut qu'ils fassent quelque chose, il va y avoir une discussion dans les prochaines années. Je pense qu'il traduit un coté inévitable de la division parcellaire, je pense que tous les pays toutes les sociétés à un moment donné [...] Nous on n'a pas rejeté le projet on a plutôt été voir de quoi il retournait ; on a même essayé de faire des scénarios pour notre résidence pour savoir de quoi on parlait, pour à la fois se défendre et en même temps aller dans le sens de l'histoire on est... moi je reste sceptique personnellement là-dessus sur l'application dans des résidences comme la nôtre à notre époque ; je pense qu'il faut attendre encore un petit peu. »

M. Matuzi, ingénieur informatique, arrivé en 2001

« L'idée fait qu'à mon avis ça va dans le bon sens et que la démarche qui est pour l'instant une démarche de consultation, c'est-à-dire on demande l'avis des gens, est une bonne chose dans la mesure où dans 4, 5, 6 ou 7 ans ce sera plus une démarche de consultation, on dira c'est comme ça, donc là vous prendrez les règles telles qu'elles sont. »

M. S. syndic bénévole

## **CONCLUSION**

Les résultats de notre enquête recoupent les conclusions d'Annabelle Morel-Brochet (2014). Le rejet des initiatives Bimby par les habitants pavillonnaires des Cottages n'implique

pas une mobilisation collective à l'encontre de la densification mais on a pu constater la prédominance encore vivace chez les habitants des Cottages de « l'idéologie pavillonnaire » des années 1960. Les scénarii tant économiques que sociaux élaborés par les concepteurs du projet Bimby ne rencontrent de fait aucun écho chez les habitants des Cottages. Reste que les résidents chargés de la gestion de la copropriété sont prêts à envisager avec une certaine fatalité la densification à terme de la résidence. L'initiative du syndic de conduire avec une consultation spécifique pour évaluer les possibilités de densification de la copropriété montre une volonté d'introduire le débat plus fortement au sein de la résidence. Notre enquête exploratoire aux Cottages souligne que loin d'être les défenseurs d'une réglementation rigide, les gestionnaires des copropriétés des années 1960 envisagent aujourd'hui, certes parfois à contrecœur et pour des raisons essentiellement financières, des opérations de densification. Néanmoins, le statut de copropriété où les copropriétaires sont à la fois juge et parti, bloque ce type de transformation dans la mesure où l'action du conseil syndical butte contre le principe de cordiale ignorance dominant dans les ensembles pavillonnaires. Cette faiblesse rejoint la critique de Poulot et al. (2016) du dispositif Bimby qui ne repose pas sur un projet collectif mais sur l'opportunité de valorisation individuelle de patrimoine de personnes plutôt aisées. La traduction opérationnelle de ces vellétés est donc encore loin d'être d'actualité aux Cottages. Ces observations nous conduisent à appuyer l'hypothèse selon laquelle l'acceptation de la densification pavillonnaire dépend surtout de l'histoire et de la composition sociale des ensembles pavillonnaires. Depuis sa construction dans les années 1960, les Cottages sont restés un lieu de résidence par la classe moyenne supérieure et cette inertie sociale constitue sans doute la principale limite à l'opérationnalisation de projets de densification au sein de la résidence.

## CONCLUSION GENERALE

Cinquante ans après le début de la périurbanisation à Montréal et à Paris, cette thèse dresse un portrait rétrospectif des espaces périurbains. La recension des écrits en France et au Québec de ce champs de recherche montre que les études urbaines et les études rurales se sont éloignées d'un schème d'interprétation fonctionnaliste du social pour privilégier une approche herméneutique de l'habiter. Dans cette thèse l'habiter périurbain est abordé à l'aide d'un outillage conceptuel et d'un cadre méthodologique inspirés de la pensée d'Henri Lefebvre qui ont permis de concevoir une enquête reposant sur une comparaison à la fois synchronique et diachronique. Plus particulièrement, il s'agissait d'appréhender les modes d'habiter d'ensembles résidentiels en s'intéressant à la relation entre processus sociaux et formes spatiales (Lefebvre 1974; Médam 1998; Harvey 1989a), et ce dans une perspective transnationale. Cette recherche met donc en exergue l'historicité des modes d'habiter périurbain compris comme l'activité des représentations et des pratiques habitantes en liens avec la conception de formes urbaines passées, en vue d'en définir un sens c'est-à-dire une signification et une orientation sociale. Cette thèse contribue de ce fait à approfondir les connaissances des mécanismes sociaux et politiques à l'œuvre dans les processus de différenciation du périurbain observé en France comme au Québec (Berger, Aragau et Rougé 2014; Bacqué et al. 2016; Bédard et Breux 2014)

Les ensembles résidentiels ont été sélectionnés en raison de leurs propriétés communes. En effet, l'ensemble des terrains relève premièrement, d'une conception urbanistique reposant sur une idéologie urbaine de la « société des loisirs ». Deuxièmement, les promoteurs des cas étudiés ont pris part à la construction d'un environnement « ville campagne ». Enfin, ces ensembles résidentiels participent tous à une conception métropolitaine de la ville.

Les terrains d'étude sont par ailleurs très différents en ce qui concerne leur composition sociale et leur morphologie. Cette diversité a permis d'évaluer le rôle joué par ces variables sur les trajectoires de différenciation par rapport aux conceptions des promoteurs.

En effet, l'analyse a été inspirée du cadre conceptuel d'Henri Lefebvre (1974) qui distingue les idéologies de l'espace, des représentations de l'espace. L'enquête a donc consisté pour chaque niveau, à comparer les représentations idéologiques des promoteurs aux représentations habitantes. Henri Lefebvre (1966) propose également une conception plurielle

de l'habiter qui se définit dans le cadre d'un processus conflictuel entre différentes modalités d'habiter l'espace. Les tensions entre les différentes modalités d'habiter le périurbain et leur arbitrage ont constitué le deuxième angle d'analyse des différents niveaux de comparaison. La recherche a donc porté sur les tensions apparues entre la représentation de l'habiter périurbain des promoteurs des années 1960-1970 et les représentations habitantes de ces espaces?

Pour ce faire, l'enquête s'est appuyée sur des entretiens, des articles de journaux et des archives. Des entretiens ont d'abord ciblé les « pionniers » (Lambert 2012; Peretti-Ndiaye et Tréhin-Lalanne 2009) c'est-à-dire les résidents les plus anciens afin d'obtenir des informations quant aux stratégies de promotions des promoteurs, aux relations sociales au sein des ensembles résidentiels et du village ainsi que les représentations des premiers résidents et leurs évolutions. Initialement, l'objectif était de recruter des participants en fonction de leur date d'arrivée dans les ensembles résidentiels afin d'obtenir un échantillon équilibré entre « pionniers », résidents installés depuis plusieurs années et nouveaux arrivants. Cette méthode a pu être conduite en France mais n'a pas pu s'appliquer aux terrains québécois. En effet, l'enquête à Bromont a révélé un échec précoce du projet du promoteur qui n'a pas réussi à attirer rapidement un nombre important d'habitants. Des entretiens ont pu être réalisés avec des « pionniers » ayant emménagé dans les années 1960 à l'Estérel mais il ne fut pas possible de rencontrer des habitants arrivés plus récemment car l'Estérel est pour eux un lieu de villégiature. Ces habitants sont donc peu présents à l'Estérel.

Dans l'ensemble des terrains, Les entrevues auprès d'habitants ont été complétées par des rencontres avec des informateurs-clés, acteurs ou bons connaisseurs du marché de l'immobilier et des politiques locales : agents immobiliers, élus, responsables associatifs etc. Les informations obtenues par l'enquête orale ont été croisées avec des fonds d'archives privés et publics. Enfin, des articles de journaux et des publicités ont permis de documenter la conception et les représentations des promoteurs des ces ensembles résidentiels

	<b>Cernay-la-Ville</b>	<b>Port-Sud</b>	<b>Bromont</b>	<b>Estérel</b>
<b>Conceptions de l'habiter du promoteur</b>	Disjonction entre les institutions chargées de l'aménagement du cadre bâti et non bâti et celles de l'animation sociale afin de promouvoir un mode d'habiter influencé par l'idéologie de la société des loisirs			
<b>Rapport des promoteurs aux municipalités rurales et conception de l'environnement ville campagne</b>	Projet ségrégatif et distinctif de l'environnement ville campagne	Fusions avec les municipalités rurales	Sécession avec les municipalités rurales	
<b>Conception métropolitaine</b>	Non renseigné <sup>161</sup>	Double discours de mise à distance de la ville et d'inscription métropolitaine	Non renseigné <sup>162</sup>	
<b>Appropriation du projet urbanistique</b>	Délitement des institutions chargées de l'animation sociale Perte de la fonction sociale distinctive des règlements de copropriété			
<b>Appropriation de l'environnement ville campagne</b>	Renierement du projet ségrégatif	Conflit entre privatisation et publicisation des espaces non-bâti	Poursuite du projet ségrégatif du promoteur	
<b>Appropriation métropolitaine</b>	Contradiction entre recherche d'indépendance et rejet du développement urbain			Goût pour la ville et navettages réguliers avec les quartiers aisés montréalais

## Tableau récapitulatif de la comparaison diachronique et synchronique des études de cas

Source : Réalisation personnelle

<sup>161</sup> Les sources consultées ne nous ont pas permis d'extraire un discours métropolitain de la part du promoteur

<sup>162</sup> Ibid



Le tableau ci-dessus récapitule le jeu complexe en faveur d'adhésion, de rejet et/ou de détournement habitant de la conception des formes et des institutions périurbaines des promoteurs des années 1960-1970 en France et au Québec, et ce, au niveau du projet urbanistique, de l'environnement ville campagne et de la vision métropolitaine.

De façon générale, les promoteurs ont échoué à concevoir un mode d'habiter spécifique et pérenne au niveau de leur projet urbanistique. En raison d'une transformation de l'environnement social, les institutions d'aménagement du cadre bâti et non bâti destinées à assurer la distinction sociale des nouveaux villages par rapport à l'environnement rural se révèlent aujourd'hui obsolètes. Ces institutions conservent néanmoins une actualité dans la mesure où elles assurent la pérennité d'une image sociale des ensembles pavillonnaires quand ces derniers connaissent des situations de déclassement comme à Port-Sud ou d'embourgeoisement comme à l'Estérel. Les institutions d'animations sociales ont également périclité car leurs fonctions reposaient sur des conditions d'homogénéités sociales notamment générationnelle aujourd'hui révolues. De plus, elles renforçaient le caractère ségrégatif des ensembles pavillonnaires auquel les habitants des nouveaux villages n'ont pas adhéré. Bien au contraire, les habitants de Port-Sud et de Cernay-la-Ville se sont investis à l'échelle de la commune et ont obtenu des fonctions politiques et associatives ce qui leur a permis de transformer les logiques d'aménagements des communes rurales. A Bromont également, les habitants renient la privatisation des espaces non bâtis hérités de la conception de la ville par les promoteurs pour promouvoir de nouvelles formes d'aménagements en adéquation avec les usages sociaux de ces espaces. Les habitants des Cottages, de Port-Sud et de Bromont ont renoncé à poursuivre les objectifs ségrégatifs du promoteur par rapport à l'environnement ville campagne et ce, en raison d'une évolution sociale de cet environnement perçue comme positive par les résidents. En revanche, à l'Estérel, l'embourgeoisement de la municipalité a accentué les inégalités sociales avec le village de Sainte-Marguerite-de-la-Masson et exacerbé les volontés de distinction sociale et politique. Les résultats de cette enquête sont également différents pour l'Estérel comparativement aux trois autres terrains en ce qui concerne la représentation de la ville ; pour les catégories les plus aisées, l'intégration au cœur de la ville est parfaitement conciliable avec une résidence à sa périphérie. Le discours des promoteurs fondée sur l'analogie entre l'opposition ville/campagne et travail/loisir ne rencontre un écho que chez les navetteurs de Bromont. De manière générale, la ville centre n'est plus la référence unique des habitants de Bromont et des nouveaux villages. Ces derniers tiennent aujourd'hui un discours dominé par un rejet de la ville et une hostilité à l'égard de formes de développement

susceptibles de les rapprocher de la banlieue. Cependant, cette attitude entre en contradiction avec la volonté de maintenir un certain niveau d'activités sociales et commerciales à l'échelle locale. Néanmoins, des formes de densification endogène comme à Cernay-la-ville peuvent rencontrer l'intérêt d'élus et de gestionnaire de copropriété mais continue d'être rejetées par les habitants.

Cette thèse est une tentative, à visée exploratoire, de la méthode d'analyse régressive progressive d'Henri Lefebvre. Le retour vers le passé à partir du présent préconisé par l'auteur nécessite des sources parfois lacunaires ou indisponibles en raison de leur statut privé par exemple. Dans cette thèse, ce biais a tenté d'être corrigé par une enquête orale auprès des premiers résidents des ensembles résidentiels. Néanmoins, cette méthode comporte toujours des biais liés à la distance temporelle et aux filtres de l'enquêté puisque la mémoire sélectionne et déforme les impressions du passé. Le discours mémoriel est cependant intéressant dans la mesure où il relève ce qui a « marqué les esprits » à tel moment de son histoire (Bertaux 2001). Le recours à des sources comme des documents iconographiques pourrait stimuler différemment cette activité mémorielle. Cette méthode d'enquête comporte également des biais liés à la transformation du contexte de l'enquête : les premiers résidents, encore résidents aujourd'hui dans nos études de cas ne sont ni représentatifs de la sociologie des résidents au début de la résidence, ni de la sociologie actuelle. Surtout cette technique d'enquête ne prend pas en compte les habitants qui ont quitté les ensembles pavillonnaires et dont les représentations différaient peut-être de ceux restés sur place. Le choix de terrains d'étude ayant déjà fait l'objet d'une recherche passée pourrait limiter ce biais. Port-Sud et les Cottages ont été sélectionnés car ils avaient été mis en exergue par Martine Berger (2004). Toutefois cette dernière n'avait pas réalisé d'entretiens auprès des habitants. Enfin, cette thèse montre la pertinence d'une comparaison transnationale des modes d'habiter périurbain et invite à de nouvelles recherches dans ce sens.

## BIBLIOGRAPHIE

- Albouy, David. 2008. « The Wage Gap between Francophones and Anglophones: A Canadian Perspective, 1970–2000. » *Canadian Journal of Economics/Revue Canadienne D'économique* 41 (4): 1211-1238. doi:10.1111/j.1540-5982.2008.00501.x.
- Aragau, Claire. 2013. « Le bassin de vie, un territoire porteur de ruralité aux marges de l'île-de-France. » *Norois* (229).
- Bacqué, Marie-Hélène, Éric Charmes, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch. 2016. « Des territoires entre ascension et déclin : trajectoires sociales dans la mosaïque périurbaine. » *Revue française de sociologie* 57 (4): 681-710.
- Banos, Vincent et Jacqueline Candau. 2007. « Recomposition des liens sociaux en milieu rural. » *Espaces et sociétés* no 127 (4): 97-112.
- Bantigny, Ludivine. 2013. « Historicités du XXème siècle. Quelques jalons sur une notion. » *Vingtième siècle. Revue d'histoire* 1 (117): 13-25.
- Banzo, Mayté. 2009. « L'espace ouvert pour une nouvelle urbanité. » Habilitation à diriger des recherches. Bordeaux: Université Michel de Montaigne- Bordeaux III.
- Banzo, Mayté, Laurent Couderchet et Elodie Valette. 2010. « La difficile publicisation des espaces ouverts en périphérie urbaine: le parc des jalles de l'agglomération bordelaise. » In *Les nouvelles périphéries urbaines : Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*, Marc Dumont et Emmanuelle Hellier. Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- Bauer, Gérard et Jean-Michel Roux. 1976. *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Espacements. Paris: Éditions du Seuil.
- Beaucire, Francis et Guy Burgel. 1992. « Les périurbains de Paris. » *Villes en parallèles* 19.
- Bédard, Mario et Sandra Breux. 2014. « Réflexions sur la territorialité périurbaine. Les cas de Saint-Basil-le-Grand et McMasterville. » *Margenes* 11 (14): 40-51.
- Bellefleur, Michel. 2008. « Petit essai sur l'Éthique et le loisir. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 31 (2): 163-198. doi:10.1080/07053436.2008.10707775.
- Belmessous, Hacène. 2009. *Le nouveau bonheur français, ou le bonheur selon Disney*. Nantes: L'Atalante.
- Berger, Martine. 2004. *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée*. Paris: CNRS.
- Berger, Martine, Claire Aragau et Lionel Rougé. 2014. « Vers une maturité des territoires périurbains? » *Echogéo* 27.
- Berger, Martine, Chantal Gilette et Marie-Claire Robic. 1997. « L'étude des espaces ruraux en France à travers trois quarts de siècle de recherche géographique. » *Strates* (9).
- Berger, Martine, Monique Poulot, Claire Aragau et Lionel Rougé. 2015. « L'habitabilité périurbaine dans les pratiques habitantes: de l'habitabilité restreinte au pavillon à l'habitabilité élargie. » Communication aux rencontres internationales scientifiques de la Cité des territoires.
- Berstein, Serge. 1989. *La France de l'expansion. La république gaulienne 1958-1969*. Vol. 1. Paris: Seuil.
- Bertaux, Daniel. 2001. *L'enquête et ses méthodes : Le récit de vie*. Paris: Armand Colin.
- Berthelot, Jean-Michel. 1990. *L'intelligence du social Le pluralisme effectif en sociologie*. Paris: Presses Universitaires de France.

- Berube, Alan, Audrey Singer, Jill H. Wilson et William H. Frey. 2006. « Finding exurbia: america's fast-growing communities at the metropolitan fringe. » Living cities census series. Washington DC: The brookings institution.
- Bérubé, Harold. 2014. *Des sociétés distinctes: gouverner les banlieues bourgeoises de Montréal, 1880-1939*. Montréal et Kingston: McGill-Queen's University Press.
- Bidou, Catherine. 1984. *Les aventuriers du quotidien: essai sur les nouvelles classes moyennes*, Presses Universitaires de France. Paris: s.n.
- Billard, Gérald et Arnaud Brennetot. 2009. « Le périurbain a-t-il mauvaise presse ? Analyse géoéthique du discours médiatique à propos de l'espace périurbain en France. » *Articulo - Journal of Urban Research* (5). doi:10.4000/articulo.1372. <http://articulo.revues.org/1372>.
- Bonerandi, Emmanuelle, Pierre-Antoine Landel et Emmanuel Roux. 2003. « Les espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? / Intermediate spaces, a hybrid form : a town in the countryside, or countryside in the town ? » *Revue de géographie alpine* 91 (4): 65-77. doi:10.3406/rga.2003.2263.
- Bottomore, Tom et Patrick Goode. 1983. *The organized economy*. Oxford: Readings in marxist sociology.
- Bouchard, Gérard. 1997. « Elites, entrepreneurship et conflit de pouvoir au Saguenay. » *Histoire sociale* 30 (60): 267-99.
- Bourdieu, Pierre. 1979. *La distinction. Critique sociale du jugement*. Paris: De Minuit.
- . 1990. « Un signe des temps. » *Actes de la recherche en sciences sociales* 81-82: 2-5.
- Brazeau, Jacques. 1966. « Les nouvelles classes moyennes. » In *Le pouvoir dans la société canadienne-française*, Fernand Dumont et Jean-Paul Montminy, 151-163. Québec: Presses universitaires de Laval.
- Brenner, Neil et Christian Schmid. 2014. « The 'Urban Age' in Question. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (3): 731-755. doi:10.1111/1468-2427.12115.
- Bretagnolle, Anne. 2015. « La naissance du périurbain comme catégorie statistique en France. Une perspective internationale. » *L'Espace géographique* 1 (44): 18-37.
- Brunet, Roger. 1965. *Les campagnes toulousaines*. Toulouse: Boisseau.
- . 1997. « La ZPIU est morte, vive le ZAU. » *Mappemonde* (3): 18-21.
- Brunet, Yves. 1980. « L'exode urbain, essai de classification de la population exurbaine des Cantons de l'Est. » *Le géographe canadien* 24 (4): 386-405.
- Bryant, Christopher. 1986. « L'évolution de la ville régionale en Amérique du Nord: le cas de Toronto. » *Annales de géographie* (527): 26-42.
- Bryant, Christopher, Lorn Russwurm et Alexander McLellan. 1982. *The city's countryside*. Toronto: Longman.
- Burdeau, Michel, Olivier Paul-Dubois-Taine et Jean-Pierre Portefait. 1979. « Demain l'espace. Rapport de la Mission d'étude sur l'habitat indivisuel péri-urbain. » La documentation française. Paris: Ministère de l'environnement et du cadre de vie.
- Burke, Peter. 1995. « The invention of Leisure in Early Modern Europe. » *Past and Present* (146): 136-150.
- Cadiou, Nathalie et Yves Luginbuhl. 2013. « Modèles paysagers et représentations du paysage en Normandie-Maine. » In , Claudie Voisenat, 18-34. *Ethnologie de la France*. Paris: Éditions de la Maison des sciences de l'homme. <http://books.openedition.org/editionsmsmh/635>.
- Cailly, Laurent. 2004. « Pratiques spatiales, identités sociales et processus d'individualisation, étude sur la constitution des identités spatiales individuelles au sein des classes

- moyennes salariées du secteur public hospitalier d'une ville intermédiaire : l'exemple de Tours. » Université de Tours.
- . 2007. « Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation. » *Annales de géographie* (654): 169-187.
- . 2008. « Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? » *Revue électronique des sciences humaines et sociales*. <http://www.espacestems.net/articles/mode-habiter-periurbain/>.
- Cailly, Laurent et Rodolphe Dodier. 2007. « La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre. » *Norois. Environnement, aménagement, société* (205): 67-80. doi:10.4000/norois.1266.
- Capalbo, Creusa. 1975. « L'historicité chez Merleau-Ponty. » *Revue philosophique de Louvain* 73 (19): 511-535.
- Chalas, Yves. 2003. « Préface : Les agriculteurs dans la cité. Urbanisation de la nature et ruralisation de la ville. » *Revue de géographie alpine* 91 (4): 7-7.
- Chalas, Yves et Geneviève Dubois-Taine. 1997. *La Ville émergente*. La Tour d'Aigues: Les éditions de l'Aube.
- Chamboredon, Jean-Claude et Madeleine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. » *Revue française de sociologie* 11 (1): 3-33. doi:10.2307/3320131.
- Chapoulie, Jean-Michel. 1991. « La seconde fondation de la sociologie française, les Etats-Unis et la classe ouvrière. » *Revue française de sociologie* 32 (3): 321-364. doi:10.2307/3322321.
- Charmes, Éric. 2007. *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*. Villes et entreprises. Paris: L'Harmattan. <https://lectures.revues.org/4514>.
- . 2011. *La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Charmes, Éric et Jean-Michel Léger. 2009. « Retour sur « La Ville émergente ». » *Flux* (75): 80-98.
- Cohen, Lizabeth. 2003. *A consumers'republic: the politics of mass consumption in postwar america*. New-York: Knopf.
- Comité de la mémoire de Breuille. 2006. *Regards sur Breuille*. Mée-sur-Seine: Amattéis.
- Corbin, Alain. 1995. *L'avènement des loisirs, 1850-1960*. Paris: Aubier.
- Cournoyer, Jean. 2006. *Désourdy, les fondateurs de Bromont*. Montréal: Sainte Geneviève.
- Culot, Maurice et Anne-Marie Pirlot. 2002. *Antoine Courtens, créateur art déco*. Paris: Archives d'architecture modernen Eyrolles.
- Dagenais, Michèle. 2006. *Faire et fuir la ville. Espaces publics de culture et de loisirs à Montréal et Toronto, XIXème et XXème siècles*. Sainte-Foy: Presses universitaires de Laval.
- De Koninck, Rodolphe, Robert Lavertue et Jean Raveneau. 1982. *le développement inégal dans la région de Québec. Contribution cartographique et analytique*. Travaux du département de géographie n°5. Québec: Presses de l'université Laval.
- Dear, Michael et Nicholas Dahmann. 2011. « Urban politics and the Los Angeles school of urbanism. » In *The city, revisited: urban theory from Chicago, Los Angeles, and New York*, sous la dir. de Dennis R. Judd et Dick Simpson. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Debry, Jean-Luc. 2012. *Le cauchemar pavillonnaire*. Montreuil: Editions l'échappée.
- Delbaere, Denis. 2010. *La fabrique de l'espace public. Ville, paysage et démocratie*. La France de demain. Paris: Ellipses.

- Dépaule, Jean-Claude. 1977. *Le nouveau village comme ensemble urbain*. Paris: ADROS.
- Després, Carole, Andrée Fortin, Geneviève Vachon et Nabila Bachiri. 2011. *La banlieue s'étale*. Québec: Éditions Nota Bene.
- Desroches, Serge et Christopher Bryant. 1997. « Les enjeux de la démocratisation des espaces verts. Analyse des relations sociales dans le processus de création du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. » In *Les parcs naturels de France, un concept de développement territorialisé et environnemental à l'épreuve du temps*, Lucette Laurens. Bulletin de la société languedocienne de géographie. Montpellier: Presses de l'Université Paul-Valéry Montpellier III.
- Desrosières, Alain. 1993. *La politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique*. Paris: La découverte.
- Dezert, Bernard, Alain Metton et Jean Steinberg. 1991. *La périurbanisation en France*. Paris: SEDES.
- Dezes, Marie-Geneviève, Antoine Haumont, Henri Raymond et Nicole Haumont. 1966. *L'habitat pavillonnaire*, Centre de recherche d'urbanisme. Paris: s.n. <http://www.decitre.fr/livres/l-habitat-pavillonnaire-9782747502719.html>.
- Didier, Sophie. 2005. « Disneyland, entre parc de loisir et modèle de ville pour la suburbia nord-américaine. » In *Divertissements et loisirs dans les sociétés urbaines à l'époque moderne et contemporaine*, Robert Beck et Anna Madoeuf. Tours: Presses universitaires François-Rablais.
- Divay, Gérard et Marcel Gaudreau. 1984. *La formation des espaces résidentiels*. Québec et Montréal: Presses de l'université du Québec et l'INRS-Urbanisation.
- Dodier, Rodolphe. 2007. « Quelle articulation entre identité campagnarde et identité urbaine dans les ménages « périurbains »? » *Norois* (202): 35-46.
- . 2009. « Individus et groupes sociaux dans l'espace, apports à partir de l'exemple des espaces périurbains. » HDR. Le Mans: Université du Maine.
- . 2012. *Habiter les espaces périurbains*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- . 2013. « Modes d'habiter périurbains et intégration sociale et urbaine. » *EspacesTemps.net*.
- Domon, Gérald, Philippe Poullaouec-Gonidec et Sylvain Paquette. 2005. *Paysages en perspective*. Montréal: PUM.
- Donadiou, Pierre et André Fleury. 2003. « La construction contemporaine de la ville-campagne en Europe / The modern construction of a « country town » in Europe. » *Revue de géographie alpine* 91 (4): 19-29. doi:10.3406/rga.2003.2259.
- Dondeyne, Albert. 1956. « L'historicité dans la philosophie contemporaine. » *Revue philosophique de Louvain* 54 (41): 5-25.
- Donzelot, Jacques. 2004. « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. » *Esprit*.
- Dugrand, Raymond. 1963. *Villes et campagnes en Bas-Languedoc*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Dumazedier, Joffre. 1962. *Vers une civilisation du loisir?* Paris: Editions du Seuil.
- Dumazedier, Joffre et Claire Guinchat. 1965. *Les sciences sociales et l'organisation du loisir. Guide documentaire, II, 1959-1964*. Paris: Cujas.
- Dumazedier, Joffre et Aline Ripert. 1966. *Le loisir et la ville. Loisir et culture*. Paris: Éditions du Seuil.
- Dumazedier, Joffre et Nicole Samuel. 1976. *Le loisir et la ville. Société éducative et pouvoir culturel*. Paris: Editions du Seuil.

- Dumont, Marc et Emmanuelle Hellier. 2010. *Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- Dupuis, Blaise. 2009. « Le mouvement du New Urbanism et le paysage urbain. La circulation d'une doctrine urbanistique. » *Articulo - Journal of Urban Research* (Special issue 2). doi:10.4000/articulo.1133. <https://articulo.revues.org/1133>.
- Durocher, René, Pierre-André Linteau et Jean-Claude Robert. 1979. *Histoire du Québec contemporain: de la confédération à la crise*. Montréal: Boréal.
- Dyos, Harold James. 1961. *Victorian suburb. A study of the growth of Camberwell*. Leicester: Leicester university press.
- Elias, Norbert. 1996. *Du temps*. Paris: Fayard.
- Eubank-Ahrens, B. 1987. « A closer look at the users of woonerven. » In *Public streets for Public Use*, A Vernez-Moudon, 63-79. New-York: Columbia University Press.
- Ferretti, Lucia. 2011. « La "Grande Noiceur" mère de la révolution tranquille? » In *La révolution tranquille en héritage*, Guy Berthiaume et Claude Corbo. Montréal: Boréal.
- Florida, Richard. 2002. *The rise of the creative class and how it's transforming work, leisure and everyday life*. New-York: Basic Book.
- Forsyth, Ann. 2005. *Reforming suburbia: The planned communities of Irvine, Columbia, and the Woodlands*. Berkeley: University of California Press.
- Fortin, Andrée, Carole Després et Geneviève Vachon. 2002. *La banlieue revisitée*. Québec: Éditions Nota bene.
- Fortin, Gérald. 1971. *La fin d'un règne*. Sciences de l'homme et humanisme 3. Montréal: Hurtubise HMH, Ltée.
- Fouchier, Vincent. 1998. « Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'île de France et des villes nouvelles. » Paris: Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles.
- Fourcaut, Annie. 1988. *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964): guide de recherche*. Paris: L'Harmattan.
- . 1999. « La cité-jardin contre le lotissement. 1900-1930. » *Urbanisme* (309): 22-24.
- . 2000. *La banlieue en morceaux la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*. Grâne: Créaphie.
- . 2013. « Les historiens et le périurbain. » In *Périurbains. Territoires, réseaux et temporalités*, 176. Lyon: Lieux dits.
- Fourrastier, Jean. 1979. *Les trente glorieuses ou la révolution invisible de 1946 à 1975*. Paris: Fayard.
- Friedmann, George. 1964. *Le travail en miettes. Spécialisation et loisirs*. Paris: Gallimard.
- Frisch, Alfred. 1956. *Civilisation du travail? Civilisation du loisir?* Paris: Fayard.
- Gagnon, Serge. 2002. *L'échiquier touristique québécois*. Québec: Presses de l'université du Québec.
- . 2007. « Au Fondement Du Potentiel Touristique D'un Territoire : un Processus De Nature Anthropologique Et Géopolitique. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 30 (1): 23-42. doi:10.1080/07053436.2007.10707738.
- Gendron, Mario. 1999. « Révolution tranquille et transformations structurelles de 1956 à la fin des années 1990. » In *Histoire du Piémont des appalaches*, Mario Gendron, Jean-Charles Fortin, Huston Lorne, et Pierre Lambert, 211-223. Sainte-Foy: Presses de l'université de Québec.
- Godelier, Maurice. 1984. *L'idéal et le matériel. Pensée, économies, sociétés*. Paris: Fayard.

- Gournay, Isabelle. 2008. « Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan. » *Histoire urbaine* (5): 167-188.
- Gow, James Iain. 1983. « Perspectives historiques sur les compressions budgétaires. » *Politique* (3): 5-25. doi:10.7202/040416ar.
- Granger, Christophe. 2012. « Les loisirs dans la République: genèse d'une question de société dans la France du XXe siècle. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 35 (2): 361-392. doi:10.1080/07053436.2012.10707848.
- Guinchat, Claire. 1975. *Bibliographie analytique du loisir, France (1966-1973)*. Prague: Centre européen pour les loisirs et l'éducation.
- Guindon, Hubert. 1967. « Two cultures: an essay on nationalism, class and ethnic tension. » In *Contemporary Canada*, Richard H. Leach, 33-59. Durham: Duke university Press.
- Guisepelli, Emmanuel. 2005. « L'agriculture dans les zones périurbaines du sillon alpin: une figure de la nature pour les habitants? » *Revue de géographie alpine* 93 (4): 59-70.
- . 2006. « Place et fonctions de l'agriculture en zones périurbaines de montagne : modes d'habiter et représentations du rural. » *Espace géographique* 35 (2): 133. doi:10.3917/eg.352.0133.
- Harris, Richard. 1996. *Unplanned suburbs: Toronto's American tragedy: 1900 to 1950*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Hartog, François. 2003. *Régimes d'historicité. Presentisme et expérience du temps*. Paris: Le seuil.
- Harvey, David. 1989a. « From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. » *Geografiske annaler* 1 (71). Series B, Human Geography: 3-17.
- . 1989b. *The condition of postmodernity*. Cambridge: Basic Blackwell.
- Haumont, Nicole, Henri Raymond et Antoine Haumont. 1971. *La copropriété*. Paris: Centre de Recherche d'Urbanisme.
- Hayden, Dolores. 2003. *Building suburbia: green fields and urban growth, 1820-2000*. New-York: Pantheon Books.
- Heran, François. 1987. « Comment les français voisinent. » *Economie et statistique* (195): 43-59.
- Hervieu, Bertrand et Jean Viard. 1996. *Au bonheur des campagnes*. La Tour d'Aigues: Editions de l'Aube.
- Hervouet, Vincent. 2007. « La mobilité du quotidien dans les espaces périurbains, une grande diversité de modèles de déplacements. » *Norois. Environnement, aménagement, société* (205): 37-52. doi:10.4000/norois.2073.
- Howards, Ebenezer. 1902. *Garden cities of tomorrow*. London: Sonnenschein & Co.
- Hugues, Everett Cherrington. 1945. *Rencontre de deux mondes: la crise d'industrialisation du Canada français*. Montréal: Editions Lucien Parizeau.
- IAU-DRIAAF. 2009. « Réaliser une analyse fonctionnelle des espaces ouverts. » s.l.: s.n.
- Jaillet, Marie-Christine. 1982. *Les pavillonnaires: la production de la maison individuelle dans la région toulousaine*. Paris: CNRS.
- . 2004. « L'espace périurbain: un univers pour les classes moyennes. » *Esprit* (303): 40-61.
- Jean, Bruno. 2003. « La construction sociale de la ruralité. » In *Les temps du paysage: actes du colloque tenu à Montréal, les 23 et 24 septembre 1999*, 105-124. Paramètres. Montréal: Presses de l'Université de Montréal.



- . 2004. « La question rurale. La place de la modernité avancée et la recomposition des systèmes ruraux au Québec. » *Les carnets de l'Observatoire des rapports entre rural et urbain* (2): 5-31.
- Jean, Bruno et Stève Dionne. 2007. « La ruralité entre les appréciations statistiques et les représentations sociales : comprendre la reconfiguration socio-spatiale des territoires ruraux québécois. » *Norois* (202): 9-19.
- Jodelet, Denise. 1997. *Les représentations sociales*. Paris: Presses universitaires de France.
- Jollivet, Marcel. 1974. *Les collectivités rurales françaises. Tome 2: Sociétés paysannes ou lutte de classes au village*. Paris: Armand Colin.
- Juillard, Étienne. 1953. *La vie rurale dans la plaine de Basse-Alsace*. Paris: Belles lettres.
- . 1973. « Urbanisation des campagnes. » *Études rurales* (49-50): 5-9.
- Kalifa, Dominique. 2001. *La culture de masse 1860-1930*. Paris: La Découverte.
- Kaufmann, Vincent. 2002. *Re-thinking mobility: contemporary sociology*. Oxford: Ashgate Publishing Compagny.
- Kayser, Bernard. 1990. *La Renaissance du monde rural: sociologie des campagnes du monde occidental*. Collection U. Paris: A. Colin.
- . 1996a. *Naissance de nouvelles campagnes*. La Tour d'Aigues: éditions de l'Aube.
- . 1996b. *Ils ont choisi la campagne*. La Tour d'Aigues: Editions de l'Aube.
- Kesteman, Jean-Pierre, Peter Southam et Diane Saint-Pierre. 1998. *Histoire des cantons de l'est*. Saint-Foy: Institut québécois de la recherche sur la culture.
- Kim, Joongsub et Rachel Kaplan. 2004. « Physical and psychological factors in sense of community. New urbanist Kentlinds and nearby Orchard Village. » *Environment and Behavior* 36 (3): 313-340.
- Laborie, Jean-Paul et Frédéric Sigal. 2011. « Desserrement des activités et étalement urbain à Toulouse. » *Sud-Ouest européen. Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest* (31): 79-88. doi:10.4000/soe.870.
- Lamarche, François. 1972. *Pour une analyse marxiste de la question urbaine*. Québec: Conseil des oeuvres et du bien-être de Québec.
- Lambert, Anne. 2012. « Des « pionniers » prisonniers : immobilité résidentielle et déclassement social des pavillonnaires en ville nouvelle. » *Espaces et sociétés* (148-149): 53-72.
- Lamonde, Yves. 2011. « Malaise dans la culture québécoise: les méprises à propos de la Révolution tranquille. » In *La révolution tranquille en héritage*, sous la dir. de Claude Corbo et Guy Berthiaume. Montréal: Boréal.
- Lanfant, Marie-Françoise. 1972. *Les théories du loisir. Sociologie du loisir et idéologie*. Paris: Presses universitaires de France.
- Lang, Robert E. 2003. *The edgeless city. Exploring the elusive metropolis*. Washington DC: Brookings Institution Press.
- Lavigne, Robert. 2013. *L'Estérel, tel un jardin de rêve*. Sainte-Adèle: Textes et contextes.
- Lazzaroti, Olivier. 1995. *Les loisirs à la conquête des espaces périurbains*. Paris: L'Harmattan.
- Le Caro, Yvon. 2007. *Les loisirs en espace agricole. L'expérience d'un espace partagé*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- Le Corbusier. 1971. *La Charte d'Athènes*. Paris: Seuil.
- Le Jeannic, Thomas. 1997. « Le zonage en aires urbaines: une nouvelle approche de la ville et de son espace périurbain. » In *Actes des journées de méthodologie statistique, 11 et 12 décembre 1996*, 69-70-71:407-442. Insee Méthodes. Paris: Insee.
- Lebeau, René. 1969. *Les grands types de structures agraires dans le monde*. Paris: Masson.

- Lefebvre, Henri. 1966. « Préface. » In *L'habitat pavillonnaire*, Marie-Geneviève Dezes, Antoine Haumont, Henri Raymond, et Nicole Haumont. Paris: Centre de recherche d'urbanisme. <http://www.decitre.fr/livres/l-habitat-pavillonnaire-9782747502719.html>.
- . 1974. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- Levy, Jacques. 1997. « Mesurer la ville ou casser le thermomètre? » *Pouvoirs locaux* (33): 60-61.
- Lévy, Jacques. 2001. « Habiter l'espace avec, sans et contre les autres. » In *La maison en ses territoires, de la villa à la ville diffuse*, Daniel Pinson et Sandra Thomann. Paris: L'Harmattan.
- . 2003. « Périurbain, le choix n'est pas notre. » *Pouvoirs locaux* (56): 35-42.
- Linteau, Pierre-André. 1981. *Maison neuve: comment des promoteurs fabriquent une ville? 1883-1918*. Montréal: Boréal.
- . 1983. « La nouvelle histoire. » *Liberté* (147): 44-45.
- Lipset, Seymour Martin. 1968. *Revolution and counter revolution: change and persistence in social structures*. New-York: Basic Book.
- Marchal, Hervé et Jean-Marc Stébé. 2015. « La multiplication des centralités à l'heure de la périurbanisation. » *L'Année sociologique* 1 (65): 247-271.
- Marfany, Joan-Luis. 1997. « Debate the Invention of Leisure in Early Modern Europe. Author's Reply. » *Past & Present* (156): 174-197.
- Marsac, Antoine. 2011. « Le marquage territorial par le sport dans la « fabrique » des villes nouvelles : le cas de Cergy. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 34 (1): 195-216. doi:10.1080/07053436.2011.10707822.
- Maspétiol, Roland. 1946. *L'ordre éternel des champs. Essai sur l'histoire, l'économie et les valeurs de la paysannerie*, éditions olitiques, économiques et sociales. Paris: Librairie de Médicis.
- Mathieu, Nicole. 1974. « Propos critiques sur l'urbanisation des campagnes. » *Espaces et sociétés* (12): 71-89.
- Maurin, Richard. 2006. *La régionalisation au Québec: les mécanismes de développement et de gestion des territoires régionaux et locaux: 1960-2006*. Montréal: Saint-Martin.
- McNiven, Chuck, Henry Puderer et Daryl Janes. 2000. « Zone d'influence des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement (ZIM): une description de la méthodologie. » série de document de travail de la géographie. Ottawa: Statistique Canada, division de la géographie.
- McRoberts, Kenneth et Dale Postgate. 1983. *Développement et modernité au Québec*. Montréal: Boréal express.
- Médam, Alain. 1998. *Villes pour un sociologue*. Paris: L'Harmattan.
- Mendras, Henri. 1967. *La fin des paysans*. Paris: SEDEIS.
- . 1995. *Les sociétés paysannes: éléments pour une théorie de la paysannerie*. Paris: Gallimard.
- Mendras, Henri et Marcel Jollivet. 1971. *Les collectivités rurales françaises*. Paris: Armand Colin.
- Mercier, Guy et Michel Côté. 2012. « Ville et campagne : deux concepts à l'épreuve de l'étalement urbain. » *Cahiers de géographie du Québec* 56 (157): 125-152.
- Meynier, André. 1958. *Les paysages agraires*. Paris: Armand Colin.
- Miet, David. 2012. « Démarche Bimby: l'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique du PLU. » *Urbanisme* (386): 19-21.
- Miner, Horace. 1930. *Saint Denis: A French-Canadian Parish*. Chicago: University of Chicago Press.

- Morel-Brochet, Annabelle. 2006. « Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes. » Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- . 2007. « À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes. » *Norois. Environnement, aménagement, société* (205): 23-35. doi:10.4000/norois.1237.
- . 2014. « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? » *Norois* (231): 93-108.
- Morel-Brochet, Annabelle et Éric Charmes. 2014. « Densifier le pavillonnaire par le pavillonnaire ? Perspectives françaises sur les logiques des habitants. » *Cahiers de géographie du Québec* 58 (165): 367-389.
- Morisset, Lucie et Luc Noppen. 2004a. « Le bungalow québécois, monument vernaculaire. » *Cahiers de géographie du Québec* 48 (133): 7-32.
- . 2004b. « Le bungalow québécois, monument vernaculaire: de l'espace urbain à l'identité domestique. » *Cahiers de géographie du Québec* 48 (134): 127-154.
- Nessi, Hélène. 2013. « Contexte urbain et rapport au cadre de vie des éléments explicatifs de la mobilité de loisir. » *Annales de la Recherche Urbaine* (108).
- Nougarèdes, Brigitte, Christophe Soulard, Hervé Durif et Alexandre Pailhes. 2011. « Chronique d'un dispositif départemental de gouvernance territoriale: le GTUA de l'Hérault. » *Projet PSDR Gouv-Innov*.
- Parenteau, Robert. 1989. « Les transformations du rôle de l'Etat. » In *Jean Lesage et l'éveil d'une nation: les débuts de la Révolution tranquille*, Robert Comeau, Presses de l'Université de Québec. Québec: Sillery.
- Pawin, Rémy. 2013. « Retour sur les « Trente Glorieuses » et la périodisation du second XXe siècle. » *Revue d'histoire moderne et contemporaine* (60-1): 155-175.
- . 2017. « L'enracinement du mythe des « Trente Glorieuses » par les manuels scolaires (1979-2011). » *Le Temps des médias* (27): 47-58.
- Perec, George. 1974. *Espèces d'espaces*. Paris: Galilée.
- Peretti-Ndiaye, Marie et Rémi Tréhin-Lalanne. 2009. « Ville nouvelle, quarante ans après. Les pionniers vieillissants de Maurepas. » *Articulo - Journal of Urban Research* (5). doi:10.4000/articulo.1350. <https://articulo.revues.org/1350>.
- Perkins, James Alfred. 1943. « The government of "rurban areas." » *The american political science review* 37 (2): 306-313.
- Pessis, Celine, Sezin Topçu et Christophe Bonneuil. 2013. *Une autre histoire des « trente glorieuses*. » Paris: La Découverte.
- Phlipponeau, Michel. 1956. *La vie rurale dans la banlieue parisienne. Etude de géographie humaine*. Paris: Armand Colin.
- Pinson, Daniel et Sandra Thomann. 2002. *La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse*. Villes et Entreprises. Paris: L'Harmattan.
- Plet, Françoise. 2003. « La géographie rurale: quelques jalons. » *Sociétés contemporaines* 49-50 (1): 85-106.
- Poitras, Claire. 2012. « Les banlieues résidentielles planifiées dans la région de Montréal après la Seconde Guerre mondiale: un modèle en redéfinition? » In *Histoire de Montréal et de sa région*, Dany Fougère. Québec: Presses de l'Université de Laval.
- Poitras, Claire et Pierre Hamel. 2012. « Defining peripheral places in Quebec. A review of key planning documents and media (1960-2012). » In . Prague: 11th International Conference on Urban History « Cities & Societies in Comparative Perspective. »
- Poulot, Monique. 2008. « Les territoires périurbains : « fin de partie » pour la géographie rurale ou nouvelles perspectives ? » *Géocarrefour* 83 (4). doi:10.4000/geocarrefour.7045. <http://geocarrefour.revues.org/7045>.

- . 2015. « Agriculture et ville : des relations spatiales et fonctionnelles en réaménagement. » *Pour* (224): 51-66.
- Poulot, Monique, Claire Aragau et Lionel Rougé. 2016. « Les espaces ouverts dans le périurbain ouest francilien : entre appropriations habitantes et constructions territoriales. » *Géographie, économie, société* 18 (1): 89-112.
- Poulot, Monique, Claire Aragau, Lionel Rougé et Lucile Mettetal. 2016. « L'“urbanisme endogène” dans le périurbain ouest francilien: des morphologies négociées? » In *Ruralités et métropolisation. A la recherche d'une équité territoriale*. Espaces rural et projet spatial. Saint-Etienne: Publications de l'université de Saint-Etienne.
- Poulot, Monique et Thérèse Rouyres. 2007a. « Vivre dans des espaces de densité aux portes d'une grande agglomération: l'exemple des campagnes franciliennes. » In *Habiter et vivre dans les campagnes de faible densité*. Clermont-Ferrand: Presses universitaires Blaises Pascal.
- . 2007b. « Refaire campagne en Île-de-France. » *Norois* (202): 61-71.
- Py, Bernard et François De Grandpré. 2007. « Tourisme Et Territoires. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 30 (1): 11-15. doi:10.1080/07053436.2007.10707736.
- Racine, Jean-Bernard. 1968. « Exurbanisation et métamorphisme péri-urbain; introduction à l'étude de la croissance du grand Montréal. » *Revue de géographie de Montréal* (22).
- Remy, Jean. 2004. « Culture de la mobilité et nouvelle forme de territorialité. » In *Les territoires de la mobilité: L'aire du temps*, Luc Vodoz, Barbara Pfister-Giauque, et Christophe Jemelin, 13-42. Lausanne: Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Resnik, Philip. 1989. « La vengeance des huguenots: sur l'héritage de la Révolution tranquille. » In *Jean Lesage et l'éveil d'une nation*, Robert Comeau. Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Ripoll, Fabrice et Vincent Veschambre. 2005. « L'appropriation de l'espace comme problématique. » *Norois* (195): 7-15.
- Rochon, Johanne. 2006. « Paul-O. Trépnier, Maire de Grandby. » *L'historien régional*.
- Rojek, Chris. 2010. *The labour of leisure: The culture of free time*. Londres: Sage.
- Rougé, Lionel. 2005. « Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain. » Thèse de doctorat, Université de Toulouse II.
- Roux, Emmanuel et Martin Vanier. 2008. « La périurbanisation: problématiques et perspectives. » La documentation française. s.l.: DIACT.
- Rudin, Ronald. 1992. « Revisionism and the search for a normal society: a critique or recent Quebec historical writing. » *Canadian historical review* 73: 30-61.
- Sabatier, Bruno. 2006. « La publicisation des espaces de consommation privé: les complexes commerciaux récréatifs en France et au Mexique. » Toulouse: Toulouse Le Mirail.
- . 2007. « De l'impossible espace public à la publicisation des espaces privés. » In *L'espace public urbain: de l'objet au processus de construction*, Guénola Capron et Nadine Haschar-Noé. Toulouse: Presses universitaires du Mirail.
- Sabatier, Bruno et Isabelle Fordin. 2012. « Densifier le pavillonnaire. » *Etudes foncières* 155: 12-16.
- Saint-Amour, Jean-Pierre. 1979. *La villegiature au Québec: problématique de l'aménagement du territoire*. Hull: Asticou.
- Salomon Cavin, Joelle. 2005. *La ville, mal-aimée. Représentations anti-urbaines et aménagement du territoire en Suisse: analyse, comparaisons, évolution*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Samson, Marcel. 1987. « La villegiature, un lien historique. » *Téoros* 6 (3): 6-8.

- . 1988. « La résidence secondaire et la région métropolitaine de Montréal: essai d'interprétation. » Montréal: Université de Droit, d'Economie et des Sciences d'Aix-Marseille.
- Sartori, Giovanni. 1994. « Bien comparer, mal comparer. » *Revue internationale de politique comparée* 1 (1): 19-36.
- Schaffter, Marius. 2010. « L'urbain et le rural dans les discours de l'aménagement en Suisse. » *Articulo - Journal of Urban Research* (Special issue 3). doi:10.4000/articulo.1562. <http://articulo.revues.org/1562>.
- Schatzman, Leonard et Anselm L. Strauss. 1973. *Field research: strategies for a natural sociology*. Englewood Cliffs: NJ: Prentice-Hall.
- Schubart, Christan. 2007. « Qui et quoi est diffus, dans la ville diffuse? Nommer l'étalement urbain contemporain. » *GEA* (22).
- Secchi, Bernardo. 2006. *Première leçon d'urbanisme*. Marseille: Parenthèses.
- Séguin, Maurice. 1971. « La conquête et la vie économique des Canadiens. » In *Le « retard du Québec » et l'infériorité économique des Canadiens français*, René Durocher et Pierre-André Linteau. Montréal: Boréal.
- Sieverts, Thomas. 2004. *Entre-ville une lecture de la Zwischenstadt*. Marseille: Parenthèses.
- Simard, Martin. 2012. « Urbain, rural et milieux transitionnels : les catégories géographiques de la ville diffuse. » *Cahiers de géographie du Québec* 56 (157): 109-124.
- Simard, Myriam et Laurie Guimond. 2011. « Les neo-ruraux et les ruraux de longue date sont-ils si différents au Québec? Analyse de leur mobilité, sens des lieux et engagement. » *Revue canadienne des sciences régionales* 34 (4): 151-163.
- Siran, Jean-Louis. 1980. *Nouveaux Villages, nouvelles banlieue*. Paris: CSTB.
- Thibault, André. 2008. « Dynamique productrice du loisir entre normes et éthique, contrôle, transgression et évolution. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 31 (2): 159-160. doi:10.1080/07053436.2008.10707773.
- . 2009. « Loisir et société : entre autonomie et institutionnalisation du loisir. » *Loisir et Société / Society and Leisure* 32 (2): 219-220. doi:10.1080/07053436.2009.10707789.
- Topalov, Christian. 1974. *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: La Haye-Mouton.
- Torre, André, Jean-Baptiste Traversac, Ségolène Darly et Romain Melot. 2013. « Paris, métropole agricole ? Quelles productions agricoles pour quels modes d'occupation des sols. » *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* août (3): 561-593.
- Touati, Anastasia. 2012. « L'habitant maître d'ouvrage au cœur de la densification pavillonnaire. » *Études foncières* 157: 34-39.
- Touraine, Alain. 1973. *Production de la société*. Sociologie. Paris: Le seuil.
- . 1984. *Le retour de l'acteur: essai de sociologie*. Paris: Fayard.
- Vanier, Martin. 2003. « Le périurbain à l'heure du crapaud buffle : tiers espace de la nature, nature du tiers espace. / The peri-urban area : Nature's third space ? » *Revue de géographie alpine* 91 (4): 79-89. doi:10.3406/rga.2003.2264.
- . 2012. « Dans l'épaisseur du périurbain. » *Espaces et sociétés* (148-149): 211-218.
- Veschambre, Vincent. 2008. *Traces et mémoires urbaines*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- Vial, Jean. 1952. « Pour une sociologie des loisirs. » *Cahiers internationaux de sociologie* (13): 61-77.
- Vogel, Reine. 1979. « Le "Nouveau village" français: le projet et son idéologie. » Thèse 3ème cycle histoire et géographie, Paris: EHESS.

Walzer, Michael. 1983. *Spheres of justice: A defense of pluralism and equality*. New-York: Basic Books.

## ANNEXE 1 : GRILLE D'ENTRETIEN

Thème et question	Ce que l'on veut savoir	Méthode et question
a) Trajectoire résidentielle		
Reconstituer la trajectoire résidentielle	Dans les différents logements habités: - Mode d'occupation (location sociale/privée, propriété aidée/privée...) et conditions - Localisation, préciser le quartier si possible - taille	Questionnement en 2 temps: - Questions ouvertes sur les grandes étapes (trajectoire vécue)  - à la fin de l'entretien, faire remplir une grille précise avec les différentes étapes (trajectoire objective)
Identifier à quoi correspondent les différents déménagements	- tout particulièrement, en fonction : du cycle de vie, du genre, de la vie professionnelle, du choix de l'école, du quartier et des fréquentations - Identifier les zones de recherche du logement – identifier si des arbitrages ont été effectués (notamment par rapport à la ville centre)	
Points déterminants dans les choix résidentiels	- Localisation/ prix/taille/ environnement	Qu'est ce qui a été le plus déterminant pour choisir votre logement, logement, quartier, ville ? - Principaux avantages et inconvénients du logement, du quartier, de la ville...
Projet résidentiel à court, moyen et long terme.	- Projet résidentiel	- Pensez-vous ou avez-vous pensé à quitter ce logement /ce quartier ? pour quelles raisons ? - Si c'est le cas, où souhaitez-vous habiter ?
Représentation	Modification de l'espace vécu	Comment imaginiez-vous votre vie avant de vivre ici ?
Pratique	Modification des pratiques spatiale	Quels ont été les changements dans vos habitudes ?
b) Mode de vie et d'intégration dans le quartier		
Rapports sociaux dans le quartier	Rapport de classe, de race, de genre	- Connaissez-vous vos voisins ? si oui, comment les avez-vous rencontré ? si non, voudriez-vous les rencontrer ?

Contenu des rapports sociaux	- connaître : les types de rapports avec les voisins les caractéristiques sociales de leurs voisins	- Quels types de rapport avez-vous avec vos voisins (faire préciser quels voisins)? - Etes-vous déjà entré chez un de vos voisins ? - Avez-vous déjà invité un voisin ou déjà été invité par un voisin ? à quelle occasion ? si non, pour quelles raisons ? - Avez-vous déjà rendu service à l'un de vos voisins ou l'un de vos voisins vous a-t-il déjà rendu service ? si oui de quel service s'agissait-il ? si non, pour quelles raisons ? - Exercez-vous des activités communes avec vos voisins (par ex : aller ensemble faire du sport, cuisiner/échange recette/ accompagnement des enfants à l'école... ) - Y a-t-il une association d'habitants ? y participez-vous ? pourquoi ? - Rencontrez-vous des problèmes avec certains de vos voisins ? quels sont les sujets de ces tensions ?  - Vos enfants connaissent-ils les enfants de vos voisins ? - Les enfants ont-ils été l'occasion de services entre voisins ?
Rupture ou continuité des rapports sociaux	Identifier ce qui ressort du contexte, et ce qui ressort des caractéristiques sociales de la personne (origine et appartenance sociale, ethnique... )	- Aviez-vous déjà connu de telles pratiques de voisinage ? ou inversement, est ce que là où vous habitez avant vous, vous aviez peu de relations avec le voisinage ? - Selon vous, pourquoi la situation est-elle similaire/différente ici ?
Définition du quartier	Espace vécu du quartier	- Pouvez-vous décrire l'atmosphère du quartier ? - Pouvez-vous décrire ses habitants ?
Pratiques dans le quartier et	- Distinguer les différentes	- Où faites vous vos



dans la ville	activités et leurs échelles territoriales	<p>courses ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etes-vous inscrit dans une association (sport, activités sportives, militantes, culturelles, caritatives... ) et où ?</li> <li>- Faites-vous des activités hors association (sport par ex) et où ?</li> <li>- Allez-vous au cinéma, et où ?</li> <li>- Allez-vous au théâtre, et où ?</li> <li>- Allez-vous au restaurant, et où ?</li> <li>- Vous arrive-t-il de vous promener, et où ?</li> <li>- Rendez-vous parfois visite à de la famille, à des amis, et où ?</li> <li>- Recevez-vous de la famille ou des amis chez vous ?</li> </ul>
Mobilité et pratiques dans les communes et zones alentours	<p>Identifier si l'offre commerciale correspond à leurs besoins/pratiques et impacts sur leur mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire la même chose avec les activités/ les loisirs</li> <li>voir les impacts de l'offre de transport sur la mobilité</li> </ul>	<p>A partir de ce qui a été dit avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment vous déplacez-vous ? quel mode de transport utilisez-vous ?</li> <li>- Est-ce que vous feriez vos courses, activités culturelles... ailleurs si vous pouviez vous y rendre plus facilement ?</li> <li>- Est-ce que vous feriez vos courses, activités culturelles... dans le quartier si elles étaient plus adaptées à vos besoins ?</li> </ul> <p>(à tourner selon le cas)</p>
Définition de la ville, en elle-même et par rapport aux villes environnantes	Idem mais à l'échelle de la ville	Idem pour la ville
Mobilités et pratiques liées au rapport centre/périphérie		<p>Vous arrive-t-il de vous rendre à Paris/Montréal ? pour quelles raisons et à quelle fréquence ? par quel moyen ?</p>
Perception de l'évolution du quartier et de la ville		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que pensiez-vous du quartier/de la ville avant de l'habiter ?</li> <li>- Selon vous, comment le quartier/la ville évolue ?</li> </ul>

Représentations de la famille et des amis du quartier et de la ville		- Votre famille et vos amis font-ils des commentaires sur votre quartier / votre ville? Où habitent-ils (quartier/ville) ?
Sentiment d'appartenance au territoire et symbolique sociale liée à l'espace urbain		- Vous définissez-vous comme : Un banlieusard... ? - vivre dans le 93/ dans le 9 <sup>e</sup> ... Dans le centre de Montréal signifie-t-il quelque chose de particulier pour vous ?
Nature représentation et pratique	- Rappports aux espaces ouverts (à la densité) - Rapport à la nature (paysagère, productive ?) - Degré d' « ouverture sociale » des espaces ouverts ? - Renforcement des rapports de proximité (choix alimentaire) - « Durabilité » de l'avenir du périurbain.	Comment envisagez vous l'avenir des constructions dans la municipalité ? Comment voyez-vous l'évolution des espaces non bâtis de la commune ? Connaissez-vous les agriculteurs de la commune ? Est ce que vous vous baladez en Nature ? Comment voyez vous le futur de votre quartier et de ses environs ?
Question scolaire	Choix scolaires: Lien entre les problématiques scolaires et urbaines - Identifier si les parents adoptent des stratégies spécifiques liées aux choix scolaires: évitement, « colonisation », garder les enfants dans l'école... Dans ce cas, voir quelles sont les stratégies déployées : choix d'une langue étrangère, classe européenne/bilingue...  - Choix liés à l'éducation: priorité au niveau/ à l'épanouissement ou intégration	- Dans quelles écoles (mater, primaire, collège, lycée, université) ont été/sont scolarisés vos enfants ? - L'école est-elle située dans ou hors de la carte scolaire ? pour quelles raisons ? Si changement d'école : - était-il important pour les parents de changer d'établissement, de quartier, de partir de l'école publique? - Comment s'est passée l'adaptation ? ce qui a changé ?
Fréquentations des enfants	voir si les parents essaient de contrôler les fréquentations de leurs enfants ou non	Est-ce que vos enfants ont / ont-ils eu des amis dans le quartier ?

Positionnement dans la société et rapports inter-classistes, inter-ethniques		
Positionnements et appartenances	Sentiment d'appartenance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- est-ce que cette position correspond pour vous à un groupe social ou à une classe sociale, à laquelle vous sentez-vous appartenir ?</li> <li>- vous pensez-vous appartenir à d'autres groupes (ethnique/religieux) ?</li> <li>- Voir ce qui est entendu par appartenance</li> </ul>
Rapports au politique et engagement		<p>Faire réagir les enquêtés sur les questions d'insécurité, le logement HLM, l'immigration...</p> <p>Demander leur avis sur la loi SRU</p>
Rapports au politique à l'échelle locale et nationale		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vous intéressez-vous à la politique locale ? Allez-vous parfois à des réunions de quartier ? pourquoi ? lesquelles ?</li> <li>- Est-ce que vous êtes membres d'un parti et d'une section locale d'un parti, depuis quand, et quel rôle y ont ou y ont eu ? Si non, vous sentez-vous proche d'un parti ? lequel ?</li> <li>- Lisez-vous des journaux ? si oui lesquels ?</li> </ul>
Attentes politiques		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que faudrait-il améliorer en priorité dans votre quartier, dans votre commune ?</li> <li>- Quels sont pour vous les missions les plus importantes des pouvoirs publics à l'échelle municipale, départementale, régionale, nationale ?</li> </ul>

