HAL
open science

Concevoir et habiter un quartier dit durable : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre)

Francois Valegeas

▶ **To cite this version:**

Francois Valegeas. Concevoir et habiter un quartier dit durable : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre). Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2014. Français. NNT : 2014PEST1063 . tel-01142091

HAL Id: tel-01142091

https://pastel.hal.science/tel-01142091

Submitted on 14 Apr 2015

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

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

Ecole Doctorale « Ville, Transport et Territoires »

Thèse pour l'obtention du doctorat en URBANISME, AMENAGEMENT ET POLITIQUES URBAINES

Concevoir et habiter un quartier dit durable

Injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre)

Thèse présentée par François VALEGEAS

Sous la direction de Frédéric DE CONINCK et Christine LELEVRIER

Soutenue le 25 novembre 2014

Composition du jury :

Frédéric DE CONINCK, Professeur à l'Ecole des Ponts ParisTech - Laboratoire Ville Mobilité Transport, *directeur de thèse*
Cyria EMELIANOFF, Professeure à l'Université du Maine - Espace et Sociétés, *rapporteure*
Christine LELEVRIER, Professeure à l'Université Paris Est Créteil-Val-de-Marne - Lab'Urba, *co-directrice de thèse*
François MANCEBO, Professeur à l'Université de Reims Champagne-Ardenne - HABITER, *examinateur*
Laurent MATTHEY, Professeur assistant, Université de Genève, *rapporteur*
Pascale PHILIFERT, Professeure à l'Université Paris Ouest Nanterre-La Défense - LAVUE, *examinatrice*

Remerciements

Cette recherche de thèse a été une expérience personnelle importante, tant d'un point de vue intellectuel, que dans les rencontres et discussions qu'elle a permis. Je n'aurais pas pu la mener à son terme, ou tout du moins elle ne m'aurait pas autant apporté, sans l'accompagnement de nombreuses personnes que je tiens à remercier ici.

Je tiens tout d'abord à remercier mes directeurs de thèse qui m'ont accompagné durant ces quelques années. Merci à Christine Lelévrier pour son soutien dès le master et m'avoir poussé à prolonger mes réflexions, et à Frédéric De Coninck pour m'avoir fait confiance et accepté de suivre ma recherche. Ce travail n'aurait pu aboutir sans leur accompagnement, leurs conseils avisés, et les fructueux échanges qui ont nourri mes questionnements, au-delà de cette thèse. Ils ont su me pousser dans mes intuitions, et me donner des clés pour avancer et achever cette recherche.

Je remercie chacun des membres du jury de me faire l'honneur de lire et d'évaluer mon travail : Cyria Emelianoff, François Mancebo, Laurent Matthey et Pascale Philifert.

Un grand merci à mes relecteurs qui auront été d'un précieux secours dans cette dernière ligne droite : mes parents, Françoise, Emmanuelle, et ceux que j'ai sollicités au pied levé. Merci pour vos remarques et encouragements, qui m'ont permis de terminer ce travail dans les meilleures conditions.

Je tiens également à adresser un remerciement aux enseignants et professionnels rencontrés durant ce doctorat qui ont d'une façon ou d'une autre contribué à mes réflexions. Un grand merci à toute l'équipe administrative de l'IUP, qui du master à la thèse auront toujours été là en cas de besoin.

Merci à toutes les personnes rencontrées lors de cette recherche, notamment lors de mes phases de terrain, à Rennes, à Auxerre ou ailleurs, les habitants qui m'ont laissé passer leur porte d'entrée pour un entretien, les acteurs qui m'ont permis de découvrir la « cuisine » de leurs pratiques professionnelles, mais aussi les membres des associations qui m'ont souvent associé avec bienveillance à leurs démarches.

Je pense aussi aux doctorants du Lab'urba, ceux que j'ai vu souvent, ceux que j'ai à peine croisés. Grâce à eux, la thèse ne se limite pas à un tête à tête solitaire avec un questionnement mais a été accompagné de discussions parfois sérieuses, parfois moins, entre deux portes, pendant le déjeuner, autour d'un verre. Je pense à ceux avec qui j'ai commencé la thèse (Camille, Jean-Amos, Mariana, Jean-Christophe, Mingye), aux plus anciens qui ont su nous aiguiller (Camille, Mathilde, Théa, Pauline, Cécilia, Daniel, Hernan), à la relève prometteuse (Garance, Camille, Njaka, Séverin, Lise et les autres). Je tiens à remercier tout particulièrement Marie, pour ces moments partagés dans notre bureau et en dehors.

J'embrasse tous les gens qui m'ont entouré durant ce travail, alors qu'ils ne comprenaient pas toujours ce que je faisais… A mes parents, toujours là pour me remonter le moral, me changer les idées quand j'ai eu besoin, à Benoît, Laurence (et Arthur !) pour tous ces bons moments. A Françoise, pour son soutien réconfortant. J'aurais aimé que certains voient l'aboutissement de ce travail, je suis sûr qu'eux aussi. Je pense beaucoup à eux.

Merci à tous mes amis d'avoir été là, d'avoir partagé ces moments : à la bande de l'IUP, à ceux qui répondent toujours présent. Un grand merci à mes « colocataires » rennais même s'ils sont bien plus que cela.

Enfin, Emmanuelle, merci pour tout... Cette thèse est aussi la tienne, tant tu y as participé (parfois contre ton gré !). Je ne te remercierai jamais assez de m'avoir accompagné, dans les hauts comme dans les bas.

Avant-propos

Mon projet de recherche s'est précisé au cours des mois précédant le doctorat, mais les questionnements qui l'animent trouvent leur source dès mes premières années à l'université, dans le cadre d'une licence d'aménagement à Rennes. J'ai été conduit à mener des travaux sur divers projets urbains et à analyser les principes qui avaient sous-tendu ces opérations. Dans l'un de ces quartiers, je m'étais notamment interrogé sur les conditions de vie des premiers habitants installés, dont les logements émergeaient dans un paysage marqué par la présence de chantiers, de voirie encore inachevée et d'espaces publics inexistants. Il s'agissait du quartier de Beauregard à Rennes, dont je découvrais à peine le caractère « durable ».

Au cours des travaux ultérieurs que j'ai pu mener dans le cadre du master de l'Institut d'urbanisme de Paris, je me suis interrogé sur le vécu des habitants quant aux transformations urbaines, leur compréhension des projets urbains et leurs attachements à leurs lieux de vie. Lors d'enquêtes menées aussi bien auprès de « pavillonnaires » que de « relogés » d'un grand ensemble, j'avais été interpelé par la prégnance de représentations associées à certains quartiers, liées à leurs formes urbaines, mais également liées aux attachements particuliers qui pouvaient s'y créer. Cela faisait sans doute écho à ma propre expérience, qui m'a conduit à habiter successivement à proximité d'une ville nouvelle francilienne, dans un village plutôt rural de Bretagne, à Rennes puis à Paris.

A Argenteuil, j'ai pu mesurer les sentiments ambivalents de pavillonnaires vis-à-vis du quartier voisin du Val d'Argent où ils avaient vécu pendant parfois plusieurs dizaines d'années. J'ai constaté la persistance d'un « rêve pavillonnaire » qu'avaient identifié des recherches fondatrices ; « rêve pavillonnaire » fait à la fois d'une volonté de distanciation du grand ensemble et d'aspirations au pavillon largement idéalisé. Les regards qu'ils portaient sur leur ancien quartier, entre nostalgie, compréhension et rejet, m'avaient troublé.

Lors de ma seconde année de master d'urbanisme, j'ai voulu prendre le contrepied de ce travail en analysant les raisons d'un ancrage choisi de certains habitants dans un grand ensemble. Christine Lelévrier m'ayant donné l'opportunité de participer à une recherche collective sur les trajectoires résidentielles au cours d'opérations de relogement, je me suis penché sur le cas d'Orly. Si les ménages y nourrissaient des relations ambivalentes avec un grand ensemble où les situations sociales des habitants sont parfois difficiles, l'attachement de ces ménages à leur quartier a suscité chez moi un vif intérêt. J'ai pu constater que la force de la vie collective dans certains immeubles, les réseaux familiaux et amicaux expliquent largement le rapport de ces ménages interviewés à ce quartier stigmatisé. Certains jeunes affirmaient que leur identité était liée à ce quartier qu'ils voyaient changer, et ils cherchaient à laisser une trace de ces évolutions, à construire une mémoire du quartier dans lequel ils avaient grandi.

Ces différentes expériences m'ont conduit à m'interroger sur ce rapport au lieu de résidence et sur les conditions de l'émergence d'une vie collective. A cette période, les quartiers dits durables apparaissaient comme des objets relativement nouveaux et très médiatisés par l'intermédiaire de références telles que Vauban en à Fribourg. Ils m'apparaissaient tant comme des « quartiers bobos » que comme des projets exemplaires du point de vue environnemental. C'est ce qui m'a dirigé vers l'analyse de ces objets à l'aune de mes questionnements personnels.

SOMMAIRE

Remerciements **3**
Avant-propos **5**

PREMIERE PARTIE : PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES ET APPROPRIATIONS : CONSTRUCTION DE LA RECHERCHE 11

CHAPITRE 1 : LES QUARTIERS DITS DURABLES : UNE CATEGORIE DE L'ACTION, UN OBJET DE RECHERCHE .. **15**

I. L'émergence des quartiers dits durables 15
II. Le quartier dit durable comme objet de recherche 26

Conclusion **45**

CHAPITRE 2 : PROBLEMATIQUE ET DEMARCHE **49**

I. Problématique et hypothèses 49
II. Démarche de recherche 50
III. Méthodologie 56

DEUXIEME PARTIE : LES DIMENSIONS SOCIALES DES PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES 79

CHAPITRE 3 : DES APPELS A PROJETS AUX PROJETS : LA CONSTRUCTION D'UN « NOUVEL ART DE VIVRE ENSEMBLE » **83**

I. La définition des enjeux sociaux dans les appels à projets 83
II. La mise en œuvre du « vivre ensemble » : ambitions et projets 91

Conclusion **133**

CHAPITRE 4 : PROJETER LES MODES D'HABITER : LES REPRESENTATIONS DES HABITANTS ET DE LEURS PRATIQUES **137**

I. Une analyse des récits d'une « journée-type » 137
II. Des espaces d'incitation à des pratiques durables 160

Conclusion **187**

CHAPITRE 5 : DES PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES STANDARDISES **193**

I. La diffusion de « bonnes pratiques » conduit à une homogénéité des projets 193
II. Les appropriations locales de la norme 212

Conclusion **219**

CONCLUSION DE PARTIE **221**

TROISIEME PARTIE : PRATIQUES DES HABITANTS ET APPROPRIATIONS AUX BRICHERES ET A BEAUREGARD 225

CHAPITRE 6 : LES BRICHERES ET BEAUREGARD : PRINCIPES DE CONCEPTION ET PROJECTION DES MODES D'HABITER **229**

I. Les Brichères, un « écoquartier » en renouvellement urbain 229
II. Beauregard : un projet précurseur 253

Conclusion **295**

CHAPITRE 7 : LES BRICHERES : L'IMPOSITION DE L' « ECOQUARTIER » **303**

I. L'installation aux Brichères, le logement comme facteur principal de choix 303
II. Formes urbaines et espaces de sociabilités : des conflits d'appropriations 318
III. L'écologie à domicile : entre contraintes et réappropriations 329

Conclusion **341**

CHAPITRE 8 : BEAUREGARD : LA CONSTRUCTION D'UN PROJET COLLECTIF **345**

I. Emménager à Beauregard : une aspiration à changer de cadre de vie 345
II. L'écologie entre recherche de confort et engagements 364
III. L'émergence d'une vie sociale : les espaces collectifs comme espaces de rencontre 377
IV. Des pionniers solidaires : la construction d'une « communauté de destin » 392
V. Le « quartier durable », un creuset d'initiatives 397

Conclusion **411**

CONCLUSION DE PARTIE **413**

CONCLUSION GENERALE **419**

BIBLIOGRAPHIE 427

ANNEXES 447

TABLE DES ILLUSTRATIONS 479

TABLE DES MATIERES 483

Partie 1

Projets de quartiers dits durables et appropriations : construction de la recherche

Première partie : Projets de quartiers dits durables et appropriations : construction de la recherche

Dans cette thèse, nous cherchons à comprendre comment se construisent les modes d'habiter dans les quartiers dits durables. Nous analysons donc les décalages entre d'un côté les principes de conception, et plus particulièrement la manière dont les modes d'habiter sont projetés par les porteurs de projets, et de l'autre la façon dont les espaces conçus sont appropriés, vécus par les habitants.

Dans le premier chapitre, nous montrerons d'abord comment ont émergé et se sont institutionnalisées des démarches de quartiers dits durables en Europe puis en France. Ces processus de diffusion des quartiers dits durables expliquent la manière dont certains enjeux sont apparus comme prépondérants dans la conception de ces projets. Ensuite, nous éclairerons les enjeux sociaux tels qu'ils ont été identifiés par les chercheurs, qui nous semblent spécifiques aux quartiers dits durables. Ainsi, la mixité sociale, l'implication des habitants ou encore la place du quartier sont profondément réinterrogés par le développement urbain durable tel qu'il est mis en œuvre dans ces projets.
Dans un second chapitre, nous partirons des questionnements précédents pour construire le cadre de notre recherche, poser notre problématique et développer les méthodologies qui nous permettront d'analyser les modes d'habiter tant du point de vue de leur conception en amont des projets que des pratiques et vécus des habitants de ces quartiers une fois réalisés.

Chapitre 1

Les quartiers dits durables : une catégorie de l'action, un objet de recherche

Chapitre 1 : Les quartiers dits durables : une catégorie de l'action, un objet de recherche

Lorsque nous commençons notre recherche, à l'automne 2010, les écoquartiers sont au centre des regards médiatiques, opérationnels et scientifiques. Des projets émergent dans toute la France, les résultats des premiers appels à projets commencent à être largement diffusés, les premiers ouvrages sortent, des acteurs ou chercheurs tentent de définir ces nouveaux objets urbains, de les cerner pour mieux les comprendre. Car, si l'ambition du ministère en charge du développement durable[1], est bien dès 2009 de « *réinventer la façon dont on conçoit les villes* »[2], la multiplication des projets en France et en Europe suscite de nombreuses interrogations, particulièrement sur les réponses que les porteurs de ces projets entendent apporter à des « enjeux sociaux » qu'ils ont identifiés.

Nous reviendrons d'abord sur les conditions de leur émergence et de leur diffusion en Europe puis en France, leurs ambitions techniques, urbaines et politiques, afin de mieux cerner les enjeux particuliers qu'ils posent à l'analyse.

Puis nous analyserons la manière dont la recherche s'est emparée de ces objets nouveaux, en pointant les questionnements spécifiques qu'ils posent, les résultats et hypothèses formulés, ou encore les postures adoptées par les chercheurs.

I. L'émergence des quartiers dits durables

Les quartiers dits durables tels qu'on les connaît actuellement ont une histoire complexe, non linéaire. Deux héritages sont notamment très présents : celui des communautés écologistes ayant vu le jour à partir des années 1970, et celui de l'émergence du développement urbain durable dans les années 1990 et 2000. Ainsi, pour nous, cette histoire plurielle marque les représentations des quartiers dits durables, et explique la diversité des attentes et des réalisations actuelles.

I.1. La naissance d'une critique écologiste : les expériences communautaires

Une première influence des quartiers dits durables tels que nous les connaissons aujourd'hui est liée à la multiplication dans les années 1970 d'expériences communautaires autonomes, qui prennent racine dans les mouvements écologistes et libertaires post-68.

---

[1] Entre 2009 (date du lancement du Plan Ville Durable) et 2014, ce ministère aura pris des dénominations différentes : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (MEDAD), puis Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT), puis Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), puis Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL), puis Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE).

[2] Editorial de J.-L. Borloo et B. Apparu, 2009, *Dossier de presse, 1ère conférence nationale Ville Durab*le, 4 novembre, Paris

L'émergence des quartiers dits durables n'est pas toujours reliée dans la littérature à la naissance de ces communautés écologistes au cours des années 1970. Seuls quelques auteurs replacent l'émergence de véritables quartiers revendiquant leur prise en compte d'un développement durable, dans une histoire plus longue. Ainsi Vincent Renauld (2011) revient sur l'influence des expériences de communautés nées autour d'un projet politique alternatif. De même, Cyria Emelianoff note l'importance de ces « *premiers quartiers écologiques ou éco-villages* » (2007a, p.12) construits à partir des années 1960. Ces premières expériences ont selon elle « *ouvert la voie à l'expérimentation* » (2007a, p.12) ; en ce sens les quartiers dits durables ayant vu le jour plus tard en sont les héritiers.
D'autres auteurs, comme Taoufik Souami, font débuter l'histoire des quartiers dits durables à la naissance d'initiatives à l'échelle du quartier, c'est-à-dire bien plus tardivement. Il propose ainsi une histoire de ces projets plus institutionnelle, liée à l'émergence et la diffusion du développement durable dans la production urbaine. Or il nous semble que l'influence de ces expériences militantes, au-delà de certaines caractéristiques qui les distinguent des projets de quartiers dits durables plus institutionnels (expérimentations souvent de taille réduite, plutôt localisées en milieu rural (Lacroix, 1981)), témoignent de la place importante que joue la présence de communautés de valeurs dans l'émergence de projets plus institutionnalisés qui naîtront par la suite. Il nous semble donc important de revenir sur la naissance de telles communautés politiques et leurs liens avec les productions actuelles.

A partir des années 1960, des mouvements écologistes naissent suite à la multiplication de catastrophes environnementales (explosion de la raffinerie de Feyzin dans le Rhône, marée noire suite au naufrage du Torrey Canyon, pollution du Rhin…). L'écologie s'implante ainsi à cette période comme un mouvement de contestation face à la société de consommation ou au productivisme, majoritairement dans le monde occidental. En France, on assiste ainsi à la création d'organisations locales ou de branches d'organisations internationales (Nature et Progrès, Survivre et Vivre, les Amis de la Terre), à l'émergence du mouvement écologiste lors des évènements politiques (candidature de René Dumont à l'élection présidentielle de 1974, naissance des Verts en tant que parti politique en 1982) et à la multiplication des manifestations contestataires au cours des années 1970-80 (Fessenheim, Larzac, Plogoff). Durant ces décennies, l'écologie politique se construit ainsi comme un « *levier d'une critique radicale de cette civilisation et de cette société* » (Gorz, 1978, p.24), à la recherche d'autres modes de penser le monde, au-delà des deux modèles dominants à l'époque, symbolisés par l'affrontement entre le capitalisme « impérialiste » et un communisme « autoritaire ».

Des expériences de lieux alternatifs émergent alors dans toute l'Europe ; ils sont fondés par des communautés sur les bases d'une contestation écologiste parfois radicale de la société de consommation et du capitalisme. Ces groupes cherchent à mettre en œuvre leurs convictions politiques en expérimentant des nouvelles formes de vie collective, autogérée, tant en milieu rural que sur des friches urbaines. Naissent alors des expériences qui se sont pérennisées, telles

que le quartier de Christiana à Copenhague[1], ou encore les occupations de friches urbaines dans le quartier du Kreuzberg à Berlin[2]. En France, Bernard Lacroix (1981) montre que c'est surtout au début des années 1970 que ces initiatives ont connu leur apogée, avec pas moins de 300 à 500 communautés recensées entre 1971 et 1973 (contre une quinzaine à la fin des années 1960). Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch (2007) expliquent à partir de l'expérience « Habitat Différent » regroupant 17 familles dans la région Angevine depuis les années 1980, que cette multiplication des initiatives est liée à l'émergence des « *nouvelles classes moyennes* » telles qu'a pu les qualifier Catherine Bidou (1984) ou « *classe d'alternative* » selon Monique Dagnaud (1981). L'expérience angevine serait ainsi fondée sur les valeurs de cette classe sociale émergente (écologie, convivialité, cosmopolitisme), et ferait en quelque sorte figure de « *synthèse d'aspiration à la transformation des modes de vie quotidien et à la démonstration que ce vivre autrement [...] est possible* » (Vermeersch, 2008, p.3). D'autres expériences ont vu apparaître des « néo ruraux » au cours des années 1970-1980, attirés par un « *retour à la terre* » (Deporcq, Soulié, 1982). Plus récemment, des initiatives ont vu le jour, telle que celle du Hameau des Buis en Ardèche, dans le sillage de la « *simplicité volontaire* » prônée par le mouvement des Colibris[3].
Toutes ces initiatives ont en commun un idéal d'autosuffisance, de mise en accord des idées et de leur vie quotidienne, de préservation de l'environnement local, d'invention de modes de coopération ou de participation directe, etc. Ces expériences s'appuient notamment sur des expérimentations d'habitat écologique, avec notamment un retour à des matériaux traditionnel et des systèmes de chauffage privilégiant les ressources renouvelables.

Au cours des années 1990, certaines de ces initiatives marginales s'institutionnalisent et se transforment en projets d'aménagement écologiques menés par des collectifs d'habitants en partenariat avec des collectivités. Des initiatives qui s'affirmaient en marge des institutions se trouvent réintégrées dans des dispositifs de production et de gestion plus classiques, dans lesquelles des compromis entre les groupes et les collectivités locales s'élaborent. L'exemple typique de cette institutionnalisation de telles expérimentations concerne la friche Vauban à Fribourg-en-Brisgau (Allemagne). D'abord un lieu squatté par des groupes alternatifs, le projet s'est structuré, allant jusqu'à la création de l'association « forum Vauban », qui s'est engagée dès 1994 avec la ville de Fribourg pour la réhabilitation des anciennes casernes militaires du site.

C'est par cette institutionnalisation que certaines expériences peuvent être perçues comme l'un des héritages des quartiers dits durables actuels, que Taoufik Souami qualifie de « proto-

---

[1] Collectif composé de chômeurs militants du mouvement écologiste radical Provo ainsi que d'artistes issus de la contre-culture s'installent en 1971 dans l'ancien quartier de Badsmandsstraede (35Ha) pour protester contre la crise du logement suite à sa marchandisation croissante dans la capitale. Ils proclament la « ville libre de Christiana » puis rédigent une charte de vie collective qui préconise l'autogestion, la responsabilité individuelle du bien-être de la communauté et un mode de vie écologique respectueux de la biosphère.
[2] Au slogan révélateur de l'engagement politique de l'expérience : Grüner Kapitalismus ist eine Lüge » (« le capitalisme vert est un mensonge »)
[3] Le Mouvement Colibris vise à « encourager, relier et valoriser les initiatives qui placent l'être humain et la nature au cœur des priorités ». Fondé sur un réseau de groupes locaux, le mouvement cherche à « changer de paradigme de société » à partir d'initiatives locales autour de principes de « simplicité volontaire », de « sobriété heureuse », comme le détaille son site internet (www. colibris-lemouvement.org, consulté le 19 juin 2014).

quartiers durables » dans la typologie qu'il propose (Souami, 2009). Ils ont en effet bien souvent ouvert la voie à une expérimentation écologique, dont se sont inspirés plusieurs exemples plus institutionnels. Toutefois, une différence est à noter entre les expériences communautaires et les quartiers dits durables : les lieux alternatifs sont basés sur un projet politique, et comportent des ambitions autogestionnaires et d'auto-suffisance que n'ont pas souvent les quartiers dits durables, conçus avant tout comme des projets urbains.

I.2. Une application locale du développement urbain durable

Une filiation plus classique de ces quartiers dits durables renvoie à l'application du développement urbain durable à l'échelle du quartier.

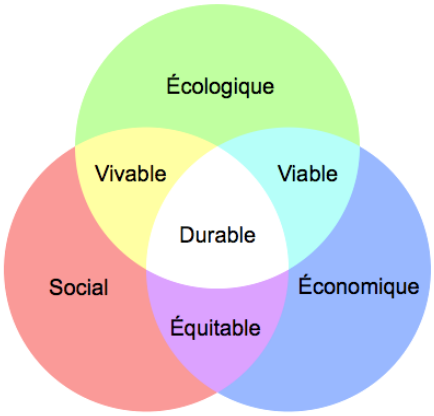
I.2.a. La genèse du développement durable et son orientation vers l'action territoriale

Comme l'explique Aurélien Boutaud (2005), le développement durable est issu d'une négociation internationale menée notamment au sein des Nations Unies. Son histoire est ponctuée de rapports et de grands évènements qui ont été autant de moments de construction du discours et de sa diffusion. La situation mondiale au cours de la décennie 70 est en effet marquée par de grandes catastrophes environnementales ainsi que par des réflexions sur la croissance démographique et ses limites. La question relayée par de nombreux intellectuels est alors de savoir si l'expansion humaine est compatible avec la préservation des ressources nécessaire à sa survie (Boisvert et Vivien, 2006).
A la suite du 1er sommet de la Terre (Stockholm, 1972), la réflexion s'engage autour d'un concept d'écodéveloppement (Sachs, 1971). Il s'agit ici en fait des premières réflexions internationales sur la manière d'apporter des réponses à la fois aux inégalités de développement et de respect de l'environnement. Le développement durable naît dans ce contexte au cours des années 1980, au moment où la communauté internationale cherche à trouver des compromis dans les relations entre les hommes (à la fois dans les dimensions intra et intergénérationnelles) et entre les activités humaines et leur environnement. La notion fait écho à une « *réflexion ancienne des sociétés humaines sur les limites de leur développement* » (Mancebo, 2006).
Le terme de *sustainable development* (développement durable en français[1]) sera défini dans un rapport dit « Brundtland » en 1987[2], énonçant que le développement durable consiste à « *s'efforcer de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures* ». C'est lors du sommet de la Terre en 1992 à Rio que ce terme se voit consacré, mettant en avant son orientation vers l'action coopérative. Ce sommet débouche sur l'adoption par 173 pays de l' « Agenda 21 » (pour 21ème siècle) qui ancre pleinement le développement durable comme un programme d'actions devant faire « *tenir ensemble la*

[1] La traduction est souvent critiquée, celle de développement soutenable exprimant davantage l'idée de prudence et de précaution (Hamman, 2012)
[2] Gro Harlem Brundtland a dirigé les travaux d'une commission sur l'environnement et le développement à l'ONU, qui ont débouché sur la publication d'un rapport intitulé « Notre futur commun » en 1987

protection de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale » (Hamman, 2012), représenté sous la forme de trois « sphères » ou piliers.

Figure 1 : Les trois "sphères" traditionnelles du développement durable



Réalisation auteur, d'après Brunel, 2009

Ces principes seront déclinés par des « Agenda 21 locaux » (Emelianoff 2005), à l'échelle des pays, des régions, des territoires et des villes. En France, plusieurs lois viendront proposer des outils pour la mise en œuvre de ces agendas 21 locaux : loi Voynet en 1999, loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, ou encore la loi relative à la démocratie de proximité en 2002.
Ainsi, dès le sommet de Rio, cette notion de développement durable s'est accompagnée d'une orientation vers l'action, faisant émerger un ensemble de méthodologies prenant pour appui l'échelle territoriale (Theys, 2002). Ces outils prenant pour support l'action locale « *apparaissent ainsi incontournables pour passer des idées à l'action* » (Béal, Gauthier, Pinson, 2011, p.317).
Pour Jacques Theys, reprenant là les travaux de chercheurs italiens et néerlandais[1], il y a un « *double dividende* » (2002, p.4) des politiques locales de développement durable : il note qu'une part importante des problèmes et enjeux soulevés sont à la fois globaux et locaux. Une réponse locale permet alors d'y remédier à ces deux niveaux : participer à un effort global tout en répondant à une problématique locale. C'est là tout l'enjeu que pointe François Mancebo (2007) : à travers la mise en œuvre du développement durable, il s'agit d'articuler des échelles spatiales mais aussi des échelles temporelles entre elles.
De plus, selon Jacques Theys, « *le niveau local apparaît comme le seul à pouvoir garantir le minimum de transversalité qui est au cœur de la notion de "développement durable"* » (2002, p.4). En effet, l'articulation des volets économiques, sociaux et environnementaux préconisés par le développement durable, passerait par deux impératifs : un principe de solidarité dans le temps et dans l'espace, une articulation du court et du long terme, des préoccupations globales et locales (Mancebo, 2006). En conséquence, l'approche territoriale apparaît comme intrinsèque à la notion de développement durable, qui « *ne peut se déployer que dans des territoires et par des territoires* » (Mancebo, 2006, p.84).

[1] Roberto Camagni, Roberto Capello et Peter Nijkamp, 1996, « Sustainable city policy: economic, environmental, technological », in *Urban habitat: the environment of tomorrow*, TUE, Eindhoven

I.2.b. Le développement urbain durable et la figure de la « ville durable »

L'émergence d'une application du développement durable à la ville trouverait son origine dans un « livre vert sur l'environnement urbain » voté par le Conseil des ministres de l'Environnement en 1991, sous l'égide de la Commission Européenne (Couret, Ouallet, Tamru, 2011). Celui-ci se présente comme un bilan des difficultés auxquelles sont soumises les villes européennes. Sont ainsi pointés l'urbanisme moderne et son fonctionnalisme qui auraient accentué les nuisances urbaines ou encore la périurbanisation et la ségrégation urbaine. Il met en avant la nécessité d'une meilleure articulation entre les politiques européennes et leur mise en œuvre locale, qui sera notamment reprise lors du Sommet de Rio en 1992.
Ce rapport met aussi l'accent sur la nécessité de développer les échanges d'expériences entre les villes européennes afin de penser de nouvelles voies de développement pour les villes, ce qui sera engagé à partir de 1993 à travers un projet « Villes durables ». Une rencontre des villes durables européennes est organisée en 1994 à Aalborg (Danemark), où 67 collectivités locales signent une « charte des villes européennes pour un développement durable » (plus connue sous le nom de « Charte d'Aalborg »), marquant leur engagement dans la réalisation d'Agenda 21 locaux (Emelianoff, Stegassy, 2010). Des principes sont énoncés, tels que la densité et la mixité des fonctions ou encore l'adaptation des projets au contexte et la construction partenariale de la ville, se présentant clairement comme une anti-charte d'Athènes (Emelianoff, 2001). Au-delà de ces principes, la charte souligne que ce développement durable doit s'adapter aux contextes locaux, et que chaque ville doit développer ses propres outils. Aujourd'hui, plus de 2600 collectivités sont signataires de cette charte en Europe[1].

Cette dynamique engagée au niveau européen prend ainsi forme à l'échelle des villes autour du terme de « ville durable » remplaçant progressivement celui de « ville écologique ». L'horizon de la « ville durable » est envisagé comme un objectif, une manière d'associer les préoccupations environnementales aux orientations économiques et sociales. Comme l'expliquent Cyria Emelianoff et Jacques Theys (2001) ou d'une autre manière François Mancebo (2003), cette pensée de la ville dite durable est une forme de rupture par rapport à des visions dissociant voire opposant l'environnement et la ville. Taoufik Souami affirme ainsi que dans la perspective du développement urbain durable, « *la production de la ville [...] est constitutive des équilibres entre l'environnement et le développement social et économique* » (Souami, 2009, p.18).
Dans les faits, le développement urbain durable s'est rapidement diffusé, d'une part avec la mise en place de dispositions réglementaires qui ont imposé aux collectivités locales de prendre en compte les enjeux, notamment écologiques, dans leurs politiques. D'autre part, la diffusion des chartes issues d'évènements internationaux[2] a permis l'émergence de préoccupations liées au développement urbain durable dans les champs médiatiques mais aussi professionnels. Le champ urbain a été investi par sa capacité à mobiliser des acteurs divers sur des projets locaux, à faire émerger des réalisations visibles et attractives :

---

[1] Cf. le site de la campagne des villes durables européennes http://sustainable-cities.eu/
[2] A la suite de la Charte d'Aalborg, d'autres documents ont précisé cette stratégie de développement urbain durable : les accords de Bristol2 ont acté que la ville durable se ferait projet par projet, notamment à l'échelle du quartier, puis la charte de Leipzig a contribué à intégrer la solidarité comme valeur fondatrice du développement durable.

« Les villes et les politiques urbaines ont constitué des espaces privilégiés d'acclimatation des discours et des pratiques de la durabilité. Que ça soit dans le cadre de politiques sectorielles (transport, habitant, énergie, etc.) ou de politiques, mesures et opérations expressément labellisées comme telles. » (Béal, Gauthier, Pinson, 2011, p. 9)

I.2.c. Les quartiers dits durables, de l'expérimentation à la généralisation

C'est dans ce contexte qu'émergent en Europe, à partir des années 1980, des quartiers dits durables conçus tant par des groupes de militants que par des acteurs institutionnels (notamment des collectivités) comme des démonstrateurs de ce développement urbain durable, comme des espaces d'expérimentation, mais aussi comme des éléments constitutifs de la « ville durable ». Devant la pluralité d'objectifs, d'acteurs en jeux, de processus de projet, les chercheurs ont tenté de caractériser leur émergence en Europe. Deux typologies ressortent particulièrement dans la littérature. Une première typologie, proposée par Cyria Emelianoff (2007a), présente une distinction relativement fournie des expériences européennes en se fondant sur des critères liés au projet lui-même : les acteurs à l'origine des projets (volonté politique locale, volonté étatique, ou groupes d'habitants), le montage du projet, les modes de financement. Une seconde typologie, élaborée par Taoufik Souami (2009), moins détaillée, permet cependant de mieux comprendre l'évolution des projets dans le temps et correspond finalement à différentes phases d'institutionnalisation des projets.

Un premier groupe de projets relève d'initiatives menées par des groupes militants cherchant à expérimenter de nouvelles techniques de construction et d'aménagement, au cours des années 1980. Ils correspondent à ce que Taoufik Souami qualifie de « **proto-quartiers** ». Ces initiatives se recoupent en partie avec les premières expériences écologistes des années 1960 et 1970, en cela qu'elles sont le fait de groupes d'habitants cherchant à concrétiser leurs préoccupations écologistes dans la construction de leur lieu de vie, de manière moins radicale que certaines expériences précédentes. Ces groupes de militants écologistes s'appuient cependant sur des savoir-faire techniques plus avancés, notamment dans l'éco-construction. Ce type de quartiers, conçus comme des éco-villages ou éco-hameaux, situés en périphérie des villes voire dans des zones rurales, verra le jour notamment en Autriche, aux Pays Bas ou en Allemagne.

D'autres projets (les « **quartiers prototypes** » ou techno-quartiers) sont nés ensuite au cours des années 1990, souvent réalisés à l'occasion d'évènements internationaux (expositions universelles, jeux olympiques...). Ce sont, comme l'explique Taoufik Souami, des « *opérations de démonstration pour les techniciens et pour les responsables politiques locaux* » (2009, p.32), permettant de valoriser les innovations mises en œuvre et les ambitions importantes dans le domaine environnemental. Cyria Emelianoff (2007a) les qualifie de « *vitrines* », faisant appel à des dispositifs techniques relativement coûteux afin d'atteindre des performances importantes en matière d'énergies renouvelables, d'isolation thermique ou encore de gestion des déchets. Ils font l'objet de montages institutionnels et financiers relativement exceptionnels, tant du point de vue des partenariats opérationnels que des modes de financements (faisant appel à des subventions exceptionnelles, nationales ou européennes). Des dispositifs techniques sont testés à l'échelle des quartiers, ce qui permet de faire de ces opérations des lieux d'apprentissage pour

les concepteurs des projets. Selon Taoufik Souami, « a*u-delà de ce caractère démonstratif, ces projets de quartiers durables sont l'occasion, pour les techniciens et les responsables politiques, de tester, valider et corriger certains choix* » (2009, p.32-33). Pour l'auteur, ce type est « *le plus connu et le plus diffusé, il fonde le modèle nord-européen et confirme son image de performance environnementale* » (2009, p.33). Des exemples tels que Bo01 à Malmö, BedZed à Londres ou encore Hammarby Sjöstad à Stockholm sont largement utilisés comme des références dans la littérature professionnelle. Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin (2009) les décrivent cependant comme des quartiers réservés à une population aisée, de par leur construction coûteuse. Plus largement, Cyria Emelianoff pointe la faiblesse des dimensions sociales dans ces projets. Elle note que, dans les quartiers européens qu'elle a étudiés, les financements étaient largement orientés vers les dispositifs écologiques au détriment des initiatives liées aux enjeux sociaux :

> *« Les aides européennes, orientées depuis le début des années 1990 vers la question énergétique et climatique, ont appuyé ces projets d'urbanisme durable mais ont créé un « forçage » vers les écotechnologies. Les innovations sociales, elles, n'ouvrent droit à aucune subvention, et sont donc autofinancées. Elles constituent le parent pauvre de l'expérimentation. »* (2007a, p.15)

Ce type de projets « extraordinaires » et exemplaires, serait le modèle le plus médiatisé dans les arènes techniques ou politiques. Comme l'explique Taoufik Souami, « *ce modèle « consacré » est principalement connu et diffusé par ses composantes technico-environnementales* » (2009, p.34).

A partir des années 2000, les quartiers dits durables (qualifiés de « **quartiers types** » dans la typologie de Taoufik Souami (2009)) s'intègrent dans la production urbaine classique, mobilisant des outils plus ordinaires de l'aménagement, tout en comportant des objectifs environnementaux importants. Sur le plan des techniques de construction, des législations ont vu le jour, notamment concernant la réglementation thermique, ainsi que des labels de construction, afin d'inciter la production ordinaire à viser des performances ambitieuses. Les projets de quartiers dits durables sont souvent l'occasion pour les porteurs de projets d'appliquer ces réglementations et d'accompagner la mise en œuvre de politiques de développement durable au niveau local (concernant, par exemple, l'étalement urbain, les mobilités douces, la perméabilisation des sols ou encore la biodiversité locale). Taoufik Souami souligne que « *ces quartiers adoptent des modes de production ordinaires et non exceptionnels pour les infléchir dans une perspective de développement durable* » (2009, p.33). Il explique que leur objectif est moins l'exemplarité que le changement dans la durée des modes de construction et d'aménagement, par la « *production de normes d'action implicites* » (2009, p.34) qui se diffuseraient dans la production urbaine.

Dans la typologie élaborée par Cyria Emelianoff (2007a), ces « quartiers types » correspondent à l'intégration des principes du développement urbain durable dans la production de véritables morceaux de villes. Il s'agit en fait de projets urbains à grande échelle menés par des collectivités engagées dans des politiques de développement durable ; ils visent, davantage que dans la construction traditionnelle, à généraliser sans surcoût des exigences environnementales dans la construction ainsi qu'une démarche plus participative. Cette catégorie peut alors être rapprochée des écoquartiers grands-ensembles décrits par Florence Rudolf :

> *« A l'instar des modèles hérités de la Charte d'Athènes, l'écoquartier type grand ensemble est une innovation socio-technique […] contrairement aux innovations qui s'adressent à des élites, il vise la société dans son ensemble. A ce titre, il se présente comme une opération généralisable à l'ensemble de la société. »* (2009, p.346)

Ainsi, la diffusion des quartiers dits durables s'est opérée à la fois par la production de vitrines technologiques mais aussi par la généralisation d'exigences écologiques, en mettant en retrait les dimensions sociales dans ces projets. En France, l'émergence de ces quartiers est très liée à une démarche impulsée par l'Etat après le Grenelle de l'Environnement de 2007.

I.3. Les démarches françaises de promotion des quartiers dits durables

Selon une recherche récente (Zetlaoui-Léger, 2013), les quartiers dits durables auraient émergé en France au milieu des années 1990. Mais ces opérations ne se sont développées et n'ont été largement médiatisées qu'à partir du milieu des années 2000.

I.3.a. Le Grenelle de l'environnement et le constat d'un « retard français »

De nombreuses publications professionnelles et scientifiques soulignent un « retard » pris en France dans la réalisation de ces projets de quartiers dits durables (Souami, 2009 ; Charlot-Valdieu, Outrequin, 2009). En effet de nombreux projets de quartiers dits durables sont nés dès les années 1980 en Europe, et notamment en Europe du Nord, en Allemagne ou en Angleterre, et commencent à former dès le début des années 2000 un ensemble d'exemples « à suivre ». Il y aurait donc une nécessité à agir en France pour combler ce retard et « *valoriser les expériences françaises notamment au niveau européen pour rompre avec l'image de retardataire qui colle à la France en matière d'urbanisme durable* »[1] ; en effet « s*i les expériences européennes, d'Europe du Nord notamment, sont bien connues […] les expériences françaises - peut-être plus récentes - le sont moins* »[2]. Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie en 2009, explique ainsi qu'il est nécessaire de « *réparer une forme d'injustice* » : « *L'attention se focalise depuis plusieurs années sur les expériences menées en Europe du Nord. Mais on connaît mal ou trop peu les centaines d'expérimentations menées en France* »[3].

Après une campagne d'élections présidentielles marquées par la question écologique, à travers la signature très médiatisée d'un « Pacte pour l'écologie » par 5 des 12 candidats, Nicolas Sarkozy prend l'engagement de lancer une initiative sur l'environnement à partir de 2007, qui prendra le nom de « Grenelle de l'environnement ». Ces discussions associant élus, entreprises, associations écologistes, syndicats etc. doivent ainsi permettre de « *définir une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables* », afin de faire évoluer les politiques publiques de façon significative dans une perspective de développement durable. Cette initiative prendra la forme de 268 engagements, plus ou moins concrétisés dans les lois

---

[1] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.42
[2] MEEDDM, 2009, *Dossier de Presse 1ère Conférence Ville durable*, p. 5
[3] Jean-Louis Borloo, *1ère Conférence Ville durable*, 4 novembre 2009

dites Grenelle 1 en 2009[1] et Grenelle 2 en 2010[2]. Ce Grenelle de l'Environnement marque une étape importante dans la mise en œuvre d'un urbanisme durable et notamment le lancement d'une démarche de promotion des quartiers dits durables. La loi qui en découle, appelée Grenelle 1, précise :

> *« L'État encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires. Il mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à réaliser des éco-quartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets. »* (Article 7, III)

Suite aux dynamiques du Grenelle 1, le Ministère de l'Environnement, du Développement Durable, des Transports et du Logement, lance un « *Plan Ville Durable* » en octobre 2008. Il s'agit pour l'Etat d'impulser une dynamique nationale, en encourageant les collectivités locales à participer aux appels à projets. Le Grenelle 1 et sa transposition législative consacrent le terme d' « écoquartier », jusque-là réservé, dans le vocable professionnel, aux opérations étrangères initiées depuis la seconde moitié des années 1960. Cette dynamique d'appels à projets prend ses sources dans les documents internationaux existants :

> *« Si la notion de Développement durable a bien mis en évidence ces intérêts croisés, elle n'a pas donné le mode de faire. La Commission européenne, via les différentes chartes d'Aalborg et de Leipzig, a donné un début de réponse ; la bonne échelle pour parler de mode de vie, de diminution de l'empreinte carbone et d'économie verte, c'est la ville, puisque c'est l'échelle de compétence en matière d'urbanisme, de déplacement, de stationnement et de développement des filières. »*[3]

I.3.b. Un Plan Ville Durable pour impulser un aménagement urbain durable

Cet accompagnement par l'Etat prendra la forme d'un « *Plan Ville Durable* » visant « *à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville* »[4], lancé par le Ministère de l'Environnement, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Celui-ci contient un appel à projets « *EcoQuartier* », un appel à projets « *Ecocités* », un plan pour une mobilité durable et un plan « *Nature en ville* ».

Si les plans « Transport collectif et mobilité durable » et « Restaurer et valoriser la nature en ville » répondent à des enjeux thématiques, l'appel à projets EcoCités a l'ambition plus générale de « *dynamiser la réalisation de projets d'aménagement d'un genre nouveau* » [5]. Il s'agit d' *« identifier les agglomérations qui [...] se portent volontaires pour initier une démarche résolument novatrice en matière de conception et de réalisation urbaine et à accompagner les*

---

[1] Loi Grenelle 1 n°2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009
[2] Loi Grenelle 2 n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p. 5
[4] Site internet du Plan Ville Durable : http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-plan-d-actions-Ville-durable.html, consulté le 8 mars 2014
[5] MEEDDA, 2008, *EcoCités : les villes du développement durable*, p.1

projets les plus aptes à constituer des emblèmes de la ville durable »[1] . Cet appel à projet EcoCités a récompensé 13 sites en novembre 2009[2].

La démarche EcoQuartier, largement médiatisée, a l'ambition de constituer la pierre angulaire de la mise en œuvre de la ville durable selon le ministère en charge du développement. Cécile Duflot, alors Ministre en charge du développement durable, disait ainsi en 2014 :

> *« Je souhaite que la labellisation EcoQuartier devienne l'outil opérationnel privilégié de la politique française sur la ville durable. »*[3]

Le ministère présente sa démarche comme un soutien à l'action des porteurs de projets :

> *« L'appel à projets « EcoQuartier » est l'occasion d'aider les collectivités à répondre aux enjeux de la « ville durable », actuels et futurs, liés au développement urbain et cela passe par le renouvellement des méthodes projet, notamment en termes d'organisation et de pilotage (en prenant en compte tous les acteurs), d'approche transversale et commune des défis. »*[4]

Le ministère cherche aussi à mettre en avant la visée pédagogique de la démarche. Ainsi, les notices accompagnant les dossiers de candidature sont aussi construites comme des guides pour les porteurs de projets :

> *« Bien que cette notice ait pour but d'aider les collectivités désireuses de participer à l'appel à projet à remplir leurs dossiers de candidature, elle peut aussi servir de fil rouge lors de la réflexion d'une collectivité qui se lance dans l'aventure écoquartier. »*[5]

Ces appels à projets EcoQuartiers se déclineront en trois éditions, affinant au fur et à mesure les outils et critères d'évaluation destinés aux porteurs de projets. L'appel à projets de 2011 se rapproche notamment des initiatives prises à l'échelle européenne. En effet, depuis 2008, les ministres européens en charge du développement urbain ont validé la création d'un « cadre de référence de la ville durable », qui a pris la forme d'un référentiel pour la ville durable européenne (« Reference Framework for Sustainable Cities », dévoilé en 2013). A partir de l'appel à projets EcoQuartier de 2011, le ministère a cherché à harmoniser ses propres critères et outils mobilisés avec ce cadre européen en cours de diffusion.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que la démarche EcoQuartier, comme plus globalement le Plan Ville Durable, a perduré malgré l'alternance politique à la tête du gouvernement en 2012.
Dès l'origine, la démarche EcoQuartier associait des services ministériels en charge de l'environnement et du logement[6]. De même, cette démarche était portée jusqu'en 2012 par un

---

[1] *Ibid.*, p.2
[2] Des conventions triennales ont été signées avec l'Etat, qui s'engage à apporter une aide financière et méthodologique, à favoriser le développement de projets dans ces espaces (réseaux de transports, prise en compte des EcoCités dans les contrats de plan état région etc.).
[3] METL, 2014, *Instruction relative à la mise en œuvre du label national EcoQuartier 2ème vague de labellisation*, p.2
[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.5
[5] *Ibid.*, p.5
[6] Plus spécifiquement en 2009, la démarche était pilotée par le Bureau de l'Aménagement opérationnel durable n°4 (AD4), au sein de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), l'une des deux branches de la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN).

Ministère élargi associant l'écologie et l'urbanisme[1] ; elle est désormais sous la tutelle du Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement, en concertation avec le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. La dynamique lancée dès 2008 n'a pas été véritablement modifiée à partir de 2012, la ministre écologiste Cécile Duflot, reprenant à son compte la démarche du label EcoQuartier engagée par son prédécesseur de droite Benoist Apparu, sans en modifier profondément la philosophie et les outils mobilisés.

La multiplication de ces projets en Europe et en France est interrogée par de nombreux chercheurs depuis le début des années 2000. L'ambition d'une transversalité opérationnelle des projets, qui touchent tant à l'environnemental, à l'économie, au social, ou encore à la gouvernance des projets urbains, a permis à une diversité de chercheurs, d'horizons disciplinaires variés, de se saisir de questionnements qui leur sont propres. Les quartiers dits durable sont ainsi un moyen pour les chercheurs de se saisir d'un développement durable, qui leur semble bien souvent « *mou* » ou « *flou* » (Couret, Ouallet, Tamru, 2011), de lui donner une matérialité plus aisément analysable.
Par la multiplicité des enjeux qu'ils prétendent recouvrir, les quartiers dits durables sont un terrain privilégié pour des approches pluridisciplinaires, permettant de formuler des questionnements pertinents sur les phénomènes, particulièrement sociaux, qui s'y déroulent.

II. Le quartier dit durable comme objet de recherche

De nombreuses recherches (Emelianoff, Theys, 2001 ; Emelianoff, 2004 ; Bonard, Gaillard, Schaeffer, 2008 ; Schaeffer, Ruegg, Litzistorf-Spinaa, 2010) montrent que, dans les projets de quartiers dits durables, certaines dimensions sociales apparaissent en retrait, au profit de la prégnance d'une approche environnementale et d'ambitions d'exemplarité de ces quartiers. Certains auteurs vont jusqu'à questionner la pertinence d'un développement durable lorsque celui-ci est focalisé sur des approches techniques (Theys, Du Tertre, Rauschmayer, 2010). Selon Guillaume Faburel et Silvère Tribout, focaliser ces projets sur une approche éco-technique irait à l'encontre de la prise en compte des pratiques réelles des habitants dans ces quartiers :

> *« Le corsetage du développement durable par la seule mutualisation de techniques écologiques à l'échelle du bâti réduirait dangereusement tout territoire urbanisé à ses propres caractéristiques physiques et morphologiques, oubliant de ce fait les sociétés qui les peuplent et leur donnent vie, et donc sens. »* (2011, p.2)

Les premières recherches menées sur ces quartiers dits durables auraient, elles aussi, eu tendance à accentuer cette focalisation sur l'efficacité des dispositifs écologiques mis en œuvre - au détriment d'une analyse des enjeux sociaux particuliers à ces projets :

> *« Plusieurs des observations et évaluations privilégient encore bien souvent des indicateurs quantitatifs, centrés en grande partie sur les effets, au demeurant essentiels, de la technique écologique et du génie de l'environnement dans les quartiers nouvellement construits ou réhabilités. »* (Faburel, Roché, 2011, p.59)

[1] En 2009 : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, en 2011 : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

A titre d'exemple, de nombreuses études ont porté sur les conditions techniques de réalisation des performances énergétiques. C'est le constat d'angles morts dans l'appréhension des usages de l'énergie qui a permis la mise en visibilité d'un champ de recherche en sociologie de l'énergie.

Les recherches sur les enjeux sociaux spécifiques à ces quartiers apparaissent encore largement en retrait par rapport à d'autres entrées plus techniques. Des auteurs pointent cependant plusieurs enjeux qui apparaissent prégnants, et qui méritent d'être discutés et creusés.
Un premier type de questionnements renvoie à l'échelle même de ces projets, à leur articulation avec la ville dans une perspective de développement urbain durable, ou à des présupposés qui sont liés à cette échelle souvent idéalisée du quartier. Ces auteurs font référence à des débats existants depuis longtemps, à la fois sur la pertinence du quartier comme échelle de projets et sur la réalité de cette espace d'appartenance dans les villes contemporaines.
Des chercheurs interrogent les conditions nécessaires à la réalisation d'une « durabilité sociale » dans ces quartiers. Ils abordent ainsi deux conditions principales que nous aborderons successivement : celle de la production et de la pérennisation d'une mixité sociale mise en avant dans ces projets, et celle de l'implication de la population dans ces projets de quartiers.

II.1. Une échelle privilégiée du développement urbain durable ?

Ces deux ensembles de recherches autour de l'implication des habitants et la réalisation d'une forme de mixité sociale ont en commun un questionnement de la notion de quartier. Les projets de quartiers dits durables viendraient reposer à leur manière des questions autour de la place du quartier dans les modes d'habiter, dans les dynamiques collectives qui peuvent s'y construire.

II.1.a. Des débats anciens sur la permanence du quartier

Depuis les premières études de l'école de Chicago mettant en évidence la place du « *quartier-milieu » au sein de la « ville mosaïque* » (Grafmeyer, Joseph, 1984), jusqu'au constat provocateur de la « *fin des quartiers* » (Ascher, 1998) au profit de l'évènement d'une « *métapole* » dissolvant les relations de proximité, les débats sont récurrents sur la persistance du quartier comme espace significatif dans la ville. Comme le constate Jean-Yves Authier, « *dans l'histoire de la sociologie urbaine, les faire-part de décès du quartier sont en effet aussi nombreux que les célébrations du « quartier-village »* » (2002, p.90).
Les débats se sont en effet cristallisés autour de la figure du « *village urbain* » qui avait été décrite par Young et Willmott en 1957 puis en France par Henri Coing (1966). Ce quartier-village se caractérise par la multiplicité des réseaux de relations qui mêlent à la fois le voisinage, la parenté, l'amitié et les solidarités professionnelles.
Mais, comme le note Yves Grafmeyer, « *à faire du « village dans la ville » un modèle de référence pour l'analyse des sociabilités locales en milieu urbain, on en serait vite réduit à tenir un discours nostalgique sur la mort du quartier* » (1991, p.18-19). Ainsi que l'expliquent Jacques Lévy et Michel Lussault, « *la difficulté, ou l'erreur, vient du postulat que la coexistence spatiale d'individus de catégories proches est révélatrice de l'existence d'un quartier, ce qui donne l'illusion de localiser du lien social en vertu d'un principe de contiguïté : la proximité spatiale induirait la relation inter-*

individuelle » (2003, p. 759). Ce quartier-village ne correspond en effet qu'à un cas limite, les sociologues de l'école de Chicago ayant bien montré que la ville n'était pas seulement la somme de ses quartiers, mais était traversée de tensions entre mobilité et ancrage, entre la centralité et la vie de quartier.

Henri Lefebvre (1967) a lui aussi pointé une certaine « *idéologie du quartier* », qu'il perçoit chez certains de ses contemporains, qui décomposent la ville en espaces censés être « *le cadre naturel de la vie sociale dans la ville et l'unité sociale à l'échelle humaine* ». Pour Lefebvre, l'erreur est tant méthodologique (pour lui le quartier est une réalité « *conjoncturale plutôt que structurale* »), qu'idéologique, puisqu'elle aurait tendance à survaloriser une vie communautaire, voire même « spirituelle » organisée autour de la paroisse. Il souligne que « *ce n'est pas dans le quartier que les rôles sociaux, les conduites, les comportements se forment et s'instituent, même s'ils utilisent ce niveau d'accessibilité pour s'imposer* » (1967), critiquant ainsi une approche mettant en exergue l'ordre naturel qui régnerait dans le quartier idéalisé. Cette survalorisation de l'échelle du quartier conduirait à accentuer des normes sociales implicites, incluantes de manière sélective, et par là même excluantes. Pour lui, le quartier est avant tout une interface entre des structures telles que la ville ou l'Etat et la vie quotidienne : « *c'est à ce niveau que l'espace et le temps des habitants prennent place et sens dans l'espace urbain* » (Lefebvre, 1967, p.12).
Raymond Ledrut s'éloigne d'Henri Lefebvre dans son appréhension du quartier : si pour ce dernier « *le quartier est une unité sociologique relative, subordonnée, ne définissant pas la réalité sociale* » (1967), Raymond Ledrut fait du quartier une sorte d'échelon « *naturel* » de la vie sociale (1968). L'auteur envisage le quartier avant tout, voire exclusivement, comme un mode d'organisation de la vie collective, marqué par la proximité spatiale des individus (le quartier se construit par la marche à pied[1]). Selon lui, si le quartier a une réalité, c'est par la structuration de la vie sociale, dans l'organisation des rapports sociaux et les identités collectives (1979). Le quartier constituerait ainsi un ensemble socio-spatial qui possède, suivant l'expression de Ledrut, sa « *propre individualité collective* » (1979, p.117). Celui-ci se distinguerait ainsi par son site, la diversité de ses équipements, sa composition démographique, le type d'habitat ou encore l'intensité de sa vie sociale.
Raymond Ledrut propose de distinguer deux dimensions de la « vie de quartier » tant invoquée. D'un côté, les relations sociales qui peuvent se nouer entre les habitants, de l'autre la « vie collective », qui dépend de l'investissement des habitants dans les organisations locales. Il explique ainsi que « *le nombre, le volume et la vie des organisations collectives de quartier jouent un rôle essentiel dans la cohésion du quartier et son individualisation* » (Ledrut, 1968). C'est par ces deux composantes de la vie sociale de proximité que pourraient se différencier les quartiers.
Cette approche rejoint celle de Robert Ezra Park, membre de l'école de Chicago, qui définissait le quartier comme une unité sociale spécifique (le *neighborhood*), se distinguant du reste de la ville par la construction de liens forts de sociabilité et de sociabilité, de partage d'expériences :

[1] Pour Raymond Ledrut, « *les dimensions restreintes [du quartier] permettent aux lieux essentiels d'être constamment à la disposition de tous. C'est le monde du piéton qui n'a plus besoin de sortir des entours de la vie quotidienne pour atteindre un point ou un autre de l'espace urbain* » (1968, p.148).

> *« Le neighborhood est une unité sociale qui, par la claire définition de son contour, sa complétude organique interne, ses réactions à fleur de peau, peut être considérée à juste titre comme fonctionnant à la manière d'un état d'esprit collectif [a social mind]. »* (Park, 1915, cité par Topalov, 2001)

C'est ainsi une figure du quartier-communauté qui émerge (Authier, 2006), construite autour du partage d'une vie quotidienne dans un espace spécifique, sur des relations sociales interpersonnelles mais aussi sur des dimensions collectives qui fondent un sentiment d'appartenance.

Des recherches plus récentes (Authier *et al.*, 1999, 2001, 2006) ont montré que le quartier constituait toujours un point d'ancrage des modes de vie urbains. Les auteurs n'opposent ainsi pas mobilité et ancrage, montrant que la diversité des modes d'habiter se jouait dans cette articulation, selon les caractéristiques socio-démographiques et les positions résidentielles des individus. Pour eux, l'ancrage dans le quartier n'est pas exclusif d'un investissement dans d'autres espaces de la ville.

II.1.b. L'action urbaine à l'échelle du quartier

Sur un plan opérationnel, la notion classique de quartier a été fortement influencée par les expériences anglaises de cités-jardins de Howard et Unwin, qui ont servi de modèles à des villes nouvelles britanniques. Cette approche a été remise en cause dans les analyses sociales anglaises des années 1960-70, qui l'ont comparée à de l'ingénierie sociale, c'est-à-dire « *la création artificielle d'une communauté par le design* » (Barton, 2002, p.4). Henri Lefebvre (1967) critique la velléité des planificateurs à la fin des années 60, de vouloir recréer une vie de quartier à partir d'une politique technocratique de programmation d'équipements. De même, dans les années 1980, plusieurs chercheurs ont critiqué la tentation de recréer de nouveaux quartiers sur le modèle idéalisé de la ville traditionnelle : « *c'est la représentation choyée et indéfiniment vantée et vendue « comme autrefois », du village, de la paroisse ou faubourg, avec un nom, un saint, une physionomie... avec les vertus positives de communauté, rapportées contradictoirement soit aux solidarités d'un groupe social homogène, soit à l'équilibre organique du mixage* » (Coste, Roncayolo, 1983, p.62).

Ainsi, ce n'est pas nouveau, les politiques urbaines se sont souvent appuyées sur cette échelle qu'elles ont jugée pertinente (Dansereau, Germain, 2002). Cette échelle du quartier est depuis longtemps l'un des territoires d'intervention privilégiés de l'action urbaine (Genestier, 1999). Ainsi, selon Alain Bourdin, ce terme fait partie de notions « *omniprésentes dans le discours sur la ville et la production urbaine* » (Bourdin, 2003, p.148). L'échelle du quartier est présentée comme un « *terrain qui semble pertinent pour mettre à l'épreuve les processus de développement local, où convergent les préoccupations de gestion publique des élus municipaux et la demande de qualité du cadre de vie quotidien, de la part des habitants* » (PUCA, 2006). Comme le fait remarquer Alain Bourdin, le quartier est parfois considéré comme l'objet de base de la construction de la ville, le pendant du village dans l'espace rural : « *dans ces conditions, le quartier devient une représentation idéologique forte et incontournable et l'on finit par croire que la production de la ville se résume à celle de quartiers qui s'articuleront les uns aux autres* » (2003, p.138).

L'échelle du quartier est au centre de la politique de la ville (Tissot, 2007). En effet, le quartier s'avère être un territoire d'action pour les pouvoirs publics, à la fois pour la mise en œuvre de la mixité urbaine, pour la lutte contre les ségrégations, pour la revitalisation de la vie sociale locale. Hervé Vieillard-Baron (2001) parle en ce sens de « *relégitimation du quartier* ». Le quartier serait devenu à la fois l'espace du diagnostic mais aussi le territoire de l'action, cherchant à agir « au plus près » du terrain. Ce constat est particulièrement vrai à propos de la politique de la ville :

> *« En effet, on y voit s'exprimer des orientations épistémologiques et idéologiques en vigueur, et on y perçoit à quel point elles se révèlent propices à un discours sur le local, le territoire, l'urbain, c'est-à-dire à un raisonnement où la notion de quartier, en tant qu'échelle et en tant qu'instance de socialité, est érigée au statut d'objet pertinent. »* (Genestier, 1999, p.143)

D'une part, l'action à l'échelle du quartier permettrait de réunir des approches diverses, de concilier à la fois des conceptions individualistes et holistes, de valoriser un développement endogène tout en insistant sur le rôle de la puissance publique. Les porteurs de projets attribuent ainsi « *a priori une capacité opératoire à l'espace* » (Genestier, 1999, p.144), le quartier étant perçu comme une échelle sociale pertinente et efficace pour l'action.
D'autre part, Philippe Genestier (1999) montre que le quartier est pensé comme le « *lieu du lien social* », car il serait perçu comme un « *opérateur d'interactions* », favorisant par la quotidienneté des sociabilités de proximité et des mécanismes d'ancrage. Le quartier deviendrait alors dans les discours une figure permettant à la fois une certaine individualité ainsi qu'un ancrage dans un collectif. Comme le note Philippe Gesnestier, « *le sujet en son quartier, membre des réseaux et des associations de proximité qui y existent (ou devraient y exister), se trouve inséré dans un collectif, dans une « mayonnaise sociétale » que l'on agite localement pour qu'elle « prenne »* » (1999, p.152). Ce quartier est ainsi considéré comme un support pertinent pour l'action publique, car « *il diffuse et concrétise les valeurs et les vertus du « vivre-ensemble », il instaure « une surface d'expérience », base d'élaboration «d'un sens commun », «d'un horizon d'attentes»…* » (p.152). Par cette territorialité supposée, les discours confèrent au quartier « *le statut de terreau* » (Genestier, 1999, p.144) pour mener des politiques dites de proximité, liées à la prévention ou encore l'implication des habitants.

II.1.c. Le quartier, espace d'intégration du développement urbain durable ?

Les discours de chercheurs valorisant cette échelle du quartier sont très présents dans le développement durable. Ils sont notamment liés à l'histoire de la construction même de ce développement durable, à la croisée entre des initiatives locales et une réflexion globale. Comme nous l'avons déjà montré, la figure du quartier dit durable a ainsi émergé aux côtés d'un arsenal d'outils, du plus global (stratégies de type Kyoto), au programme local (Agenda 21). Les quartiers dits durables sont apparus comme un périmètre d'action pertinent pour appliquer ces ambitions.

Un premier argument mobilisé par les promoteurs des quartiers dits durables est celui de l'échelle d'action, qui permettrait de mettre en œuvre à une échelle plus grande que celle du

bâtiment les éco-technologies censées soutenir les performances environnementales. Des dynamiques de mutualisation des dispositifs, de réflexions sur l'intégration du développement durable dans l'aménagement, sur la prise en compte d'enjeux urbains tels que la densification et les mobilités pourraient ainsi être pensées et expérimentées à l'échelle du quartier.
De plus, la réalisation de quartiers dits durables serait selon certains un moyen de tendre vers l'horizon de la ville durable, à la fois en profitant de projets urbains pour la mettre en œuvre par secteurs, mais aussi en s'appuyant sur les réalisation comme mode de diffusion des principes de cette ville durable.
Des chercheurs voient dans l'action à l'échelle du quartier une manière d'obtenir un « *double dividende* » (Emelianoff, Theys, 2001) : l'action locale serait plus aisée à mettre en œuvre que l'action globale et aurait des effets bénéfiques aux différentes échelles. De plus, l'action à l'échelle du quartier serait à même de garantir une transversalité de l'action, permettant la recherche de compromis locaux (Theys, 2002).
Mais, il nous semble qu'il serait réducteur d'envisager cette condition du « double dividende » comme un argument central de la mise en œuvre d'un aménagement durable à l'échelle du quartier. En effet, la juxtaposition de quartiers dits durables ne rendrait pas pour autant la ville elle-même durable. Il y a donc une nécessité à penser l'intégration de ces projets de quartiers dans une stratégie urbaine plus globale. Olivier Godard va dans le même sens lorsqu'il critique la thèse selon laquelle, « *pour que le développement planétaire soit soutenable, il suffit que le développement de chaque espace local ou ensemble urbain soit lui-même viable* » (1996, p.34). Pour lui, le développement durable est peu fractal dans l'articulation des échelles d'action : il ne recouvrirait pas les mêmes réalités, les mêmes priorités et donc les mêmes formes à chaque niveau. Il explique ainsi que ce qui est bon pour un territoire ne l'est pas forcément pour la planète. Il y a donc selon nous une nécessité d'adapter les réponses à apporter à chaque niveau d'intervention, en évitant la réplication de « modèles » de quartiers, et en pensant l'articulation des échelles dans les stratégies de développement urbain durable.

En lien avec l'idée précédente, certains auteurs montrent que la construction de quartiers dits durables, dans un souci d'exemplarité, ont tendance à produire des effets négatifs sur le reste de la ville. Le débat est alors posé sur la pertinence d'une action visant à construire des territoires particulièrement écologiques, laissant parfois de côté de reste de l'espace urbain, et donc accentuant les différences de qualité environnementale dans la ville. Comme le pose Cyria Emelianoff, « *une contradiction d'échelle apparaît inévitablement, car les efforts réalisés sur un quartier accentuent les inégalités et les contrastes entre cadres de vie* » (2007a, p.27). L'action à l'échelle du quartier, visant à en améliorer les qualités environnementales, poserait alors question en termes d'inégalités environnementales. De plus, la construction de ces quartiers dits durables, dans un souci d'amélioration des performances internes, aurait tendance à reléguer ailleurs dans la ville les infrastructures les plus néfastes. Yves Bonard et Laurent Matthey affirment ainsi que « *l'éco-quartier fonde un entre-soi qui procède parfois d'une logique insulaire reproduisant, à l'échelle de la ville, l'effet NIMBY, par lequel les "externalités négatives" sont rejetées loin de ceux qui les produisent* » (2010).
Face à ces deux paradoxes, la question de l'échelle de ces projets est remise en question. Certains auteurs proposent d'analyser ces processus en se penchant sur les effets en termes d'inégalités

environnementales : « *En partant non plus d'un idéal sociétal mais d'inégalités territoriales patentes, le champ théorique de la justice environnementale propose un renversement fécond pour guider les réflexions sur l'aménagement du territoire* » (Bonard, Thomann, 2009). Des recherches successives ont en effet permis de montrer que ces inégalités environnementales ont tendance à se cumuler avec des inégalités sociales : les quartiers les plus défavorisés cumulant les difficultés sociales avec les risques environnementaux les plus importants, la présence d'industries et leurs populations ayant un accès moindre aux aménités environnementales de la ville (Emelianoff, Theys, 2001 ; Theys, 2002 ; Laigle, 2005 ; Bonard, Thomann, 2009 ; Faburel, 2010). La réalisation de quartiers dits durables ne doit donc pas être perçue comme un objectif ultime des politiques de développement urbain durable, mais réellement intégrée dans une stratégie urbaine prenant en compte l'enjeu de la justice environnementale à l'échelle de la ville.

Ainsi, ces projets à l'échelle du quartier produiraient des différenciations entre des quartiers neufs, performants, pourvus en aménités diverses (cadre de vie, équipements, transports) et des quartiers dévalorisés, concentrant certaines « externalités négatives », plus anciens, moins bien équipés et reliés à la ville. Ces différenciations entre territoires produiraient une spécialisation sociale des quartiers dits durables, allant à l'encontre d'un objectif de mixité sociale.

II.2. Les mixités : enjeux de ségrégation et de normalisation des pratiques

II.2.a. Les quartiers dits durables : vecteurs d'une « éco-gentrification » ?

La recherche géographique radicale s'est intéressée aux politiques environnementales notamment en analysant ses effets ségrégatifs dans la ville. Neil Smith montrait dès 1996 dans son ouvrage « The Urban Frontier » que certaines aménités environnementales avaient des effets ségrégatifs : « *la présence d'une nature commodifiée comme complément au capital symbolique que fournit la ville est souvent recherchée par les classes moyennes* » (Smith, 1996, cité par Béal, 2011, p.254). D'autres auteurs ont confirmé cette observation, montrant que l'environnement, était l'un des ressorts de processus spéculatifs (Lees, 2003 ; Colomb, 2007 ; Béal, Charvolin, Morel Journel, 2012), produisant ce qu'ils appellent, une « *eco-gentrification* » (Dooling, 2009) ou encore une « *ecological gentrification* » (Quastel, 2009). Ce processus de changement social, par la création d'une nouvelle offre urbaine, correspondrait à ce que Davidson et Lees ont qualifié de « *new build gentrification* » (2005). Dans cette lecture, les politiques de développement urbain durable ne sont pas instrumentalisées pour produire spécifiquement de la gentrification, mais l'action publique mettant l'accent sur la qualité de vie, sur un cadre de vie « verdi » et des valeurs qui sont celles des classes moyennes ou supérieures produisent des effets de sélection (Béal, 2011).
D'autres auteurs montrent au contraire, à partir d'études de cas, que la gentrification serait une véritable stratégie pilotée par les pouvoirs publics, dont le développement urbain durable serait un outil privilégié. En effet, les projets urbains durables par leurs objectifs d'amélioration de la qualité environnementale des espaces publics ou de l'habitat, seraient utilisés comme des modes de « reconquête » de certains espaces urbains à fort potentiel, notamment centraux, par des classes sociales aisées (Bunce, 2009).

Dans un autre type d'analyse, Neil Smith (2002) explique que la gentrification est présentée dans le renouvellement urbain de friches comme un moyen de mettre en œuvre des politiques environnementales plus ambitieuses. En effet, les coûts relatifs aux exigences environnementales seraient compensés par une plus-value plus importante réalisée.

Finalement, au-delà de cette instrumentalisation qui reste en débat, ces politiques de développement urbain durable accroitraient des processus de gentrification déjà observés par ailleurs, liées notamment à un « *retour en ville* » de classes moyennes et supérieures, attirées par un mode de vie urbain et des sociabilités de quartier idéalisées (Bidou-Zachariasen, 2003 ; *Espaces et sociétés*, 2008). Pour Béal, Charvolin et Morel-Journel (2011), l'environnement est un facteur important des stratégies de compétitivité urbaine ; ils confirment les hypothèses de Lees autour de liens entre projets urbains durables et gentrification (2003) qui se vérifient par la production d'espaces sociaux différenciés, contribuant à des dynamiques plus larges de gentrification.

Ces recherches anglo-saxonnes, sont confirmées en partie par certains constats effectués par des chercheurs français ne s'inscrivant pas dans ce courant de la géographie radicale.
Cyria Emelianoff a montré que les quartiers nord-européens qu'elle a étudiés étaient « *destinés principalement aux classes moyennes et relativement aisées que l'on veut retenir en milieu urbain* » (Emelianoff, 2007a, p.20). Ces objectifs de valorisation d'un mode de vie urbain auraient selon elle pour corollaire des effets ségrégatifs.
Pour Cyria Emelianoff (2005), les nouvelles exigences sociales (l'environnement comme élément de confort urbain) et le marché de la qualité écologique ont un pouvoir discriminant. Elle explique ainsi que certains quartiers dits durables, notamment parmi les précurseurs européens, ont produit une « *écologie de standing* » (Emelianoff, Theys, 2001). En effet, les promoteurs à l'origine de ces projets ont cherché à amortir les coûts de revient par des constructions de haut standing. L'objectif était qu'ensuite, la preuve de la faisabilité ayant été faite, la multiplication des projets permettrait l'accessibilité de ces quartiers au plus grand nombre :

> *« L'idée était aussi que les classes moyennes supérieures pouvaient assumer initialement une partie du surcoût. Une fois les habitants et les visiteurs conquis – d'où l'importance attachée à la qualité formelle du bâti et à l'esthétique des espaces publics – une demande sociale prendrait forme, qui entraînerait la démocratisation de l'offre par une baisse des coûts liée aux économies d'échelle. »* (Emelianoff, 2007a, p.21)

De plus, selon Cyria Emelianoff, l'objectif de certains projets (en l'occurrence, elle s'intéresse aux exemples suédois de Stockholm et Malmö) a été de produire une demande sociale pour ce type d'offre, en changeant son image d'habitat *« destiné à des populations spécifiques, voire marginales à un habitat moderne de très haute qualité »* (2007b, p.9). François Mancebo note que les catégories de population relativement aisées auxquelles sont destinés ces quartiers sont « *prescriptrices de modes et de tendances* » (2011, p.3), ce qui permettrait la diffusion de cette aspiration à l'habitat écologique.

Pour Cyria Emelianoff, cette polarisation sociale va à l'encontre des principes du développement durable, et remet donc en question le caractère durable des quartiers concernés :

> *« Les quartiers d'habitat durable sont destinés principalement aux classes moyennes et relativement aisées que l'on veut retenir en milieu urbain. Est-ce disqualifiant en termes de durabilité ? La question peut être retournée sous divers angles, il est clair que la dénomination de quartier durable est abusive lorsque ces quartiers deviennent socialement inaccessibles […] l'absence de mixité sociale réduit le développement durable à une durabilité écologique. »* (Emelianoff, 2007a, p.21)

La mixité sociale serait ainsi un critère essentiel de ces projets, puisqu'il conditionnerait la durabilité dite « sociale » de ces quartiers. C'est d'ailleurs tout le sens des critiques faites aux premiers quartiers dits durables européens, qui ne faisaient pas de ce critère un enjeu central, focalisés avant tout sur l'expérimentation technique mise en œuvre dans ces opérations.

II.2.b. Les présupposés et les effets de la mixité sociale discutés

Face à ces critiques portant sur les premiers exemples européens, la mixité sociale est devenue un argument récurrent des concepteurs de projets qualifiés de seconde génération (Lefèvre, Sabard, 2009), correspondant aux « quartiers types » de Taoufik Souami (2006).

Or, des débats ont traversé la recherche au cours des années 2000 sur la notion même de la mixité sociale et son inscription dans les politiques urbaines en France[1]. En effet, cet impératif de mixité s'avère particulièrement fort en France (Kirszbaum, 2008). Selon le dictionnaire de l'habitat et du logement, la mixité sociale vise « *par l'élaboration de programmes de logements notamment, à faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine* » (p297). Ce mot d'ordre a été analysé par les chercheurs comme un « *remède miracle* » (Baudin, 2001) pour les villes contemporaines. Elle serait « *mobilisée comme moyen privilégié de reconstruire du lien social ou de la cohésion* » (Bacqué, p.298). La mixité permettrait ainsi de « *faire société* » (Donzelot, Mével, Wyvekens, 2003) à différentes échelles, tant localement que nationalement. Le mot d'ordre de la mixité, si présent dans les politiques urbaines et notamment dans les projets de quartiers dits durables, fait figure d'horizon indiscutable, de véritable « *mode de pensée plus proche d'une logique mythique que d'une logique scientifique* » (Queiroz, 2003, cité par Kirszbaum, 2007, p.45). Thomas Kirszbaum rappelle que ce mot d'ordre relève d'une forme de « *nostalgie d'un âge d'or, celui de l'immeuble parisien pré-haussmannien, dans lequel chaque classe sociale occupait son étage, mais côtoyait les autres dans un rapport quotidien harmonieux et fécond* » (Kirszbaum, 2007, p.45). Cette nostalgie mobiliserait une « *mythologie républicaine de l'égalité démocratique* », mais qui relèverait selon Patrick Simon d'une « *singulière amnésie de l'histoire* » (Simon, 1995), oubliant la permanence dans l'histoire de divisions aussi bien verticales qu'horizontales, entre quartiers.

La mixité sociale est présentée comme un antidote à des enjeux très divers, touchant à la fois à l'égalité républicaine et à la cohésion sociale locale ; comme le dit Christine Lelévrier, « *elle se présente surtout comme une réponse a priori simple à au moins deux questions complexes* » (Lelévrier, 2006, p.5) : la question du lien supposé entre la cohabitation et ses effets sociaux

[1] Notamment par sa réaffirmation volontariste dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) puis comme le principe fondateur de l'action dans les quartiers les plus en difficulté (Programme National de Rénovation Urbaine de 2003)

(création de lien social, intégration, constitution des inégalités sociales), et celle de la capacité des pouvoirs publics à intervenir sur les formes de cette cohabitation.

Ces arguments ne sont pas spécifiquement français : la littérature étrangère, notamment anglo-saxonne témoigne du fait que les décideurs politiques espèrent une amélioration des conditions de vie par cette mixité sociale. En effet, elle améliorerait la cohésion sociale (Van Kempen, Bolt, 2009) d'une part car la proximité spatiale encouragerait les relations sociales entre groupes sociaux (Joseph, Chaskin, Weber, 2007) et d'autre part parce que ces relations sociales stimuleraient un attachement aux espaces urbains et à des normes communes (Dekker, Bolt, 2005 ; Kerans, Forrest, 2000). Plusieurs chercheurs ont ainsi montré que cette amélioration de la cohésion sociale par la mixité sociale est perçue comme un moyen de développer un contrôle social et ainsi réduire les comportements déviants et l'insécurité (Kearns, Mason, 2007 ; Sampson, Raudenbush, Earls, 1997). La mise en œuvre d'une politique de mixité sociale s'appuie ainsi sur une théorie selon laquelle les classes moyennes joueraient un rôle de modèle intégrateur vis-à-vis des classes populaires, leur présence dans ces quartiers garantissant un certain « *capital social* » (Flint, Kearns, 2006).
Or, de nombreux travaux ont montré que cet optimisme des décideurs sur les effets de la mixité sociale était loin d'être partagé par les chercheurs (Bolt, Van Kempen, 2013 ; Lelévrier, 2006). En effet, la mise en œuvre d'une mixité sociale par des programmes de diversification de l'habitat n'aurait pas d'effets sur la cohésion sociale et sur les relations sociales locales (Bond, Sautkina, Kearns, 2011). De plus, il y a selon plusieurs travaux un risque d'une exacerbation des conflits liée à des différences de valeurs et de normes entre les groupes (Authier, 2004 ; Rosenbaum, Stro, Flynn, 1998).

Les chercheurs travaillant plus spécifiquement sur les quartiers dits durables reprennent en partie ces critiques adressées au mot d'ordre de la mixité sociale. Ainsi, Da Cunha (2011) affirme que la composition sociale de ces quartiers ne préjuge pas des rapports sociaux qui pourront s'y construire, reprenant là des constats éprouvés depuis un article fondateur de Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire (1970). Les auteurs montraient que la proximité spatiale n'entraînait pas forcément de proximité sociale. Selon eux, il est illusoire de croire que la proximité spatiale soit un catalyseur de « convivialité ». La cohabitation de catégories sociales éloignées peut avoir des effets inverses à ceux recherché, exacerbant les marquages et les distances et pouvant même être porteuse de conflits.

II.2.c. Mixité sociale et quartiers dits durables : des enjeux spécifiques ?

Mais finalement, les principaux questionnements de chercheurs autour de la mixité sociale dans les quartiers dits durables s'avèrent relativement spécifiques.

La mixité sociale est perçue par certains auteurs comme un moyen de garantir l'accessibilité des avantages supposés de ces quartiers à une large part de la population. Cela renvoie ainsi à un « *impératif de la justice urbaine dans les processus d'aménagement* » (Da Cunha, 2011, p.197). Pour Cyria Emelianoff, il s'agirait même là de reconnaître un « *droit à la ville durable* » (2009,

p.86). Mais cette accessibilité des quartiers dits durables se heurte à des processus sélectifs dus notamment à des coûts de construction plus importants que la construction traditionnelle. Des chercheurs interrogent ainsi la capacité des pouvoirs publics à accentuer l'effort en direction du parc de logements social afin de le rendre plus écologique : « *Comment financer la réhabilitation écologique des parcs d'habitat social dégradés ?* » (Bonard, Matthey, 2010, p.6). Des questions émergent par ailleurs sur les conditions de la mise en œuvre et de la pérennité dans le temps de cette mixité sociale par l'habitat. Ils interrogent ainsi la capacité des pouvoirs publics à assurer une mixité par-delà des dynamiques de spécialisation sociale des espaces urbains, qui s'inscrivent parfois dans un temps long :

> *« Au niveau local tout d'abord, la réalisation de logements subventionnés est essentiellement limitée aux situations d'intervention où les pouvoirs publics ont une importante maitrise foncière. Deuxièmement, elle est, le plus souvent, limitée dans le temps. De ce fait, la mixité sociale ne peut être qu'un état provisoire appelé à évoluer à long terme sous l'effet de logiques résidentielles sélectives. »* (Bonard, Thomann, 2009, p.7)

Par ces deux types d'interrogations, les auteurs pointent la difficulté de concilier la recherche de performances écologiques toujours plus importantes et les objectifs d'accessibilité de ces opérations à des catégories sociales diverses, notamment les plus précaires.

L'échelle de cette mixité sociale telle qu'elle est souhaitée dans les discours politiques est aussi questionnée. En effet, la plupart des chercheurs ayant travaillé sur la mixité sociale dans d'autres contextes s'intéressent avant tout à l'habitat, dans des contextes de quartiers défavorisés (notamment en France autour de la rénovation urbaine), dont les justifications politiques sont liées à une volonté de « banaliser » socialement ces quartiers, en évitant la concentration de populations précaires. Or l'enjeu de la mixité sociale dans les quartiers dits durables touche à une échelle plus large, notamment lorsque les projets concernés sont des créations *ex nihilo*, les habitants qui s'y installent venant d'autres espaces de la ville ou d'ailleurs. Il s'agit donc d'appréhender la place qu'auront ces quartiers dans les dynamiques sociales à l'échelle de la ville. Ainsi, certains chercheurs questionnent l'échelle de cette mixité sociale et la cohérence de sa mise en œuvre dans le périmètre d'un quartier dit durable. Selon Antonio Da Cunha, l'échelle d'analyse la plus pertinente pour évaluer la durabilité n'est peut-être pas le quartier, mais la ville, qui doit garantir une accessibilité à la diversité des groupes sociaux :

> *« Le véritable enjeu de fond de la mixité sociale est moins un hypothétique équilibre arithmétique entre les groupes sociaux à l'intérieur d'un quartier que l'universalité d'accès à la qualité de la ville dans le registre des différentes échelles de l'habiter. »* (2011, p.200)

Cyria Emelianoff va dans le même sens, pointant l'intérêt de ces quartiers à l'échelle urbaine, retenant au cœur des villes des populations tentées vers une périurbanisation assimilée à une forme de « clubbisation » (Charmes, 2011) :

> *« Reste la question de savoir à quelle échelle intra-urbaine on peut raisonnablement espérer une mixité sociale, ces opérations retenant en ville, à proximité de quartiers plus sociaux, des populations qui s'installent habituellement dans un périurbain protégé. »* (Emelianoff, 2007a, p.22)

En lien, certains auteurs rappellent l'importance de ne pas séparer la question de la mixité sociale de la question plus large de la diversité dans la ville, intégrant aussi d'autres formes d'outils et objectifs favorisant des situations de coprésence de groupes sociaux divers dans ces quartiers. Antonio Da Cunha met par exemple en avant les capacités de ces quartiers à attirer des usagers divers, par une qualité de la conception :

> *« Par la qualité de ses aménagements, l'écoquartier offre souvent de nouvelles possibilités de co-présences sociales intermittentes aux résidents, mais aussi à une multiplicité d'usagers des quartiers attenants. Ne faudrait-il pas plutôt élargir la notion de mixité sociale à la fréquentation des nouveaux équipements de quartier par des résidents et des non-résidents ? »* (2011, p.199)

De même que nous avons évoqué précédemment l'enjeu des inégalités environnementales comme une question devant être prise en charge par une réflexion sur les échelles d'action, l'accessibilité de ces quartiers à des habitants de toute la ville peut être appréhendée comme un vecteur de justice environnementale :

> *« De toute évidence, le véritable enjeu de fond de la mixité sociale est moins un hypothétique équilibre arithmétique entre les groupes sociaux à l'intérieur d'un quartier que l'universalité d'accès à la qualité de la ville dans le registre des différentes échelles de l'habiter. [...] C'est dans l'équité d'accès aux aménités urbaines que les citadins peuvent tisser des liens fondés sur des normes de civilité partagées. Cette perspective intègre ainsi la question des inégalités écologiques à travers la définition des objectifs de qualité environnementale des cadres de vie. »* (Da Cunha, 2011, p.200)

Poussant la logique plus loin, certains auteurs n'hésitent pas à « *prendre acte d'une tendance inévitable à l'entre-soi et de renoncer à « forcer » la mixité sociale* » (Bonard, Thomann, 2009), en privilégiant une action publique orientée vers la recherche d'une amélioration de la qualité environnementale dans la ville plutôt que la dispersion des populations dans l'espace.

A l'échelle des quartiers dits durables, cette forme d'entre-soi est perçue positivement par certains chercheurs, dès lors qu'elle permet l'émergence d'initiatives écologiques. Cyria Emelianoff explique :

> *« Les quartiers impulsés ou pilotés par des associations d'habitants, notamment, développent une communauté de vie : implication des résidents dans la gestion des « biens communs », autogestion ou auto-construction, mutualisation d'équipements, habitat qui devient un territoire d'apprentissage et de responsabilisation, esprit de communauté. Cet entre-soi si décrié est à l'origine d'une expérimentation sociale. »* (2007, p.22)

Elle affirme que l'on ne peut reprocher à des individus proches socialement et partageant certaines valeurs de chercher à se regrouper sur un projet commun :

> *« ... car nous sommes tous dans des entre-soi familiaux, professionnels, amicaux. Au moins, dans ces quartiers, l'entre-soi met en route une expérimentation sociale très intéressante. Et puis, ces quartiers ne sont pas fermés à la différence… »* (2008, p.28)

Plusieurs recherches ont montré que les mobilisations pour l'environnement urbain reproduisent les inégalités sociales et ethniques, malgré les valeurs d'ouverture et de diversité que peuvent porter les parties prenantes de ces initiatives. Melissa Checker (2011) affirme ainsi que les initiatives environnementales menées dans le cadre de projets de renouvellement urbain, favorisent des processus d'« éco-gentrification ». Elle explique ainsi que les

préoccupations environnementales sont avant tout portées par des classes sociales moyennes et supérieures, auxquelles les classes populaires sont moins sensibles.
Un discours, prenant acte de ces tendances, privilégierait la réalisation de ces initiatives sur la mise en œuvre d'une mixité sociale. Il nous semble qu'il y a là un enjeu majeur, spécifique à ces quartiers dits durables : doivent-ils privilégier les dynamiques collectives, quitte à s'adresser à des groupes sociaux spécifiques, allant à rebours d'une conception française et républicaine ? Ou à l'inverse de cette conception communautaire, faire primer la réalisation de la mixité sociale comme principe cardinal de la cohésion sociale ? Paradoxalement, ces deux enjeux de la mixité sociale et de l'implication des habitants, sont particulièrement mis en avant comme deux principes fondamentaux du développement urbain durable. Les acteurs locaux sont donc amenés à arbitrer entre deux modes d'organisation sociale qui apparaissent là peu conciliables, mais tous les deux justifiés par un développement urbain durable.

II.2.d. Quelle diversité de pratiques ?

Certains auteurs préconisent, nous l'avons vu, une appréhension de la mixité sociale par la recherche d'une attractivité de ces quartiers à des usagers divers. Or, cette diversité des pratiques est selon nous remise en question par l'émergence d'un « néo-hygiénisme » contraignant toute pratique en-dehors de normes instituées.
Plusieurs recherches ont pointé les injonctions comportementales dont seraient porteurs les projets de quartiers dits durables. Vincent Renauld, dans une thèse portant sur la construction écologique au sein de quartiers dits durables, a pointé un écart existant entre la figure de l'usager produite par le monde de la fabrication, et les usages réels constatés. Comme il l'explique, les « *usages sociaux posent problème à ceux qui fabriquent* » ces quartiers dits durables. Ainsi, à l'échelle du logement comme à celle du quartier, de nombreux auteurs constatent l'avènement de ce que certains appellent un « *nouvel évangile technocratique* » (Emelianoff, Theys, 2001), fondé sur la prépondérance de dispositifs éco-techniques aux dépends d'approches intégrant davantage les pratiques dans la conception (Bonard, Felli, Matthey, 2010 ; Faburel, Tribout, 2011).
Vincent Renauld note que des dispositifs éducatifs sont mis en œuvre par les porteurs de projets afin d'« *inculquer aux différents publics ciblés les nouveaux savoir-faire et savoir-vivre nécessaires à la mise en œuvre et au fonctionnement des techniques écologiques* ». Or, ces dispositifs éducatifs, ces guides promouvant des « éco-gestes » à destination des usagers prolongeraient les principes hygiénistes du XIXème siècle. Ces projets de quartiers dits durables seraient ainsi assortis de nouvelles normes comportementales, visant à modifier les pratiques des habitants par l'intermédiaire de mesures de sensibilisation, de responsabilisation, ou d'accompagnement (Barbier, 2002 ; Renauld, 2012).
C'est ce même parallèle qu'établissent des chercheurs ayant travaillé davantage à l'échelle du quartier, qui craignent l'émergence dans ces quartiers d'un « *nouvel hygiénisme* » (Matthey, Walter, 2005). Laurent Matthey et Olivier Walter qualifient de « nouvel hygiénisme » cette conception urbaine qui « *vise à l'ordre, à la normalisation et au contrôle d'une frange de la population* ». Dans le cas des quartiers dits durables, cet hygiénisme réactualisé s'appuierait notamment sur des normes de comportement écologique. Pascal Tozzi (2013) pointe ce même

néo-hygiénisme dans les projets de quartiers dits durables français, qui porteraient à la fois sur la santé publique, sur la propreté urbaine, la présence d'espaces verts… Ce « néo hygiénisme social » serait fondé sur une rhétorique excluante, visant à éloigner les corps et pratiques qui dérangent dans ces quartiers. Il pointe ainsi de « *nouvelles mises en ordres, notamment socio-écologiques* » (2013, p.110) aboutissement à des formes de hiérarchies entre les pratiques des habitants. D'un côté les comportements « éco-responsables » seraient valorisés, alors que de l'autre les pratiques non conformes seraient rejetées :

> *« À côté du bannissement de certaines « mauvaises » habitudes, on assiste à la promotion de nouvelles façons de vivre la ville, conformes aux prescriptions du développement durable (sustainable lifestyles). Chacun est incité à adopter un comportement « éco-responsable », c'est-à-dire évitant de dégrader l'environnement naturel, ou contribuant à le protéger et/ou le réhabiliter. »* (Tozzi, 2013, p.107)

Selon nous, par l'établissement de règles d'usages strictes, largement liées à des valeurs et des pratiques sociales marquées, ce « néo-hygiénisme » va à l'encontre d'une pratique diversifiée de ces quartiers, puisqu'il tend à marginaliser des groupes sociaux n'ayant pas intégré ces normes d'usages.

Ainsi, l'espace tel qu'il a été conçu dans le projet urbain, et les contraintes qu'il impose en termes de normes d'usages, d'ambitions de changements de comportements, se confronte à un espace vécu par les habitants, celui d'une diversité des usages, de représentations, d'aspirations. Cette tension entre espace conçu et espace vécu (Lefebvre, 1979) renvoie à la place des habitants, aux conditions de leur implication dans la conception, la gestion ou l'adaptation de ces quartiers.

II.3. L'implication des habitants : institutionnalisation et engagements écologiques

On peut se demander comment prend forme l'implication des habitants dans ces quartiers, et donc quelle est leur place dans le projet urbain mais aussi écologique mis en œuvre à travers ces quartiers dits durables.
La gouvernance (quatrième « pilier » du développement durable) est questionnée par les chercheurs, tant du point de vue de sa traduction institutionnelle (outils, dispositifs participatifs) que du point de vue de l'engagement des habitants dans le projet écologique dont sont porteurs les concepteurs de ces quartiers.

II.3.a. L'institutionnalisation de la participation des habitants

Plusieurs recherches menées en France analysent les conditions de la participation des habitants et son institutionnalisation au sein des projets de quartiers dits durables. En effet, l'un des axes majeurs portés par le développement urbain durable tel qu'il s'est diffusé concerne la gouvernance, notamment leur prise en compte des habitants dans la conception de ces projets.

Cyria Emelianoff et Jaques Theys montrent que le concept de développement durable constitue une opportunité de renouvellement de la démocratie locale. Pour ces chercheurs, les ambiguïtés et contradictions de la « ville durable » nécessitent des prises de décision collective :

> *« Il n'y a pas de solution unique aux problèmes posés et l'on comprend, dans ces conditions, l'importance attachée à l'efficacité des procédures, aux pratiques de transparence et de délibération collective visant à dégager des consensus pragmatiques. Paradoxalement, la principale vertu du « développement durable » ne serait donc pas son aptitude à gommer les contradictions mais plutôt sa capacité à les mettre en débat.»* (Emelianoff, Theys, 2001, p.60-61)

Il aura cependant fallu attendre plusieurs années avant que cette question de l'implication des habitants ne soit réellement prise en compte par plusieurs recherches successives (Héland, 2008 ; Zetlaoui-Léger *et al*., 2013 ; programme de recherche PAGODE en cours).

La recherche *Concertation Décision Environnement* dirigée par Jodelle Zetlaoui-Léger (2013) a montré que les projets d'écoquartier ont été l'occasion pour les porteurs de projets de prendre en compte l'injonction à la participation sur un autre mode que leurs pratiques antérieures. Le rapport affirme ainsi que :

> *« On note alors la façon dont se nourrissent mutuellement une préoccupation de démocratisation de l'action publique, une culture forte du projet comme processus itératif de réflexion et de décision, ainsi qu'un souci de prise en considération des enjeux de développement durable à travers ses multiples dimensions. »* (Zetlaoui-Léger *et al*., 2013, p.250)

Néanmoins, ce même rapport souligne que face à la complexité de l'intégration des principes du développement urbain durable dans leurs pratiques, les acteurs font fréquemment appel à des bureaux d'études spécialisés, traitant les différentes dimensions du projet de manière segmentée. Cette tendance à l'externalisation des compétences irait ainsi à l'encontre des principes du développement durable, qui se veut une approche globale, traitant particulièrement les intersections entre les problématiques abordées. De même, plus spécifiquement, l'ambition de renouveler les pratiques par la participation des habitants aux projets nécessite une maîtrise des processus de la programmation à la gestion, en passant par la conception. Selon les auteurs de ce rapport, l'association des citoyens à ces différentes étapes est même une condition indispensable à la transformation écologique des modes d'habiter.

Les dispositifs participatifs mis en œuvre dans les quartiers dits durables auraient des vertus très diverses : ils permettraient d'améliorer la définition et l'appropriation des projets, éviteraient l'exclusion et la disqualification sociale de certaines populations, et affirmeraient l'exigence de valeurs telles que la citoyenneté ou de nouvelles solidarités urbaines, sociales et environnementales (Schaeffer, Ruegg et Litzistorf-Spina, 2010).
Yves Bonard et Laurent Matthey (2010) pointent la surévaluation de la dimension participative dans la communication autour de ces projets, alors même que, selon eux, persistent de fortes inégalités entre les habitants dans la capacité à proposer des projets et idées. Cette critique renvoie à un débat plus large existant entre deux analyses opposées de la participation, comme l'a montré Marion Carrel (2013). Pour certains, les dispositifs de participation renforceraient des inégalités sociales, plaçant les individus face à une « *injonction à la participation* » dans laquelle la possession de capitaux sociaux et culturels serait déterminante. Pour d'autres, la participation est davantage assimilée à une forme d' « *empowerment* », renforçant un « *pouvoir d'agir* » des citoyens (Bacqué, Biewener, 2013), devenant alors un levier pour l'émancipation et la lutte contre les inégalités.

De plus, autre résultat de la recherche dirigée par Jodelle Zetlaoui-Léger (2013), ces projets ne seraient pas l'occasion d'une rupture dans la manière d'appréhender les habitants et citoyens dans la définition des valeurs défendues par ces projets, d'ancrer une approche plus collective dans les décisions d'un changement des modes d'habiter etc. C'est là selon Yves Bonard et Laurent Matthey (2010), un jeu majeur : celui du passage de l'injonction à la durabilité urbaine vers une mobilisation collective permettant la prise en charge participative du cadre de vie.

II.3.b. L'implication des habitants dans une dynamique collective

Plusieurs auteurs insistent sur la nécessité de se pencher sur l'implication des habitants dans le projet écologique des quartiers dits durables. Ils expliquent que cette participation des habitants à l'effort effectué serait le support premier de ce développement durable (Emelianoff in Levy et Coutard, 2010), car ces usages et pratiques conditionnent les performances des dispositifs mis en œuvre, comme l'explique Cyria Emelianoff :

> *« Dans le registre de la durabilité écologique, les comportements des habitants sont bien plus déterminants que les écotechnologies dont ils disposent. »* (2007a, p.15)

Certains vont plus loin en affirmant que le rôle de ces projets est avant tout d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter plus que de mettre en œuvre des dispositifs écologiques :

> *« L'essence de l'éco-quartier ne se trouve pas dans la (quasi) disparition des besoins en énergie fossile et dans la sobriété énergétique permise par les nouvelles technologies et infrastructures, mais dans une nouvelle façon d' « être au monde». »* (Raineau, 2009, p.74)

L'ambition de ces projets serait donc bien là selon ces auteurs d'associer les habitants à cette transition vers un développement plus durable. L'implication des habitants apparaît alors comme une condition nécessaire à la mise en œuvre de cette ambition (Faburel, Tribout, 2011).

Or, comme le souligne Cyria Emelianoff, un champ de recherche reste à explorer pour « *croiser durabilités sociale et écologique* ». Elle affirme ainsi que cette « invention d'un mode de vie plus durable » passe par une dynamique collective, comme elle a pu l'observer dans divers quartiers européens (elle fait référence à Vauban à Fribourg-en-Brisgau, en Allemagne). Ces dynamiques collectives émergentes permettraient d'engager les individus « *dans des pratiques de consommation et de mobilité plus attentives à leurs impacts environnementaux et sociaux* » (Emelianoff, 2008). Elle note ainsi la capacité de ces dynamiques collectives à entraîner les pratiques individuelles.

Laure Héland, dans sa thèse publiée en 2008, aborde l'implication des habitants sous l'angle des potentialités que les projets de quartiers dits durables représentent pour l'engagement citoyen. Elle rejoint par son analyse de trois quartiers nord-européens des recherches menées notamment au Royaume Uni, en émettant l'hypothèse que les actions environnementales locales peuvent augmenter la cohésion sociale (Eames, 2002). Ainsi, au-delà des projets de quartiers dits durables à proprement parler, de nombreux projets de renouvellement urbain menés en Angleterre depuis la fin des années 1990 s'appuient sur le recours au développement durable comme facteur de mobilisation des populations concernées (Barton *et al.*, 2004). Pour Laure

Héland, cette émergence des questions environnementales permettrait la mobilisation de communautés autour d'un changement des modes d'habiter :

> *« La fragmentation des modes de vie locaux, issue de la modernité, et la mise en cause du lien entre proximité spatiale et lien social se trouveraient ainsi modifiés, questionnés par l'émergence de la thématique environnementale globale comme nouveau principe mobilisateur des communautés locales, allaient de nouveaux modes d'habiter le quartier à de nouveaux modes d'habiter la terre. »* (2008, p.403)

Ces dynamiques de construction communautaires seraient d'autant plus fortes que cet attachement n'est plus simplement territorial ou identitaire, mais qu'il s'agirait là d'une « *communauté plus universelle, liée par le fait qu'elle respire le même air, qu'elle profite du même jardin, voire qu'elle habite la même planète* » (Sirianni, 2001). D'autres auteurs ont montré que les projets environnementaux pouvaient participer à un développement des sociabilités locales et en retour participent à un engagement plus important dans la protection du cadre de vie (Church, Elster, 2002).

Cette échelle du quartier serait alors un support de mobilisation des habitants dans des dynamiques collectives. Cette approche valorisant les dynamiques « communautaires » tend à faire du quartier une échelle favorable à l'émergence de ces initiatives habitantes, comme ont pu le montrer Richard Morin et Michel Rochefort (1998) ou Cyria Emelianoff (2004) et Laure Héland (2008) dans le cas des quartiers dits durables. Cela rejoint l'approche de Raymond Ledrut (1968), selon lequel le quartier se définit avant tout par les dynamiques collectives qui peuvent y émerger, construisant alors la figure d'un quartier-communauté.

Dans les analyses de Cyria Emelianoff comme dans celles de Laure Héland, cette implication des habitants s'appuie sur le partage de ce projet écologique et par une proximité de valeurs et d'aspiration. Ce constat renvoie aux expériences écologistes des années 1960, qui étaient fondées sur un projet politique. Mais certains chercheurs ont montré que ce partage de valeurs était observable dans des quartiers davantage institutionnalisés. Taoufik Souami note que l'installation dans les quartiers dits durables d'Europe du Nord relève d'une « *adhésion idéologique et politique. [...] Le fait d'habiter dans ce lieu serait dès lors une sorte d'action d'intérêt général, voire d'intérêt d'une portée planétaire puisque les habitants contribueraient ainsi à la réduction des problèmes environnementaux de la Terre* » (Souami 2009, p.61).

Ce quartier-communauté dont le projet collectif permettrait d'assurer une transition vers des modes de vie plus durables entre alors en contradiction avec l'objectif de mixité sociale prôné dans ces projets urbains.

« Quartiers durables », « écoquartiers »... : quels termes pour quelle posture ?

Dans cette thèse, en cherchant avant tout à étudier ce que les concepteurs font « au nom » du développement durable, ce qui est effectivement produit dans ces quartiers dits durables, nous adoptons une posture que Vincent Béal, Mario Gauthier et Gilles Pinson (2011) qualifient de « *pragmatique* ». Nous confrontons ainsi les principes, les promesses de ce développement urbain durable, à travers l'objet du quartier dit durable, aux modes d'habiter que nous pouvons effectivement y observer. Cela influe donc sur la manière dont nous qualifions les objets de notre analyse : il est important pour nous de mettre à distance les qualifications que les acteurs peuvent privilégier autour des projets de quartiers relevant du développement durable, pour mieux saisir ce qui se joue dans ces choix et ces modes de justifications.

Un débat existe dans les ouvrages à visée opérationnelle autour des termes employés et de leurs implications. L'utilisation du terme « écoquartier » renverrait à des projets davantage portés sur les critères écologiques et techniques, alors que le « quartier durable » serait censé intégrer davantage la complémentarité des piliers du développement durable. Une autre distinction est parfois faite entre les termes utilisés et leur rôle dans la ville durable : par exemple Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin (2009) refusent le terme de « quartier durable » auquel ils substituent l'expression « projet de quartier durable », qui correspondrait davantage à une réflexion sur la mise en œuvre de la ville durable.

Les chercheurs de leur côté adoptent des qualifications diverses selon leurs perspectives. Taoufik Souami choisit par exemple d'utiliser les termes « écoquartier » et « quartier durable » sans distinction. Il explique ainsi son positionnement : « *Dans cet ouvrage, nous avons choisi de prendre le terme tel qu'il opère chez ces acteurs et de ne pas nous lancer dans un exercice de construction sémantique* ». Il considère en effet que « *les termes demeurent encore véhiculaires* », et que les acteurs locaux ne font pas de différence entre ces qualifications. De même, Antonio Da Cunha (2011) explique que pour lui aussi la démarche globale l'emporte sur des distinctions. Il plaide pour un « *usage extensif* » des termes :

> *« Évitons, d'emblée, un débat sémantique stérile sur la distinction entre le terme « écoquartier » et « quartier durable » faisant peser sur le premier le soupçon d'une approche purement environnementale servant de vitrine marchande aux nouvelles technologies de l'habiter. Les deux termes sont ici utilisés indistinctement pour désigner des modalités d'édification de l'urbain fondées sur une même visée : la reproduction conjointe du capital écologique, social et économique d'un territoire afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de ses habitants et usagers. La complexité des questionnements soulevés par cette approche devrait nous préserver des marchands de certitudes »* (2011, p.194)

Pour Benoît Boutaud (2009), une distinction peut être faite au regard de l'évaluation des projets et du temps de recul nécessaire : il différencie ainsi « *un éco-quartier dans l'espace et un quartier durable dans le temps* ».

Pour mieux analyser leur mobilisation, il est nécessaire de mettre à distance les qualifications « officielles » des projets urbains durables. L'énonciation du terme par les acteurs révèle les

positions des acteurs par rapport à l'action politique française (qui est largement marquée par le choix ministériel de la qualification d' « écoquartier »). Ces qualifications nous renseignent sur les influences de cette action politique et sa diffusion dans les milieux opérationnels.
Dans cette thèse, nous nous attacherons à distinguer ce vocabulaire opérationnel, qui relève de catégories pratiques, et des catégories d'analyse. Nous considérons que l'emploi du terme de « quartier dit durable » permet de se démarquer des discours opérationnels ou politiques, tout en englobant sous une qualification large l'ensemble des projets urbains à l'échelle du quartier revendiquant la mise en œuvre d'un développement urbain durable. Lorsque nous reprendrons les qualifications des acteurs, nous les placerons sous guillemets afin de souligner le contexte de leur énonciation. L'articulation dans notre démonstration d'un terme générique, compris comme une catégorie d'analyse, et de la reprise sous guillemets des qualifications issues de l'action, nous permet de mettre en valeur les adaptations locales de principes urbains tels qu'ils sont diffusés.

Conclusion

Ce tour d'horizon des problématiques soulevées par la recherche montre la prégnance d'enjeux spécifiques à ces quartiers dits durables. Ils ont trait à deux ambitions majeures des concepteurs de ces projets urbains : d'une part en concevant des espaces urbains visant à améliorer leurs performances écologiques, d'autre part en cherchant à modifier les pratiques des habitants dans ces quartiers.

Cette ambition pose la question de l'articulation des échelles d'action. Selon les premiers résultats de plusieurs recherches, la mise en œuvre de principes de conception sur un territoire particulier aboutit à des différenciations de ces quartiers par rapport au reste de la ville. Ces différenciations sont à la fois techniques, liées aux performances environnementales, mais ont trait aussi à des aménités et à la création d'un cadre de vie particulier, valorisant la présence de nature, l'accès à des équipements ou des transports. Pour le dire autrement, l'accent mis sur la qualité de vie dans ces quartiers a tendance à provoquer des phénomènes de spécialisation sociale de ces quartiers dits durables. Ils attirent en effet des populations aspirant à une qualité de vie importante tout en restant dans un espace urbain, dont les valeurs et aspirations correspondent à celles portées par les concepteurs à travers ces projets.
De plus, certains auteurs pointent les effets du marché de la qualité écologique, notamment dans la construction immobilière, L'ambition d'exemplarité, l'accent mis sur les dimensions techniques de ces projets favoriseraient une « *écologie de standing* » (Emelianoff, Theys, 2001).
Enfin, les injonctions écologiques, la recherche de performance de ces quartiers nécessitent un changement des pratiques des habitants. La réalisation des ambitions de ces quartiers met ainsi en jeu l'implication des ménages, à la fois dans leurs pratiques individuelles, mais aussi leur engagement dans un projet écologique collectif.

L'entrée par les projets urbains nous paraît riche pour l'analyse. C'est en effet par ces projets urbains locaux que se concrétisent certaines valeurs du développement urbain durable. Interroger la conception et la réception de ces projets permet alors de mettre en évidence les décalages et paradoxes de ce développement urbain durable.
Les différentes approches exposées dans les recherches posent la question de l'adhésion aux principes véhiculés par ces projets urbains et des formes d'appropriations des dispositifs écologiques mis en œuvre. Un paradoxe apparaît : celui d'une ambition de ces quartiers à mettre en œuvre une mixité sociale, qui se confronterait avec l'émergence d'un quartier-communauté, fondé sur le partage d'un projet collectif et écologique. C'est ce paradoxe que nous proposons d'interroger dans le cadre de cette thèse.

Chapitre 2

Problématique et démarche

Chapitre 2 : Problématique et démarche

Si les recherches sur les quartiers dits durables se sont avant tout intéressées aux effets écologiques des dispositifs éco-techniques mis en œuvre, quelques hypothèses et premiers résultats pointent les effets sociaux de ces projets urbains durables. Les questionnements des chercheurs, centrés notamment sur les usages des techniques, ou sur la mise en œuvre locale de dispositifs (notamment participatifs), permettent d'avancer dans la connaissance de ces projets, particulièrement en France où ils sont encore largement à un stade opérationnel. Certains travaux interrogent sous un nouveau jour les effets sociaux de ces opérations, que cela soit en termes de ségrégations socio-spatiales, de sociabilités et d'engagements dans ou par ces projets, ou encore liés aux comportements face aux injonctions diverses faites aux habitants.
Cependant, il nous semble que de nombreuses hypothèses doivent encore être approfondies sur la projection des modes d'habiter par les porteurs de projets. En effet, les injonctions écologiques, qu'elles concernent les consommations énergétiques, la gestion des déchets, ou encore les mobilités, sont doublées dans ces quartiers d'une ambition de « faire société » différemment, de reconstruire des sociabilités locales et de faire participer les habitants à la conception et à la gestion du quartier. Le cumul de ces injonctions - écologiques, sociales, participatives - a été peu abordé ni du point de vue de leur intégration dans les processus de projets, ni même dans leur réception par les habitants. De manière plus large, l'appréhension des représentations et des pratiques des habitants demeure encore peu mobilisée dans l'analyse de ces projets urbains.

I. Problématique et hypothèses

Nous analyserons cette question du rapport entre conception et habiter dans les projets de quartiers dits durables à partir de trois hypothèses.

<u>Hypothèse 1 :</u>
Les projets de quartiers dits durables projettent ce que doivent être les comportements, tant dans les usages des dispositifs que dans la construction de la vie collective.

Des modes d'habiter particuliers sont véhiculés par ces projets de quartiers dits durables. Pour atteindre leurs objectifs en matière de lutte contre le changement climatique, de protection de l'environnement ou encore de promotion d'une vie collective, les porteurs de projets cherchent à faire évoluer les modes d'habiter, vers plus de sobriété et de partage.

<u>Hypothèse 2 :</u>
Il y a un décalage entre ces projections et les modes d'habiter réels des habitants. Ceux-ci vont s'approprier plus ou moins les dispositifs et les espaces du quartier.

Après leur installation, les habitants adaptent leurs pratiques aux contraintes de ces quartiers. Or, cette adaptation de leurs pratiques dépend de l'adéquation entre leurs valeurs et aspirations

et les normes d'habiter véhiculées par ces quartiers. Les trajectoires sociales, résidentielles, ou familiales sont ainsi convoquées comme des facteurs déterminants de leurs rapports à ces quartiers.

Hypothèse 3 :
Le décalage est plus ou moins important selon le contexte du projet urbain.

Les quartiers en renouvellement urbain ou les créations *ex nihilo* ne s'adressent pas aux mêmes individus car leur installation est plus ou moins liée à une adhésion au projet. De plus, les principes de conception diffèrent selon qu'ils concernent un renouvellement de l'existant ou la création d'un nouveau quartier.

Ces différentes hypothèses guideront notre démonstration. L'analyse de la projection des modes d'habiter dans les projets de quartiers dits durables nous conduira à aborder une pluralité de dimensions :

- Les trajectoires résidentielles des habitants,
- La réception des dispositifs mis en œuvre dans les projets,
- L'investissement des espaces publics,
- Les modalités de la construction de dynamiques collectives.

C'est par ces dimensions, dont nous mettrons en évidence la récurrence dans les projets urbains, que nous questionnerons les pratiques des habitants.

II. Démarche de recherche

Notre questionnement, partant d'un objet urbain, vise à comprendre les principes de conception, et les projections des modes d'habiter futurs. Nous analysons à la fois les logiques de conception urbaine et les dynamiques sociales davantage liées à des représentations et pratiques des habitants. Notre recherche s'inscrit donc dans une perspective interdisciplinaire (croisement des disciplines), pluridisciplinaire (addition des disciplines), voire transdisciplinaire, visant à produire un dialogue constructif entre diverses disciplines afin d'analyser et d'expliquer un problème urbain (Pinson, 2003). Dans ce cadre, si notre recherche est inscrite principalement en urbanisme, nous sollicitons des éléments des disciplines de la sociologie urbaine et de la géographie urbaine, dans le but d'élaborer un cadre d'analyse pertinent.

Au cours de notre recherche, nous ferons notamment appel à des approches élaborées par quelques auteurs qu'il nous semble important d'introduire ici.

II.1. De l'espace conçu à l'espace vécu

Dans le cadre de cette thèse, notre questionnement portera sur les confrontations entre les quartiers dits durables et les habitants, à travers leurs pratiques et représentations. Nous cherchons à analyser la projection de principes, de normes, de valeurs, par la conception de l'espace urbain, et la manière dont il est pratiqué ensuite par les habitants.

Nous appréhendons l'espace comme un « *produit social* », à la suite d'Henri Lefebvre (1974, p.39). Nous envisagerons dans notre réflexion les relations entre les individus et l'espace sous trois angles mis en évidence par Henri Lefebvre. Tout d'abord, l'espace conçu, que l'auteur détermine comme étant « *celui des savants, des planificateurs, des urbanistes, des technocrates « découpeurs » et « agenceurs » [...]. C'est l'espace dominant dans une société (un mode de production)* » (Lefebvre, 1974, p.48-49). Dans le cadre de cette thèse, nous y analyserons notamment les présupposés qui fondent sa conception.
Mais l'espace est aussi un support de pratiques qui associe dans « *l'espace perçu la réalité quotidienne (l'emploi du temps) et la réalité urbaine (les parcours et réseaux reliant les lieux de travail, de la « vie privée », des loisirs)* » (Lefebvre, 1974, p.48).
Enfin, les « *espaces de représentations* » référeraient à « *l'espace vécu à travers les images et symboles qui l'accompagnent, donc espace des « habitants », des « usagers » [...]. C'est l'espace dominé, donc subi, qui tente de modifier et d'approprier l'imagination. Il recouvre l'espace physique en utilisant symboliquement ses objets* » (Lefebvre, 1974, p.49).
Raymond Ledrut rejoint cette approche d'une triplicité de l'espace. Il note notamment que produire l'espace signifie pour une société « *créer une configuration spécifique de coexistence* » (1976, p.358) la coexistence étant considérée comme l'ensemble des relations sociales vécues qui caractérisent une culture. Il pointe notamment l'importance de l'espace dans les constructions identitaires et collectives : « *l'espace est ce à travers quoi nous existons, c'est-à-dire nous sommes en relation* » (Ledrut, 1976, p.11). Pour lui, l'espace est produit et organisé par les interactions sociales : « *l'espace est produit dans la mesure où des relations qui s'établissent créent l'espace » et en déterminent la structure* » (Ledrut, 1976, p.11-12). Mais si l'espace est le produit de ces interactions sociales, cet espace produit intervient en retour « *sur les manières d'agir et de penser* » (Authier, Grafmeyer, 2008, p.28). Cet espace produit fixe ainsi des contraintes, des normes régissant la vie sociale, organisant ou orientant les pratiques et les représentations.

Autrement dit nous défendons l'idée que l'espace est produit à la fois par l'aménagement sont il est l'objet, mais aussi par les pratiques qui s'y déroulent, les relations qui l'animent et les représentations et rapports sensibles qu'il stimule. Nous rejoignons Henri Lefebvre, pour qui l'espace conçu domine les espaces perçus et vécus. Dans le cas des quartiers dits durables, nous analyserons notamment les contraintes qui pèsent sur les pratiques et représentations, liées notamment à des normes d'habiter spécifiques.

II.2. Habiter sous contraintes

Dans notre thèse, nous cherchons à comprendre comment les ménages habitent dans les quartiers dits durables, en faisant face à des injonctions écologiques qui contraignent leurs pratiques. Il est en effet scientifiquement reconnu que les modes d'habiter, particulièrement les pratiques de consommation et de déplacements ont un impact sur l'environnement. Comme l'explique Antonio da Cunha, le développement durable remet en question ces pratiques :

> *« La notion de développement durable interroge les sociétés urbaines sur leurs modes d'organisation de l'espace, leurs modes d'habiter et de se déplacer, les nouvelles technologies de production et de communication, la gestion des ressources naturelles, les conditions d'existence et la qualité du cadre de vie des citadins. »* (Da Cunha, 2005, p.9)

Des dispositifs sont alors mis en œuvre afin de modifier les pratiques pour les rendre plus conformes aux exigences du développement durable. Or, par ces injonctions écologiques, c'est toute une conception de la manière d'habiter qui est remise en cause.
Dans cette perspective, nous interrogeons le concept d'habiter, particulièrement riche pour saisir l'importance des pratiques socio-spatiales d'un lieu ainsi que la projection des individus dans leurs espaces de vie.

En analysant les rapports des individus à leur espace de vie sous l'angle de l'habiter, nous questionnons leurs expériences de l'espace. Par la référence à cette notion comme cadre d'analyse, nous visons à rendre compte de la manière dont les individus habitent, c'est-à-dire se représentent et pratiquent l'espace en général et les lieux de vie en particulier (Paquot, Lussault, Younès, 2007). Il s'agit ainsi de comprendre la manière dont les individus résident et le rapport à l'espace que le mode résidentiel exprime (Stock, 2006). Nous nous situons dans cette perspective, qui implique que pour comprendre les conditions de l'habiter il ne suffit pas de s'intéresser au logement, mais plus largement à ce qui fonde les représentations et comportements de l'habitant dans son milieu de vie.
C'est d'ailleurs dans cette perspective que de nombreuses recherches ont été menées, sur le pavillonnaire ou dans les grands ensembles (voir notamment Dezès *et al*., 1966). Henri Lefebvre, qui participa à plusieurs de ces recherches, montre ainsi que l'habiter dépasse l'habitat, dans le sens où cela ne se résume pas à un agencement de l'espace selon des fonctions particulières (en cela il critique les grands ensembles). A l'inverse, l'habiter serait une manière de se réaliser, de modifier l'espace à son image. Il questionne ainsi l'habitat pavillonnaire pour sa capacité à offrir à l'homme des possibilités d'agir sur son quotidien et de se projeter. Il explique ainsi que cette possibilité de se projeter dans l'espace est une nécessité pour l'homme :

> *« L'être humain ne peut pas ne pas bâtir et demeurer, c'est-à-dire avoir une demeure où il vit, sans quelque chose de plus (ou de moins) que lui-même : sa relation avec le possible comme avec l'imaginaire »* (Lefebvre, 1970, p.113).

Quelques lignes plus loin, il précise cette formule :

> *« L'être humain (ne disons pas l'homme) ne peut pas ne pas habiter en poète. Si on ne lui donne pas, comme offrande et don, une possibilité d'habiter poétiquement ou d'inventer une poésie, il la fabrique à sa manière. »* (Lefebvre, 1970, p.155)

Mathis Stock (2004) distingue trois dimensions dans la pratique de l'habiter. Tout d'abord, les compétences géographiques, qu'il appréhende comme le savoir-faire qui permet aux individus de gérer l'ici, d'agir sur le paysage ou sur les distances. Il distingue ensuite l'espace comme condition, renvoyant aux conditions spatiales comme condition d'action, comme une éventuelle ressource pour agir. Et enfin, il caractérise l'espace comme épreuve qui témoigne de la difficulté d'accéder, de s'approprier et d'habiter certains lieux, et de l'épreuve à laquelle peut renvoyer l'usage de certains lieux.
Par ces trois formes d'engagements dans l'habiter, il est possible de révéler des inégalités, qui confirment la dimension politique de l'habiter. Emmanuelle Lenel (2011) a par exemple montré qu'il était nécessaire de prendre en compte les contraintes qui peuvent limiter les possibilités d'habiter l'espace. Elle montre que dans un contexte de mixité sociale, l'inégale distribution de

ressources matérielles et symboliques empêcherait certaines populations de « faire leurs » certains espaces partagés, de les marquer et de se les approprier « selon leurs propres normes ». Et « *si l'on suit cette hypothèse, il faut alors également considérer que le déploiement existentiel des individus ou des groupes possédant le plus de ressources à cet égard contraint ou limite celui des autres* » (Lenel, 2011, p.9). Habiter l'espace serait au cœur de rapports de dominations, dont les gagnants pourraient imposer leurs normes, leurs règles, leurs contraintes aux autres individus.

Nous questionnerons dans cette thèse la manière dont se construisent les usages et interactions sociales dans des espaces contraignant les pratiques. Nous analyserons donc le rôle de l'espace et de ses contraintes face à une diversité de façons d'habiter. Nous rejoignons donc là cette notion analytique de modes d'habiter, qui consiste à « *interroger les rapports qu'entretiennent les individus ou groupes sociaux avec leurs lieux et milieux de vie, leur habitat au sens large* » (Berger, 2012, p.7). De même, Nicole Mathieu défend le concept de « modes d'habiter », que nous mobiliserons dans cette démonstration, pour « *sa capacité à confronter et à articuler l'analyse des lieux habités et la conscience qu'ont les gens de les habiter* » (2011, p.54).
Cette notion de « mode d'habiter » intègre un ensemble de pratiques spatiales variables selon les auteurs (Schmitz, 2012). Ainsi, certains la mobilisent afin de traduire les stratégies résidentielles en matière de localisation, de type d'habitat ou de statut d'occupation (Bonvalet, Dureau, 2000). Pour d'autres, le mode d'habiter renvoie davantage à une façon d'habiter, tant à l'échelle de la maison (Lévy-Vroelant, 2002) que de la ville (Jarrigeon, 2012). Anne-Marie Séguin (1997) aborde les modes d'habiter sous l'angle des modes de cohabitation dans les immeubles collectifs (en termes de relations sociales, de nuisances, de règles de vie commune).

Pour notre part, nous mobiliserons cette notion de modes d'habiter pour qualifier les rapports des habitants à l'espace, afin d'analyser comment les individus s'adaptent aux lieux, font avec ses contraintes, tant physiquement que dans ses représentations. Mais, dans une conception large de l'habiter, nous analyserons aussi sous l'angle des modes d'habiter la construction des interactions sociales dans l'espace.
Dans cette analyse des modes d'habiter, nous étudierons plus particulièrement la confrontation entre les pratiques d'habiter qui sont le fait des habitants et les pratiques urbanistiques. Les pratiques étant entendues comme « *l'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations* » (Lefebvre, 1970, p.203).

Comme l'expliquent Raymond Ledrut ou Henri Lefebvre, analyser les pratiques et les modes d'habiter l'espace, revient à appréhender l'individu comme un sujet capable de s'approprier et de transformer son espace de vie.

II.3. Appropriation et adaptation à l'espace conçu

Les objectifs des projets de quartiers dits durables, qui visent à la fois à concevoir des quartiers performants, mais aussi à modifier les pratiques des habitants, impliquent des contraintes particulières dans les usages. Dans notre thèse, nous chercherons à comprendre comment les

habitants s'adaptent à ces contraintes imposées, comment les dispositifs sont pratiqués, compris par les habitants. Nous partirons là de l'individu, afin d'analyser comment ses trajectoires, ses vécus, ses valeurs et aspirations peuvent expliquer ses modes d'appropriations de l'espace conçu.

Dans l'analyse de cette confrontation entre un espace conçu et un espace vécu (Lefebvre, 1970), dans un contexte de rapports de domination pour la maîtrise de l'habiter, nous mobiliserons la notion d'appropriation. Celle-ci a émergé suite aux grandes transformations urbaines qui ont vu le jour des années 1950 aux années 1980. La critique de la rénovation urbaine des quartiers populaires des années 1950, puis celle de l'urbanisme fonctionnaliste des grands ensembles à partir des années 1960 avait permis sa généralisation, retombée depuis.
Les chercheurs de l'école de Chicago montraient, dès le début du XXème siècle, la manière dont les groupes sociaux s'intégraient dans la ville, les marquaient de leur présence dans un processus d'identification à ces lieux (Grafmeyer, Joseph, 1979). Paul-Henri Chombart de Lauwe a importé ces réflexions en France et s'est interrogé sur la capacité des habitants des grands ensembles construits à l'époque à s'y adapter.
C'est notamment Henri Lefebvre et les chercheurs de l'Institut de Sociologie Urbaine qui mobilisent et conceptualisent cette notion. Henri Lefebvre en particulier aborde l'appropriation comme moyen d'analyser la capacité des individus à laisser trace et maîtriser leur espace de vie au delà des contraintes existantes. De nombreux auteurs se saisiront ensuite de l'appropriation comme d'une compétence à mettre en œuvre des conduites et des pratiques. L'enquête menée par les chercheurs de l'Institut de Sociologie Urbaine sur l'habitat pavillonnaire (Dezès *et al.*, 1966) montrera que le rêve pavillonnaire est aussi celui d'une capacité à organiser son espace de vie, à le marquer, à le rendre à son image. Les sociologues mettront ainsi en évidence des facteurs qui favorisent l'appropriation du logement, aux dépends du logement collectif :

> *« Dans la pavillon [...] l'homme moderne « habite en poète ». Entendons par là que son habiter est un peu son œuvre. L'espace dont il dispose pour l'organiser selon ses tendances et selon ses rythmes garde une certaine plasticité. Ilse prête aux aménagements. Ce n'est pas le cas de l'espace fourni aux locataires ou aux copropriétaires dans un ensemble : cet espace est rigide, dépourvu de souplesse. Les aménagements y sont impossibles, presque toujours impossibles. »* (Lefebvre, 1966, p.16)

Cette notion d'appropriation permet selon nous de rendre compte des phénomènes de réciprocité entre les habitants et leur environnement physique et social, de mettre en valeur une dimension active de l'habitant. Celui-ci, défini comme « *celui qui habite, qui fait sa demeure fixe en un lieu* » (Choay, Merlin 2000), avec son histoire, son identité, est amené à modifier son environnement, à adapter son habitat, pensé comme construit par les institutions (Lefebvre, 1968) afin de l'habiter. Les individus usent donc de tactiques, de stratégies, de détournements avec lesquels ils « *inventent leur quotidien* » (De Certeau, 1980). En effet, comme le signale Giddens (1987, p.434), les « *activités humaines « prennent place » via une appropriation et une transformation de la nature* ».
Car les individus ne sont pas dans un « *espace pré-déterminé, mais sont avec de l'espace, qui est sans cesse créé et vécu [...], ne sont pas seulement, mais font aussi avec de l'espace* » (Stock, 2007, p.109).

Fabrice Ripoll et Vincent Veschambre (2005) distinguent deux formes principales à l'appropriation : une forme matérielle et une autre plus symbolique. L'usage exclusif de certains espaces, les dispositifs physiques limitant l'accès à certains usagers ou empêchant certains usages, correspondraient à une forme « matérielle » de l'appropriation (correspondant à la définition « prendre possession »). Une autre acception de l'appropriation se dégage, renvoyant davantage à l'action de « domestiquer ». Elle prendrait corps par un apprentissage, l'acquisition de savoirs, la familiarisation avec un territoire permettant de s'y repérer et de l'utiliser de manière efficiente. Par cette appropriation symbolique, l'individu développerait un sentiment d'attachement, voire d'identification.

Par ces différents sens, cette notion d'appropriation nous paraît particulièrement pertinente à mobiliser pour l'analyse des quartiers dits durables. D'une part, de nouvelles injonctions sont adressées aux espaces et aux modes d'habiter par le développement urbain durable. Comment se reconfigurent les interactions entre les habitants et leurs espaces de vie ? Quelles marges d'appropriation ?
D'autre part, la notion d'appropriation a pris une connotation plus négative lorsqu'il s'est agi de décrire les processus d'agrégation et d' « entre-soi » dans certains espaces urbains. L'appropriation rencontre alors le mot d'ordre de la mixité, notamment d'usages. Comment l'appropriation peut-elle permettre une diversité des pratiques dans les espaces urbains ?

Pour répondre à ces quelques interrogations, nous mobiliserons quelques approches de cette notion d'appropriation, qui nous paraissent éclairer notre analyse.
D'une part, penser en terme d'appropriation, c'est envisager l'occupation ou l'usage de l'espace, à travers notamment ses détournements, ses formes de marquage physique ou symboliques (stigmatisations, représentations). La production de signes dans l'espace est destinée à exprimer une revendication d'appropriation dans un espace donné, en conjuguant une forme physique et symbolique de cette appropriation (Ripoll, Veschambre, 2005). Nous voyons ainsi à travers ces multiples formes de détournements et de marquages de l'espace un refus des injonctions de l'espace conçu (Lefebvre, 1974). Nous analyserons particulièrement les formes de détournements face aux injonctions écologiques et aux dispositifs mis en œuvre dans les quartiers dits durables.

D'autre part, l'appropriation peut s'assimiler à une démarche de contrôle de l'espace, afin d'exercer une domination sur un territoire. Elle peut être à la fois le fait d'institutions ou de groupes sociaux ayant pris le pouvoir sur les autres. Dans ce cas, l'appropriation révèle des inégalités dans l'accès, l'occupation ou l'usage de lieux, dans la maîtrise de son propre espace de vie. Une analyse par l'appropriation permet de mettre en évidence une opposition entre ceux qui usent d'un espace à leur image et ceux qui doivent se contenter d'espaces produits pour eux, en fonction de l'image que d'autres se font de leurs besoins, de leurs critères ou de leur importance (Ripoll, Veschambre, 2005). Cette approche de l'appropriation sera notamment mobilisée pour mieux saisir la construction de normes d'habiter, de règles sociales dans les espaces analysés dans la thèse.

Enfin, en lien avec les approches précédentes, l'appropriation sensible des lieux peut se traduire en attachement affectif. Il en résulte alors une construction identitaire liée à certains espaces appropriés :

> *« Une portion d'espace terrestre (un lieu ou un ensemble de lieux) est associée à un groupe social ou une catégorie au point de devenir l'un de ses attributs, c'est-à-dire de participer à définir son identité sociale. »* (Ripoll, Veschambre, 2005)

Dans cette perspective, l'appropriation induit une inscription de valeurs portées par certains groupes sociaux dans l'espace, qui constituent alors des « *références utilisées par un et/ou des acteurs [...] pour se définir en se distinguant des autres acteurs* » (Lussault, 2007, p.93). Des logiques de distinction et de reconnaissance accompagnent ainsi la mise en œuvre des stratégies d'appropriation. Nous chercherons dans notre analyse à mettre en évidence ces formes de construction identitaires, qui s'appuient sur des appropriations symboliques de l'espace.

III. Méthodologie

Dans cette recherche de thèse nous cherchons à mettre en évidence les décalages entre l'espace tel qu'il a été conçu et les pratiques des habitants. Nous avons donc procédé en deux démarches d'analyses parallèles.

D'un côté, nous cherchions à dénouer ce qui relève des intentions de l'action : il s'agissait d'appréhender les principes sous-tendant les projets de quartiers dits durables. Nous voulions comprendre comment ces quartiers sont conçus, selon quels présupposés, comment les modes d'habiter futurs sont projetés. Dans cette optique, nous avons analysé un corpus permettant d'éclairer ces principes de conception, composé à la fois d'appels à projets pour des quartiers durables et d'un ensemble de candidatures à ces appels à projets. Cela nous permet de nous appuyer sur les principes tels qu'ils sont mis en avant par les porteurs de démarches, notamment nationales, et d'analyser leur adaptation locale, selon les contextes des projets candidats.

En parallèle, nous avions l'ambition d'analyser la manière dont ces espaces conçus sont appropriés et vécus par les habitants. En partant de deux exemples divers dans les caractéristiques du projet et dans leurs contextes, nous voulions comprendre comment les habitants se sont adaptés aux spécificités des projets urbains, appréhender les rapports aux quartiers, la vie sociale qui s'y était construite.

Ainsi, notre démarche fondée sur deux types d'analyses, sur des corpus différents, permet de répondre à notre problématique en confrontant les projections des modes d'habiter dans les projets aux pratiques réelles.

Notre démarche de recherche n'a pas été purement hypothético-déductive, dans le sens où notre questionnement n'était pas défini a priori mais que nous l'avons fait évoluer au fur et à mesure de l'enquête. Notre travail de recherche s'est basé sur des allers-retours entre l'analyse de nos corpus de documents, les phases d'enquête sur le terrain et une réflexion plus distanciée, théorique et comparative. Il s'agissait par cette articulation d'identifier ce qui constituait un

problème « central » dans les situations étudiées, et d'élaborer à partir de là une grille de lecture pertinente.

III.1. L'analyse des intentions de l'action

Souhaitant comprendre les principes de conception de ces projets, nous avons conduit un travail en deux temps. Tout d'abord, nous avons analysé un corpus de documents faisant figure à la fois de grille d'évaluation et de guide opérationnel, que sont les appels à projets de quartiers dits durables. Ceux-ci nous renseignent sur les principes et outils proposés par les porteurs de ces démarches au niveau national.

Puis, nous avons analysé les adaptations locales de ces principes énoncés, au sein d'une douzaine de candidatures à ces appels à projets. Il s'agissait à de comprendre l'adaptation locale de ces principes, d'analyser les réponses apportées localement. Nous avons choisi ces projets dans la perspective de saisir la diversité des contextes, des principes de conception.

Nous avons mené un travail relativement particulier sur l'une des exigences de l'appel à projet EcoQuartier de 2011, qui proposait aux porteurs de projets d'écrire un récit sur la vie d'un habitant dans le quartier en 2020. L'analyse d'un ensemble de ces textes nous a permis de mettre en évidence certains comportements attendus dans ces quartiers.

Figure 2 : Trois niveaux d'analyse complémentaires

3 Appels à projets

- Ministère : EcoQuartier (3 éditions)
- ANRU : Démarche Rénovation urbaine et urbanisme durableS (2 éditions)
- Région Ile de France : Nouveaux Quartiers Urbains (3 éditions)

12 candidatures

- Angers - Desjardins
- Garges-lès-Gonesse - La Muette
- Grenoble - De Bonne
- Les Herbiers - Val de la Pellinière
- Ivry sur Seine - Ivry Confluences
- Lyon - La Duchère
- Montreuil - Hauts de Montreuil / M 'Montreuil
- Nancy - Plateau de Haye / Hauts du Lièvre
- Nantes - Prairie au Duc
- Nantes - Bottière-Chénaie
- Rennes - La Courrouze
- Saint Ouen - Docks de Saint Ouen

13 récits « journée d'un habitant en 2020 »

5 récits de projets déjà analysés :

- Montreuil - Hauts de Montreuil / M 'Montreuil
- Ivry sur Seine - Ivry Confluences
- Lyon - La Duchère
- Nancy - Plateau de Haye / Hauts du Lièvre
- Rennes - La Courrouze

8 autres récits :

- Andelot-en-montagne - Ecoquartier des Epinettes
- Brétigny-sur-Orge - Clause-Bois-Badeau
- Guérande - Maison Neuve
- Guingamp - Gourland
- Ile-Saint-Denis - EcoQuartier Fluvial
- Lieusaint - L'Eau Vive
- Mulhouse - quartier Wolf-Wagner
- Nantes - Erdre-Porterie

Réalisation : auteur

III.1.a. L'analyse de trois appels à projets pour des quartiers dits durables

Comme nous l'avons expliqué précédemment, l'émergence des quartiers dits durables en France est marquée par des dynamiques d'appels à projets qui ont émergé à partir de 2008.
Nous avons choisi de nous intéresser à 3 types d'appels à projets, à la fois parce qu'ils ont été les plus médiatisés tout au long de notre travail, mais aussi parce qu'ils représentent une diversité de processus et concernent des projets variés :

- les appels à projets EcoQuartier du ministère en charge du développement durable,
- les appels à projets lancés dans le cadre de la démarche « rénovation urbaine et urbanisme durableS » de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et, enfin,
- les Nouveaux Quartiers Urbains de la région Ile-de-France.

A travers ces appels à projets, l'Etat et la région Ile-de-France fixent un ensemble de règles et de principes de conception de ces quartiers. Les appels à projets sont à la fois évalués pour l'attribution des prix et labels ; de plus, ils sont pensés comme des guides opérationnels à destination des concepteurs de ces projets. En ce sens, ils nous semblent refléter ce que les institutions porteuses de ces appels à projets attendent d'un développement urbain durable à l'échelle du quartier. L'analyse de divers appels à projets, qui se sont succédé dans le temps, portés par des institutions aux objectifs différents (notamment en raison de leurs territoires d'action), met en évidence un processus de construction de principes de conception des quartiers dits durables.

Notre analyse de ces appels à projets est d'abord thématique : nous cherchons à appréhender les similitudes et différences dans la formulation des principes de conception, et les propositions opérationnelles parfois délivrées. Un travail est mené sur les indicateurs, particulièrement quantitatifs, d'évaluation des projets.
Dans le même temps, afin d'éclairer les logiques argumentatives, nous avons procédé à une analyse de récurrence des termes employés dans les dossiers de candidature : les termes employés pour parler de ces projets sont souvent révélateurs des valeurs et objectifs qui ont présidé à leur mise en œuvre. Cela nous a permis d'établir des comparaisons entre ces appels à projets et sur leur évolution dans le temps. Cette analyse révèle notamment l'émergence de certaines thématiques ou certaines approches par rapport à d'autres.

Figure 3 : Les appels à projets sélectionnés et leurs caractéristiques

Nom de l'appel à projets	Porteur	Date résultats	Nb candidats	Nb primés	Mentions spécifiques
EcoQuartier	MEDDATL	2009	160	28	Grand prix, 27 10 prix thématiques
EcoQuartier	MEDDATL	2011	394	24	Grands prix, 6 prix thématiques
Label EcoQuartier	MEDDTL	2013	/	13+32	13 quartiers labellisés, 32 « engagés dans la labellisation »
Rénovation Urbaine et Urbanisme durableS	ANRU	2009	57	10	4 prix thématiques
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	ANRU	2011	98	10	6 prix thématiques
Nouveaux Quartiers urbains	Région Ile de France	2009	27	9	Pas de mention
Nouveaux Quartiers urbains	Région Ile de France	2010	33	9	Pas de mention
Nouveaux Quartiers urbains	Région Ile de France	2011	17	6	Pas de mention

Réalisation : auteur

Appels à projet EcoQuartier

La démarche EcoQuartier ne se limite pas à la diffusion d'un appel à projet. En amont de celui-ci, des réflexions internes au ministère se sont concrétisées sous la forme d'une grille d'analyse devant servir de trame pour les réponses des porteurs de projets. La notice accompagnant cette grille définit plus précisément des enjeux à prendre en compte, des pistes de réponses, des indicateurs.

En 2008-09 : Cet appel à projet lancé en 2008 a rencontré un succès qui n'avait pas été anticipé. En effet, 160 dossiers ont été déposés, alors que le ministère en attendait une quarantaine. Le jury d'élus, chercheurs et professionnels a classé 28 projets :

- 27 projets exemplaires sont distingués, pour leurs réponses dans l'une des sept dimensions : eau, déchets, biodiversité, mobilité, sobriété énergétique et énergies renouvelables, densité et morphologie urbaine, éco-habitat. Trois mentions cherchent à valoriser certaines opérations menées dans des contextes particuliers (« projets ruraux », « petites villes ») ou pour leur caractère prometteur (« projets d'avenir »)
- Un grand prix national pour le projet qui répond le mieux à chacun des 7 critères.

L'engouement pour la démarche lancée, le constat d'un effort à poursuivre, ainsi que l'émergence des premières critiques venues d'experts et chercheurs sur la grille élaborée en 2008, ont poussé les équipes de pilotage à mettre en place des instances de débats et de mutualisation des expériences. Des ateliers de réflexion associent d'un côté les porteurs de projets ayant pris en compte les 3 piliers proposés dans la grille de l'appel à projet (au sein du « Club opérationnel ») et de l'autre un groupe d'experts et de chercheurs (réunis dans un « Club

Scientifique »). Il s'agissait d'organiser une réflexion commune autour des réponses apportées et des difficultés rencontrées par les porteurs de projets, dans l'objectif d'élaborer de manière partenariale une nouvelle grille pour un appel à projet lancé en 2010.

En 2010-11 : Ce second appel à projets rencontre un succès tout aussi important, avec 394 candidatures. 24 projets ont été retenus, dont le palmarès cherche à mettre en avant la diversité des contextes des candidatures en comportant des « *prix spéciaux pour cibler des territoires en particulier : "Ville moyenne", "Milieu rural" et "Renouvellement urbain"* »[1]. Le ministère souhaite également récompenser les projets les plus en pointe sur des enjeux spécifiques par des prix « *"Performances écologiques", "Nature en ville", "De la qualité du projet à la vie de quartier"* »[2].
En parallèle de la préparation de ce second appel à projets, le ministère en charge du développement a souhaité dès 2011 préparer un label « EcoQuartier ».

En 2012-13 : Une première expérimentation du label est lancée en décembre 2012 par Cécile Duflot, ministre en charge de l'Egalité des territoires. Les 550 projets ayant candidaté aux deux appels à projets sont alors incités à re-candidater au label et leurs propositions sont évaluées par un comité de préfiguration. Ce label se veut progressif, en prévoyant trois étapes en fonction de la réalisation du projet : la signature de la charte des EcoQuartiers, la mention « engagé dans la labellisation », le « label national EcoQuartier »[3].
88 porteurs de projets ont signé la charte des EcoQuartiers (au 1er février 2014), dans laquelle les collectivités s'engagent à suivre les principes du développement durable dans leur politique d'aménagement. Cette charte est établie en relation avec le « *référentiel des villes européennes durables* », les lois Grenelle, la loi SRU et l'Agenda 21, et comporte 20 principes à la fois qualitatifs et quantitatifs. Après signature de la charte, les collectivités doivent faire une demande de labellisation. Ces demandes sont expertisées au niveau régional et national, puis les villes entrent dans le « réseau des villes signataires » et leurs données sont capitalisées dans « l'observatoire EcoQuartier ».

Le 9 septembre 2013, Cécile Duflot récompense 13 quartiers achevés (ou sur le point de l'être). Pour 32 autres quartiers « *en cours de finalisation* », une mention « *engagé dans la labellisation* » récompense les partis pris des projets. Une seconde vague de labellisation est prévue pour l'hiver 2014.

La démarche « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » de l'ANRU

Suite au Grenelle de l'environnement de 2008, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Caisse des Dépôts et Consignations ont lancé en 2008 un appel à projets « rénovation urbaine et urbanisme durableS » afin de d'amplifier la prise en compte du développement durable dans les projets de rénovation urbaine (conventionnés avec l'ANRU). Il s'agissait à partir de cet appel à projet de repérer et diffuser des pratiques innovantes d'urbanisme durable, ainsi que de créer

[1] MEDDTL, 2011, Communiqué de presse : Palmarès national EcoQuartier 2011, 30 novembre
[2] MEDDTL, 2011, Communiqué de presse : Palmarès national EcoQuartier 2011, 30 novembre
[3] Dossier de presse label, p.6

un réseau d'échange afin de faire connaître les initiatives locales et de capitaliser sur ces expériences. Les lauréats ont bénéficié de financements complémentaires et d'un accompagnement pour l'approfondissement de leurs projets.

En 2008-09 : 57 collectivités ont répondu au premier appel à projet, 10 candidats ont été primés, au sein de catégories telles que :

- « *La rénovation urbaine pour la ville des mixités et de la diversité,*
- *La rénovation urbaine pour une nouvelle conception et une gestion durable des quartiers,*
- *La rénovation urbaine pour une mobilité urbaine durable,*
- *La rénovation urbaine pour une ville économe des ressources et aux modes de consommation responsables.* »[1]

En 2010-11 : 98 projets ont été soumis à un jury composé de membres de l'ANRU et de la CDC, de professionnels, mais encore d'habitants. 10 projets ont été retenus, au sein de 6 mentions :

- « *Composer avec les identités du site et s'appuyer sur ses atouts*
- *Penser la complémentarité des interventions et intégrer la mixité des fonctions*
- *Articuler les différentes échelles de territoires et les temporalités des projets*
- *Penser la gestion à long terme et intégrer les enjeux environnementaux*
- *Associer les habitants à toutes les étapes du projet*
- *S'organiser et développer de nouveaux outils et modes de faire.* »[2]

Les appels à projets Nouveaux Quartiers Urbains

Les Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) ont une histoire bien différente : ils sont nés de la volonté de développer des projets locaux mettant en œuvre le Schéma Directeur de la Région Ile de France et d'en matérialiser les principes. La région précise que « *les nouveaux quartiers urbains constituent :*

- *un moyen de favoriser la construction de logements pour répondre à la crise du logement*
- *une déclinaison du volet aménagement du contrat de projets Etat – Région 2007 / 2013*
- *une traduction opérationnelle et de mise en œuvre à l'échelle locale des objectifs du schéma directeur de la région Ile-de-France adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008*
- *une démarche innovante qui bouscule le mode de faire et les pratiques de l'aménagement en faveur de l'émergence de quartiers durables visant à répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat, d'activités, de services, d'équipements conduisant à rendre la ville plus diversifiée, vivante et attractive*
- *un moyen de générer l'émergence de nouveaux quartiers urbains innovants et exemplaires. »*[3]

---

[1] ANRU, CDC, 2009, *Panorama des projets,* p.8
[2] ANRU, CDC, 2012, *Qualité urbaine, architecturale et paysagère, 98 projets*, p.6
[3] Conseil Régional d'Ile-de-France, 2012, *Rapport pour la commission permanente du conseil régional - Appels à projets « Nouveaux Quartiers Urbains »*, p.3

Trois sessions d'appels à projets NQU ont eu lieu, en 2009, 2010 et 2011 à partir d'un même cahier des charges, reprenant les principes énoncés dans le projet de Schéma Directeur. Les lauréats bénéficient d'un accompagnement technique et opérationnel ainsi que de subventions exceptionnelles.

D'autres dynamiques

Quelquefois, nous ferons référence à d'autres dynamiques qui ont été lancées, souvent à des échelles plus réduites, parfois ouvertes plus largement à des projets d'urbanisme durable.
Par exemple, les appels à projets EcoFaur puis EcoFaur^2 de la Région Bretagne (qui cherchent à récompenser des opérations remarquables à l'échelle du bâtiment, d'un espace public, ou du quartier) ou l'appel à projets Approche Environnementale de l'Urbanisme par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie-Ile de France (toutes les échelles sont concernées) ne visent pas directement la création de quartiers dits durables, contrairement à l'appel à projets « Urbanisme et quartiers durables » de la région Poitou-Charentes, qui affirme être davantage une déclinaison locale de l'appel à projets ministériel EcoQuartier. De même, certains projets franciliens ont été soutenus par la préfecture d'Ile de France dans le cadre du contrat de projet Etat-Région 2007-2013 selon ses propres critères. Ils sont qualifiés d' « écoquartiers CPER ». Enfin, signe de la diffusion de ces appels à projets, la Caisse des Dépôts et Consignations a lancé en 2009 un dispositif d'accompagnement de 15 projets d' « écoquartiers » lancés dans toute la France. Une démarche reste particulière car elle cherche à développer ce type de dynamiques dans toute l'Europe, mais reste encore peu présente en France : la démarche One Planet Living de la World Wild Foundation (WWF). A ce jour, un seul quartier a reçu ce label : le projet Confluence à Lyon.
Ces dynamiques locales très diverses, seront à l'occasion mobilisées pour appuyer le propos. Elles sont souvent soit peu détaillées, s'en tenant à la mise en avant de principes de conception larges ou d'enjeux, soit directement calquées sur le modèle de la démarche EcoQuartier. En ce sens, on peut dire que si les 3 appels à projets sur lesquels nous nous pencherons particulièrement ne sont pas exclusifs, ils révèlent des questionnements que l'on peut retrouver dans la grande majorité des dynamiques.

III.1.b. L'analyse de projets en France

Après avoir analysé les principes de conception de ces quartiers tels qu'ils sont énoncés dans les appels à projets, nous analysons leur mise en œuvre au sein de douze projets français.

Douze projets français diversifiés

Le choix de ces candidatures a fait l'objet d'une sélection rigoureuse. En effet, nous ne pouvions analyser ni la totalité des réponses à ces appels à projets (soient 786 candidatures), ni celle des projets primés (141). De plus, compte tenu de notre protocole méthodologique découlant de notre démarche de recherche, il ne s'agissait pas d'avoir une analyse exhaustive de la mise en œuvre des projets de quartiers dits durables mais davantage d'en faire ressortir des régularités ou des spécificités. Le but étant de comprendre les modes d'argumentation et les outils opérationnels mobilisés.

L'important était donc de choisir une diversité de cas, tant par leur nature, par le contexte de mise en œuvre, que dans leurs temporalités. Nous partions du principe que les porteurs de projets ayant candidaté à des concours revendiquaient une forme d'attachement aux principes des quartiers dits durables, à des modes de faire spécifiques. Ils sont finalement représentatifs des quartiers dits durables français. Donc, c'est dans ce vivier des candidats que nous avons commencé notre exploration.

Figure 4 : Les projets sélectionnés pour l'analyse et leurs réponses aux appels à projets

Ville	Quartier	EcoQuartier (appels à projets et label)	Nouveaux Quartiers Urbains	Rénovation urbaine et urbanisme durableS	Autres récompenses
Angers	Desjardins				Prix du CAUE 49 (2011) Prix Les victoires du Paysage 2010
Garges-lès-Gonesse	La Muette	2009 : densité et formes urbaines (mention spéciale Rénovation urbaine)		2009 : approche globale	
Grenoble	De Bonne	2009 : Grand prix 2013 : Label			
Les Herbiers	Val de la Pellinière				Prix Art Urbain (2007) Prix du CAUE 85 (2012)
Ivry-sur-Seine	Ivry-Confluences	*2011 : candidat*	*2011 : candidat*		Ecoquartier Grand Projet (CPER) : 2009
Lyon	La Duchère	2011 : territoire stratégique - renouvellement urbain, catégorie « rénovation de quartier » 2013 : Label		2009 : approche globale	
Montreuil	Hauts de Montreuil / M'Montreuil	*2011 : candidat*	2009 : lauréat		
Nancy	Plateau de Haye – Hauts du Lièvre	2009 : Mobilité 2011 : Grand prix 2013 : « engagé dans la labellisation »		*2009 : candidat*	
Nantes	Prairie au Duc	2009 : Nature en ville			
Nantes	Bottière-Chénaie	2009 : Densité et formes urbaines 2013 : « engagé dans la labellisation »			
Rennes	La Courrouze	2011 : Nature en ville 2013 : « engagé dans la labellisation »			2006 : Villa Urbaine Durable (PUCA)
Saint-Ouen	Docks de Saint-Ouen	2013 : « engagé dans la labellisation »	2008 : lauréat		Ecoquartier Grand Projet (CPER) : 2009

Source : Appels à projets - réalisation : auteur

Parmi les candidats aux divers appels à projets, nous avons cherché à avoir une diversité de cas autour de divers facteurs liés tant à leur contexte (grande ville/ville moyenne, diversité de localisation) qu'à la nature du projet. Nous faisions l'hypothèse qu'il existe des différences entre les principes de conception des projets, notamment liées aux caractéristiques des opérations. Nous avons donc choisi des projets aux profils différents afin de comprendre quelles spécificités en termes de mise en œuvre cela pourrait engendrer.

Le premier critère qui nous semble décisif dans le choix de ces projets est celui de leur nature : **en renouvellement urbain ou en création** *ex nihilo*. En effet, nous pouvons faire l'hypothèse que les acteurs de ces deux types d'opérations identifieraient des enjeux sociaux différents d'un quartier à l'autre, puisque ne concernant pas les mêmes populations, les mêmes trajectoires résidentielles, mais aussi sociales, familiales etc. Les réponses à ces enjeux sociaux seraient alors différentes : par exemple la mise en œuvre de la mixité sociale viserait d'un côté à rééquilibrer le profil social du quartier alors que de l'autre il s'agirait de la créer de toutes pièces en attirant des populations diverses. De plus, les quartiers en renouvellement urbain devraient composer avec l'existant, que cela soit du bâti ou des habitants déjà installés dans le quartier. Dans un quartier nouvellement créé, on peut imaginer que les concepteurs seraient plus libres dans la création de leur projet.
De même, **la taille de l'opération**, tant en surface qu'en nombre de logements construits, aurait un impact certain sur l'intégration du quartier dans la ville, sur le nombre d'équipements programmés ou encore sur l'importance des espaces publics. De même, les rapports des habitants à leur quartier pourraient être très différents dans un quartier de quelques hectares ou dans un quartier représentant plus d'une centaine d'hectares.
Enfin, **la temporalité du projet** nous semble un élément essentiel. En effet, les processus d'appropriation par les habitants du projet, des espaces construits, ou encore leur engagement dans les dispositifs de participation mis en place dépendraient largement de la temporalité du projet. Un projet mené sur plusieurs dizaines d'années offrirait davantage de possibilités d'implication aux habitants qu'un projet mené sur un temps court. De même, l'adaptation du projet aux demandes exprimées par les habitants serait plus aisée dans un projet de long terme.

Il faut noter que d'autres facteurs sont intervenus, nous ayant fait opter pour certains projets, en particulier l'accessibilité des informations nécessaires pour l'analyse, et notamment les dossiers de candidatures aux appels à projets. Quelques opportunités nous ont permis de choisir le projet des Docks de Saint Ouen (nous avons rencontré une chargée de projet lors de nos enseignements) et la ZAC de la Courrouze à Rennes (nous avons assisté à des réunions de concertation et rencontré à plusieurs reprises des porteurs du projet au sein de la Société d'Economie Mixte en charge de l'aménagement).

Dans les choix que nous avons opérés, trois projets se distinguent, n'ayant pas candidaté aux appels à projets que nous avions spécifiquement étudié (même s'ils ont tous été lauréats d'autres concours liés au développement urbain durable). Ils nous ont cependant semblé intéressants, d'une part car les porteurs des projets[1] les identifient clairement comme s'inscrivant dans cette dynamique des quartiers dits durables, d'autre part en raison de leur antériorité par rapport à d'autres projets davantage reconnus (de nombreuses livraisons étaient déjà effectives au début de notre thèse pour ces trois quartiers).

[1] Ils nous avaient notamment été signalés par les chercheurs que nous avions contactés à cette période, qui avaient recensé 270 projets dans toute la France se qualifiant de « quartiers durables », « écoquartiers » ou « quartiers verts » par leurs maîtres d'ouvrage sou la presse spécialisée (recherche Concertation Décision Environnement)

Figure 5 : Projets retenus pour l'analyse : nature et programmation des opérations

Ville	Quartier	Dossier de créa-tion	1ères livrai-sons	Achè-vement prévu	Nature	Etat initial	Taille Ha	Loge-ments créés	Porteur	MO
Angers	Desjardins	2004	2007	2013	Renouvel-lement urbain + création	Caserne désaffectée	5Ha	437	Ville d'Angers	SEM SARA
Garges-les-Gonesse	La Muette	2005	2006	2010	Renouvel-lement urbain (ANRU)	Grand en-semble d'habitat social	16Ha	796 (539 démoli-tions)	Ville de Garges-lès-Gonesse	AFTRP
Grenoble	ZAC de Bonne	2004	2007	2012	Renouvel-lement urbain	Caserne désaffectée + espaces mu-tables	15Ha	2200	Ville de Grenoble	SEM SAGES
Les Herbiers	Val de la Pellinière	2005	2007	2010	Création	Extension sur friches agri-coles	9Ha	192	Ville des Herbiers	SAEML Oryon
Ivry-sur-Seine	Ivry-Confluence	2010	2013	2025	Renouvel-lement urbain	friches indus-trielles et commerciales	145Ha	5600	Ville d'Ivry	SADEV
Lyon	La Duchère	2005	2008	2017	Renouvel-lement urbain (ANRU)	Grand en-semble d'habitat social	120Ha	1700 (1730 démol 941 rehab)	Commu-nauté urbaine de Lyon	Mission GPV Lyon La Duchère
Montreuil	Hauts de Montreuil / M'Montreuil	2009	2013	2025	Renouvel-lement urbain	Quartiers d'habitation et friches maraîchères et indus-trielles	160Ha	3000	Ville de Montreuil	Ville de Montreuil
Nancy/ Laxou/ Maxéville	Plateau de Haye	2004	2007	2022	Renouvel-lement urbain (ANRU)	Grand en-semble d'habitat social	440Ha	2500 (3600 rehab, 1120 demol)	Commu-nauté Urbaine du Grand Nancy	Villes, OPH Nancy, Meurthe et Moselle Habitat, EPARECA
Nantes	Prairie au duc	2004	2007	2017	Renouvel-lement urbain + création	Friche indus-trialo-por-tuaire	18Ha	380	Nantes Métropole et Ville de Nantes	SEM SAMOA et ville de Nantes
Nantes	Bottière-Chénaie	2003	2007	2018	Création	Friches ma-raîchères	35Ha	2000	Ville de Nantes	Nantes Mé-tropole Aménage-ment
Rennes	La Courrouze	2003	2009	2020	Création	Friches industrielles et militaires	89Ha (118Ha à terme)	4700	Rennes Métropole	SEM Terri-toires
Les Docks	Saint-Ouen	2007	2013	2025	Création	Friches industrielles	100Ha	4000	Ville de Saint Ouen	Sequano aménageme nt

Source : réponses aux appels à projets - réalisation : auteur

La constitution d'un corpus comparable pour les 12 projets

Pour chacun des 12 projets choisis, nous avons analysé principalement deux types de documents.

D'une part, les réponses aux appels à projets : nous avons recueilli les candidatures rédigées par les porteurs des projets de toutes les opérations. Ces candidatures ont constitué notre matériel premier d'analyse : il formait un corpus cohérent (la trame des candidatures correspondant aux thématiques des appels à projets), nous permettant de comparer aisément les principes de conception, les logiques argumentatives déployées, ainsi que la récurrence des termes employés.

D'autre part, des documents de présentation des projets nous ont permis d'approfondir l'analyse des principes de conception, le déroulement des projets : conventions ANRU, dossiers de presse, dossiers de présentation réalisés par les architectes, par les agences d'urbanisme (Angers) ou par les aménageurs ou collectivités (Rennes La Courrouze).

Pour quelques projets, nous avons pu avoir des entretiens téléphoniques, voire de visu, avec les porteurs de projets (liste en Annexe 1), nous permettant à la fois de récupérer des documents manquants, mais aussi de préciser quelques éléments qui semblaient obscurs lors de la lecture des candidatures. Lorsque cela a été possible, nous avons également posé des questions sur les motivations de ces porteurs de projets à candidater à ces appels à projets ; leurs réponses nous ont renseigné sur leurs attentes, sur leur vision des grilles de réponse, etc.

Comme pour l'analyse des appels à projets, nous avons ici procédé d'une part à une analyse thématique, en reprenant les catégories que nous avions identifiées lors de l'analyse des appels à projets. Parallèlement, nous avons mené une analyse de récurrence des termes employés, dont les mots-clés nous avaient paru pertinents lors d'une première lecture transversale des candidatures.

Dans le déroulement de la démonstration, nous avons choisi de ne pas rendre compte de façon indépendante des intentions des appels à projets et celles des projets locaux. Les principes évoqués dans ces deux types de documents sont très liés, ce qui implique d'après nous de les mettre en regard sans les séparer dans leur analyse.

En effet, les appels à projets sont construits dans le cadre d'une démarche collective associant largement les porteurs de projets locaux, au sein de Clubs[1]. Les grilles composant ces appels à projets sont construites dans le cadre de ces clubs, à partir de retours d'expériences, de « bonnes pratiques » qui sont autant d'objectifs retraduits dans ces appels à projets. Dans ce cadre, les porteurs des appels à projets sont davantage dans une position d'animateurs chargés de structurer les travaux de ces réseaux d'échanges, que d'acteurs imposant des objectifs aux porteurs de projets.

Analyse de discours sur les usages projetés

Nous avions pu déceler, souvent en creux des candidatures, la construction de comportements attendus dans ces quartiers dits durables. L'analyse de ces comportements nous intéressait car

[1] Seul l'appel à projets des Nouveaux Quartiers Urbains est spécifique, construit d'abord à partir d'objectifs portés par la Région Ile de France par l'intermédiaire de son projet de SDRIF

elle nous permettait d'aller plus loin dans les attendus des concepteurs des projets. Or, l'appel à projet EcoQuartier de 2011 nous donnait l'opportunité de réaliser une analyse en profondeur de ces comportements projetés, puisqu'il était demandé aux porteurs de projets de joindre à leur candidature un récit d'une à deux pages, en répondant à la proposition qui était formulée ainsi : « *Racontez-nous comment vous imaginez une journée classique d'un habitant du quartier en 2020*»[1]. L'analyse de ces textes nous permettait de mieux comprendre la construction de normes d'habiter dans ces quartiers, des normes d'usages qui prévalent à leur conception.

Même s'il faut noter quelques limites[2], ce corpus homogène s'avère très riche pour l'analyse. Ces quelques limites ne nous paraissent pas minorer l'intérêt de ces textes, dès lors qu'elles sont clairement prises en compte dans l'analyse. En effet, nous ne cherchons pas ici à obtenir une description de ces quartiers, mais davantage à analyser la construction sociale de cet habitat idéal-typique tel qu'il apparaît dans ces récits.

Nous avons eu accès aux 5 récits des candidats à l'appel à projets EcoQuartier 2011 que nous avions sélectionnés[3]. Nous avons ajouté à cette sélection 7 autres candidatures qui ont reçu des prix dans des catégories très variées (notamment EcoQuartier en 2011) et qui ont été largement médiatisées. Enfin, 2 autres textes nous avaient été signalés par le porteur de la démarche EcoQuartier au ministère, comme étant représentatifs de ce qui était attendu d'un tel exercice. Ces nouveaux textes permettent de diversifier notre échantillon (en termes de contextes, de types d'opérations). C'est donc un ensemble de 13 textes qui ont été analysés.

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Dossier de préinscription*, p.4
[2] Ces textes sont signés des élus en charge des projets, mais nous ne connaissons pas les contextes de leur production, les qualités des auteurs etc. Quelques initiatives se distinguent, notamment la candidature de la ville de Montreuil qui a confié l'écriture du texte au philosophe Thierry Paquot. Les collectivités candidates sont aussi très hétérogènes, pour des projets très divers, comme nous l'avons montré plus haut.
[3] M'Montreuil, Ivry Confluences, La Courrouze, La Duchère et Hauts du Lièvre

Figure 6 : Les 13 récits analysés

Ville	quartier	Nature	Etat initial	Appel à projet (lauréat)
Andelot-en-montagne	Ecoquartier des Epinettes	Création	Friches agricoles	2011 : Ecoquartier du Conseil Régional de Franche-Comté 2011 : candidat EcoQuartier
Brétigny-sur-Orge	Clause-Bois-Badeau	Renouvellement - Création	Friche industrielle	2009 : NQU 2011 : candidat EcoQuartier
Guérande	Maison Neuve	Création	Friches agricoles	2011 : EcoQuartier (Petite ville)
Guingamp	Gourland	Renouvellement	Renouvellement urbain (ANRU)	2011 : candidat EcoQuartier
Ile Saint Denis	Ecoquartier de l'Ile Saint Denis	Renouvellement - Création	Friche industrielle	2011 : EcoQuartier (Prix d'avenir)
Ivry-sur-Seine	Ivry Confluences	Renouvellement urbain	Friches industrielles et commerciales	Ecoquartier Grand Projet (CPER) : 2009
Lieusaint	L'Eau Vive	Création	Friches agricoles	2011 : NQU 2011 : candidat EcoQuartier
Lyon	La Duchère	Renouvellement	Renouvellement urbain (ANRU)	2011 : EcoQuartier (territoires stratégiques – Renouvellement urbain) 2013 : Label
Montreuil	Hauts de Montreuil / M'Montreuil	Renouvellement urbain	Quartiers d'habitation et friches maraîchères et industrielles	Nouveaux Quartiers Urbains : 2009
Mulhouse	quartier Wolf-Wagner	Renouvellement urbain	Opération dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine	2011 : Ecoquartier (territoires stratégiques – Renouvellement urbain)
Nancy/ Laxou/ Maxéville	Plateau de Haye - Hauts du Lièvre	Renouvellement urbain	Opération dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine	2009 : EcoQuartier : Mobilité 2011 : Grand prix EcoQuartier 2013 : « engagé dans la labellisation » EcoQuartier
Nantes	Erdre-Porterie	Création	Friche agricole	2011 : candidat EcoQuartier
Rennes	La Courrouze	Création	Friches industrielles et militaires	2011 : EcoQuartier : Nature en ville 2013 : « engagé dans la labellisation » EcoQuartier

Source : réponses aux appels à projets - réalisation : auteur

Nous avons analysé ces textes manuellement, en plusieurs temps :

- une première grille reprenant quelques informations factuelles : la composition familiale des ménages, les situations sociales et professionnelles lorsqu'elles sont abordées, l'organisation des journées
- une analyse de récurrence des termes (et de leur contexte d'énonciation) afin notamment d'avoir une vision d'ensemble des dispositifs ou espaces mentionnés d'une part, et des valeurs (solidarité, partage etc.) abordées dans les récits d'autre part
- une analyse thématique pour appréhender les similitudes et différences dans les pratiques mises en scène, entre les espaces mentionnés au cours des récits.

III.2. Le choix de deux terrains

Après avoir analysé la manière dont les enjeux sociaux étaient définis et pris en charge dans les discours des concepteurs de projets, nous avons cherché dans un premier temps à comprendre comment ces principes s'incarnent localement. Nous cherchions ainsi à confronter les principes

de conception, les présupposés et intentions formulés dans les appels à projets et les candidatures locales, à deux projets analysés plus finement. Il s'agissait alors de comprendre ce qui se joue dans la conception de ces quartiers, dans la construction de réponses locales aux enjeux sociaux identifiés localement par les porteurs de projets.
Dans un second temps, nous avons cherché à comprendre comment se réorganisent les modes d'habiter dans ces quartiers. Nous avons donc analysé les pratiques réelles et les représentations travers les discours de ménages s'y étant installés.

Il nous semblait important de comparer les processus d'appropriation dans des quartiers relativement différents par leur taille, leur nature, selon les principes de conception des projets. Nous cherchions ainsi à mettre en regard deux cas, deux contextes, deux types de processus afin d'éclairer sur chacun des terrains ses spécificités, de saisir le particulier par la comparaison.

III.2.a. Le choix de deux terrains

La sélection de ces terrains a été motivée en premier lieu par le fait qu'ils soient déjà habités, ce qui a réduit fortement les choix possibles. En effet, afin d'analyser les pratiques des habitants, il nous semblait important de pouvoir enquêter sur des terrains habités depuis plusieurs mois par un nombre conséquent de ménages. Notre objectif n'était pas seulement de comprendre comment les habitants vivent leurs premiers moments dans ces quartiers mais la manière dont, sur un temps relativement long, ils avaient découvert les espaces du quartier, inscrit leurs pratiques dans une certaine quotidienneté, établi des liens avec d'autres habitants, etc. Or, le nombre de quartiers dits durables habités en France était relativement faible en 2010, ce qui rendait le choix assez restreint.
De plus, afin d'appréhender une diversité des situations possibles, nous avons choisi de nous intéresser à deux quartiers aux profils différents afin de comprendre quelles spécificités en termes de conception mais aussi de pratiques réelles de la part des habitants cela pourrait engendrer.
Nous avons donc sélectionné deux terrains relativement accessibles depuis Paris afin d'y mener plusieurs phases d'observation et d'entretiens : le quartier des Brichères à Auxerre et le quartier Beauregard à Rennes.

Figure 7 : Quelques éléments de présentation des deux terrains d'enquête

	Nature	Taille (Ha)	Nombre de logements prévus	1ères livraisons	Achève-ment prévu	Logements livrés au démarrage de la thèse (2010)	Candidatures à des appels à projets
Les Brichères (Auxerre)	Projet de Rénovation Urbaine	22,4	440	2006	2014	170	2009 : candidat EcoQuartier 2009 : candidat Rénovation urbaine et urbanisme durableS
Beauregard (Rennes)	Création sur une friche agricole	109	5627	1997	2020	3129	1997 : lauréat opération CEPHEUS (Commission Européenne)

Source : documents de présentation des projets

D'autre part, si les deux projets étaient abondement cités dans la littérature en 2010 (Souami, 2006 ; Lefeuvre, Sabard, 2009 ; Charlot-Valdieu, Outrequin, 2009), ils ne revendiquaient pas la même approche : l'un affichait clairement le qualificatif d'écoquartier des Brichères, l'autre était davantage qualifié de « quartier paysager », « cité-jardin » par ses concepteurs. Nous faisions alors l'hypothèse que cette qualification révélait une approche différente du projet, l'une prenant davantage en compte les critères EcoQuartier, l'autre, plus ancienne, de l'ordre de l'expérimentation et traduisant une politique de développement durable plus ancrée.

Dans les deux sites d'investigation, nous avons effectué des entretiens semi-directifs auprès des chargés de projet, auprès de l'aménageur, auprès des bailleurs sociaux, auprès de personnels techniques, et auprès d'associatifs. Nous avons rencontré des acteurs locaux ayant des fonctions très différentes entre février 2011 et avril 2014 (Annexe 1 : Liste des acteurs rencontrés). Nous avions élaboré un guide d'entretien au préalable par type d'acteur autour des quatre thèmes suivants :

- L'émergence du projet et de ses principes de développement urbain durable
- La programmation de logements, d'équipements, de services
- La communication effectuée autour de la livraison des logements et les éléments disponibles sur les logements construits.
- La prise en compte des pratiques des habitants

III.2.b. Des vagues d'entretiens avec les habitants

Ces quelques constats nous amènent à nous demander comment ces principes de conception sont appréhendés par les habitants. A partir d'une enquête par entretiens dans ces deux quartiers dits durables d'Auxerre et de Rennes, nous cherchions donc à comprendre comment s'organisent les pratiques et relations sociales dans ces quartiers.
Nous avons mené des entretiens auprès de 45 ménages[1] de ces deux quartiers entre mai 2011 et décembre 2013. L'enquête a été plus approfondie sur une résidence écologique à Rennes, la résidence Salvatierra, dans laquelle nous avons mené 6 entretiens. Nous avons effectué des entretiens semi-directifs à l'aide de guides (Annexe 2 : Guide d'entretiens habitants – Auxerre, nouveaux arrivants, 3 et 4) construits autour des grands thèmes suivants :

- les caractéristiques de l'ancien logement et celles de l'ancien
- les critères du choix résidentiel
- l'arrivée dans le nouveau logement, dans le quartier
- les pratiques quotidiennes du quartier
- l'implication dans la vie collective

Le mode d'accès privilégié aux enquêtés, sur les deux terrains a été celui du « *proche en proche* » (Blanchet, Gotman, 1992), c'est-à-dire reposant sur la mobilisation d'intermédiaires-relais qui à leur tour orientent vers d'autres enquêtés potentiels. Les premiers enquêtés ont été mobilisés autour de notre réseau de connaissance à Rennes, auprès de bénévoles associatifs à Auxerre. Les enquêtés suivants étaient donc au courant de notre démarche lorsque nous les contactions, ce

[1] Soit 55 habitants puisque certains se sont déroulés avec plusieurs membres du même ménage

qui a facilité les échanges. A Rennes, nous avons rencontré plusieurs habitants directement lors des évènements de quartier (fête de quartier, festival de musique...).
Nous avons eu davantage de difficultés à interroger les habitants à Auxerre : peu d'habitants étaient présents dans les espaces publics, le conseil de quartier des Brichères ne compte pas d'habitants de l'écoquartier, et l'association de quartier ne concernait finalement qu'une partie de la population (notamment des personnes relativement âgées, retraitées). Nous avons donc pris le parti de mobiliser à la fois le gardien afin d'avoir accès à un premier groupe d'enquêtés, qui nous ont ensuite, une fois mis en confiance, orienté vers d'autres habitants. D'autre part, nous avons démarche directement, par téléphone ou en porte à porte, plusieurs habitants du quartier. Nous avions ainsi une volonté de diversifier les modes d'approche afin d'éviter les biais liés à l'origine des enquêtés. Finalement, notre échantillon s'est révélé relativement diversifié tant du point de vue des caractéristiques sociodémographiques que des trajectoires résidentielles ou des pratiques rapportées

Figure 8 : Caractéristiques des ménages interrogés à Rennes

n°	sexe	âge	statut matrimonial	enfants au domicile	statut professionnel	quartier/ville précédent	date emménagement	statut résidentiel	détail
1	H	61	couple		retraité	Rennes (Cleunay)	2001	propriétaire	Salvatierra
	F	65			retraitée	Noyal Chatillon			
2	H	26	couple		CDD	Saint Grégoire	2010	locatif privé	
3	F	42	seule	1	fonctionnaire	Rennes (La Poterie)	2008	propriétaire (Access. Soc.)	
4	F	41	couple	2	sans emploi	Rennes (centre-ville)	2009	locatif social	
5	F	78	couple		retraitée	Rennes (Villejean)	2006	locatif social	
6	F	37	couple	2	fonctionnaire	Paris	2007	propriétaire	
7	H	57	couple		CDI	Rennes (Longchamps)	2008	propriétaire (Access. Soc.)	
	F	48			CDI				
8	H	69	couple		retraité	Melesse	2009	locatif social	
	F	60			fonctionnaire				
9	F	52	couple	2	CDI	Bédée	2009	locatif social	
10	F	47	seule	2	CDI	Rennes (la Lande du Breuil)	2011	locatif social	
11	H	36	seul		intérimaire	Lille	2003	propriétaire (Access. Soc.)	
12	H	32	couple		CDI	Rennes (Villejean)	2010	propriétaire	Salvatierra
	F	32			CDI	Saint Lô			
13	H	40	couple	2	fonctionnaire	Vitré	2008	propriétaire	Salvatierra
14	H	29	couple	1	fonctionnaire	Châteaubriand	2011	propriétaire	
	F	27			fonctionnaire				
15	H	68	couple		retraité	Rennes (Maurepas)	2009	propriétaire	
	F	68			retraité				
16	F	46	seule	2	CDI	Rennes (Le Blosne)	2005	locatif social	
17	H	35	seul		CDI	Cergy	2006	locatif privé	
18	H	22	seul		étudiant	Fougères	2011	locatif privé (résidence étudiante)	
19	F	22	couple		étudiante	Rennes (Cleunay)	2012	locatif privé	
20	H	35	couple	2	commerçant	Rennes (ZUP Sud)	2009	locatif social	
21	H	68	couple		retraité	Rennes (La Touche)	2005	propriétaire	
	F	64			retraitée				
22	F	39	couple	2	CDI	Paris	2007	propriétaire	Salvatierra
23	H	24	couple		étudiant	Saint Grégoire	2011	locatif privé	
24	H	48	couple		fonctionnaire	Rennes (Saint Martin)	2001	propriétaire	Salvatierra
25	H	23	seul		étudiant	Saint Brieuc	2012	locatif privé (résidence étudiante)	
26	F	38	couple	1	CDI	Rennes (centre-ville)	2009	propriétaire	Salvatierra
27	H	37	seul		CDI	Rennes (Le Mail)	2010	propriétaire (Access. Soc.)	
28	F	43	couple	2	fonctionnaire	Rennes (Maurepas)	2006	propriétaire (Access. Soc.)	

Figure 9 : Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (relogés)

n°	sexe	âge	statut matrimonial	enfants au domicile	statut professionnel	date emménagement	relogement	quartier/ville précédent	statut résidentiel
1	F	53	seule		CDI	2006	oui	Brichères	locatif social
2	H	58	couple		sans emploi	2008	oui	Sainte Geneviève	locatif social
3	H	48	couple	2	CDI	2012	non	Sainte Geneviève	propriétaire (Access. Soc.)
4	H	54	couple		CDI	2008	oui	Sainte Geneviève	locatif social
	F	52			CDI				
5	H	62	couple		retraités	2006	oui	Brichères	locatif social
6	H	38	couple	2	CDI	2011	non	Rive Droite	propriétaire (Access. Soc.)
7	F	67	seule		retraitée	2008	oui	Sainte Geneviève	locatif social
8	F	68	seul		retraitée	2008	oui	Sainte Geneviève	locatif social
9	H	38	couple	3	CDI	2008	oui	Sainte Geneviève	locatif social
	F	35			sans emploi				
10	H	39	couple	2	fonctionnaire	2006	oui	Brichères	locatif social
	F	43			CDD				
11	H	28	seul		CDI	2008	décohabitation	Sainte Geneviève	locatif social
12	H	61	couple		retraités	2008	oui	Brichères	locatif social
	F	60							
13	H	57	couple	1	fonctionnaire	2011	non	Sainte Geneviève	propriétaire (Access. Soc.)

Figure 10 : Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (pavillonnaires)

n° entretien	sexe	âge	statut matrimonial	statut professionnel	date emménagement
14	H	68	couple	retraité	1985
15	F	89	seule	retraitée	1981
16	H	71	couple	retraité	1974
17	H	64	couple	retraité	1991

Deux entretiens exploratoires ont été menés auprès d'un réseau personnel (connaissances amicales habitant le quartier) à Beauregard, afin de vérifier la cohérence du guide d'entretien et l'adapter à quelques réponses recueillies. Les entretiens suivants se sont déroulés sans problème majeur.

Nous souhaitions laisser une large place à l'échange et à d'éventuelles digressions. Ces entretiens ont duré entre 40 minutes pour les plus courts et jusqu'à deux heures et demi pour les plus longs (en moyenne autour d'1h30). Ils ont tous été enregistrés sous réserve d'anonymat, ce qui n'a pas posé de problème particulier, et retranscrits intégralement par nos soins. Les entretiens se sont déroulés majoritairement au domicile des enquêtés. Deux enquêtés à Auxerre et trois à Rennes ont souhaité nous rencontrer en dehors de chez eux, ou ont prétexté des obligations. Nous avons donc à quatre reprises été amenés à les interroger dans un lieu neutre (une salle associative), et une fois dans une brasserie du quartier.

Nous tenons à revenir ici sur une difficulté rencontrée lors de nos phases d'entretiens avec les habitants. Sur les deux terrains, des remarques nous ont été faites sur la répétition de ces enquêtes, dont certains habitants ne comprennent pas toujours le sens et les objectifs. Ils sont sollicités pour des enquêtes de différentes natures : des évaluations menées sur le projet[1], des interviews que quelques habitants ont été amenés à donner aux médias locaux ou nationaux, et des travaux universitaires (travaux d'étudiants, ou recherches en cours[2]).

Cette accumulation des démarches d'enquête sur un terrain relativement réduit peut renforcer un sentiment de méfiance pour des ménages déjà soumis à une multitude d'évaluations et de jugements au quotidien : catégorisation selon leurs lieux d'habitation, leur situation sociale, ou encore hiérarchies selon leurs origines, leur couleur de peau, leur âge… Cette succession des enquêtes à Auxerre a été un motif de refus pour une dizaine de personnes que nous avons pu contacter. Nous avons donc pris soin de bien expliquer le cadre de l'enquête que nous menions à chaque prise de rendez-vous. Notre statut d'étudiant a souvent facilité les choses, permettant d'instaurer une forme de confiance réciproque avec les personnes sollicitées.

Cette situation pose néanmoins, il nous semble, une question au chercheur sur les retours qui sont envisageables de la recherche auprès de la population. A Rennes, nous avons proposé aux acteurs locaux des temps de discussion autour de notre recherche. A Auxerre, le manque de dynamique collective ou de structure porteuse ne permet pas d'envisager un retour sous cette forme.

III.2.c. Un autre regard plus « impliqué » à Beauregard

Nous avons eu l'opportunité au démarrage de notre thèse (à partir de début 2011) d'être associés à une démarche participative menée conjointement par la ville de Rennes, l'association d'éducation populaire La Ferme de la Harpe et l'association d'habitants Vivre à Beauregard.

---

[1] Enquête préalable aux relogements en 2005-2006 aux Brichères ; étude sociale menée en 2002-2003 à Beauregard ; étude du CREDOC sur les modes de consommation à Beauregard en 2013

[2] Plusieurs recherches ont été menées particulièrement aux Brichères. Notamment une recherche menée par Taoufik Souami sur les pratiques énergétiques de 2010 à 2013, et une thèse en cours en sociologie filmique par Emilie Balteau (Centre Pierre Neuville - Evry).

Cette démarche avait pour objectif de définir des orientations de programmation, de gestion et d'animation de la future maison de quartier, livrée à l'été 2014.
Cette implication, volontaire, donc sans aucune contrepartie, nous a permis d'assister à plusieurs réunions publics, ateliers, réunions de chantiers, organisées par les porteurs de cette démarche.
C'est notamment par notre présence aux premières réunions de cette démarche, par quelques entretiens informels que nous avons mené avec les acteurs rencontrés lors de ces évènements, que nous avons pu saisir les enjeux tels qu'ils se présentaient à Beauregard.
De plus, l'implication dans cette démarche nous a donné accès à bon nombre d'acteurs, variés, impliqués sur le quartier, et à des habitants engagés de manières diverses dans la vie collective locale (au sein de la démarche en elle-même, ou bénévoles actifs au sien des associations présentes sur le quartier).
Nous avons nous-même participé à l'organisation de quelques évènement (fête de la démarche participative en juin 2012), et assuré le pilotage de deux parcours commentés réalisés avec des acteurs locaux (élus, aménageur, architectes, techniciens et associatifs), entre septembre et juin 2012. Nous avons repris certains extraits des paroles de ces acteurs dans la démonstration de cette thèse.
Enfin, il faut noter que dans le cadre de cette démarche participative, nous avons été amené à présenter quelques éléments de nos résultats intermédiaires à un groupe d'acteurs locaux (aménageur, élu de quartier, associatifs, représentants d'un bailleur social, direction de quartier) à l'automne 2013. Un autre moment de retour et de discussion de nos résultats est prévu pour l'hiver 2014-2015, dans le cadre d'un atelier participatif auprès des habitants.

Partie 2

Les dimensions sociales des projets de quartiers dits durables

Deuxième partie : Les dimensions sociales des projets de quartiers dits durables

Dans cette partie, nous analyserons la manière dont sont construites les dimensions sociales des projets de quartiers dits durables. Les porteurs de démarches définissent des enjeux sociaux auxquels ils cherchent à répondre au travers de la conception de ces quartiers. Nous chercherons à comprendre comment les concepteurs définissent ces enjeux sociaux, sur quels questionnements et objectifs. Nous détaillerons les principes d'action mis en avant pour y répondre, en montrant les spécificités des quartiers dits durables comparés à des projets urbains plus traditionnels.

Nous analyserons les enjeux sociaux tels qu'ils sont identifiés dans deux types de documents définissant les principes de conception de ces quartiers dits durables.
D'une part, nous avons choisi trois appels à projets parmi les principaux lancés en France, pour la diversité de leurs approches et des types de projets qu'ils visent : l'appel à projets ministériel EcoQuartier, l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains de la région Ile de France et enfin la démarche Rénovation urbaine et Urbanisme durableS de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Ces différentes dynamiques proposent des critères, des cadres de réflexion et des formes d'accompagnement aux porteurs de projets qui souhaitent s'y engager. Ils identifient notamment des enjeux sociaux auxquels les projets locaux doivent apporter des réponses.
D'autre part, nous avons analysé un ensemble de candidatures afin de comprendre comment les concepteurs se positionnent par rapport aux enjeux sociaux identifiés et, plus largement, les types de réponses locales face aux principes de conception énoncés dans les appels à projets. Nous nous demanderons si les adaptations locales sont homogènes, ou s'il existe des différences entre projets, liées notamment à la nature des opérations (création ou renouvellement urbain), ou à d'autres particularités (contexte local, temporalités, place des initiatives locales...).

Tout d'abord, nous démontrerons que les appels à projets pour des quartiers dits durables et les candidatures locales définissent un objectif commun de « vivre ensemble » (Chapitre 3). Nous détaillerons la construction de ce projet social, en montrant les évolutions perceptibles dans sa définition et dans les modalités de sa mise en œuvre, dans le temps mais aussi selon les types de projets.
Puis, nous nous pencherons sur la manière dont les concepteurs envisagent les pratiques futures dans ces quartiers (Chapitre 4). La gestion des comportements tend à prendre une place importante dans ces projets, comme condition essentielle pour atteindre les performances prévues. Nous analyserons la construction de la figure d'un « habitant-type » et les dispositifs socio-techniques mobilisés pour guider les comportements vers ces pratiques idéales-typiques.
Enfin, nous décrirons les ressorts d'une certaine homogénéisation des projets de quartiers dits durables (Chapitre 5). La définition des enjeux auxquels ces projets doivent répondre, la mise en avant de principes de conception similaires s'appuient sur des références communes, des « bonnes pratiques » qui tendent à une certaine standardisation de la production urbaine et une focalisation autour de propositions techniques.

Chapitre 3

Des appels à projets aux projets : la construction d'un « nouvel art de vivre ensemble »

Chapitre 3 : Des appels à projets aux projets : la construction d'un « nouvel art de vivre ensemble »

Dans les divers appels à projets nationaux lancés depuis la fin des années 2000, la dimension sociale est mise en avant comme une particularité française. Il s'agirait de se démarquer des premières réalisations européennes, considérées comme déficientes dans leur prise en compte des problématiques sociales.
Nous chercherons ici à comprendre quels sont les enjeux sociaux identifiés dans le cadre des quartiers dits durables français. Quels principes et réponses communs se dégagent ? Quelles sont les différences entre les projets dans la définition de cette dimension sociale ? Quelle diversité des outils mis en œuvre ?

A partir d'une analyse thématique complétée par une étude de la récurrence de certains termes employés dans les appels à projets et les candidatures locales, nous montrerons que le « vivre ensemble » est avancé comme un mot d'ordre généralisé. Celui-ci a changé de sens, passant de la prise en compte des impacts sociaux des projets à une volonté de changement des modes d'habiter locaux. Il s'incarne dans différents registres d'action, considérant tout d'abord le quartier comme un lieu privilégié de mise en œuvre du développement urbain durable et de réalisation d'une vie collective. Ensuite, les espaces publics et notamment les espaces verts sont appréhendés comme le support à une sensibilisation à la protection du cadre de vie. La mixité sociale est l'un des principes forts portés par ces projets, mais recouvre des représentations très différentes selon les types de contextes. Enfin, l'implication des habitants par des dispositifs participatifs tend à responsabiliser les habitants dans leurs pratiques.

I. La définition des enjeux sociaux dans les appels à projets

Cherchant à se différencier de projets pionniers critiqués pour être devenus des « *ghettos de bobos* » (Emelianoff, 2011, p.33), les porteurs d'appels à projets mettent en avant une « approche française », qui inciterait les projets à mettre en œuvre des réponses aux enjeux sociaux. Dans cette perspective, les appels à projets que nous avons analysés ont en commun de valoriser un mot d'ordre du « vivre ensemble » qui résumerait le projet social des quartiers dits durables. D'abord restreint à une réponse aux « risques sociaux », ce « vivre ensemble » tend à prendre en compte une ambition d'évolution des modes d'habiter.

I.1. <u>Une « approche française » revendiquée face à des risques sociaux</u>

Les porteurs des démarches mettent en avant la prise en compte des enjeux sociaux dans les projets français : « *Nous ne voulons pas répéter les erreurs de Bo01 ou BedZed. L'objectif pour nous*

est de valoriser ce côté social des projets » [1]. La mise en œuvre de réponses à ces enjeux sociaux serait même une dimension décisive dans l'appréciation des candidatures aux appels à projets :

> *« Le social, c'est le plus qu'on peut apporter ; un projet sans mixité, sans prise en compte des questions sociales dans leur ensemble ne peut pas être un écoquartier. En tous cas, il ne sera pas un EcoQuartier tel que le conçoit le ministère […] c'est incompatible avec le développement durable tel qu'on le fait ou on veut le faire en France. »*[2]

Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire[3], insiste sur la prise en compte des enjeux sociaux dans la conception des « EcoQuartiers » :

> *« Les EcoQuartiers et les EcoCités ont aussi un rôle social et économique à jouer [...] : leur contribution à l'élaboration d'une plus grande cohésion sociale et à la réduction des inégalités territoriales doit être forte. »*[4]

La succession des appels à projets de quartiers dits durables témoigne d'une évolution de la prise en charge des enjeux sociaux dans la mise en œuvre d'un développement durable.
L'appel à projet ministériel EcoQuartier constitue de ce point de vue une illustration significative. En effet, dans la première grille de 2009, les outils se révèlent assez traditionnels et sectoriels.

Figure 11 : Grille de l'appel à projets EcoQuartier de 2009

Pilier social et sociétal	Pilier économique	Pilier environnemental
Organiser la gouvernance urbaine pour l'EcoQuartier	Optimiser la portée économique du projet	Promouvoir les performances écologiques dans l'aménagement
Améliorer la cohésion sociale	Assurer la pertinence du montage financier du projet	Promouvoir la qualité environnementale et architecturale des formes urbaines
Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle	Garantir la pérennité du projet	

Source : notice de l'appel à projets EcoQuartier - réalisation auteur

De manière générale, l'appel à projet cherche avant tout à éviter une ségrégation sociale de ces quartiers, se plaçant dans une logique d'anticipation des risques sociaux au sein des projets. Le projet social de ces quartiers, avec pour mot d'ordre le « vivre ensemble », reste largement restreint à la recherche d'une diversité des populations, pour à la fois « *réduire les phénomènes de ségrégation socio-spatiale* » dans ces quartiers, mais aussi « *améliorer la cohésion sociale* » en « *[renforçant] les liens sociaux* »[5].

---

[1] Entretien avec le chef de projets EcoQuartier au ministère, le 8 avril 2011. Bo01 et BedZed sont deux écoquartiers pionniers en Europe, reconnus pour leurs performances techniques mais critiqués pour la faiblesse de leurs résultats en termes de diversité de peuplement ou de participation des habitants.
[2] Entretien avec le chef de projets EcoQuartier au ministère, le 20 novembre 2013
[3] Pour faciliter la lecture, les terminologies de ce ministère ayant varié à de nombreuses reprises entre 2009 et la rédaction de cette thèse, nous parlerons par la suite de « ministère en charge du développement durable »
[4] Jean-Louis Borloo, 1ère Conférence Ville durable, 4 novembre 2009
[5] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p16

La définition faite par l'Agence Régionale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (ARENE) explicite cette volonté de maîtrise des impacts comme un objectif central de ces projets :

> *« Un aménagement durable de quartier se conçoit par une prise en compte de l'ensemble de ces impacts, tant au niveau environnemental qu'aux niveaux économique et social, aussi bien lors du déroulement du projet que dans sa phase d'exploitation »*[1].

Cette grille traduit une volonté des porteurs de démarches cherchant à se distinguer de certains projets pionniers de quartiers dits durables en Europe, critiqués pour être devenus des « *ghettos de bobos* » (Emelianoff, 2011, p.3), en revendiquant une « approche française » dans la production des quartiers dits durables. Les promoteurs de ces quartiers dits durables font parfois appel à des figures répulsives, pointant « *la négligence de l'aspect social* »[2] pour valoriser certains principes :

> *« L'écoquartier n'est pas le refuge de quelques-uns comme le sont les condominiums américains. Il doit être ouvert (accessible à tous) et reproductible. L'écoquartier vise par conséquent différentes formes de mixités : mixité sociale (en fonction de la catégorie socioprofessionnelle et de l'activité), générationnelle (en fonction de l'âge), familiale (nature et taille du ménage). »* (Charlot-Valdieu, Outrequin, 2009, p.60)

La Charte des « éco-quartiers » de Lille Métropole met en avant la prise en compte des dimensions sociales dans les projets, allant à l'encontre des reproches de ségrégation sociale adressés à ces quartiers :

> *« On entend souvent qu'un éco-quartier, c'est réservé uniquement aux bobos ?*
> *Au contraire, l'un des objectifs fondamentaux de l'éco-quartier est de favoriser la mixité sociale, en offrant une grande diversité de logements susceptibles de répondre au besoin de tous : grands et petits logements, logements pour les personnes âgées, les jeunes, les familles, logements privés et logements sociaux…*
> *De plus, un éco-quartier est un quartier bien équipé, proche de tout, avec plus de nature, moins de nuisances… en un mot, un quartier plus agréable ! Qui a envie d'habiter un quartier comme ça ? Tout le monde ! »*[3]

Cette prise en compte des enjeux sociaux était cependant appréhendée comme un « pilier » nécessaire mais seulement complémentaire : l'enjeu de ces projets portait avant tout sur les aspects techniques garants des performances écologiques des projets. Les mentions des prix attribués à l'issue de cet appel à projet témoignent de déséquilibres dans les priorités données à ces projets. Le palmarès thématique de l'appel à projets EcoQuartier de 2009 est composé de catégories liées à l'eau, à la biodiversité urbaine/nature en ville, aux déchets, à la sobriété énergétique, à la mobilité, à l'éco-construction. La seule mention affichant partiellement l'importance de la dimension sociale des projets est la catégorie « densité et formes urbaines ».
La première approche développée lors du premier appel à projet EcoQuartier est donc bien celle d'une lutte contre les « risques sociaux » de ces quartiers, particulièrement les effets ségrégatifs

---

[1] ARENE Ile de France, 2005, *Quartiers durables, guide d'expériences européennes*, p.9
[2] DEAL Martinique, *Regards sur les écoquartiers*, note de l'observatoire de l'habitat, n°13, p.4
[3] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.8

de ces projets urbains. Il s'agissait en fait de promouvoir des projets dont l'approche était avant tout technique. La mise en œuvre de réponses sociales devait en quelque sorte constituer une garantie contre des effets sociaux jugés négatifs.

I.2. Les pratiques des habitants conditionnent le caractère durable

Les travaux menés après les résultats de l'appel à projet de 2009, notamment au sein du Club EcoQuartier mais aussi, plus largement, dans des approches critiques de chercheurs[1], ont fait émerger la nécessité de prendre en compte la question des modes de vie, d'accentuer les regards sur les usages et l'appropriation, de travailler sur l'acceptabilité des dispositifs éco-techniques et des innovations en général. Le rapport présentant les travaux menés par le Club EcoQuartier pendant l'année 2010 affirme ainsi :

> *« Les EcoQuartiers représentent une opportunité de favoriser les changements de comportements en sensibilisant la population aux enjeux du développement durable. »*[2]

Les premiers retours d'expériences ont en effet montré des « effets-rebonds » et des usages mal adaptés qui ne permettaient pas d'atteindre les performances recherchées. Les objectifs fixés ne pourraient alors être atteints que par un changement des pratiques des habitants. La nouvelle grille parue en 2010, évolue sensiblement sur les dimensions sociales.

Figure 12 : Grille de l'appel à projets EcoQuartier de 2010

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	**6.** Promouvoir le vivre-ensemble	**11.** Assurer la mixité fonctionnelle	**16.** Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
2. Bien situer et définir son projet	**7.** Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	**12.** Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	**17.** Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
3. Séassurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	**8.** Offrir un cadre de vie agréable et sain	**13.** Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	**18.** Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	**9.** Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	**14.** Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	**19.** Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
5. Pérenniser la démarche	**10.** Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	**15.** Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	**20.** Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

[1] Voir par exemple les travaux de Taoufik Souami (notamment l'ouvrage *Ecoquartiers, secrets de fabrication* paru en 2009), de Cyria Emelianoff ou de Guillaume Faburel
[2] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.21

Outre la multiplication des ambitions liées à la prise en compte des modes de vie et comportements (volet « Cadre de vie et usages »), la nouvelle grille pointe la nécessité de réfléchir tout au long de la démarche sur l'implication des habitants dans le projet, sur leur responsabilité dans la gestion future (volet « Démarche et processus »). Comme l'explique le coordinateur de la démarche au ministère, cette prise en compte des pratiques des habitants est nécessaire pour atteindre les objectifs du projet :

> *« Le premier appel à projet était vraiment un test […] Depuis, on a beaucoup réfléchi sur les résultats et on a mis l'accent sur le côté usages des projets […] Ce n'est pas le quartier qui est durable, ce sont les usages des habitants. »* [1]

De nouveaux termes apparaissent dans l'appel à projet EcoQuartier de 2010 et dans le processus de labellisation de 2011, comme le montre ce tableau comparatif :

Figure 13 : Récurrence des termes dans les appels à projets EcoQuartier

	Appel à projet EcoQuartier 2009	Appel à projet EcoQuartier 2011	Dossier de labellisation EcoQuartier 2012
vivre-ensemble	1	7	8
habitant	15	47	27
usage/usager	6	45	22
pratique (des hab.)	1	7	8
appropriation	3	8	1
comportement	0	4	5

Source : notices des appels à projets - réalisation auteur

La multiplication des termes liés aux « pratiques », aux « habitants » ou encore à l' « appropriation » ou aux « comportements » illustre bien ce changement dans l'appréhension des dimensions sociales : il s'agit d'intégrer davantage les problématiques de gestion dans le temps, d'ouvrir les réflexions à la question des modes de vie futurs dans ces quartiers. Les appels à projets portent ainsi l'ambition de favoriser la mise en œuvre de pratiques plus écologiques dans les quartiers concernés :

> *« Un EcoQuartier est d'abord un projet de vie. Au-delà d'un panier d'équipements, il s'agit pour l'équipe d'imaginer un espace propice à l'émergence de nouveaux comportements ; un EcoQuartier doit en effet être vecteur de principes et de valeurs reconnus et portés par les habitants : le « vivre ensemble », les mixités sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle, la nature en ville, la nouvelle place de la voiture... »*[2]

Comme l'explique Cécile Duflot, ministre en charge de l'égalité des territoires, les modes de vie des habitants conditionnent le développement urbain durable. Pour elle, ces quartiers dits durables sont de véritables leviers vers la ville durable, et donc vers un développement durable :

> ***«*** *Notre rapport au territoire, nos modes d'habiter et notamment la ville, sont les premiers lieux de la transition écologique : c'est par la mutation de notre habitat au sens large, c'est-à-dire de notre environnement, de notre cadre de vie, du logement au territoire, que*

[1] Entretien avec le chef de projet EcoQuartier au ministère, le 8 avril 2011
[2] MEDDTL, 2012, *Dossier de labellisation – EcoQuartier*, p.17

nous pourrons transformer notre mode de développement. La ville de demain sera donc tout à la fois le vecteur de la transition écologique et son résultat opérationnel. »[1]

Les appels à projets incitent les porteurs de projets à responsabiliser les habitants face à la modification de leurs comportements :

« Au-delà de la durée de l'opération, nous nous devons d'être présents dans la phase de vie de ces ÉcoQuartiers, afin d'accompagner leurs futurs habitants et de susciter et d'accueillir des nouveaux comportements plus responsables. »[2]

La prise en compte de ces modes de vie et d'habiter dans l'évaluation des candidatures pose aux experts un certain nombre de difficultés. Ainsi, Camille Roché et Guillaume Faburel (2012) expliquent que les thèmes de la qualité de vie, de la vie de quartier, des modes de vie, s'ils étaient jugés importants lors des premières réflexions sur l'élaboration de l'appel à projet EcoQuartier de 2011, ont finalement largement été écartés lors de l'évaluation. Les critères d'évaluation ont été jugés trop peu fiables ou insuffisamment maîtrisés pour permettre de juger les projets. Certains évaluateurs ont ainsi fait valoir une nécessité de normalisation de ces enjeux pour l'évaluation. Les débats menés au sein du Comité Scientifique EcoQuartier à l'automne 2013 montrent bien la volonté de construire des indicateurs prenant en compte ces différentes dimensions lors de l'évaluation des projets lauréats. Si cette approche fait aujourd'hui consensus, au-delà des divergences d'approches théoriques, les moyens d'évaluer ces dimensions sociales font débat. Au sein du Comité, certains préconisent ainsi des indicateurs présentés comme les plus objectifs et donc quantitatifs (indicateurs de composition sociale pour évaluer les impacts sociaux et de performance pour mesurer les usages), d'autres privilégient une approche plus qualitative, afin de comprendre les modes de vie dans leur complexité, en prenant davantage en compte le contexte dans lequel ils sont inscrits.

I.3. Des enjeux divers dans un mot d'ordre unique

Cette intégration des dimensions dans le développement durable et dans les quartiers dits durables s'effectue par un appel au « vivre ensemble » qui s'amplifie au point de faire figure de projet social pour ces quartiers. Les appels à projets valorisent ainsi ce terme comme une réponse aux enjeux sociaux dans les projets, et cherchent à inventer « *un nouvel art de vivre ensemble dont l'EcoQuartier est en passe de devenir le symbole* »[3], à « *porter haut et fort le « bien-vivre » ensemble »*[4]. Les Nouveaux Quartiers Urbains abordent aussi cette « *importance de vivre ensemble* »[5], en le liant avec des enjeux tels que « *le nécessaire brassage des milieux sociaux et culturels », « les conflits d'usage* »[6]… Enfin, lors de la présentation des résultats de l'appel à projets Rénovation urbaine et urbanisme DurableS, le directeur de l'Agence Nationale de

[1] METL, 2013, *Dossier de presse du label EcoQuartier*, p.3
[2] METL, 2012, *La Charte des EcoQuartiers*, p.2
[3] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.5
[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.23
[5] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p2
[6] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p2

Rénovation urbaine affirme que ce « vivre ensemble » est une condition de la réalisation de la ville durable :

> *« Lorsqu'on s'occupe de rénovation urbaine, on est au cœur des enjeux du développement durable, car la ville durable est celle où nous parviendrons à vivre ensemble. »*[1]

A ce principe majeur du « vivre ensemble » sont associés d'autres objectifs qui reviennent régulièrement dans les appels à projets : le « lien social », la « cohésion sociale », la « rencontre », la « cohabitation », la « solidarité », la « convivialité », ou encore le « collectif », le « partage » et la « mutualisation »[2]…

Figure 14 : Récurrence des termes dans les appels à projets EcoQuartier

	Appel à projet EcoQuartier 2009	Appel à projet EcoQuartier 2011	Dossier de labellisation EcoQuartier 2012
vivre-ensemble	1	6	8
lien social	1	2	2
cohésion sociale	2	1	1
rencontre	1	6	3
cohabitation	0	5	2
solidarité	0	4	7
convivialité	2	3	2
collectif	12	13	8
partage	3	14	5
mutualisation	2	7	6

Source : notices des appels à projets - réalisation auteur

Mais l'appel à « *recréer ou de renforcer le lien entre les êtres humains, sociétés et territoires afin de favoriser le « mieux vivre » ensemble* »[3] va plus loin, articulant cette recherche de cohabitation des habitants à un objectif d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement.

Dans les documents liés aux projets locaux, ce principe est récurrent : il devient un slogan fédérateur pour les quartiers dits durables, mobilisé comme objectif central dans différents projets :

> *« La municipalité souhaite construire la réflexion autour du vivre ensemble » ; « développer un esprit de quartier basé sur le vivre ensemble. »*[4]
> *« L'action de la Ville de Lille se construit depuis des années autour d'une idée majeure, à la fois simple dans son concept et complexe dans sa pratique : « Vivre Ensemble ». »*[5]

---

[1] Pierre Sallenave, lors de la table-ronde « Les enjeux d'un urbanisme durable pour les quartiers », 8 juin 2009
[2] Ces trois derniers termes renvoient davantage à des dispositifs spécifiques plutôt qu'à des valeurs comme les autres termes analysés, par exemple à de l'auto-partage, du compostage collectif ou encore à la mutualisation des parkings.
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.25
[4] Ecoquartier du midi, à Ramonville, http://www.mairie-ramonville.fr/L-eco-quartier-du-Midi-un-nouveau, consulté le 12 décembre 2013
[5] Ville de Lille, 2010, *Cadre Stratégique Ecoquartiers*, p.25

Certains mots d'ordre vont même jusqu'à en appeler à un renouvellement de ce « vivre ensemble », associant souvent la question de l'appropriation et celle d'une amélioration de la qualité de vie :

> *« Créer un nouveau quartier, un nouvel art de bien vivre ensemble »*[1]
> *« Une aventure urbaine et humaine développant un nouvel art de vivre ensemble »*[2]
> *« En permettant aux habitants de s'approprier avec fierté un nouvel art de vivre ensemble »* [3]
> *« A la recherche du progrès social, du mieux être, d'un meilleur vivre ensemble »*[4]
> *« La Courrouze vit jour et nuit et toutes les populations et activités s'y rencontrent. Le « mieux vivre ensemble » est au centre du projet. »*[5]

L'analyse des discours formulés au sein des appels à projets ou des candidatures met en évidence que ce mot d'ordre est un « fourre-tout » pour des outils et principes très divers, peu aisés à cerner à la première lecture. Nous rejoignons là quelques auteurs qui ont montré que « *le « vivre ensemble » ne se définit pas aisément et souffre (ou bénéficie ?) d'acceptions multiples : un peu à la carte, en quelque sorte…* » (Di Méo, in Giband, 2011, p.IX). En effet, son sens relativement vague peut créer l'incompréhension ; toutefois sa capacité à prendre des sens différents, à pouvoir être utilisé par des acteurs divers en fait un terme consensuel lorsqu'il est employé dans le cas des quartiers dits durables. Pour David Giband, l'expression a été popularisée notamment parce qu'elle renvoie à des représentations, des idéologies variées : « *définir le vivre ensemble n'est pas chose aisée tant l'expression concentre et précipite les utopies (Barthes, 2002)* » (Giband, 2011, p5).

Sylvie Tissot rappelle que l'émergence du « vivre ensemble » remonte à la fin des années 80, alors que les acteurs étaient en quête d'une nouvelle manière d'intervenir dans les quartiers, notamment populaires. Elle prend place dans des formes de valorisation d'un « quartier village », d'une valorisation de la proximité et de ses espaces (rues, espace public), d'une exaltation de la mixité sociale ou de la participation. Ce « vivre ensemble » apparaîtrait comme une recette miracle afin de « *surmonter les goûts et les dégoûts pour construire des espaces de rencontres et d'échanges sur la base du respect mutuel* » (Tissot, 2013), en ayant pour horizon « *la paix sociale et le bon fonctionnement de la société urbaine* » (Di Méo, in Giband, p.IX). Quels sont alors les objectifs et outils mis en avant au nom de ce « vivre ensemble » dans les quartiers dits durables ?

---

[1] Ecoquartier Clause Bois Badeau - http://www.ecoquartierbretigny91.com/L-eco-quartier-Clause-Bois-Badeau-br-un-projet-qui-fait-deja-reference-_a7.html, consulté le 12 décembre 2013
[2] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.1
[3] *Ibid.*, p.1
[4] *Ibid.*, p.1
[5] Projet de La Courrouze à Rennes, http://www.lacourrouze.fr/decouvrir-le-projet-urbain/l-ecoquartier, consulté le 18 janvier 2014

II. La mise en œuvre du « vivre ensemble » : ambitions et projets

Les appels à projets et leurs réponses reposent sur des principes qu'il est intéressant d'analyser pour en comprendre les logiques d'action. Sur le volet des dimensions sociales, nous avons montré que le projet porté, même s'il demeure flou, est celui d'un « vivre ensemble » conjuguant la recherche d'une cohésion sociale et celle d'un changement des modes de vie. Quelles sont alors les orientations de mise en œuvre de ce « vivre ensemble » ? Quels présupposés, quelles approches des dimensions sociales ?

Quelques particularités de ces projets apparaissent ; nous en détaillerons ici les présupposés et leur mise en œuvre dans les quartiers dits durables. Tout d'abord, les concepteurs de ces projets s'appuient sur le quartier comme échelle d'action et de mise en œuvre de ce « vivre ensemble ». Nous montrerons ici que le quartier est mobilisé à la fois pour sa capacité à être un espace d'expérimentation urbaine, et parce qu'il serait un espace favorisant le vivre-ensemble.
Dans un second temps, nous montrerons que les concepteurs s'appuient sur les espaces collectifs, et notamment les espaces verts, comme supports à la construction d'une vie collective et comme modes de sensibilisation aux enjeux écologiques.
Ensuite, ces projets de quartiers dits durables ont en commun la mise en œuvre d'une diversité sociale par la mixité de l'habitat, mise en avant comme une manière d'éviter des logiques de sélectivité et de ségrégation sociales.
Enfin, les modes d'implication des habitants permettraient de favoriser l'appropriation des projets, et de sensibiliser les habitants à la préservation de leur environnement.

II.1. Le quartier : espace du « vivre ensemble » ?

Les acteurs privilégient la mise en œuvre d'un développement urbain durable par la construction ou la réhabilitation de quartiers. Ainsi, dans ces appels à projets et candidatures, l'échelle du quartier est mobilisée comme espace de mise en œuvre de ce « *nouvel art de vivre ensemble* »[1]. Les termes employés, que l'on parle de « quartiers durables » ou d'« écoquartiers », se réfèrent systématiquement à cette échelle, en lui attribuant des atouts importants, qu'ils soient de l'ordre des opportunités en termes d'opérationnalisation, ou des présupposés en termes de dynamiques sociales. Pourtant, peu d'acteurs questionnent les présupposés entourant cet objet, les logiques argumentaires et opérationnelles qui en font à leurs yeux un espace de prédilection du « vivre ensemble ».

[1] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.5

II.1.a. Le quartier comme échelle de projets

Le quartier dit durable : un laboratoire et une vitrine

Le quartier est considéré, dans les appels à projets pour des quartiers durables, à la fois comme un « *périmètre d'action* » [1] permettant les expérimentations, une vitrine pour montrer les avancées des projets, et un outil pédagogique vis-à-vis des autres collectivités. Comme l'exprime l'appel à projets EcoQuartier de 2011 : « *Il s'agit de dépasser le niveau réglementaire, de généraliser les bonnes pratiques et de promouvoir l'innovation des acteurs* »[2]. La vocation expérimentale est largement mise en avant, puisqu'il s'agit à la fois « *d'inciter les collectivités à formaliser des réponses* », « *de montrer les bons exemples, les réponses innovantes et intéressantes pour tous* » et « *de donner de bons outils […], en exposant les questions à se poser, en donnant des exemples de réalisation*[3] ». Cela rejoint le discours de certains chercheurs insistant sur l'importance de promouvoir des projets expérimentaux :

> *« L'évolution de l'urbanisme passe par la nécessité d'incarner les nouvelles idées, exigences et aspirations des opérations urbaines circonscrites, pour leur donner vie et pour les tester. »* (Emelianoff, 2009, p.85)

L'échelle du quartier se prêterait alors bien à cette volonté de construire des espaces-témoins, car c'est le niveau sur lequel un projet urbain peut être exposé comme un produit fini dans un temps - relativement - court, mandat et concurrence en matière d'innovation écologique obligent.

L'échelle du quartier est alors présentée comme « *une échelle pertinente pour mettre à l'épreuve les questions que soulève la pérennisation d'un processus de développement local* » (PUCA, 2007, p.6). L'échelle du quartier permettrait de mobiliser les acteurs locaux dans des démarches d'expérimentation sur des enjeux divers :

> *«Le quartier, lieu de notre vie quotidienne, permet de voir se décliner les politiques d'aménagement durable à différentes échelles en mobilisant sur des actions concrètes les habitants, les usagers et les gestionnaires. Il permet de traiter aussi bien du bâtiment que de la mixité urbaine et fonctionnelle, des déplacements ou de la desserte par les transports collectifs »*[4].

La réalisation de ces projets est envisagée comme une manière de dépasser l'échelle du quartier, notamment dans une fonction pédagogique : un ÉcoQuartier primé « *peut servir de support à la formation de la société, aux enjeux du développement durable, fédérant ainsi différentes cibles*[5] ». À un niveau plus local, il s'agit d'« *envisager l'ÉcoQuartier, au-delà de son périmètre et des délais de l'opération, comme un levier vers la ville durable*[6] ». C'est cet « effet levier » qui serait aussi une caractéristique de tels projets :

> *« L'éco-quartier ne se distingue pas d'une opération d'aménagement classique par ses seules caractéristiques écologiques propres et internes à son périmètre d'aménagement,*

---

[1] *Ibid.*, p.8
[2] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.5
[3] Entretien avec le chef de projets ÉcoQuartier au ministère chargé du développement durable, le 8 avril 2011.
[4] http://www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Quartier_durable_cle131254.pdf
[5] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.21
[6] *Ibid.*, p.8.

mais bien par l'effet de levier organisé que de telles caractéristiques permettent d'exercer sur son territoire d'accueil. »[1]

Le projet doit ainsi être la vitrine expérimentale de l'urbanisme durable, et un outil pédagogique pour un changement des pratiques dans la ville toute entière.

Dans les projets que nous avons analysés, cette démarche d'expérimentation peut prendre des sens multiples. Le projet de quartier dit durable dans sa globalité peut être appréhendé comme une expérimentation, dont l'objectif est ensuite de tirer parti pour modifier les principes de conception et les pratiques opérationnelles dans le reste de la ville. C'est le cas du projet de Montreuil, qui affirme l'ambition de faire du projet de quartier dit durable un point de départ pour aller vers la « ville durable » :

> *« L'évolution du mode de vie ne peut plus se faire dans des quartiers à part, sous une forme expérimentale, comme dans les premiers écoquartiers. Le site proposé correspond donc au souhait de faire la ville durable sur la ville existante, d'organiser une juxtaposition entre le neuf et l'ancien, de mutualiser les usages et les services.»*[2]

D'une autre manière, c'est aussi le cas du projet de Garges-lès-Gonesse, qui cherche à apporter la preuve des possibilités de construction écologique dans le logement social :

> *« Tous les bâtiments neufs sont certifiés THPE (Très Haute Performance Energétique) et, à titre expérimental, trois Bâtiments Basse Consommation (BBC) sont construits. Ceci afin de prouver la capacité de faire du BBC en logement social. »*[3]

Ces projets sont aussi des espaces privilégiés pour l'expérimentation de dispositifs particuliers. Le projet urbain serait alors une opportunité pour tester des innovations techniques ou sociales. Ainsi, le Plateau de Haye à Nancy fait partie de l'un des espaces de test d'un dispositif de compostage :

> *« Signe de l'évolution constante des pratiques et du souci de proposer une équité de service, la collectivité lance dans ce cadre une opération-pilote sur trois sites expérimentaux parmi lesquels le Plateau de Haye pour tester la mise en place des premières stations collectives de compostage. »*[4]

Le projet de Montreuil est considéré comme une manière d'évaluer « grandeur nature » des innovations avant leur généralisation :

> *« Les expérimentations menées dans le cadre du projet devront servir d'exemple pour le reste des quartiers, en envisageant autant que possible la généralisation des solutions qui démontreront leur efficacité. »*[5]

C'est le cas aussi de la ZAC De Bonne à Grenoble :

> *« Un niveau d'exigence forte sur la sobriété énergétique pour l'ensemble des bâtiments, s'imposant ainsi aux constructeurs, exigence assortie d'une évaluation et d'un suivi expérimental sur quelques logements. »*[6]

---

[1] DRIEA Ile de France, 2011, *Ecoquartiers, quels effets de levier organisés sur leur territoire ?*, p.3
[2] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.5
[3] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, p.14
[4] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011, p.23
[5] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.3
[6] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la ZAC de Bonne, Ville de Grenoble*, p.21

Ces expérimentations ponctuelles peuvent aussi concerner des innovations sociales, telles que l'a développé Ivry-sur-Seine avec ses projets de Haute Qualité Artistique ou Culturelle :

> *« En effet, le chantier, le temps élastique du projet, la transformation urbaine sont autant de terrains d'expérimentation de la pratique artistique, du dialogue social, de la rencontre, de l'échange, de la formalisation d'une nouvelle identité auxquels la HQAC ou une approche similaire peut apporter des éclairages. »*[1]

Un flou dans les qualifications

Les appels à projets mettent en avant le quartier comme échelle des projets de développement durable qu'ils souhaitent favoriser. Les appels à projets EcoQuartier et Nouveaux Quartiers Urbains » y font explicitement référence, les appels à projets de l'ANRU s'inscrivant moins à cette échelle[2]. L'appel à projets EcoQuartier est le plus explicite, au moins par l'utilisation assumée du terme « quartier », même si aucun des deux appels à projets ministériels (2009 ou 2011) n'en propose de définition. Cependant, les catégories de classement des projets primés renseignent sur la variété des projets concernés :

- selon la taille du projet concerné : « *catégorie A, projet d'aménagement de moins de 500 habitants ; catégorie B, projet d'aménagement de 500 à 2000 habitants ; catégorie C, projet d'aménagement de plus de 2000 habitants* »[3] pour l'appel à projets 2009,
- selon le contexte de création de ce projet : « *un prix spécial « Ville moyenne » ; un prix spécial « Milieu rural » ; un prix spécial « Renouvellement urbain »* »[4] en 2011.

Si une définition précise n'est pas explicitée, l'appel à projet insiste sur l'intérêt de mettre en œuvre ces opérations à l'échelle du quartier : ce serait un « *périmètre d'action* »[5] cohérent pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable. La région Ile-de-France propose une définition plus qualitative du quartier :

> *« C'est un quartier parce qu'il constitue un morceau de la ville dans laquelle il s'inscrit, qu'il sert et sur laquelle il s'appuie. Il offre à ses habitants dans leur diversité toutes les fonctions de la ville en matière de logements, d'emplois, d'équipements et d'espaces publics, nécessaires à la vie quotidienne. Il répond à leurs attentes en termes de qualité environnementale et de cadre de vie. »*[6]

Cette définition reprend les différentes approches du quartier : comme morceau de ville, mais aussi comme espace de vie et comme espace de projet. Aucune indication de contexte ni de taille n'est proposée.

---

[1] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature EcoQuartier 2011, p.14

[2] L'appel à projet « Rénovation urbaine et Urbanisme durableS » s'adressait à des Projets de Rénovation Urbaine dans leur totalité, donc à des échelles bien plus larges correspondant aux périmètres d'action de l'ANRU. L'appel à projet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » se distingue des autres, puisqu'il ne s'agit pas ici de valoriser des projets à l'échelle du quartier, mais des opérations plus modestes par leur taille, des « éléments de projet » : « *c'est-à-dire un ensemble cohérent d'interventions même modestes, un assemblage de rues, une séquence urbaine composée d'espaces publics, d'espaces résidentiels et de bâtiments (équipements, commerces…). Il ne s'agit donc ni de présenter l'ensemble du quartier, ni un bâtiment ou un espace public isolé* » (p.2)

[3] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.4

[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.8

[5] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.8

[6] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.2

Cette diversité des définitions de la notion de quartier dans les projets de quartiers dits durables est renforcée par de nombreuses confusions sur l'objet ainsi qualifié : au sein du même document, on retrouve parfois le terme « quartier » pour qualifier l'ensemble de l'opération, une partie seulement de l'opération, ou un ensemble plus large, selon les cas. Par exemple, à Rennes, l'écoquartier de La Courrouze est constitué de 9 secteurs opérationnels qualifiés de quartiers[1]. De la même manière, cette diversité des qualifications peut permettre de faire valoir certains axes du projet concerné : ainsi la ZAC de Bonne est tour à tour considérée comme un quartier en elle-même (sur ses dimensions écologiques notamment), ou un morceau de ville dans un quartier plus grand de Grenoble (avec le village olympique et le quartier de La Villeneuve), ou encore, pour justifier de sa programmation en termes de logements, un quartier englobant la Zone Urbaine Sensible de La Villeneuve[2].

De quels quartiers parle-t-on ?

Bien que partageant des références et une dénomination commune, qui ont le mérite de fédérer des ambitions et de permettre la construction d'espaces de dialogue, les projets qualifiés d' « écoquartiers » ou de « quartiers durables » présentent des caractéristiques diverses.

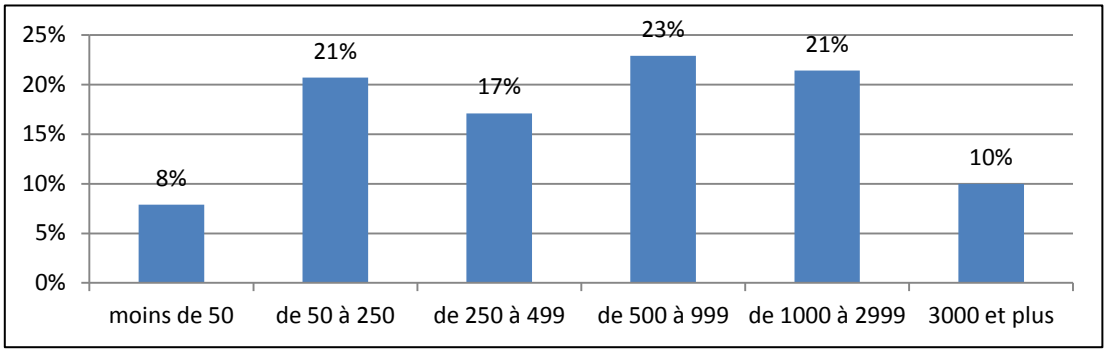
L'un des premiers éléments illustrant la diversité des projets se revendiquant d'une approche de développement durable à l'échelle du quartier concerne leur taille. En effet, sous le vocable de « quartier » se présentent des opérations très variées. Ainsi, le quartier dit durable peut-il être à la fois un « éco-lotissement » (éco-lotissement des Courtils à Bazouges-sous-Hédé, 32 logements), ou un quartier de plus de 5000 logements (La Courrouze, Ile de Nantes). De même, la superficie des opérations varie fortement d'une opération à l'autre. Pour reprendre les mêmes exemples, les plus petites opérations vont de quelques hectares (2.5 hectares à Bazouges-sous-Hédé) à plusieurs centaines (440 hectares pour l'Ile de Nantes), devenant alors de véritables morceaux de ville. Les réponses aux différents appels à projets sont révélatrices de la grande diversité des projets se revendiquant de cette démarche. Le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement du Sud-Ouest (CETE, 2011) a classé les projets candidats à l'appel à projets 2009 du ministère, ce qui permet d'avoir une vision assez globale de leur taille en termes de logements prévus.

---

[1]« *Ces secteurs sont définis selon leur capacité à constituer des entités fonctionnelles, c'est-à-dire pouvant fonctionner de manière satisfaisante en relative autonomie, tout en étant liés par une trame viaire complète afin de former le morceau de ville du quartier de La Courrouze.* » candidature à l'appel à projets EcoQuartiers de 2011

[2] Le quartier De Bonne permettrait alors une diversification de l'habitat vis-à-vis d'une ZUS constituée à 78% de logements sociaux

Figure 15 : Analyse quantitative du nombre de logements par opération candidate à l'appel à projets EcoQuartier de 2009

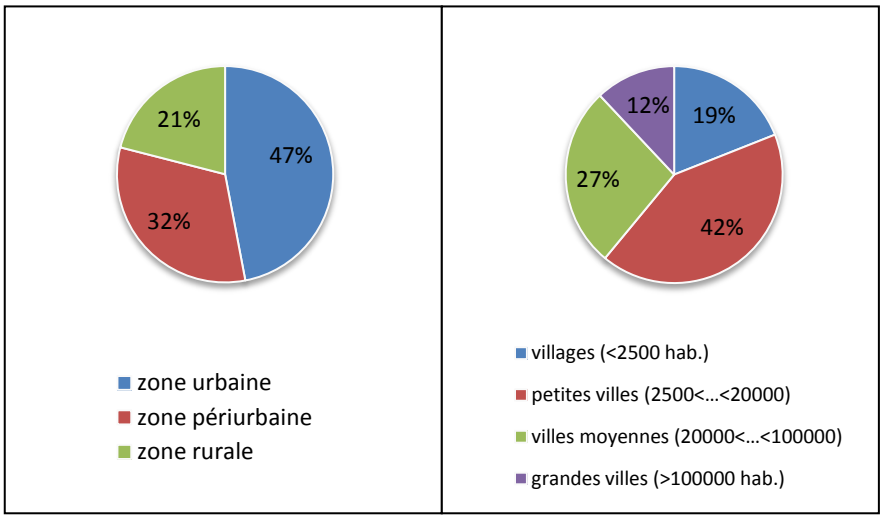


Source : CETE du Sud-Ouest (2011), réalisation auteur

Au sein d'une même ville, le qualificatif de quartier peut englober des réalités très différentes. Ainsi à Angers, trois opérations revendiquent d'être des « quartiers durables » : Les Hauts de Saint Aubin (174 hectares), le Plateau des Capucins (104 hectares), la ZAC Desjardins (5 hectares). Cette grande diversité des superficies est à mettre en lien avec les contextes des opérations. En effet, les candidatures présentées dans les appels à projets ont émergé dans des situations très variées.

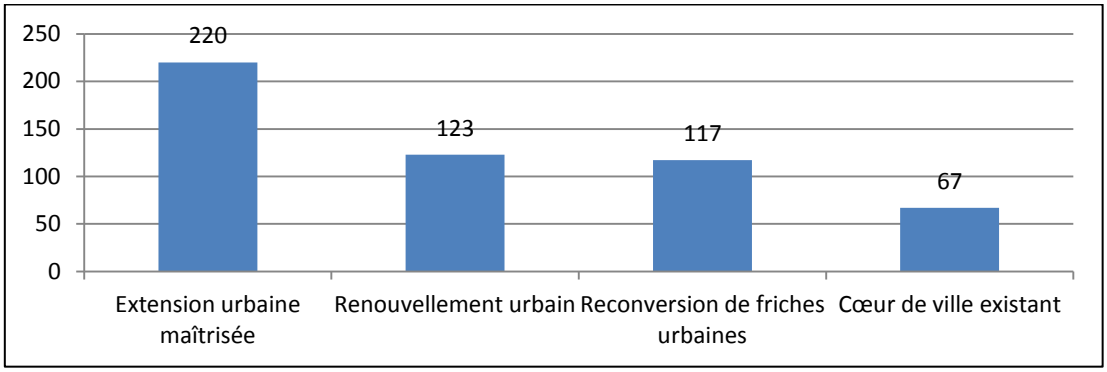
Finalement, les projets se révèlent éloignés des présupposés qui feraient du quartier dit durable tantôt une multitude de petits projets communautaires en milieu rural, tantôt un projet de renouvellement urbain, comme le recommande l'un des préceptes du développement durable : « refaire la ville sur elle-même ». Les candidatures émanent en réalité davantage de villes petites et moyennes (dans plus de 2/3 des cas), qui proposent des projets de deux types principalement : en extension urbaine, notamment dans les couronnes périurbaines, ou en renouvellement urbain au cœur du pôle urbain (Figure 16).

Figure 16 : Situation des projets - candidatures à l'appel à projets EcoQuartier de 2011



Données présentées lors du comité scientifique EcoQuartier du 21 juin 2012, bureau AD4, réalisation auteur

Figure 17 : Nombre de projets réalisés selon le type d'opération - candidatures à l'appel à projets EcoQuartier de 2011



Données présentées lors du comité scientifique EcoQuartier du 21 juin 2012, bureau AD4, réalisation auteur

Il est intéressant de remarquer que cette diversité des projets n'est pas seulement liée au contexte urbain des projets : le nombre de logements par projet varie en effet fortement, même au sein d'un espace de même type (Figure 17). Par exemple, en zone urbaine, les opérations varient de 6 logements à 6000, avec une moyenne de 943 logements ; en zone périurbaine, les projets comportent en moyenne 286 logements (allant de 17 à 3500) et en zone rurale, il y a entre 9 et 580 logements (moyenne à 114)[1].

II.1.b. Le quartier, un « *lieu du lien social* »[2] ?

Pour certains, l'échelle même de ces projets, aux vertus intégratrices, favoriserait un « vivre-ensemble », permettrait d'impulser une vie de quartier et de remédier à une perte constatée du lien social. Elle serait en effet une échelle de relations sociales quotidiennes. Les appels à projets parient sur les vertus intégratrices du quartier, sur sa capacité à créer du lien social, en faisant appel à divers termes érigés en ambitions pour ces projets.

La « ville des courtes distances »

Tout d'abord, les projets mettent en avant la notion de proximité comme l'un des atouts des opérations à l'échelle des quartiers dits durables. Pour le PUCA, « *concevoir un éco-quartier c'est comprendre que la proximité est une richesse et une valeur pour les habitants* »[3]. Cette proximité serait une demande sociale selon le WWF (« *Le quartier des courtes distances propose une solution désirable en répondant aux attentes des habitants* »[4]), et permettrait de modifier les modes d'habiter : « *Proposer un « habiter autrement » grâce à une ville et une vie des courtes distances, une ville de quartiers compacts et mixtes*»[5]. Pour la ville de Strasbourg, cette réduction des distances est un enjeu majeur pour l'urbanisme durable :

---

[1] Données présentées lors du comité scientifique EcoQuartier du 21 juin 2012, bureau AD4
[2] Nous faisons référence au titre d'un article de Philippe Genestier (2006)
[3] http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan16_eco_quartier.pdf
[4] WWF, 2010, *Urbanisme pour une ville désirable*, p.27
[5] *Ibid.*, p.25

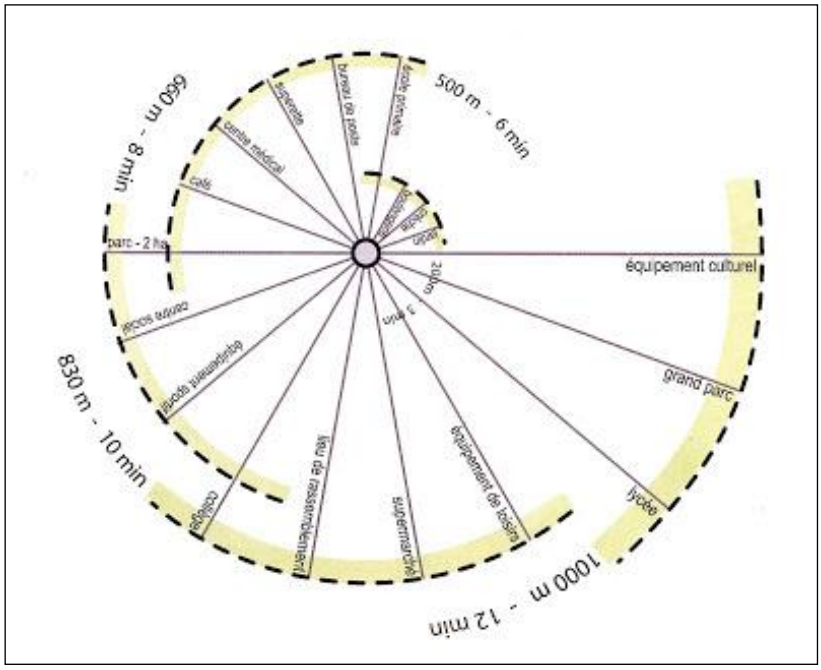
> *« Un des objectifs de la ville durable est de rapprocher les actifs de leur domicile, et les habitants des équipements et des services collectifs dont ils ont besoin. »*[1]

Dans les projets, la mise en œuvre de cette proximité est assimilée à une mixité urbaine, comme à Angers (« *Une programmation urbaine et fonctionnelle favorisant la qualité de vie de proximité* ») ou à Montreuil (« *La volonté de diversifier et mixer les programmes, les formes et les statuts est un enjeu résolument urbain ; pour « faire quartier durable», l'organisation de la proximité est un enjeu fondamental pour retrouver l'échelle de proximité au quotidien.* »).
La proximité est alors pensée comme l'échelle des déplacements pouvant être réalisés à pied :

> *« La proximité des équipements et des services pour les habitants d'un écoquartier peut être évaluée à l'aide de différents indicateurs. Ainsi plusieurs études ont montré que la proximité idéale serait comprise entre 300 et 600 m entre les habitations et la nature des équipements ; ce qui correspond à des distances adaptées aux déplacements piétons. »*[2]

La proximité est ainsi d'abord abordée dans sa composante physique. Philippe Madec, architecte-urbaniste, a esquissé un modèle de « ville des proximité », largement repris dans les projets de quartiers dits durables. Pour lui, « l*a ville durable sera celle de la proximité, une ville de la pantoufle !* » (Madec, 2009), c'est-à-dire une ville dont les fonctions quotidiennes sont présentes dans les différents quartiers, reliées par des modes de transports doux. Cette préoccupation se traduit dans les projets urbains par la programmation de services, d'espaces et d'équipements, dits de proximité, implantés dans un périmètre considéré comme facilement accessible. La « Roue de Madec » théorise une idée des distances acceptables entre un individu et certaines activités récurrentes (Figure 18).

Figure 18 : La « ville des courtes distances » de Philippe Madec



Source : P. Madec, 2009

[1] Ville de Strasbourg, « Travailler, habiter et vivre au sein du même quartier », *Des écoquartiers pour transformer la ville*, n°7, p.1
[2] *Ibid.*, p.1

Mais cette proximité serait aussi un moyen de ré-ancrer les habitants dans leur quartier. De nombreux projets envisagent ainsi la mixité des fonctions dans les quartiers comme une manière de favoriser un attachement local par la quotidienneté, une vie collective par la mixité des usages. La proximité permettrait de renouveler les rapports sociaux, par une quotidienneté enracinée dans l'espace du quartier selon Philippe Madec (2009). Le porteur de la démarche EcoQuartier au ministère va dans le même sens :

> *« Un quartier c'est ça, c'est l'échelle du quotidien, des rencontres, de la vie. […] La vie de quartier se crée par les rencontres, par la diversité. On ne va pas les imposer, cela viendra tout seul. C'est aux habitants de faire vivre ces quartiers. »* [1]

Un retour aux formes urbaines traditionnelles : l' « urbanité » et le « village »

La plupart des projets propose une organisation urbaine fondée sur un retour à des formes urbaines et architecturales traditionnelles, qui favoriseraient la vie sociale à l'échelle du quartier. Le projet de La Muette à Garges-lès-Gonesse est typique de la prédominance de cette conception urbaine. Les concepteurs de ce projet, qui a remporté deux prix pour le travail sur les formes urbaines, ont pour objectif de transformer un grand ensemble caractéristique de l'urbanisme moderne, en un quartier « *plus urbain et plus traditionnel* » en redessinant des ilots, rues et places :

> *« L'objectif à terme est de faire évoluer progressivement l'organisation du quartier depuis un plan-masse de grands ensembles vers un quartier plus urbain et plus traditionnel avec des rues, des places, des îlots, des adresses distinctes. »*[2]

Ces principes urbains d'un renouvellement de l'organisation foncière permettraient la mise en œuvre d'une « nouvelle urbanité » :

> *« Le principe général retenu pour donner une nouvelle urbanité au quartier est de créer une nouvelle organisation foncière, avec une trame parcellaire recomposée et un maillage viaire complété, dans lesquels des espaces publics structurants délimitent des îlots résidentiels. »*[3]

Plus largement, dans les projets analysés, ce retour à des formes traditionnelles est ainsi assimilé à la construction ou l'amélioration d'une « urbanité ».

La recherche d'une urbanité pour ces quartiers dépendrait ainsi selon les concepteurs de ces projets d'une diversité des usages, qui serait liée à une mise en œuvre d'une mixité des fonctions dans le quartier. Cette conception de la ville ferait rupture avec des principes de séparation issus du fonctionnalisme urbain. Le projet de Montconseil à Tours oppose un modèle du « zoning » à celui d'une mixité des fonctions, qui serait source d'une vie de quartier :

> *« Rompant ainsi avec le « zoning » des décennies précédentes [...], cette mixité fonctionnelle permet de réduire les déplacements motorisés intra-urbains (le logement*

---

[1] Entretien avec le chef de projets ÉcoQuartier au ministère chargé du développement durable, le 8 avril 2011.
[2] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, p7
[3] *Ibid.*, p.8

peut de nouveau être à proximité des commerces, du lieu de travail...) et apporte de la vie au quartier. »[1]

De même, le projet de Bottière-Chénaie à Nantes affirme son objectif de diversité des fonctions :

« Le projet aboutira à l'émergence d'un morceau de ville multi -fonctionnelle qui créera de l'urbanité, avec une cohabitation entre logements, équipements publics et commerces. »[2]

C'est cette « intensité » de la vie sociale, créée par la programmation urbaine du quartier, qui favorisera l'émergence d'une « urbanité », selon les concepteurs du projet des Herbiers :

« L'intervention architecturale et urbaine proposée ici est volontaire, délibérément dans la direction de la ville mise en intensité. La fréquence des relations citoyennes qualifiant les modes d'échange, c'est une disposition indispensable à la fabrication de l'urbanité »[3]

La Charte des écoquartiers de Lille Métropole explique que la mixité fonctionnelle a des effets positifs à la fois en termes de relations sociales mais aussi sur le plan écologique :

« Par la mixité des fonctions urbaines, qui améliore la proximité entre logements, équipements, commerces, services, lieux de travail, activités économiques, associatives ou de loisirs :
réduire les distances et les temps de déplacements quotidiens, diminuer la consommation d'espace, encourager les modes de transport doux et diminuer les consommations d'énergie ;
favoriser la cohabitation et les échanges au sein de la population, ainsi qu'entre entreprises et habitants, et assurer une animation permanente du quartier. »[4]

Cette recherche d' « urbanité » s'incarne parfois dans les projets par la référence idéalisée au « quartier-village », s'appuyant sur les idées de quotidienneté, de proximité, de diversité. Ainsi, l'ARENE définit le « quartier durable » selon ces mots d'ordre incarnés dans la référence au village :

« Une conception urbaine environnementale durable s'appuie sur des notions de ville "courtes distances" ou ville "compacte". En effet, un quartier durable correspond souvent à l'idée de village urbain qui inclut des densités élevées, des mixités d'usages et de fonctions en lien avec l'accessibilité et la reconnaissance de la rue comme élément structurant et d'animation. »[5]

La conception d'espaces publics de proximité est valorisée comme une manière de créer un « *esprit village* » qui emprunte à des références rurales : « *Entre l'avenue Lucien Clause et le futur grand parc, le chemin qui mène à votre maison ou votre appartement donne un esprit village à ce quartier* »[6]. Dans un cadre plus urbain, le projet de renouvellement du plateau de Haye propose la création d'une « *place de village* »[7] permettant de créer de nouvelles centralités dans le quartier. Dans d'autres projets, cette référence se traduit par l'ambition de créer un « *village*

---

[1] http://monconseil.tours.fr/decouvrir-le-projet/un-ecoquartier
[2] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier Bottière-Chénaie, Ville de Nantes,* p.9
[3] Ville des Herbiers, Val de la Pellinière, dossier de présentation, p.11
[4] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.31
[5] ARENE Ile de France, 2005, *Quartiers durables, guide d'expériences européennes*, p.9
[6] Présentation du quartier Clause-Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge par le promoteur « Groupe Brémond », http://www.groupe-bremond.com/projets/logements/edulis
[7] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.15

dans la ville »[1] à Reims, ou encore dans la banlieue de Bourg-en-Bresse, un projet qui « *ambitionne de créer « un village dans la ville » respectueux de l'environnement et du cadre de vie, et propice à une vie sociale riche et diversifiée* »[2]. D'autres projets font référence à un « village urbain » comme modèle urbain, comme le clame le projet d'Issy-les-Moulineaux : « *Bienvenue au village urbain du Fort d'Issy !* »[3].

Au-delà de ces quelques exemples, de nombreux projets sont empreints d'un discours que l'on peut qualifier de nostalgique autour du quartier. La plupart des projets témoignent plus ou moins explicitement d'une forme de nostalgie, qui s'exprime par exemple par la volonté de « *retrouver une échelle plus humaine et plus urbaine* »[4] à La Duchère, de « *retrouver une urbanité quelque peu mise à mal du Plateau de Haye* »[5], ou encore, comme l'affirme le projet de Montreuil : « *pour « faire quartier durable», l'organisation de la proximité est un enjeu fondamental pour retrouver l'échelle de proximité au quotidien* »[6]. Les concepteurs des projets affirment ainsi vouloir se tourner vers un passé perçu comme positif.

C'est dans ce cadre qu'est mobilisée la référence au « village ». Les discours convoquent ainsi une vision fantasmée d'une ville débarrassée de ses maux, valorisant des formes de proximité tant physique que sociale, une forme d'harmonie sociale et écologique, qui prennent ici corps dans ce « village » :

> *« Village et quartier ainsi réinterprétés seraient des figures idéalisées de la ville sans la ville, du village sans son confinement, renvoyant à un territoire peut-être emblématique de la conjonction entre proximité spatiale et proximité sociale, proximités qui dès lors produiraient du lien basé sur des valeurs et des convenances. »* (Baudin, 2007, p.126)

Ces mises en scène du « village urbain » sont largement relayées par le marketing urbain des acteurs tant publics que privés, ce qui rejoint les constations d'Hélène Reigner à propos du renouvellement urbain et des discours qui lui sont associés, en France comme dans le monde anglo-saxon :

> *« Les références et l'imagerie du « village urbain » (« urban village », noyau villageois), faite d'interactions sociales dans la rue, les espaces publics, les cafés et les petits commerces sont mobilisées. La sémantique du renouvellement urbain, et de ses notions connexes (densité, qualité urbaine, durabilité) est imprégnée d'une vision idéalisée de l'urbanisme traditionnel des villes d'Europe continentale. »* (Reigner, 2013, p.18)

Cette valorisation du « quartier-village » et de l' « urbanité » renvoyant à des organisations traditionnelles n'est pas sans lien avec d'autres courants urbanistiques. Ainsi, la figure du « quartier-village », en lien avec une communauté locale, est mise en avant par Jane Jacobs considérée comme l'une des inspiratrices du courant du *New Urbanism,* très puissant dans le

---

[1] Présentation de l'écoquartier Remavert à Reims : http://www.remavert.fr/devenir-locataire
[2] Présentation de l'écoquartier « Vallon de la Violle » à Saint-Denis-les-bourg : http://www.urbalyon.org/AffichePDF/3699
[3] Présentation de l'écoquartier du Fort d'Issy à Issy-les-Moulineaux : http://fortdissy.info/le-fort
[4] Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 - La Duchère, p.16
[5] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, Candidature Nancy, p.5
[6] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.29

monde anglo-saxon. Ce *New Urbanism*, est basé sur la création de « village dans la ville » et remet au jour l'urbanisme villageois face à un urbanisme horizontal à l'image des banlieues américaines. Il reproduit le rêve de la cité-jardin d'Ebenezer Howard, en proposant de développer de petites unités urbaines socialement mixtes et reliées par un réseau de transport collectif performant. Le quartier tel qu'il est conçu doit être dense, convivial et doit favoriser un « esprit de communauté » ainsi que la proximité et la mixité fonctionnelle.

Comme dans le *New Urbanism*, les projets de quartiers dits durables valorisent la création d'espaces collectifs comme supports de la vie sociale.

II.2. Des espaces pour construire la vie collective

Dans cette conception du quartier, les espaces collectifs sont mis en avant comme les lieux privilégiés pour la construction de la vie sociale. C'est notamment ce qui ressort des travaux du Club EcoQuartier menés durant l'année 2010, qui valorisent la richesse des apports de ces espaces au sein des quartiers dits durables :

> *« Habiter un EcoQuartier, ce n'est pas seulement disposer d'un logement, [...] c'est pouvoir rencontrer l'autre au sein d'espaces publics de qualité et interagir avec un espace extérieur qui sort de l'enceinte du simple espace privé. La qualité et la diversité des espaces partagés et extérieurs favorisent l'acceptation de la densité, le bien-vivre ensemble et l'appropriation des projets d'EcoQuartier par les habitants. »*[1]

Les projets et appels à projets font tous référence à cette diversité d'espaces physiques qui seraient nécessaires à l'établissement de la vie sociale, tant en termes de statuts (privé/publics), que de conception (espaces verts, places). Nous qualifierons ici d'espaces collectifs l'ensemble de ces lieux largement accessibles aux habitants dans les quartiers dits durables.

Les espaces publics sont présentés comme des espaces à enjeux pour les projets, car ils concentreraient nombre de questionnements auxquels sont confrontées les villes contemporaines : enjeux sociaux, écologiques, économiques… Un atelier EcoQuartier organisé avec divers porteurs de projets présente ainsi la nécessité de repenser le rôle et les formes de ces espaces publics[2] :

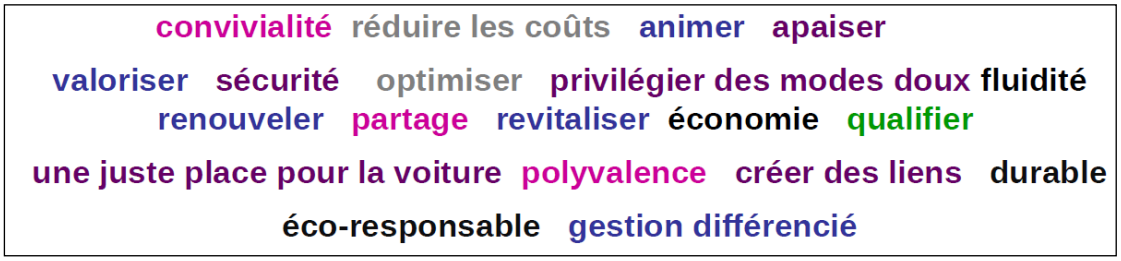
> *« L'espace public fait aujourd'hui l'objet de sollicitations nombreuses et pressantes. En effet, c'est le cœur des pratiques de la vie urbaine : commerce, détente, rencontre... tout en exprimant un rôle social et économique. C'est une vitrine où la ville forge son image et son identité. C'est aussi le lieu où des différentes populations trouvent le dénominateur commun à leur culture.*
> *L'espace public est le support de la diversité des usages et le domaine d'application des réglementations diverses et sectorielles ayant trait à l'air, la sécurité, le bruit, l'eau, la publicité, l'accessibilité, la voirie.... »*[3]

---

[1] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.21
[2] Il est à noter que les porteurs de telles démarches n'envisagent les espaces publics que par leur composante physique
[3] http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/quels-espaces-publics-dans-les-a1531.html

Cet atelier a révélé la diversité des attentes auxquelles se devaient de répondre ces espaces.

Figure 19 : Enjeux des espaces publics dans les quartiers dits durables



Source : Extrait du compte-rendu de l'atelier de la DREAL Pays de Loire " Quels espaces publics dans les écoquartiers ?" du 19 juin 2012

Ce « nuage de termes » permet de mettre en exergue deux catégories principales auxquelles renvoie l'espace public :

- la vie collective et ses qualités (« convivialité », « partage », « animer », « créer des liens »...)
- un support de pratiques « durables » (« durable », « éco-responsable », « gestion différenciée », « une juste place pour la voiture », « privilégier les modes doux »).

Nous analyserons dans cette section les attendus et les mises en œuvre pour ces deux catégories, qui reviennent de manière constante dans les projets analysés.

II.2.a. Les espaces collectifs comme supports de la vie sociale

Les porteurs des démarches de quartiers dits durables insistent sur le rôle de l'espace public dans l'émergence d'une vie sociale à l'échelle du quartier.

Un support des sociabilités locales

Les appels à projets mettent l'accent sur le rôle des espaces publics dans la construction d'une vie collective dans ces quartiers. Ils mettent en avant la nécessité de créer « *des lieux de sociabilité accessibles à tous* » [1], d'espaces « *de convivialité, permettant aux groupes sociaux d'échanger, de se rencontrer et de s'approprier leur quartier* »[2]. Le ministère chargé de l'appel à projet EcoQuartier spécifie encore les rôles que doit jouer l'espace public : il doit ainsi renforcer « *le lien entre les habitants* », favoriser *« l'intégration sociale »*, permettre la *« rencontre » et la « convivialité »*[3]. L'appel à projets valorise la « *qualité d'usage des espaces publics (accessibilité, entretien, lisibilité, fonctionnalité et vocation, continuité...) comme condition d'appropriation et lieu d'un possible lien social* »[4].

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.22
[2] *Ibid.*, p.22
[3] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.16
[4] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.16

L'appel à projets Rénovation urbaine et urbanisme durableS de l'ANRU incite les porteurs de projets à prendre en compte la « *qualité d'usage des espaces publics (accessibilité, entretien, lisibilité, fonctionnalité et vocation, continuité…) comme condition d'appropriation et lieu d'un possible lien social* »[1], ou encore « *la création d'espaces de rencontre et de convivialité, l'intégration de la valeur d'usage et le vécu des habitants* »[2].
De même, l'une des questions posée aux candidats de l'appel à projets EcoQuartier de 2009 est explicite sur le rôle d'espaces de rencontre :

> *« Il s'agira de décrire la façon dont votre projet amène à la création d'espaces de vie, de lieux de socialisation et d'échanges, et ce à travers la promotion du vivre-ensemble, de la mixité sociale, ou encore la conception d'un urbanisme et d'un cadre de vie de qualité. »*[3]

Ainsi, à travers ces intentions adressées aux porteurs de projets, l'espace public est présenté comme le support premier des sociabilités à l'échelle du quartier. Sa conception doit alors être « qualitative » pour favoriser ces relations sociales.

Les espaces collectifs, de toute nature, sont présentés comme des lieux majeurs pour la construction de liens sociaux dans ces quartiers, comme l'explique la synthèse d'un atelier EcoQuartiers en Pays de la Loire : « *Dans une société d'isolement, l'espace public fédère des relations sociales* »[4]. Le CERTU précise la vocation de l'espace public dans l'établissement de relations sociales dans les quartiers dits durables :

> *« … un lieu de passage et de croisée des habitants d'un quartier, un espace libre d'expressions et de pratiques, un « liant » entre les fonctions de la ville et donc entre ses usagers. Le terme même d'espace public en fait le lieu de la mixité sociale par excellence, puisqu'accessible à tous, ouvert aux rencontres. L'enjeu des espaces publics est donc de taille pour un projet d'écoquartier : c'est le pari d'un « vivre ensemble » qui repose en partie sur ces lieux dédiés à tous. »*[5]

Dans les projets, les espaces publics sont perçus comme un « *élément majeur de support des liens sociaux* » (Grenoble). Le projet de la Prairie au Duc, à Nantes, valorise la capacité des espaces publics à accueillir une diversité d'usagers :

> *« La rencontre entre toutes les populations s'opère sur l'espace public. La rue, les jardins, les esplanades, les espaces pour enfants sont les premiers lieux du croisement, de l'échange, porteurs de sens social. A cet égard, les aménagements du parc des Chantiers participent évidemment à ce mélange, accueillant pêle-mêle les touristes venus voir l'Eléphant ou les Nefs, les étudiants en formation continue de l'Université Permanente, les personnes en insertion à la Cité des Chantiers, les membres des associations du patrimoine accueillies dans les cales, bientôt les enfants du groupe scolaire ou les futurs habitants et actifs des îlots de la Prairie au Duc. »*[6]

Ces espaces collectifs viendraient alors en complément de la mixité de l'habitat pour favoriser les échanges entre des populations mixtes :

---

[1] *Ibid.*, p.16
[2] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.6
[3] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*
[4] DREAL Pays-de-la-Loire, 2012, *Atelier régional « Quels espaces publics dans les écoquartiers ? »*, p.30
[5] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.59
[6] Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc, p.27

> *« Au-delà d'une programmation diversifiée en matière d'habitat, la rencontre entre toutes les populations s'opère sur l'espace public. La rue, les jardins, les esplanades, les espaces pour enfants sont les premiers lieux du croisement, de l'échange, porteurs de sens social. »*[1]

Cette réflexion autour de l'importance des espaces collectifs pour la construction d'un « vivre ensemble » n'est pas spécifique aux quartiers dits durables. Ainsi, parmi les mouvements urbanistiques contemporains, le *New Urbanism* appréhende la présence d'espaces collectifs à la fois comme facteur d'attractivité face aux lotissements périurbains américains, mais aussi comme facteur de cohésion de la communauté : « *les rues et les parcs doivent être des lieux sûrs, confortables et accueillants pour le piéton. Dessinés de façon harmonieuse, ils invitent à la promenade et facilitent les relations entre les habitants pour le bien-être de leur communauté* »[2].

La multiplicité des espaces pour favoriser la diversité des rencontres

Les espaces publics doivent avoir des qualités multiples afin d'être les supports d'une diversité de pratiques. Tout d'abord, il s'agit de « *créer des lieux de vie accessibles, partagés et appropriables par tous* »[3] : ces espaces doivent permettre *« la multiplicité des usages au sein de l'espace public* » [4]. Différents types d'espaces publics sont alors envisagés, correspondant à des échelles de pratiques diverses :

> *« Un réseau d'espaces publics propose un enchainement de rues, de places, de squares, de cheminements. Il s'agit d'organiser la complémentarité de ces espaces pour garantir la fluidité des parcours, mais également pour offrir des ambiances variées à l'usager. »*[5]

Cette diversité des espaces a aussi un rôle dans l'organisation urbaine : les espaces publics de proximité permettant l'accès aux espaces construits, et prenant place dans une organisation urbaine plus large :

> *« La structure des espaces publics se révèle déterminante aux différentes échelles urbaines. Pensés à l'échelle de la ville, ces espaces assurent tout autant un rôle d'agencement et d'organisation qu'une fonction de liaison entre les différents lieux. Au niveau du quartier, ils organisent les programmes et assurent à chacun une desserte satisfaisante. »*[6]

Les espaces intermédiaires - aux statuts souvent peu explicités - se multiplient dans ces projets. Ils peuvent notamment être liés à des volontés de mutualisation de certains services (composteurs collectifs, parkings, garages à vélos etc.). Ils sont aussi considérés comme les leviers nécessaires pour des sociabilités de proximité : « *les boites aux lettres ou un local vélo, par exemple, sont des opportunités pour venir qualifier ces espaces leur donner un rôle fonctionnel, et provoquer de fait des rencontres entre voisins* »[7].

---

[1] *Ibid.*, p.27
[2] Article 23, Charte du New Urbanism : http://www.cnu.org/sites/files/Charte-francais.pdf
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.26
[4] *Ibid.*, p.26
[5] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.20
[6] *Ibid.*, p.18
[7] *Ibid.*, p.64

La conception de ces quartiers, pensée très largement au niveau de l'ilot, implique le développement important de ces espaces intermédiaires à l'échelle du voisinage. C'est d'ailleurs l'un des objectifs du projet de La Muette à Garges-lès-Gonesse, dans lequel les concepteurs ont souhaité résidentialiser les immeubles sous la forme d'ilots, le constat étant que, dans le grand ensemble préexistant, « *l'espace indifférencié entre les immeubles rendait le statut des espaces et les accès difficilement identifiables* »[1]. Les concepteurs ont créé des « *« unités de vie » de 40 à 60 logements maximum* »[2], qui correspondraient à une échelle de voisinage permettant la construction de relations sociales, notamment dans les espaces communs.
Plus largement, ces ilots sont valorisés pour la multiplicité des pratiques et des rencontres qu'ils peuvent générer. Comme le note le CERTU, « *les cœurs d'ilots sont l'occasion d'usages singuliers et de pratiques quotidiennes* », et deviennent des « *supports d'une vie de voisinage* »[3]. Les porteurs du projet Vidailhan valorisent ces sociabilités à l'échelle de l'ilot :

> *« L'appropriation des espaces collectifs privés en cœurs d'îlots sont autant de lieux pour une vie sociale riche et un engagement citoyen. [...] tisser des liens avec ses voisins contribue fortement au bien vivre dans son quartier - il y invite. »*[4]

En outre, les porteurs de projets pointent la nécessité de penser une complémentarité des échelles des sociabilités. Ainsi, les candidatures aux appels à projets insistent sur la nécessité de créer de grands espaces publics, à une échelle plus urbaine (ZAC De Bonne), voire métropolitaine (Ile de Nantes). L'argument principal mobilisé est celui des effets positifs de la mixité des usages, que cela soit pour l'animation du quartier (La Courrouze), ou encore pour faciliter les rencontres entre des quartiers distincts sociologiquement. Ainsi, à Bottière-Chénaie, le parc central est perçu comme une manière de mettre en œuvre une mixité sociale et générationnelle, en reliant le quartier de Bottière-Chénaie et celui de Doulon-Bottière voisin, dont une partie est en Zone Urbaine Sensible. Ils jouent ainsi un rôle de « *véritable trait d'union* »[5], unifiant pour la ville. Il s'agit d'utiliser les espaces publics pour « *que la « greffe » de l'écoquartier à la ville soit réussie* »[6].

Il nous semble important de noter que si des termes tels que la « mutualisation » et le « partage » sont largement mis en avant dans les appels à projets (Figure 19), les initiatives locales demeurent restreintes. Hormis les jardins collectifs qui s'avèrent être des espaces omniprésents dans les projets de quartiers dits durables (nous y reviendrons plus loin), peu de candidatures font état de conception de « *lieux d'innovation sociale et de solidarité* »[7].
Dans les dossiers de candidature, le terme de « mutualisation » revient ainsi à de nombreuses reprises, mais avant tout pour présenter des dispositifs de réduction du nombre de places de parkings. Sur les 66 occurrences que nous avons relevées, 48 correspondent à ce type de dispositif. Les autres renvoient en grande partie (14) à une mutualisation de services pour des

---

[1] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, p.20
[2] *Ibid.*, p.21
[3] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.66
[4] Ville de Balma, candidature EcoQuartier 2011 - Vidailhan, p.6
[5] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.24
[6] *Ibid.*, p.24
[7] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.15

entreprises installées dans ces quartiers (gardiennage notamment). Seules quelques occurrences (3) font référence à des ambitions de mutualisation d'espaces et de services à destination des habitants dans l'objectif de développer une vie collective. Il s'agit dans cette perspective d'envisager la mutualisation des espaces collectifs comme un résultat de la mixité fonctionnelle du quartier ; ces espaces accueilleraient alors des usages divers :

> *« La proximité des différentes fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) et la mutualisation des espaces génèrent également une mixité par les rencontres. Les services et équipements nouveaux (petite enfance par exemple) répondront à un besoin commun et seront donc fréquentés par un large panel d'habitants, évitant le cloisonnement des différentes populations. »*[1]

Le terme de « partage » est quant à lui très utilisé dans les dossiers de candidature, mais à des fins très diverses. Il renvoie d'abord à des modes de gouvernance, que cela soit entre acteurs institutionnels, ou à travers des démarches participatives par l'établissement de « diagnostics partagés » par exemple. Mais le terme de « partage », employé sous des sens différents, concerne aussi les espaces collectifs.

Il est associé à la nature même de ces espaces collectifs, ouverts aux usagers et habitants du quartier. Sont alors énumérés des types d'espaces divers créés dans ces quartiers :

> *« En effet, le projet prévoit l'aménagement de nouveaux lieux de rencontres et d'espaces partagés adaptés à tous les âges : aires de jeux pour enfants, aires de convivialité (1 pour 75 logements), mais aussi à des jardins d'insertion, jardins familiaux, … »*[2]

La seule mobilisation, en décalage avec des ambitions très générales, de ce terme de partage a trait à des initiatives associatives menées à La Duchère, notamment des « cafés partagés » organisés dans le but d'un partage des cultures des habitants dans le quartier. Mais finalement, l'analyse des candidatures témoigne du peu d'innovations proposées par les porteurs de projets, au-delà des jardins collectifs qui sont récurrents.

Cependant, un axe de mobilisation du terme nous semble particulier : il concerne les modes de déplacements, déclinés selon deux modalités. D'une part, en affirmant dans la plupart des dossiers de candidature une ambition de favoriser les modes doux de déplacements, et donc de leur donner une part plus importante sur la voirie. Par exemple, le projet de la Prairie au Duc à Nantes précise :

> *« Ces réaménagements opèrent un nouveau partage de l'espace public au profit des transports en commun et des circulations douces, piétonnes et vélos. »*[3]

D'autre part, ce terme de « partage » est aussi mobilisé à propos du développement de dispositifs d'auto-partage dans ces quartiers. C'est à ce sujet que le plus d'innovations sont présentées, soit par une réglementation afin de favoriser ces pratiques par les usagers comme à Ivry-sur-Seine :

> *« Afin de promouvoir cette pratique collective, il est imposé aux promoteurs de positionner les stationnements pour voiture pratiquant le covoiturage ou l'autopartage et les voitures électriques. »*[4]

---

[1] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.13
[2] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.9
[3] Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc, p.11
[4] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature EcoQuartier 2011 - Ivry-Confluence, p.18

Dans quelques projets, des espaces spécifiques destinés à valoriser et faciliter la pratique de modes de déplacements qualifiés de « doux » ont été mis en place, par exemple ici à Montreuil :

> *« Des centres de mobilité urbaine sont mis en place, réunissant des services cycles, locations, véhicules partagés. »*[1]

A Saint Ouen, dans le quartier des Docks, des Points Mobilité Service sont prévus à proximité des stations de bus afin de proposer aux usagers une offre multimodale de déplacements (parkings vélos, stations de vélos en libre-service, services de co-voiturage).

II.2.b. Les espaces verts, vecteurs d'un changement des modes de vie

La présente forte des espaces naturels est l'une des particularités de ces quartiers dits durables, dont les projets mettent en avant les vertus écologiques, mais aussi l'opportunité d'espaces de sociabilité, de construction de nouveaux liens à l'environnement, pour une sensibilisation des habitants à leur cadre de vie etc.

Une omniprésence des espaces verts dans les quartiers dits durables

Dans cette diversité des espaces publics créés, la présence de la nature (ou d'une nature symbolisée et mise en scène) est marquante. Avec la classique place centrale ou en réseau, un autre incontournable est le jardin public ou le parc central. Selon le CETE du Sud-Ouest[2], qui a mené une enquête sur les candidats à l'appel à projets EcoQuartier de 2009, 95% des projets comportent au moins un espace vert, et même d'une taille comprise entre 5 et 10 ha pour la moitié des projets.

Ce lien entre la nature et les quartiers programmés est valorisé notamment dans les différents slogans des projets urbains. La plupart de ces slogans affichent clairement la volonté de concilier le cadre urbain avec la présence de nature, voire même d'inscrire la ville dans une nature symbolisée par un parc :

> *« Un quartier dans un parc »*[3]
> *« Habitez dans un parc », « Parc habité »*[4]
> *« Habitez dans un parc »*[5]
> *« Vivre en ville, habiter dans un parc »*[6]
> *« Un parc urbain habité »*[7]
> *« Un éco-quartier entre Seine et parc »*[8]

Ces slogans paraissent très semblables, promettant ainsi une harmonie entre la ville et la nature. Alexandre Chemetoff, concepteur du projet du Plateau de Haye, va plus loin : il propose d'« *Habiter la forêt pour prendre le chemin de la ville* »[1].

---

[1] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p40
[2] CETE du Sud-Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, 64 p.
[3] Prairie au Duc - Nantes
[4] Quartier Desjardins - Angers
[5] Ville d'Angers, dossier de candidature Victoires du paysage 2010 - quartier Desjardins, p.7
[6] La Courrouze- Rennes
[7] Val de la Pellinière - Les Herbiers
[8] Site internet des Docks de Saint Ouen : http://www.saint-ouen-les-docks.fr/quartier.html

Ces slogans font très clairement apparaître une volonté de coexistence entre l'urbain et une forme de nature (que cela soit par des parcs, des jardins, ou une « campagne » réinventée). Ces espaces verts cherchent alors à répondre deux enjeux :

- Un enjeu environnemental, notamment lorsque ces quartiers sont présentés comme des pièces maîtresses de trames vertes et bleues à l'échelle de la ville, ou lorsque ces projets prennent place sur des anciens délaissés où la nature avait prospéré (La Courrouze). Selon la charte des écoquartiers de Lille Métropole : « *Le végétal est le principal support de la biodiversité et le refuge de la plupart des espèces animales de la ville. Les aménagements végétaux en ville peuvent contribuer à la restauration d'une certaine biodiversité.* » [2]
- Un enjeu social, en cherchant à répondre à une demande de nature de plus en plus importante dans une société hédoniste, que cela soit « *en terme d'esthétique, d'usage récréatif, de besoin de toucher et cultiver la terre, de rester en lien avec la nature* » [3]. Ces espaces verts sont aussi pensés comme des vecteurs de pratiques et de sociabilités plus en phase avec l'environnement.

L'idée de ville à la campagne est ancienne, elle a été explorée de différentes manières : à l'horizontale avec les *garden cities* théorisées par Ebenezer Howard au début du XXème siècle, ainsi qu'à la verticale comme les grands ensembles fonctionnalistes issus de la pensée corbusienne. Les cités-jardins ont en effet été conçues d'abord dans une relation entre la ville et son environnement : il s'agit pour Howard de créer « *une ville qui baigne dans la nature comme une île au milieu de l'océan. Une ville-campagne qui démultiplie les qualités de la cité par une vie publique active et mobilisatrice et qui est en liaison avec les autres villes au moyen du train, dorénavant électrique* » (Paquot, 2013, p.8). Cet environnement répondait à plusieurs objectifs : à la fois comme fonction pour les loisirs, comme espaces de travail pour les agriculteurs, mais aussi comme outil au service d'un hygiénisme (éviter la sur-densité) et comme moyen de pacifier les relations sociales. Pour Howard, il s'agissait de trouver un équilibre : « *la notion d'un équilibre dynamique et organique, équilibre vital entre ville et campagne, intégrées dans un même système écologique, et équilibre entre les diverses fonctions de la cité* » (Mumford, 2011, p.724). Mais la place de cette nature va plus loin : Howard envisageait aussi la création d'une ceinture verte autour de sa cité-jardin comme un « *mur horizontal [devant] maintenir la présence d'un milieu rural à proximité immédiate des habitants, et en même temps éviter que d'autres groupements urbains puissent s'agréger à la première fondation ; enfin, tout comme l'ancien mur vertical, elle devait renforcer le sentiment d'unité interne* » (Mumford, 2011, p.724). Le Phalanstère de Fourier utilisait des arguments similaires : « *que le pays soit pourvu d'un beau courant d'eau, qu'il soit coupé de collines et propre à des cultures variées, qu'il soit adossé à une forêt et peu éloigné d'une grande ville, mais assez pour éviter les opportuns* » (Paquot, Roncayolo, 1992, p.67). Cette nature est ainsi utilisée comme un outil pour répondre à d'autres

---

[1] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.8
[2] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.57
[3] *Ibid.*, p.57

problématiques urbaines : manière de préserver la cohérence de l'unité urbaine créée, espace ressource face aux contraintes du milieu urbain.

Les espaces verts conçus comme des lieux d'atténuation des contraintes de la ville

Dans le cadre de ces projets de quartiers dits durables, les espaces collectifs sont chargés d'objectifs particuliers, considérés notamment comme des supports d'un changement des modes de vie. Le CERTU invite à « *penser autrement les espaces publics, qui sont à la fois le squelette et le liant de ces opérations d'aménagement* »[1]. Il s'agit de mieux prendre en compte les enjeux du développement durable dans leur conception, et l'articulation des espaces, du quartier à la ville :

> *« Réinterroger la notion d'espaces publics dans les écoquartiers, c'est réfléchir à une nouvelle approche de création d'un morceau de ville ou de village, notamment sur le thème des déplacements, de l'énergie, des eaux de pluies, etc. qui sont aussi l'occasion de réévaluer les modes de vie et des façons de faire, pour insuffler des pratiques durables à l'échelle d'un territoire plus vaste, quartier, commune ou même intercommunalité. »*[2]

Ces espaces verts sont pensés dans une relation à d'autres espaces de la ville et même forment plus largement un réseau dont les qualités vantées sont à la fois écologiques, sociales, sensorielles :

> *« Les espaces de nature sont connectés les uns aux autres à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération et forment une armature verte et bleue. Des limites claires et pérennes entre les zones urbanisées et les terres agricoles et espaces de nature sont définies et visent à contenir l'étalement urbain ; elles peuvent prendre la forme de cheminements, de jardins, de vergers et d'espaces publics. »*[3]

A La Courrouze, De Bonne, ou encore Les Docks de Saint Ouen, de grands espaces verts inclus dans des stratégies (par exemple un réseau de trames vertes et bleues) font localement office d'espaces publics majeurs, tendant à se diffuser ensuite dans ces quartiers par des « coulées vertes ». De nombreux dossiers de candidature analysés font ressortir la présence de ces espaces verts pensés comme les supports de la conception de ces quartiers :

> *« Le parc se développe de manière tentaculaire pour conquérir l'ensemble du site en offrant une grande diversité d'ambiances végétales et d'usages. De nombreux cheminements qui l'irriguent le connectent également aux quartiers environnants. De cet « écrin vert » viennent surgir les formes bâties. »*[4]

Les projets mettent, eux aussi, en avant la diversité des espaces verts : du parc à l'échelle urbaine, au square de quartier, ou de la pelouse ouverte à la zone humide, réserve de biodiversité, les formes prises sont très diverses. Ainsi, « *les écoquartiers semblent être des lieux idéaux pour expérimenter et offrir différentes formes et espaces de nature en ville* »[5]. A l'exemple de plusieurs projets (La Courrouze, Bottière-Chénaie), cette diversité d'espaces, d'ambiances, de pratiques possibles est le résultat de conceptions différenciées d'un même espace : à La

---

[1] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.9
[2] *Ibid.*, p.5
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.29
[4] Ville d'Angers, dossier de candidature Victoires du paysage 2010 - quartier Desjardins, p.7
[5] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.38

Courrouze, les espaces verts du quartier se déclinent en plusieurs espaces (prairie, champ urbain, bois, zone humide…), du plus artificialisé au plus « champêtre »[1].

> *« La stratégie de préservation et de valorisation des espaces verts existants et à créer a fait ressortir des typologies de gestion différentes. Les espaces publics les plus urbains côtoient des paysages de lande ou de massifs boisés plus naturels, créant ainsi différentes ambiances. »*[2]

Les projets cherchent à repenser de manière plus complémentaire ville et espaces végétalisés, longtemps en rapport d'opposition. La nature ainsi projetée questionne alors la conception de la ville, en s'imposant comme un « plein » (voire même un centre) alors qu'elle était auparavant le résultat de vides (ou de délaissés). Ces « vides » devenus centraux génèrent des conceptions urbaines différentes, considérant ces espaces publics comme une manière de rendre acceptable la densité des constructions, et nécessitant donc une conception fine :

> *« Dans certains projets, les parcs, les squares et les espaces plantés sont définis par défaut et occupent les espaces résiduels. De nombreux projets d'écoquartiers cherchent au contraire à intégrer ces lieux dès l'amont du projet, en leur accordant une place privilégiée. »*[3]

Les espaces verts construits sont conçus dans un double mouvement face à la densité. Dans un premier type d'arguments, la densification est présentée comme un moyen de dégager de l'espace pour la conception des espaces verts. Ainsi, dans le projet des Docks de Ris Orangis : *« Les formes urbaines compactes, environ 100 logements à l'hectare permettent de dégager de l'espace public* »[4].
Ou encore à Strasbourg :

> *« La compacité des constructions dégage des espaces libres, aménagés pour la plupart en espaces verts, qui garantissent un accès à la nature aux citadins. »*[5]

D'autres arguments valorisent ces espaces conçus comme des lieux de respiration face au bâti et rendent acceptable la densité. Comme l'explique la charte des écoquartiers de Lille Métropole, « *la densité doit aussi être socialement vivable* »[6]. L'appel à projets rénovation urbaine et urbanisme durableS pointe même les différences existantes entre « *densité réelle* » et « *densité perçue* » et préconise d'intégrer la « *qualité paysagère* »[7] dans les projets. De même, l'appel à projets EcoQuartier de 2009 incite les candidats à se poser la question de l'acceptation de cette densité par la place donnée aux espaces publics :

> *« Forme urbaine dense mais avec quel parti d'aménagement choisi pour faire accepter la densité ? Présence d'espaces publics paysagers et/ou d'espaces naturels à proximité ?»*[8]

---

[1] Ce caractère « champêtre » s'explique notamment par les impératifs de gestion écologique de ces espaces : les cahiers des charges induisent souvent l'interdiction des produits phytosanitaires, une gestion différenciée des espaces verts aboutissant à des espaces publics nouveaux.
[2] Ville de Rennes, candidature EcoQuartier 2011 - La Courrouze, p.5
[3] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.20
[4] DRIEA Ile de France, 2011, *Ecoquartiers, quels effets de levier organisés sur leur territoire ?*, p.7
[5] Communauté urbaine de Strasbourg, 2009, *Les écoquartiers, pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, p.9
[6] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.33
[7] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.9
[8] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.22

Dans les projets analysés, cette ambition est largement reprise. La densité serait ainsi rendue acceptable par la présence d'espaces verts :

> *« La densité est également compensée par une ouverture des îlots sur le parc central. »*[1]
> *« Pour être acceptée, cette densification devra intégrer des espaces ouverts urbains (espaces naturels, continuités biologiques, parcs, squares, jardins publics, etc.). »*[2]

Les vues seraient importantes car elles permettraient d'atténuer les représentations de la densité : le projet De Bonne à Grenoble s'appuie notamment sur une « *valorisation des vues paysagères* »[3]. Elles permettraient aussi d'ouvrir le paysage à des espaces au-delà du quartier, comme dans le projet de la Prairie au Duc à Nantes :

> *« Ces îlots s'intègreront dans la continuité paysagère du site, reliés par les cheminements piétons, le mail des équipements piétons. Ils bénéficient de vues dégagées sur le parc et la Loire. »*[4]

Enfin, pour permettre la réalisation de ces vues sur le paysage naturel et urbain, les projets de rénovation urbaine imposent des démolitions de bâtiments, valorisant les « *qualités paysagères* » du quartier de La Duchère par exemple :

> *« Le Projet s'appuie sur toutes les potentialités du site : le cadrage des vues et des porosités est mis en scène et structuré en fonction du grand paysage et du voisinage. L'îlot, défini dans son contenu et ses limites, s'ouvre sur son cœur afin d'animer et de rythmer l'espace public et propose des vues sur le paysage proche et lointain. Les qualités paysagères du site sont mises en valeur par la démolition de la barre des mille (3 barres de 343 logements), qui dégage la vue sur l'ouest lyonnais et met en relation visuelle et spatiale le quartier et le parc du Vallon, constituant lui-même une liaison verte particulièrement forte entre le quartier de Vaise, La Duchère, Écully et Champagne. »*[5]

Une sensibilisation à l'environnement par la pratique des espaces verts : l'exemple des jardins collectifs

Les espaces verts sont avant tout conçus comme des espaces de pratique dans la ville. Ainsi les porteurs du projet de la caserne Desjardins à Angers affirment :

> *« Dans un espace résidentiel, un parc n'est pas uniquement un espace de représentation chlorophyllien mais doit pouvoir être un lieu de vie urbain. »*[6]

Ils ont l'ambition de concevoir un « *parc « social et ludique » où l'on doit pouvoir évidemment se promener, mais aussi se reposer, jouer, se rencontrer entre générations... dans un espace commun tout en minimisant les conflits d'usages* »[7].

Par ces pratiques multiples des espaces verts, les concepteurs ont aussi l'objectif de sensibiliser les habitants à leur cadre de vie, voire même de développer des initiatives collectives dont les espaces verts seraient les supports privilégiés. Car, comme l'explique le Centre d'Etudes sur les

---

[1] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier Bottière-Chénaie, Ville de Nantes,* p.25
[2] Ville d'Ivry-sur-Seine, 2012, *Charte écoquartier*, p.16
[3] Ville de Grenoble, candidature EcoQuartier 2009 - ZAC De Bonne, p.9
[4] Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc, p.18
[5] Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 - La Duchère, p.15
[6] Ville d'Angers, candidature - quartier Desjardins, Victoires du paysage 2010, p.5
[7] *Ibid.*, p.5

Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques(CERTU), « *l'espace public offre des prises intéressantes pour favoriser l'implication des habitants dans la construction de leur propre environnement* »[1]. Cette sensibilisation prend plusieurs formes dans les projets de quartiers dits durables. Elle passe tout d'abord par une éducation des habitants et usagers aux enjeux de la biodiversité et de sa gestion en ville :

> *« Dans les espaces privés comme publics, il est de toute manière important d'éduquer progressivement la population aux nouvelles manières d'entretenir les espaces naturels, afin d'améliorer leur accessibilité, et par exemple de banaliser l'existence de plantes encore souvent considérées comme « mauvaises herbes ». Cette sensibilisation peut prendre la forme de :*
> - *évènements ou ateliers [...]*
> - *panneaux de communication dans les parcs pour mettre en avant la démarche de gestion différenciée ou décrire les espèces présentes,*
> - *implication des habitants dans les espaces de proximité. »*[2]

L'information donnée aux usagers dans les espaces verts permettrait de « mettre en scène » les enjeux de biodiversité et de préservation du patrimoine naturel local :

> *« Sur l'île de Nantes, la biodiversité est mise en scène. La présence de la nature dans la ville y est accompagnée d'éléments d'explication et de découverte de ce patrimoine botanique et horticole de Nantes. A cet effet, les espaces publics sont équipés de plaques implantées au pied des plantations. Elles décrivent l'espèce implantée, sa variété, son origine et sa date de plantation »*[3]

Cette sensibilisation passerait aussi par l'implication des habitants dans la gestion de ces espaces, donnant aux services techniques un rôle d'information sur les enjeux écologiques :

> *« [La collectivité] peut cependant orienter les habitants à gérer leur jardin de manière respectueuse de la biodiversité, via une sensibilisation et/ou un accompagnement par la disponibilité des agents d'entretien de la collectivité auprès des habitants par exemple. »*[4]

Cette sensibilisation a l'objectif de lier les enjeux locaux liés à l'expérience individuelle des habitants à des enjeux plus globaux de biodiversité :

> *« L'habitant peut faire l'objet d'une sensibilisation au thème général de la biodiversité (perte de la biodiversité, enjeux globaux), aux pratiques mises en place pour favoriser la biodiversité en ville (mode de gestion notamment), mais aussi d'une sensibilisation jouant sur la connaissance des espèces (panneau, explication naturaliste). Cette sensibilisation peut permettre une meilleure appropriation du quartier. »*[5] (CETE Lyon, 2010, p.20)

Les jardins collectifs sont omniprésents dans les candidatures analysées, présentés comme une réponse à ces enjeux divers liés aux sociabilités et à la sensibilisation des habitants à leur environnement, Qu'ils soient des jardins familiaux, jardins partagés, ou encore d'insertion, le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) du Sud-Ouest note qu'ils « *émergent*

---

[1] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.68
[2] CETE de Lyon, 2010, *Biodiversité - Ecoquartier - Analyse des dossiers de l'appel à projet 2009*, p.20
[3] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la Prairie au Duc, Ville de Nantes*, p.50
[4] CETE de Lyon, 2010, *Biodiversité - Ecoquartier - Analyse des dossiers de l'appel à projet 2009*, p.20
[5] *Ibid.*, p.20

clairement comme l'une des figures canoniques de l'espace public dans les quartiers durables »[1]. Dans les différents documents, ces jardins sont pensés comme un lien étroit entre les habitants et la nature, une manière de favoriser des comportements alimentaires plus écologiques, de créer des occasions de lien social autour d'activités intergénérationnelles. L'intérêt n'est donc plus seulement centré sur le jardin ou les pratiques qui lui sont liées, mais il relèverait d'un questionnement plus large, comme le pose le CERTU : « *Comment un même espace peut répondre à des pratiques individuelles, être un lieu de gestion collective, et apporter de la convivialité dans le quartier* ? »[2]. Les jardins deviennent ainsi des lieux d'une projection tout autant nostalgique (le rappel du potager traditionnel) qu'idéalisée d'un développement urbain durable. Ainsi, il articulerait les différentes dimensions de la durabilité, tout en mobilisant des habitants. De cette manière, les jardins pensés comme des supports de pratiques collectives seraient pleinement inscrits dans la recherche d'une durabilité : ils seraient « *porteurs de solidarité entre les habitants. Au-delà de « l'être ensemble » qui en résulte, l'expérience partagée des gestes écocitoyens dessine la future culture commune garante de la durabilité sur le long terme* »[3].

Les jardins collectifs sont dans les différents projets analysés présentés comme des espaces aux qualités multiples : à Nantes (Bottière-Chénaie), ils sont considérés comme des lieux d'échange et de cohésion sociale, à Nancy (Plateau du Haye) comme des outils d'insertion et de solidarité ou comme apports à l'économie des ménages… Ces pratiques de jardinage permettraient de rassembler des habitants qui y voient des intérêts divers, valorisant « *un « retour à la terre » qui réunit citadins en quête de nature et personnes durement frappées par la crise* »[4].
Ces jardins permettraient de répondre à différents enjeux que les concepteurs de ces projets ont l'ambition de prendre en compte, par exemple à la fois favoriser les sociabilités et permettre aux habitants d'agir sur leur santé :

> *« Concernant le cadre de vie, des jardins coopératifs et partagés constituent de nouveaux lieux de convivialité et de rencontres pour un mieux être en matière de santé et de nutrition. »*[5]

Les porteurs du projet de Vidailhan (Balma) affirment chercher à développer de tels espaces permettant des « activités communes » liées à l'environnement, dans un objectif de sensibilisation des habitants :

> *« Dans plusieurs ilots [...] vont s'implanter des jardins familiaux dédiés aux habitants. Ces jardins détachés mais visibles depuis les logements offrent ainsi la possibilité aux habitants de partager une activité commune, et d'être en contact avec le milieu vivant. Pour la 2e phase de développement, le projet en cours vise à formaliser plus précisément les cœurs d'ilots en y intégrant systématiquement des usages collectifs de proximité (jardins partagés, vergers, ruches…) associés à des fonctions environnementales. »*[6]

La plupart des projets de jardins collectifs valorisent l'enjeu éducatif de tels espaces, par la création de jardins pédagogiques ouverts à tous « *pour une appropriation collective de la*

---

[1] CETE du Sud-Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, p.33
[2] CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, p.68
[3] CETE du Sud-Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, p.37
[4] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.18
[5] *Ibid.*, p.2
[6] Ville de Balma, candidature EcoQuartier 2011 - Vidailhan, p.21

botanique »[1], ou par l'inscription de ces jardins collectifs dans le projet pédagogique des écoles du quartier :

> *« La biodiversité sera également au programme pédagogique des enfants de l'école du quartier. La réponse au concours d'architecture a mis en avant la demande de création de jardins éducatifs : un potager pédagogique sera créé dans l'enceinte scolaire. »*[2]

A Nancy, une « tour des énergies » abritera une ruche, dont les objectifs sont à la fois écologiques, mais aussi pédagogiques :

> *« Un rucher école contribuera à la pollinisation des espèces végétales, offrira une production de miel et constituera un instrument de formation pour découvrir les bases de l'apiculture. »*[3]

Le projet porté par la ville de Montreuil est celui qui va le plus loin dans les ambitions qu'il porte à travers la réalisation de ces jardins collectifs. Les nombreux jardins qui seront créés au cœur des Murs à Pêches sont ainsi des réponses à des enjeux divers :

> *« L'objectif est de favoriser l'implantation d'activités agricoles à vocation économique (arboriculture, pépinières, horticulture, ferme cueillette de fruits), sociale (jardins d'insertion du type jardin du cœur ou jardins de cocagne), de proximité (jardins familiaux ou partagés, jardins thématiques) ou pédagogiques (jardin des biodiversités ou éducation aux sciences naturelles et au goût) et culturelle (land-art, scènes musicales ou théâtre de plein air). »* [4]

Comme l'affirment les concepteurs du projet, les Murs à Pêches ont l'ambition d'inciter les pratiquants de ces jardins à prendre conscience de leur responsabilité dans l'évolution de l'environnement, et ce à une échelle « planétaire » :

> *« Le projet sur ce secteur a aussi été désigné par le terme de « verger planétaire », utilisé en référence au concept de Gilles Clément [...] « les hommes considérés comme des jardiniers mis en responsabilité de la gestion du patrimoine naturel et écologique de notre terre ». »*[5]

Les espaces collectifs de ces quartiers ont ainsi une ambition de devenir les supports premiers du « vivre ensemble » et d'être les vecteurs d'une sensibilisation à l'environnement, par la conception d'espaces verts centraux dans ces quartiers.

II.3. La mixité sociale dans les projets, entre accessibilité du quartier et parcours résidentiels

Ces projets revendiquent une diversité sociale comme fondement du « vivre ensemble ». Il s'agit d'éviter des effets ségrégatifs liés à la mise en œuvre de ces projets, mettant en avant une amélioration de la qualité de vie, la présence d'aménités environnementales, et donc pouvant potentiellement produire une sélectivité sociale.

---

[1] Ville d'Angers, candidature Victoires du paysage 2010 - quartier Desjardins, p5
[2] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la Prairie au Duc, Ville de Nantes*, p.50
[3] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.3
[4] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier2011 - Hauts de Montreuil, p.11
[5] *Ibid.*, p.11

Les appels à projets insistent sur l'importance de cette diversité sociale. L'appel à projet EcoQuartier incite par exemple les collectivités candidates à « *traduire dans le projet la mixité et la diversité sociales, urbaines et fonctionnelles dans le quartier* »[1]. Les paragraphes mêmes où sont abordées ces thématiques sont révélateurs de la manière dont est conçu ce « vivre-ensemble ». Ainsi, les questionnements sur les liens sociaux et l'intégration sociale sont présents en grande majorité au sein de l'objectif « *Organiser la mixité sociale et fonctionnelle de l'écoquartier* » (intégré au « *pilier social et sociétal du développement durable* »). De même, la notice « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » proposée par l'ANRU en 2009 regroupe ces questionnements et préconisations autour de l'enjeu « *Pour la ville des mixités et de la diversité* », montrant ainsi que le vivre-ensemble passe d'abord par le vécu de la diversité. Dans l'appel à projets des Nouveaux Quartiers Urbains la construction de ce « vivre ensemble » est liée à un « *nécessaire brassage des milieux sociaux et culturels* »[2], qui serait une caractéristique de l'espace urbain.

Mais, la mise en œuvre de ces projets ne s'appuie pas sur les mêmes justifications : elle est parfois perçue comme un « rééquilibrage » de la composition sociale (dans les quartiers en rénovation urbaine) ; d'autres fois, c'est une manière de garantir l'accessibilité des quartiers à une diversité de populations.

Une mixité construite sur des modèles répulsifs

Le discours promouvant une diversité dans la composition sociale du quartier prend appui sur un constat d'expériences jugées négativement. La systématisation de certains contre-exemples dans les discours sur les quartiers dits durables nous incite ainsi à parler de « modèle répulsif ». A titre d'exemple, la charte des écoquartiers de Lille Métropole se base sur un constat :

> *« Les constats sur la ville d'aujourd'hui amènent trop souvent à observer les dysfonctionnements suivants :*
> - *Exclusion sociale par les mécanismes du foncier et l'étalement urbain [...] ;*
> - *Exclusion de certaines personnes handicapées ou tranches d'âge [...] par la conception inadaptée des bâtiments ou la dangerosité des espaces publics ;*
> - *Appauvrissement en conséquence des occasions de liens sociaux entre quartiers et entre générations ;*
> - *Perception d'inconfort et de nuisances génératrice de stress avant d'avoir des effets directs sur la santé. »*[3]

En raison des héritages que constituent certains quartiers (les espaces pavillonnaires, les grands ensembles, ou encore les zones monofonctionnelles), les villes contemporaines sont pointées comme des espaces anti-écologiques ('extension périurbaine et modes de vie peu conciliables avec la durabilité, notamment par l'omniprésence de la voiture individuelle), des lieux de la désagrégation du lien social et de la ségrégation. La Communauté urbaine de Strasbourg définit

---

[1] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.5
[2] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.2
[3] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.14

son modèle d'écoquartier comme un « *lieu d'expérimentation d'un nouveau mode de développement alternatif aux lotissements pavillonnaires* »[1].

Les villes actuelles mettraient en péril à la fois l'égalité des chances, la cohésion sociale, mais auraient une responsabilité importante quant aux problématiques environnementales, qu'elles soient locales ou globales. Comme l'explique Éric Charmes, les pouvoirs publics construisent un diagnostic plutôt négatif des villes contemporaines, mettant en avant les risques de ségrégation et de désagrégation du lien social (Charmes, 2009). Pour l'auteur, la réaction immédiate des pouvoirs publics à ce constat est un mot d'ordre de mixité sociale (avec pour point culminant les dispositions inscrites dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain).

C'est la même logique qui conduit à placer la mixité sociale comme une approche française revendiquée face aux critiques faites sur les premiers écoquartiers européens. Ainsi, les qualificatifs fleurissent, empruntant une terminologie aux premières critiques des quartiers dits durables, pour qualifier un contre-modèle de ce que devrait être un développement urbain durable à l'échelle du quartier :

> *« Sans mixité sociale et sans connexion avec le reste de la ville, l'éco-quartier risque de se transformer en une forteresse « verte » pour bobos. »*[2]
> *« Les écoquartiers peuvent aussi être considérés comme de nouveaux ghettos réservés à une élite "bobo-écolo". »* (Souami, 2011, p.110)

Pour Cyria Emelianoff, « *les critiques portées couramment aux EcoQuartiers (« ghettos de bobos ») sont révélatrices d'une conception égalisatrice et républicaine du territoire* » (2011, p.33). A ce constat alarmiste porté sur les premiers projets, est ainsi opposée une autre conception des quartiers dits durables. L' « approche française » revendiquée s'appuie ainsi sur une mixité sociale, valeur centrale des politiques urbaines françaises (Lelévrier, 2006). Elle est ici mobilisée comme l' « *antithèse absolue d'une ségrégation… relative* » (Kirzsbaum, 2008, p.41).

II.3.a. Des approches différentes de la mixité sociale

Dans les quartiers dits durables analysés, la mixité sociale est mobilisée sous trois types d'approches : la première renvoyant plutôt à une recherche d'accessibilité sociale des quartiers, la deuxième à une volonté de proposer une offre urbaine alternative à la périurbanisation, enfin la dernière approche considère la mixité sociale comme un mode de gestion des parcours résidentiels.

La mixité sociale comme accessibilité sociale de ces quartiers

Le premier type d'arguments présente la mise en œuvre d'une mixité sociale comme une manière de rendre accessibles les atouts de ces quartiers au plus grand nombre. La mise en œuvre de cette mixité sociale permettrait en effet à tous d'accéder aux quartiers construits, qui

[1] Communauté urbaine de Strasbourg, 2009, *Les écoquartiers, pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, p.30
[2] http://www.blog.terracites.fr/eco-quartier-un-ghetto-a-bobos/

sont supposés offrir un cadre de vie de qualité, une « *Haute qualité de vie* »[1]. Comme l'explique le chargé de la démarche EcoQuartier au ministère :

> *« La mixité c'est d'abord permettre à tous d'avoir accès aux EcoQuartiers, de pouvoir se loger dans des quartiers où on cherche à avoir une qualité de vie appréciable, voir exceptionnelle […] Ce sont souvent des quartiers bien placés, avec des équipements, des transports etc. Il faut en faire profiter toutes les catégories de populations. »*[2]

Dans les projets, cet argument est repris abondamment : l'objectif premier du projet de Objectif premier du projet de Grande Synthe est de « *rendre accessible au plus grand nombre un cadre de vie à la performance environnementale maximale* »[3], de proposer une « *écologie pour tous* »[4]. Le projet du Val de la Pellinière valorise son engagement pour une diversité de l'habitat par le principe que « *la qualité ne vaut que si elle est partagée par tous* »[5]. De même, le projet de Mantes-Rosny doit permettre à tous d'accéder à ce quartier « exceptionnel » :

> *« L'objectif, pour les élus, est d'y créer un quartier animé, accessible à tous, qui renoue avec le fleuve et ses bassins, à travers des ambiances et une qualité de vie exceptionnelle, profitant de cet enchaînement inédit d'espaces ouverts. »*[6]

Enfin, l'ambition de la communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand est de « *rendre accessible l'Eco construction au plus grand nombre* »[7] dans chacun de ses projets de quartier dit durable. Cet objectif d'accessibilité à une diversité de population est une manière pour certains porteurs de projets d'éviter une polarisation sociale des quartiers :

> *« Le quartier doit prendre sa part dans la construction de logements sociaux, l'écoquartier n'étant pas réservé à une élite suffisamment aisée pour y résider. »*[8]

Ainsi, le projet de Bottière-Chénaie, à Nantes, se voit qualifié d' « *anti-ghetto pour « bobos »* »[9].

Dans la pratique, la construction de logements sociaux ou intermédiaires est le moyen privilégié de favoriser l'accessibilité de ces quartiers. Ainsi, la charte des écoquartiers de Lille Métropole affirme que la mixité sociale est d'abord un moyen de faciliter l'accès à un logement à une diversité de populations :

> *« L'un des objectifs fondamentaux de l'éco-quartier est de favoriser la mixité sociale, en offrant une grande diversité de logements susceptibles de répondre au besoin de tous : grands et petits logements, logements pour les personnes âgées, les jeunes, les familles, logements privés et logements sociaux… »*[10]

De même, à Nantes, l'opération Bottière-Chénaie doit permettre selon ses concepteurs, de répondre à une demande de population diversifiée :

---

[1] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.37
[2] Entretien avec le chef de projets EcoQuartier au ministère chargé du développement durable, le 8 avril 2011
[3] Ville de Grande Synthe, 2009, *Dossier de Presse, présentation de l'écoquartier du Basroch*, p.4
[4] *Ibid.*, p.7
[5] SIAM Conseils, présentation du projet Le Val de la Pellinière, p.4
[6] Présentation de l'écoquartier Mantes-Rosny : http://www.epamsa.fr/fr/oin-seineaval/amenagement/eco-quartier-mantes-rosny/
[7] http://www.clermontcommunaute.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1157&Itemid=800
[8] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.27
[9] http://www.lemoniteur.fr/133-amenagement/video/855434-ecoquartier-bottiere-chenaie-a-nantes-l-anti-ghetto-pour-bobos
[10] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.8

> *« Sur toute l'opération Bottière-Chénaie, une offre diversifiée de logements permettant de répondre à la demande de toutes les catégories sociales et de tous les publics a été mise en place. »*[1]

Une offre adaptée aux familles permettrait de freiner l'étalement urbain

L'un des arguments repris dans nombre de projets[2] est celui d'une diversification de l'habitat afin de retenir ou faire revenir en ville de jeunes ménages, qu'ils soient poussés vers le périurbain par les prix de l'immobilier, ou recherchant certains attraits de l'habitat pavillonnaire (espaces extérieurs, possibilités d'appropriation de l'espace (Dezès *et al*., 1966) etc.).

Il s'agit donc ici, à la fois de leur proposer des logements correspondant à leurs possibilités financières, mais aussi d'accéder à leurs besoins en créant une offre de logements aux typologies adaptées et comportant des avantages décisifs face au « rêve pavillonnaire », tels de nombreux espaces extérieurs ou une desserte en transports en commun. Il s'agit par exemple à De Bonne (Grenoble), d'« *accueillir des familles avec enfants, pour lutter contre le départ des familles vers la périphérie* »[3].

A Bottière-Chénaie (Nantes), l'objectif est de « *limiter l'étalement urbain* » en proposant « *des logements accessibles aux classes moyennes, notamment aux primo-accédants, y faire (re)venir une population qui part actuellement à vingt ou trente kilomètres pour accéder à la propriété »*[4] . Plus largement, Nantes Métropole préconise dans la conception de ses quartiers dits durables d' « *offrir une forte qualité de vie en milieu assez dense, qui soit financièrement accessible, afin d'offrir une alternative à l'habitat périurbain* »[5].

A La Courrouze, la mixité sociale se conjugue avec « *la création de surfaces annexes aux logements (loggias, terrasses, celliers, espaces de rangements) qui apportent également une réelle plus-value aux logements construits en terme de valeur d'usage. Cela vise notamment à retenir une population en quête de grands logements, qui fuit la ville centre et contribue à favoriser l'étalement urbain* »[6].

Le projet de Pellinière insiste sur son objectif d'attirer des populations diverses en diversifiant les formes urbaines construites :

> *« La cohabitation sociale intègre des modes variés de formes d'habiter (logements collectifs, logements intermédiaires, logements indépendants et logements individuels). Les dispositions nouvelles du cadre de la loi S.R.U. influencent les interventions de mise en urbanité dans la perspective de favoriser les conditions de mixité sociale et d'usage. »*[7]

Dans ce même projet, ont été programmés des mini-lots libres afin de permettre à certains d'accéder à la propriété pour des coûts réduits ; des formes urbaines variées ont été construites (logements individuels, logements individuels groupés), mais encore des lofts dont une partie du programme est laissée en auto-construction afin à la fois d'en réduire les coûts, et de permettre aux acquéreurs de transformer leur habitat selon leurs besoins. L'objectif de cette diversité de formes et de dispositifs est bien de s'adapter à des ménages qui ont des aspirations variées,

---

[1] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier Bottière-Chénaie, Ville de Nantes,* p.13
[2] Argument repris dans beaucoup de projets, dont ZAC de Bonne, La Courrouze, Bottière Chénaie…
[3] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la ZAC de Bonne, Ville de Grenoble*, p.11
[4] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier Bottière-Chénaie, Ville de Nantes,* p.4
[5] http://www.nantesmetropole.fr/la-communaute-urbaine/competences/les-eco-quartiers-23310.kjsp
[6] Ville de Rennes, candidature EcoQuartier 2011 - La Courrouze, p.5
[7] CAUE de Loire-Atlantique, *présentation de l'opération Le Val de la Pellinière*, p.1

notamment ceux qui aspirent à accéder à un pavillon. Ces derniers pourraient trouver là une alternative que les porteurs de projets considèrent comme étant plus écologique.

Diversifier la population en rééquilibrant la composition sociale

Tout d'abord, les quartiers en rénovation urbaine mettent en avant l'objectif d'une diversification de la composition sociale des quartiers. Il s'agit ainsi de restaurer un « *équilibre territorial et social* »[1]. Dans les projets analysés, cela passe à la fois par une volonté d'ancrer les ménages les plus solvables en leur proposant un parcours résidentiel au sein du quartier, mais aussi d'attirer des populations plus diverses.

Ainsi à La Muette, le projet vise à rééquilibrer socialement le quartier en favorisant les populations déjà présentes, il s'agit en effet « *d'introduire la diversification avec la construction de logements libres, favorisant les parcours résidentiels au sein de la ville* »[2] ou encore de favoriser la décohabitation en proposant une offre de logements adaptée. Le renouvellement des formes urbaines est aussi envisagé comme une manière d'améliorer l'attractivité du quartier, dans une logique de « *promotion de nouvelles formes d'habitat* »[3].

Le projet de La Duchère est explicite sur sa volonté d'ancrer les ménages les plus solvables durablement sur le quartier. Le constat est fait que « *si un grand nombre d'habitants est attaché au quartier, le manque de logements en locatif libre ou en accession à la propriété est un handicap qui freine la mobilité résidentielle des Duchérois et l'attractivité du quartier* »[4]. Les porteurs du projet affirment ainsi tenir compte de ces enjeux :

> *« … en s'attelant à «ouvrir les possibles » afin [que le projet] ne soit pas simplement subi par les habitants mais qu'il puisse représenter pour eux une réelle opportunité notamment en terme de parcours résidentiel, en offrant des solutions diversifiées, en élaborant préalablement à la programmation un cadre stratégique en matière d'habitat, d'équipements, de commerces pour éviter la « fuite » des ménages structurants des quartiers. »*[5]

De même, le projet du Plateau de Haye permettrait « *aux habitants d'avoir une offre plus adaptée à la réalité de leur situation et de pouvoir accomplir dans et hors du quartier le parcours résidentiel correspondant à leur souhait* »[6]. Là encore, la construction d'une offre considérée comme plus adaptée est envisagée, à la fois en renouvelant le parc existant et en proposant de nouveaux logements.

Dans ces différents quartiers, les stratégies sont assez semblables : il s'agit de démolir une partie du parc (particulièrement social), et de reconstruire une offre plus diversifiée. Le projet de la Duchère détaille :

> *« Pour permettre cette restructuration de l'habitat sur le quartier, plusieurs immeubles de logement social au bâti vieillissant (1 700 logements sociaux au total) ont été ou seront démolis. [...] 1 700 logements diversifiés seront construits d'ici 2016 : logements*

---

[1] ville de Garges-lès-Gonesse, candidature EcoQuartier 2009 - La Muette, p.18
[2] Ville de Garges-lès-Gonesse / ANRU, convention ANRU, p.6
[3] *Ibid.*, p.6
[4] Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 -La Duchère, p.9
[5] *Ibid.*, p.3
[6] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.14

sociaux, résidences, services pour étudiants, accession libre et sociale, locatif libre et intermédiaire... Autant de nouvelles opportunités qui favorisent la venue de nouveaux habitants et la mobilité résidentielle des Duchérois. » [1]

Le projet du plateau de Haye compte un nombre important de constructions nouvelles, destinées à la fois à permettre aux habitants d'avoir accès à de nouveaux types de logements dans le quartier, et d'accueillir de nouveaux habitants :

« Ces logements sont destinés autant aux anciens qu'aux nouveaux habitants du Plateau afin de concrétiser une réelle mixité sociale (50% par exemple des logements de l'O.P.H. de Nancy sont aujourd'hui attribués à des familles non originaires du Plateau). »[2]

Stabiliser la population face à des processus de gentrification

D'autres projets, notamment des quartiers en renouvellement urbain valorisent la mise en œuvre d'une mixité sociale comme moyen de maintenir sur place des populations précaires. Ces projets se situent particulièrement dans des secteurs en pleine mutation où les enjeux sociaux sont importants. La candidature de Montreuil aux Nouveaux Quartiers Urbains affiche l'objectif d'améliorer les conditions de vie des populations les plus précaires habitant sur place :

« Dans le Haut-Montreuil, l'apport en logements nouveaux ne se fait pas au détriment des populations en place : le projet doit au contraire fournir des conditions de logement plus décentes à une population qui subit de plein fouet les effets de la crise économique. On constate à Montreuil une explosion de la cohabitation dans les logements sociaux et dans le social « de fait » au sein du parc privé. La Ville utilisera tous les outils disponibles pour limiter les prix de sortie des logements neufs et permettre à toutes les couches sociales d'y accéder. Les bénéficiaires des logements nouveaux seront entre autres des personnes habitant déjà le quartier mais en recherche d'un logement mieux adapté à leurs besoins. »[3]

Le projet de Montreuil affirme ainsi que *« l'éco-quartier lutte contre la ségrégation sociale, et corrige les phénomènes de relégation sociale* »[4].

Le dossier de candidature d'Ivry-Confluence affirme que « *la diversification de l'habitat procède d'une véritable logique de parcours résidentiel* »[5], et valorise à de nombreuses reprises la volonté d'ancrer les habitants sur le territoire. La Charte Ecoquartier produite par la ville explicite ainsi son ambition de favoriser la réalisation de parcours résidentiels locaux, qu'elle définit comme suit :

«… la capacité pour un ménage, quel que soit son niveau de revenus et selon les étapes qu'il franchit (emploi, naissance, etc.), de rester sur le territoire d'Ivry-sur-Seine grâce à une offre de logements diversifiée. »[6]

Dans cette perspective, la ville insiste sur le dispositif mis en œuvre pour favoriser le relogement des habitants sur place :

---

[1] Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 - La Duchère, p.10
[2] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.14
[3] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.13
[4] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.9
[5] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature Nouveaux Quartiers Urbains - Ivry confluences, p.26
[6] Ville d'Ivry-sur-Seine, 2012, *Charte écoquartier*, p.19

> *« Le relogement des personnes impactées est une priorité affichée par le Conseil municipal [...] pour l'accès au parc locatif social ou au logement en accession à prix maîtrisé. »*[1]

La ville d'Ivry-sur-Seine a souhaité aussi que la production de logements corresponde aux besoins des habitants du quartier, notamment en termes de typologie :

> *« … une typologie de logements étendue : la charte habitat encourage la production de grands logements pour stabiliser les familles. »*[2]

De même, à Grenoble, l'aménageur a imposé aux promoteurs de plafonner les prix de vente, assorti de clauses anti-spéculatives de 9 ans. Comme l'explique Jacqueline Bobroff, ce dispositif a pour objectif de limiter une sélectivité sociale d'un quartier situé au cœur du centre-ville :

> *« A une période de marché immobilier porteur, et pour permettre à une classe moyenne n'accédant pas au logement social d'acheter en centre-ville, des clauses de vente anti-spéculatives des terrains furent imposées aux promoteurs. Propriétaire des terrains, la SEM, en échange d'une charge foncière moins élevée (340€ le m² pour un prix habituel sur ce quartier de 550 à 600€), imposa aux promoteurs privés un prix de vente de 2800 à 3 000€ le m² sur la moitié de leur surface habitable, hors garage, alors que le prix moyen de vente était alors estimé autour de 4 000€ le m². »* [3]

Au-delà du partage d'un mot d'ordre de mixité sociale, et une mise en œuvre passant avant tout par une diversité de l'habitat, les registres de justification peuvent différer d'un contexte à un autre, d'une temporalité à une autre. Marie-Hélène Bacqué note en effet que la mixité sociale « *demeure ambigüe et floue dans sa définition comme dans son utilisation* » (2003, p.298), faisant d'elle un « *concept-valise par excellence* » (Helluin, 2002). Hervé Vieillard-Baron (2005) affirme qu'il s'agit d'un « *mot piégé car il constitue une catégorie d'action publique à géométrie variable selon les époques, l'environnement social et le contexte géographique* ».

II.3.b. Une diversité sociale mise en œuvre principalement par la mixité de l'habitat

Dans les projets de quartiers dits durables, si les ambitions et les approches varient selon les contextes, la mixité sociale est abordée sous un angle privilégié, celui d'une diversité de l'habitat.

Des ambitions de diversification des types de logements

Par-delà leurs différences d'approches de cette mixité sociale, l'objectif commun des projets est de produire une offre diversifiée de logements. Cette mise en œuvre passe d'abord par la programmation d'une diversité de logements selon leurs modes de financements (logement social/accession sociale/accession privée etc.). Ainsi, les projets de quartiers dits durables intègrent un quota important de logements sociaux. Taoufik Souami note que sur « *les 32 cas européens pris en exemple par les experts et les opérationnels depuis le début des années 1990, 26*

---

[1] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature EcoQuartier 2011 - Ivry Confluences, p.11
[2] *Ibid.*, p.11
[3] BOBROFF J., 2011, *La caserne De Bonne, projet emblématique d'un développement durable à la française*, rapport pour le PUCA, p.36

présentent au minimum 30% de logements sociaux ou aidés » (2009, p.80). De même, le ministère détaille que parmi les réponses à l'appel à projets EcoQuartier de 2010[1], la moitié des dossiers présentés programmaient plus de 30% de logements sociaux (2/3 des dossiers en 2009), un quart en projettent plus de 40%.

Les projets que nous avons analysés se révèlent plutôt ambitieux dans ce paysage chiffré. Cela s'explique notamment par leur caractère urbain, et le fait que certains d'entre eux soient menés par des villes aux politiques de diversité de l'habitat favorisant la place du logement social (nous pensons notamment à Grenoble, Rennes ou Nantes). Ainsi, les ambitions des projets sont relativement importantes :

- A Rennes, le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération impose au moins 25% de logements sociaux et 25% de logements intermédiaires (par intermédiaire, il faut entendre le financement Prêt Locatif Social et accession sociale) dans tous les projets de 30 logements, dont La Courrouze.
- A Montreuil, la ville souhaite stabiliser le nombre de logements sociaux dans le projet M'Montreuil à 40% (« *environ 40%, modulés selon le parc existant* »[2]).
- A Nantes, dans le quartier de Bottière-Chénaie, la ville souhaite créer : « *25 % de logements sociaux, 35% de logements en accession abordable et 40 % de logement libres* »[3] ; dans le quartier de la Prairie au Duc l'objectif est plus ambitieux puisqu'il s'agit de construire 25% de locatif social (PLUS/PLAI), 25% de locatif intermédiaire (PLS/intermédiaire), ainsi que 8% d'accession sociale.
- A Ivry-Confluence, seront créés 40% de logements sociaux.
- A Saint Ouen, le parc de logements comportera 40% de locatif social.
- à Angers, la ZAC Desjardins comportera 30% de logements sociaux ainsi que quelques logements en accession sociale (moins de 3%).
- Le projet du Val de la Pellinière aux Herbiers comportera 30% de logements sociaux.
- Enfin à Grenoble, il s'agit de construire 35% de logements sociaux dans la ZAC De Bonne.

Les projets concernant des quartiers en rénovation urbaine sont difficilement comparables aux autres projets mentionnés : en effet l'objectif est alors de diminuer la part de logements sociaux afin de diversifier l'offre, en construisant notamment du logement intermédiaire et des logements en accession sociale ou privée à la propriété :

- A la Muette, la ville de Garges-lès-Gonesse cherche à réduire le taux de logements sociaux de 20%, en passant de 87 à 67%.
- De même, le projet mené à La Duchère ambitionne de réduire la part de logement social de 80% à 60%.
- A Nancy, le Plateau de Haye verra son taux de logements sociaux passer de 78% à 65%

[1] Présentation lors du Comité scientifique EcoQuartier du 21 juin 2012
[2] Ville de Montreuil, 2011, L'écoquartier des Hautes de Montreuil, du territoire au projet, p.3
[3] http://www.nantes.fr/home/ville-de-nantes/developpement-durable/developpement-urbain/bottiere-chenaie.html

Une nécessité de financements complémentaires

La mise en œuvre de cette mixité de l'habitat nécessite cependant le recours à des modes de financement exceptionnels afin de maîtriser les prix de sortie des logements. En effet, les coûts de construction intégrant des normes élevées en termes de performances écologiques, sont en moyenne supérieurs de 10 à 20% à des constructions traditionnelles (Guinand, 2007)[1]. Taoufik Souami confirme que ces financements complémentaires sont souvent nécessaires pour rendre accessibles ces quartiers (2009, p.80). Selon l'analyse qu'il a pu mener, parmi les lauréats de l'appel à projets EcoQuartier de 2009, les subventions publiques venant compléter les financements ordinaires représentent 22% des recettes en moyenne (variant de 10 à 95%). Ces recettes proviennent ainsi des conseils régionaux et généraux (par exemple, à travers des dispositifs spécifiques de types EcoFaur[2] pour la région Bretagne), des Etablissements Fonciers, l'ADEME, ou encore la commission Européenne (là encore des appels à projets permettent de financer certains projets, de type Concerto, comme cela a été le cas dans la ZAC De Bonne à Grenoble).

Les appels à projets pour des quartiers dits durables peuvent aussi apporter une aide conséquente permettant de concilier ces exigences contradictoires. Ainsi, l'appel à projets des Nouveaux Quartiers Urbains apporte une aide de plus de 3000 euros par logement construit dans les quartiers lauréats.

D'autre part, les trois types d'appels à projets que nous avons analysés proposent un accompagnement aux porteurs de projets, ainsi que pour deux d'entre eux une aide à la réalisation d'études. Par exemple, les lauréats de l'appel à projets rénovation urbaine et urbanisme durableS de l'ANRU se sont vus décerner une aide de 100 000€ chacun de la Caisse des Dépôts et Consignation afin de mener des études d'ingénierie. Les lauréats des Nouveaux Quartiers Urbains reçoivent entre 1300 et 4900€ par logement réalisé avant 2013, qu'ils peuvent utiliser pour mener des études ou pour compléter le financement de l'opération.

Cette nécessité de diversification des sources de financements n'est pas une spécificité française, et questionne la capacité à généraliser ce mode de production de projets exemplaires.

Les surcoûts en jeu ici sont relativement peu source de débats, au nom d'une « *cause supérieure* » (Souami, 2009, p.82) du développement durable et de l'environnement.

II.4. L'implication des habitants dans le projet urbain et écologique

Un autre registre d'action apparaît dans les discours des acteurs locaux autour du « vivre ensemble » : celui de l'implication des habitants dans le projet de quartier. Par cette implication des habitants, notamment au sein des dispositifs participatifs, les porteurs de démarches et de projets locaux ambitionnent de répondre à différents enjeux. Il s'agit tout d'abord d'un enjeu de gouvernance qui s'inscrirait dans les démarches relevant du développement durable. Les concepteurs cherchent à encourager l'appropriation future du projet par des échanges entre usagers, d'encourager l'énonciation de projections collectives dans le quartier construit ou

[1] Ce chiffre est néanmoins sujet à débat, d'autres études pointant par exemple que pour aller vers la construction passive « ce surcoût technique varie, en moyenne, de 7 % à 15 % » (Halleux et Strée, 2012), ou d'autres qu'à BedZed le surcoût a été de 30% (Energie Cities, 2008)

renouvelé. De plus, ces démarches d'implication des habitants ambitionnent de « renouveler le vivre ensemble » par la sensibilisation aux enjeux environnementaux et l'adoption de comportements écologiques. Enfin, elles touchent souvent à la mobilisation d'une mémoire locale, dans le but de construire ou développer une identité collective.

Participation et quartiers dits durables

L'enjeu de l'implication des habitants dans les actions relevant du développement durable a été mis en avant dès la conceptualisation au sein du rapport Brundtland notamment, qui promeut :

> *« La participation effective des communautés locales aux processus de prises de décisions peut aider celles-ci à mieux définir et à mieux faire respecter leurs intérêts communs. »*[1]

Les projets de quartiers dits durables ont ainsi l'objectif d'associer la population à la conception des projets, en allant « *aussi loin que possible vers la co-production* **», «** *en lui permettant de jouer un rôle actif dans le portage du projet* »[2]. Comme l'explique le CETE du Sud-Ouest, les démarches participatives cherchent à répondre à une « *nouvelle exigence sociale et démocratique* » :

> *« Les projets d'écoquartiers attachent une importance toute particulière à la « bonne gouvernance » et donc à la concertation avec les habitants, nouvelle exigence sociale et démocratique à travers laquelle le citoyen revendique d'être entendu par les pouvoirs publics sur tout projet qui le concerne directement. »*[3]

Cet enjeu est repris dans les appels à projets et tend même à prendre une place de plus en plus importante. Ainsi, l'axe « *gouvernance et participation* » est inscrit comme l'un des objectifs du pilier « *social et sociétal* » de l'appel à projets EcoQuartier de 2009. Celui-ci avait comme ambition d'« *impliquer, écouter et décider* », en interrogeant les modes d'« *implication des habitants* », les « moyens d'expertise des usagers » et la place laissée à la « participation » dans les processus de « management » du projet. Le constat est cependant fait qu'il persiste un manque d'outils développés dans les dossiers, en ce qui concerne « *la concertation des riverains en phase programmation, la participation citoyenne dans la conception des quartiers et l'implication des habitants dans la gestion au quotidien de leurs espaces de vie communs* »[4]. Cependant, les discussions notent que la légitimité des habitants et acteurs locaux est limitée puisqu'elle ne doit pas « *s'opposer à la légitimité des élus et de la démocratie représentative* »[5].
Cette approche est renforcée par la grille EcoQuartier proposée en 2011, au sein d'un axe « *démarches et processus du développement durable dans les aménagements urbains* » qui s'ajoute aux piliers fondamentaux du développement durable. Cette grille part d'un constat d'un manque de proposition des démarches participatives dans l'édition précédentes :

---

[1] BRUNDTLAND G.H., 1982, *Rapport Brundtland : notre avenir à tous*, chap. 2, « Vers le développement durable », New York, Nations Unies
[2] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.19-20
[3] CETE du Sud-Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, p.3
[4] Le bilan de l'appel à projets « EcoQuartier » 2009 (AD4/12-10), cité par Zetlaoui *et al*., 2013, p.59
[5] Compte rendu détaillé, groupe de travail n°3 : le citoyen et l'entrepreneur, moteurs de l'écoquartier, cité par Zetlaoui *et al*., 2013, p.59

> *« Les réflexions menées par le ministère et ses partenaires ont conduit à élargir la grille EcoQuartier 2009 à d'autres perspectives : la conception des EcoQuartiers doit tendre vers une gouvernance participative impliquant les habitants ou futurs habitants. »*[1]

La grille EcoQuartier de 2011 est basée sur l'idée qu'une « *gouvernance équilibrée* » repose sur « *le portage politique, l'engagement des professionnels, l'implication des citoyens en amont et l'appropriation des habitants en aval* »[2]. Les échanges préfigurant cette grille ont établi que la participation était bien un « *élément déterminant du développement durable* » (Zetlaoui-Léger, 2013) ; la grille de 2011, remodelée, cherche ainsi à mettre l'accent sur cette dimension (notamment en différenciant les types de processus « *d'information, de consultation, de concertation, de participation et de co-décision* »). Ces démarches d'implication des habitants sont considérées comme une forme de transaction entre porteurs de projets et habitants : « l'*information, la consultation et la concertation* » sont présentées comme étant un « *devoir de la collectivité* », « *la participation et la codécision* » comme un « *droit des habitants* ». Il est précisé que « *la concertation locale est une obligation légale* » [3] mais que l' « *ambition des ÉcoQuartiers* » est d'aller au-delà, vers une « *démarche participative* » de la conception à la réalisation des opérations. La grille ainsi renforcée ajoute que les démarches participatives n'ont pas seulement l'objectif d'améliorer la gouvernance du projet, mais qu'elles doivent aussi d'une part faciliter l'appropriation du projet afin de légitimer l'action et d'autre part permettre la sensibilisation des habitants vis-à-vis des enjeux du développement durable.

Les grilles proposées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sont moins développées sur ces enjeux de l'implication des habitants. Elles ne vont en effet pas au-delà d'ambitions générales. Le premier appel à projet lancé par l'ANRU affirme ainsi :

> *« Un projet de rénovation urbaine est aussi durable par le processus d'élaboration commun et la participation de tous. »*[4]

Le second a l'ambition d' « *associer les habitants à toutes les étapes de transformation de leur cadre de vie* »[5].

De même, les Nouveaux Quartiers Urbains de la Région Ile-de-France envisagent l'implication des habitants comme une exigence en amont en en aval du projet, sans préciser la portée ou les moyens que les candidats doivent mettre en œuvre :

> *« Le Nouveau Quartier Urbain est le fruit d'une coproduction.*
> *La qualité de la concertation, tant avec les riverains qu'avec les futurs usagers, ainsi que la richesse du partenariat avec les propriétaires fonciers, les opérateurs, les collectivités voisines, les institutions, les acteurs du développement local et territorial, font partie intégrante de la démarche du projet à toutes les étapes du processus, de la conception à la gestion courante. »*[6]

---

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p. 10
[2] *Ibid.*, p10
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.15
[4] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.6
[5] ANRU, CDC, 2011, *S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère - Appel à contributions*, p.15
[6] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.11

Dans les projets, l'implication des habitants est appréhendée selon 3 enjeux majeurs : celui d'une appropriation du projet, d'une animation de la vie collective et l'enjeu d'une responsabilisation écologique des habitants.

Des dispositifs permettant l'appropriation du projet

Cette implication des habitants voulue dans les dispositifs a aussi pour objectif de « *favoriser l'appropriation de la démarche d'éco-quartier par les habitants* »[1]. Ainsi, les concepteurs de ces projets présupposent que l'implication des habitants dans les phases de conception permettra une meilleure acceptabilité des habitants, voire la construction d'un rapport étroit avec le projet en cours puis le quartier réalisé. Ainsi, comme l'explicite le ministère :

> *« Il est important que les habitants (futurs habitants, usagers et riverains) soient impliqués dès la conception de l'EcoQuartier. En prenant part à la conception de leur futur lieu de vie, les habitants pourront plus facilement en respecter les principes de fonctionnement EcoQuartier. Une volonté d'adhésion la plus large possible doit animer sa création, dans le but d'éviter un phénomène de rejet ultérieur ou l' « effet vitrine » de certaines constructions "avant-gardistes" »*[2].

Selon la grille EcoQuartier de 2011 l'objectif des « démarches participatives » est « *d'informer et de favoriser l'appropriation du projet par la population, mais surtout de donner envie d'y habiter* »[3]. Ces dispositifs doivent mener à « *une coproduction du projet qui doit permettre aux habitants ou futurs habitants de se l'approprier, c'est-à-dire de le faire évoluer* »[4]. La grille EcoQuartier de 2011 note qu'il y a nécessité « *d'adapter le projet aux pratiques, à l'expression et à l'identité culturelle* »[5] des habitants, de soutenir leur « *expression* », leur « *participation* », leurs « *initiatives* » pour favoriser « *l'exercice de la citoyenneté* ». L'appel à projets insiste sur la nécessité d'apporter des « *informations aux habitants et usagers* »[6] sur les principes et le fonctionnement de leur quartier pour une plus grande « *adhésion des habitants et des voisins à la démarche* » [7], qui serait gage de meilleures performances à l'usage. Ainsi les collectivités, accompagnées d'associations locales et nationales doivent « *prendre en charge la pédagogie de développement durable* » [8] au sein des quartiers construits.

De même, l'appel à projets Qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ANRU affirme la nécessité de renforcer la compréhension et l'appropriation du projet par des démarches d'information et de concertation :

> *« Entre le temps de la conception et celui de la réception des réalisations, le temps des chantiers est déterminant. Ce temps, le plus souvent entre démolition et reconstruction doit être accompagné, expliqué et encadré. Il s'agit de limiter la gêne mais plus*

---

[1] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.19-20
[2] http://www.developpement-durable.gouv.fr/Piloter-et-concerter-dans-une.html
[3] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.9
[4] *Ibid.*, p.15
[5] *Ibid.*, p.14
[6] *Ibid.*, p.12
[7] *Ibid.*, p.12
[8] *Ibid.*, p.14

essentiellement de s'assurer de la compréhension des transformations et de l'appropriation des habitants et usagers de leur nouveau cadre de vie. »[1]

Les projets de quartiers dits durables abordent très régulièrement cet enjeu de l'appropriation du projet par l'implication des habitants. Le projet de Montreuil est particulièrement intéressant car il décrit les différentes attentes des porteurs de projets, que l'on retrouve de manière moins formalisée dans les autres candidatures. Les démarches d'implication des habitants doivent à la fois permettre d'adapter le projet aux besoins des habitants, mais aussi de le faire accepter :

« Un travail en amont, à partir d'aujourd'hui et tout au long du projet permet de s'assurer que le projet répond aux besoins exprimés et est accepté par la population. Cette démarche est au cœur du processus de production d'un quartier durable, avec un fort parti pris en faveur du travail avec les habitants. »[2]

D'autre part, cet objectif d'appropriation est appréhendé aussi comme une manière de responsabiliser les habitants face aux dégradations éventuelles :

« Les dispositifs d'implication des habitants participent à la limitation des coûts de maintenance. Leur donner un rôle dans le projet permet d'accroître le sentiment d'appartenance au quartier et limiter les dégradations et améliorer l'entretien spontané des espaces publics et privés. »[3]

Dans les candidatures, les outils permettant l'appropriation des projets prennent souvent la forme de lieux spécifiquement dédiés au projet (le CETE du Sud-ouest indique que 40% des réponses à l'appel à projet EcoQuartier 2009 comportent un tel lieu (2011)).
Par exemple, dans le quartier de la Prairie au Duc à Nantes, le Hangar 32 est un lieu d'exposition dédié au projet urbain de l'ile de Nantes, mettant notamment l'accent sur l'histoire du lieu et les principes de sa reconversion. De même, la « Banque des confluences » à Ivry propose un historique du quartier d'Ivry-Port et se veut un lieu de concertation autour du projet Ivry-Confluences. D'autres projets valorisent ces espaces d'information à destination des habitants : la Maison du projet à Garges-lès-Gonesse, la Fabrique à Montreuil, la Maison des projets à Saint Ouen...
Enfin de nombreux projets font référence à des évènements spécifiques destinés à sensibiliser habitants et usagers divers au projet. Ainsi, à Montreuil, des évènements ont été organisés autour de l'autoroute qui doit être transformée à terme en boulevard urbain :

« La Ville s'appuiera aussi sur des événements ponctuels pour favoriser l'appropriation du projet par les habitants. Ainsi, le 27 septembre 2009 la ville fermera l'autoroute A 186 sur laquelle doit passer le tramway T1 afin de permettre aux habitants de se réapproprier cet espace et d'imaginer la ville de demain. »[4]

---

[1] ANRU, CDC, 2011, *S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère - Appel à contributions*, p.15
[2] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.15
[3] *Ibid.*, p.48
[4] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.46

A La Courrouze, à Rennes, une visite et un pique-nique sont organisés tous les ans, permettant aux habitants de déambuler dans le quartier accompagnés des architectes et paysagistes et des porteurs du projet. Une scénographie spécifique vise à matérialiser certains espaces majeurs.

Figure 20 : Visite de La Courrouze avec Paola Vigano, architecte, le 17 septembre 2011

Photographie : auteur, 2011

Vers une responsabilisation écologique par les dispositifs de participation

Les dispositifs d'implication des habitants visent aussi à responsabiliser les habitants vis-à-vis des impacts écologiques de leurs pratiques et vis-à-vis de la gestion du quartier. Le ministère en charge du développement durable affirme ainsi :

> *« Au-delà des seules thématiques techniques et environnementales, un projet durable doit prendre en compte les finalités de cohésion sociale, solidarité entre générations, territoires et dynamique de développement économique responsable : […] un projet qui anticipe une vie de quartier basée sur la mixité, la cohésion sociale et l'éco-engagement. »*[1]

L'implication des habitants dans leur quartier est pensée comme un moyen de favoriser une prise de conscience de ces mêmes habitants par rapport au développement durable et de « *favoriser chez les habitants l'émergence d'un mode de vie éco-citoyen, susceptible de réduire leur empreinte écologique, et venant optimiser les performances environnementales des équipements et bâtiments du quartier* »[2]. Le Club EcoQuartier note ainsi que la participation des habitants au processus de projet est un moyen de leur faire prendre conscience des changements de modes de vie à engager :

> *« L'implication des habitants ou futurs habitants, véritable facteur de lien social, est aussi un moyen de sensibiliser la population locale aux enjeux du développement durable et donc de faciliter les changements de comportements individuels. »*[3]

---

[1] MEDDTL, 2011, *Palmarès thématique EcoQuartier 2011*, p.37
[2] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.19-20
[3] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.12

Les projets doivent ainsi promouvoir des « *modes de vie responsables* », en insistant sur la « *responsabilité des habitants* »[1] dans ces changements. Quelques outils sont régulièrement mis en avant afin de « *sensibiliser le grand public aux enjeux du développement durable* »[2] : notamment la diffusion de « *guides ou modes d'emploi de l'EcoQuartier et de ses usages* » [3] ainsi que la mise en avant de « *bonnes pratiques* » [4]. D'autre part, afin de « *favoriser les initiatives citoyennes et la gestion de biens communs* », l'appel à projet incite à la mise en œuvre de « *dispositifs nécessaires à l'expression des initiatives citoyennes (maison de quartier, mairie de quartier, plateforme internet, etc.) » et « d'inciter le développement d'associations de quartier* » [5]. Nous retrouvons ici une conception du quartier dit durable considéré comme une « *plate-forme d'expérimentation des pratiques et des solutions techniques* » du développement durable, et qui cherche à fédérer les différents acteurs du quartier (institutions, entreprises, associations, habitants). Ces projets pourront servir de *« support à la formation de la population aux enjeux du développement durable* » et, plus largement, à « *la formation de la société* »[6] au-delà du périmètre du projet.

Les porteurs de projets composant le Club EcoQuartier affichent des ambitions importantes à cette implication des habitants dans la gestion de ces quartiers, permettant de les sensibiliser aux enjeux environnementaux :

> *« Pour sensibiliser la population à la préservation de ces ressources naturelles et lui permettre de s'approprier son environnement, il est primordial de l'associer aux démarches de gestion de l'eau et de la biodiversité dans le cadre du projet. »7*

Les candidatures analysées portent elles aussi une attention particulière à l'implication des habitants dans les dispositifs de gestion du quartier, particulièrement sur la mise en œuvre d'une gestion écologique. Les porteurs du projet de Nancy cherchent à favoriser la prise en charge de la préservation de l'environnement par les habitants :

> *« … la Gestion Urbaine de Proximité et la mise en œuvre d'actions facilitant l'implication des habitants dans la gestion de l'espace public, avec une attention particulière portée à la préservation de l'environnement… »*[8]

Si les projets insistent sur la responsabilisation nécessaire des usagers, tant dans leurs pratiques individuelles que dans leur rôle dans la gestion et le fonctionnement du quartier sur le long terme, peu de candidatures affichent un soutien à des initiatives habitantes liées aux thématiques écologiques. Quelques contre-exemples existent néanmoins. Ainsi la candidature du projet de la Duchère à Lyon rapporte que la ville soutient les initiatives d'habitants qui vont dans le sens d'une sensibilisation au développement durable. Avec le soutien du Fonds d'Initiative Habitante, une quinzaine d'habitants ont visité deux écoquartiers dans la ville de Fribourg-en-Brisgau (Vauban et Rieselfield) afin de préparer les ateliers de concertation « ateliers de la ville durable » ayant eu lieu entre janvier et mars 2012.

---

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.15
[2] *Ibid.*, p.13
[3] *Ibid.*, p.13
[4] *Ibid.*, p13
[5] *Ibid.*, p15
[6] *Ibid.*, p13
[7] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.28
[8] Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye, p.8

L'implication comme animation de la vie collective : mémoire et culture

Les démarches d'implication des habitants sont appréhendées comme un moyen de faire vivre ces quartiers, d'impulser une vie collective. Ainsi, un guide lie l'implication des habitants à des processus d'appropriation, de « vivre ensemble » et de construction de lien social :

> *« Favoriser le lien social et l'appropriation du quartier par ses habitants, un sentiment d'appartenance, par un processus participatif : voilà sans doute l'un des objectifs majeurs de l'écoquartier. Il s'agit de créer une véritable vie de quartier, en faisant par exemple participer les habitants à l'aménagement et à la gestion du quartier, en créant de nombreux espaces communs, en organisant des forums de quartiers. »*[1]

Cette idée est reprise par plusieurs candidats à ces appels à projets, notamment Montreuil dont les porteurs de projet affichent une réflexion plus importante que les autres dossiers analysés sur ces démarches participatives. Le dossier de candidature affirme ainsi que les concepteurs souhaitent s'appuyer sur les dynamiques sociales existantes :

> *« La conception du quartier a refusé toute idée de table rase, en promouvant une approche qui valorise l'initiative habitante et révèle les potentiels de l'existant. [...] Le territoire comporte en effet de grands atouts. Parmi eux, l'implication des habitants sur le territoire, la présence de grands espaces naturels à mettre en valeur, parcs urbains et murs à pêches ou l'existence de lieux de sociabilité informels. »*[2]

Les porteurs du projet notent d'autre part que « *le projet doit s'adapter aux pratiques des habitants et privilégier des dynamiques et initiatives locales, cela renforcera à terme les liens entre les habitants* »[3].

Dans les faits, cette vocation des dispositifs participatifs visant à favoriser les sociabilités locales s'incarne souvent par un travail autour de la mémoire du quartier. Ces actions sont particulièrement mises en avant dans les projets de renouvellement urbain, qui s'implantent souvent sur des friches industrielles, ou dans les projets de rénovation urbaine. L'enjeu de ce type d'actions est de valoriser les activités passées du lieu à la fois comme un support identitaire pour les habitants, mais d'envisager ce passé comme « *une stratégie de différenciation liée aux spécificités locales (patrimoine existant, traditions locales, etc.)* »[4].

A la Courrouze, un atelier participatif spécifique s'est penché sur l'histoire industrialo-militaire du site. Il s'agissait là d'identifier les éléments de patrimoine à préserver :

> *« Lieu au passé riche, un travail important a été mené en amont avec un historien afin de retracer l'histoire de La Courrouze et de lister le patrimoine d'intérêt afin de mieux le préserver. Un groupe histoire a par la suite été constitué pour être force de propositions sur la conservation du patrimoine et de l'histoire (dénomination de voiries en rapport avec le passé industriel). »*[5]

Quelques bâtiments militaires ont été préservés, dont la programmation future a été élaborée lors des ateliers de concertation.

A Nancy, une exposition itinérante a vu le jour afin de mettre en valeur les 50 ans de l'histoire du quartier, et le projet actuellement mené. Des groupes d'habitants ont participé à l'élaboration

---

[1] DEAL Martinique, *Regards sur les écoquartiers*, note de l'observatoire de l'habitat, n°13, p.2
[2] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M' Montreuil, p.14
[3] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.9
[4] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.21
[5] Ville de Rennes, candidature EcoQuartier 2011 - La Courrouze, p.10

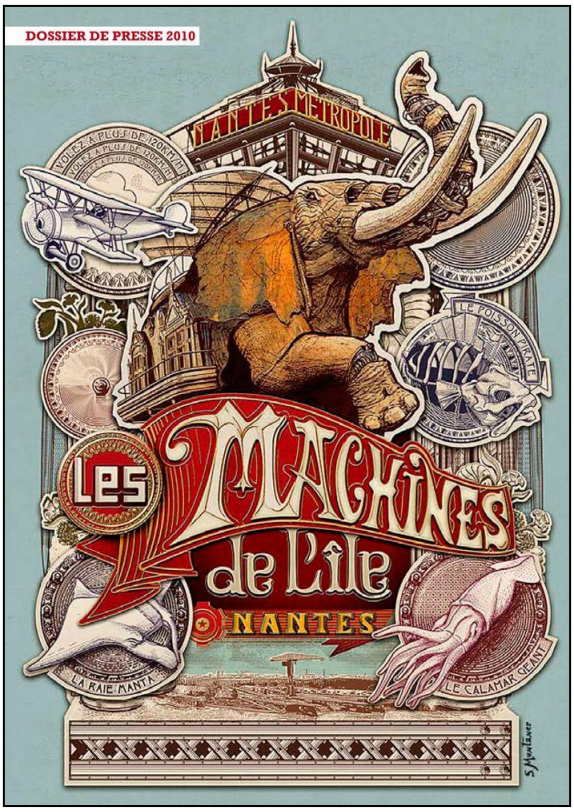
des contenus de l'exposition, qui s'appuie notamment sur des témoignages d'habitants et d'associatifs locaux. Le projet urbain est ainsi mis en récit par la valorisation de cette histoire du quartier.

La mise en œuvre d'actions culturelles est aussi présentée comme une manière de construire l'identité collective du quartier, par exemple dans le projet de la prairie au Duc à Nantes :

> *« Le volet culturel est un moteur indispensable du projet urbain. Il constitue à la fois le ciment du «vivre ensemble» et un vecteur de la mise en désir de Nantes. »*[1]

Le projet urbain est construit autour d'anciens éléments industriels réhabilités (nefs, ateliers), transformés en espaces d'exposition et de création culturelle. Les Machines de l'Ile de Nantes constituent ainsi le cœur du projet, installées dans l'ancien siège des chantiers navals et organisant des déambulations quotidiennes dans le quartier.

Figure 21 : Les Machines de l'Ile, symbole du renouvellement du quartier



Source : ville de Nantes

[1] Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc, p.17

Conclusion

Les porteurs de démarches valorisent une « approche française » dans la réalisation des quartiers dits durables. Ils mettent en avant la dimension sociale des projets, prenant corps dans un appel au « vivre ensemble ». Or, notre analyse révèle que cette prise en charge des enjeux sociaux a évolué d'un appel à projet à l'autre.

De la régulation des risques sociaux à l'accompagnement des pratiques

Etant marqués par une visée performative, les projets font apparaître un nouveau paradigme dans la construction du projet social de ces quartiers : celui d'une culture du risque. Ainsi, les premiers appels à projets mettaient en avant une approche préventive d'éventuels risques sociaux, notamment de sélectivité sociale de ces quartiers, qui réduiraient la « durabilité sociale » de ces quartiers. Il s'agissait avant tout de se démarquer des quartiers précurseurs en Europe, critiqués pour être des « *ghettos de bobos* » (Emelianoff, 2011). Ce constat est notamment validé par la prégnance de contre-modèles tout au long des documents analysés, dont les quartiers dits durables cherchent à s'éloigner.

Cependant, les appels à projets qui ont suivi montrent l'émergence d'une réflexion autour des pratiques des habitants qu'il s'agit de rendre « durables ». Ainsi, il ne s'agirait plus seulement d'éviter une spécialisation sociale des quartiers dits durables, mais d'envisager les dimensions sociales des projets comme un accompagnement des dispositifs techniques mis en œuvre. Par une ambition de « renouveler le vivre-ensemble », les porteurs de ces démarches chercheraient à anticiper la vie future dans ces quartiers, tant du point de vue de la vie sociale qui pourra s'y développer que de l'instauration de pratiques plus écologiques. Ce « vivre ensemble » s'incarne dans différents principes d'action que nous avons analysés dans ce chapitre.

Des principes d'action relativement homogènes

Nous avons établi que, si certains discours ont changé, les modes de faire s'appuient sur l'application de recettes similaires dans des contextes parfois très différents, soutenus par des présupposés, voire des utopies, réactualisés. Nous avons montré que le quartier, présenté comme une entité définie malgré la grande diversité des situations locales, était valorisé comme une échelle « cohérente » du développement urbain durable. De nombreux enjeux et présupposés lui sont associés, faisant de cette échelle d'action à la fois une opportunité pour l'application du développement durable, un lieu d'expérimentation vers la « ville durable », un espace-témoin pour les projets qui y sont menés, mais aussi un support pour une vie sociale « intense » sur le modèle mythifié du « quartier-village ».

Ce « vivre ensemble » prend place sur des espaces collectifs largement valorisés. Les espaces verts sont particulièrement mis au centre des projets, tant dans les discours que dans la conception urbaine, et deviennent des lieux supports d'une mise en œuvre du développement urbain durable. Par la présence de ces espaces verts comme trame des projets, ville et nature sont appréhendées comme complémentaires et non plus opposées. En effet, les espaces verts sont valorisés comme des contributions à l'élaboration de trames écologiques à l'échelle des villes, tout en étant des lieux de respiration et de pratiques sociales au cœur des quartiers. Les

jardins collectifs apparaissent comme une figure récurrente des projets, concentrant différentes ambitions : diversité des usagers, sensibilisation à l'environnement, éducation aux pratiques écologiques...

La mixité sociale, envisagée par la seule mise en œuvre d'une diversité de l'habitat, est présentée comme l'outil principal de la lutte contre la spécialisation sociale des quartiers, incarnée par des modèles répulsifs (les premiers quartiers dits durables considérés comme des « ghettos verts », le pavillonnaire, les grands ensembles). Si ce mot d'ordre est partagé dans tous les projets et appels à projets analysés, sa justification et sa mise en œuvre s'avèrent différenciées selon les contextes. En effet, la mixité sociale par l'habitat vise à rendre les innovations et la qualité de vie de ces quartiers accessibles à une diversité de catégories sociales. Dans le même temps, d'autres discours valorisent la création d'une offre d'habitat diversifiée comme un moyen de retenir en ville des ménages, repoussés par les prix de l'immobilier ou attirés par un mode de vie périurbain. Plus spécifiquement, dans les quartiers en renouvellement urbain, la mise en œuvre d'une mixité de l'habitat permettrait de rééquilibrer la composition sociale des quartiers en favorisant des parcours résidentiels locaux (rénovation urbaine) ou de maintenir des populations précaires dans des quartiers soumis à des processus de gentrification.
Or, cette ambition de mixité sociale par l'habitat entre en contradiction avec la volonté de construire des logements performants et des quartiers à « *Haute Qualité de vie* » [1]. Les projets sont ainsi amenés à faire appel à des financements exceptionnels afin de prendre en charge certains surcoûts, ce qui pose la question de la généralisation de ces expériences.

Enfin, les appels à projets posent l'implication et la participation des habitants comme un enjeu majeur de la réalisation de ces quartiers dits durables. Dans les projets, les dispositifs renvoient à deux types d'actions mises en œuvre. D'une part, des dispositifs s'appuient sur la culture ou la mémoire des quartiers comme un support de la construction d'une identité et d'une vie collective locale. D'autre part, les projets insistent sur la nécessité d'une responsabilisation des habitants, tant dans les démarches collectives de gestion du quartier que dans leurs pratiques individuelles.

Cette « mise en ordre » des comportements, qui émerge ici dans les discours et à travers certains outils tels que les démarches d'implication des habitants, nous apparaît comme l'une des particularités de ces quartiers dits durables. Elle renvoie directement à l'ambition d'un changement des modes d'habiter au sein de ces quartiers. Nous analyserons dans le chapitre suivant les ressorts de cette volonté d'influer sur les pratiques et les modalités de ce changement.

[1] Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, p.37

Chapitre 4

Projeter les modes d'habiter : les représentations des habitants et de leurs pratiques

Chapitre 4 : Projeter les modes d'habiter : les représentations des habitants et de leurs pratiques

Nous avons vu précédemment que la définition d'un mot d'ordre du « vivre ensemble » par les appels à projets de quartiers dits durables a évolué au cours du temps : issue à l'origine d'une volonté de maîtrise des impacts sociaux de ces projets, son ambition est devenue celle d'un changement des modes d'habiter. Ainsi, dans les candidatures, émerge fréquemment cette volonté de réguler les pratiques des habitants, de les orienter vers des normes d'habiter considérées comme plus écologiques. Nous étudierons plus précisément dans ce chapitre la manière dont les projets de quartiers dits durables envisagent cette « mise en ordre » des comportements. Quels modes d'habiter seraient alors à adopter selon les porteurs de projets ? Quels outils mobilisent-ils afin de procéder à cette gestion des comportements ?

Pour répondre à ces questions nous procèderons en deux temps.
Tout d'abord, nous analyserons un corpus de documents dont nous montrerons qu'ils explicitent les normes d'habiter projetées par les porteurs de projets. Des récits imaginant le quotidien d'un habitant de ces quartiers ont en effet été produits par les porteurs de projets dans le cadre des candidatures à l'appel à projets EcoQuartier en 2011. Nous détaillerons les formes que prennent les normes d'habiter au sein d'une quinzaine de ces récits.
Dans un second temps, nous analyserons les modalités de la gestion des comportements telle qu'elles apparaissent dans les appels à projets puis dans les candidatures. Nous montrerons que cette prise en compte des comportements individuels a émergé comme une condition essentielle pour atteindre les performances prévues dans les quartiers dits durables. Elle se traduit à la fois par une volonté de favoriser l'acceptation des principes et dispositifs mis en œuvre, mais aussi par la mise en œuvre de méthodes d'incitation comportementale.

I. Une analyse des récits d'une « journée-type »

Le bureau chargé de l'appel à projets pour le label EcoQuartier en 2011 a souhaité proposer aux candidats un exercice relativement inédit de récit-fiction, dont la consigne était «*Racontez-nous comment vous imaginez une journée classique d'un habitant du quartier en 2020*»[1]. Ce texte d'anticipation d'une à deux pages, en complément d'un dossier de candidature plus traditionnel, devait permettre aux collectivités de gagner en liberté par rapport aux dossiers de candidature, davantage factuels et normatifs (grille, notices, indicateurs…). Franck Faucheux, chargé de la démarche au ministère, explique que l'exercice relevait de l'expérimentation :

> *« C'était un pari. On ne savait pas trop ce qu'on allait recevoir, et ce qu'on allait en faire. Mais ça nous paraissait intéressant de voir ce qu'imaginaient les collectivités, comment ils voyaient leur projet, et de s'éloigner un peu du technique pur. »*[2]

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Dossier de préinscription*, p.4
[2] Entretien du 20 novembre 2013

Au total, les 393 porteurs de projets ont produit des textes qui nous semblent un matériau intéressant pour comprendre la manière dont les collectivités (très largement rédactrices de ces textes) envisagent la vie future dans leurs quartiers. L'appel à projets invite ainsi à produire un récit idéal-typique du quotidien d'un habitant de ces quartiers. Il s'agit alors de « faire vivre le projet », en mettant en scène des pratiques projetées. Par là même, ces récits témoignent de la construction de normes d'habiter, de normes d'usage. Ils relèvent ainsi de la construction sociale de cet habitant idéal typique.

Nous avons choisi d'analyser treize textes[1] qui nous semblent représentatifs de la diversité des projets ayant candidaté à l'appel à projets EcoQuartier en 2011 :

- Ecoquartier Fluvial à l'Ile Saint Denis ;
- Ivry Confluence à Ivry-sur-Seine ;
- La Duchère à Lyon ;
- Les Hauts de Montreuil à Montreuil ;
- Les Hauts du Lièvre à Nancy ;
- Erdre-Porterie à Nantes ;
- La Courrouze à Rennes ;
- Ecoquartier Maison Neuve à Guérande ;
- L'Eau Vivre à Lieusaint ;
- Ecoquartier des Epinettes à Andelot-en-Montagne ;
- Gourland à Guingamp ;
- Clause-Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge ;
- Wolf-Wagner à Mulhouse.

Méthodologie d'analyse

Pour étudier ces treize textes, nous avons procédé à une analyse thématique afin de caractériser d'une part le type d'habitants mis en scène (âge, situation familiale), mais aussi les pratiques et représentations qui sont abordées. Sur certains sujets, nous avons complété par une étude de récurrence des termes en nous penchant sur le contexte de leur énonciation.

Les auteurs des textes ne sont pas identifiés, même s'ils sont censés être porteurs du projet. Quelques initiatives se distinguent, notamment la candidature de la ville de Montreuil qui a confié l'écriture du texte au philosophe Thierry Paquot[2].

Mais surtout, et c'est ce qui nous intéresse particulièrement dans ce chapitre, ils permettent de comprendre les représentations des futurs habitants et leurs pratiques, qu'elles soient individuelles ou collectives. Ces textes véhiculent des représentations symboliques, matérielles et techniques sur les modes d'habiter attendus au sein des futurs quartiers. Les réponses varient légèrement sur la forme, faisant intervenir un narrateur (à la première ou 3ème personne), et parfois plusieurs protagonistes, voire des dialogues. Mais, sur le fond, les récits sont assez

[1] Ces textes sont présentés de l'Annexe 5 à l'Annexe 15 : La journée d'un habitant en 2020 - Maison Neuve (Guérande)

[2] Professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris Est Créteil-Val de Marne

semblables et révèlent des tendances fortes dans les représentations ayant fondé cet exercice. L'exercice affichait son caractère libre, mais les résultats se révèlent finalement assez homogènes.

I.1. L'habitant-type : un jeune couple d'actifs avec enfants

I.1.a. Des familles avec enfants

Les textes analysés mettent en scène des personnages principaux constitués de couples avec enfants. Ces textes construisent ainsi une homogénéité de la composition sociale au sein de ces quartiers. La famille traditionnelle apparaît ici comme un repère-clé des récits.

Figure 22 : Composition des ménages mis en scène dans les textes « *un habitant du quartier en 2020* »

Quartier	Couple ?	Détails	Nombre d'enfants	Détails
Andelot-en-Montagne	Oui		2	11 ans et une sœur plus petite
Brétigny-sur-Orge	Oui		2	enfants (vont à la garderie)
Guérande	Oui	F : la trentaine	3	Un bébé, une écolière, un collégien
Guingamp	Oui		3	
Ile Saint Denis	Oui		3	
Ivry-sur-Seine	Oui		2	
Lieusaint	Père divorcé		2	10 et 16 ans
Lyon	Oui		2	2 ans, adolescent
Mulhouse	Oui		2	2 et 5 ans
Nancy (famille 1)	Oui		3	7, 8 et 10 ans
Nancy (famille 2)	Oui	H : 72 ans		
Rennes	Oui	H : 28 ans	2	5 et 8 ans

Réalisation : auteur

Sur les treize récits, six mettent en scène des couples avec deux enfants, et trois autres textes détaillent la journée de familles avec trois enfants. Le texte de Nancy met en scène à la fois un couple avec trois enfants et le couple formé par leurs grands-parents. A Lieusaint, c'est le récit de la journée d'un père divorcé (qualifié de « papa solo ») et de ses deux enfants qui est proposé. Les enfants sont relativement jeunes et sont scolarisés dans le quartier.
Enfin, deux récits ne mettent pas en scène des habitants à proprement parler, mais l'un raconte le quartier vu par un hérisson (quartier Erdre-Porterie à Nantes), tandis que l'autre procède d'une narration plus distanciée sur la ville et ses changements urbains (Montreuil).

Cependant, une diversité intergénérationnelle est valorisée, par l'allusion dans plusieurs récits à des établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées ou à des logements adaptés (récits de Mulhouse, Rennes, Andelot-en-Montagne, Ivry-sur-Seine). Ces récits mettent notamment en avant les sociabilités qui peuvent s'établir par cette diversité générationnelle :

> *« Sur le banc d'à-côté, il remarque une personne âgée qui discute avec un jeune homme qui semble être son petit-fils. Il pense à la résidence sénior situé à 100m avec son restaurant ouvert au public et sur le jardin. » (Rennes)*

La mixité intergénérationnelle est alors perçue comme une manière de renouveler des solidarités entre habitants, permettant la surveillance des enfants par les personnes âgées, par exemple ici à Mulhouse :

> *« Coralie peut jouer dans l'aire pour les enfants, sous l'œil bienveillant des mamies de l'immeuble d'à côté. »*

I.1.b. Des actifs, cadres du secteur tertiaire

La quasi-totalité des habitants mis en scène travaille, particulièrement dans le secteur tertiaire.
Si les emplois occupés ne sont pas toujours précisés, de nombreux indices permettent d'en appréhender la nature. Ainsi, à Ivry, le narrateur travaille dans une startup implantée dans le quartier, consacrée à la gérontologie. A La Courrouze, le récit met en scène une femme travaillant dans le « *quartier d'affaires Eurorennes* » et son mari dont l'emploi est localisé à Redon, mais se rendant régulièrement à Paris (il explique ainsi que « *depuis l'installation de la LGV en 2018, les distances ne sont décidemment plus les mêmes* »).
Dans de nombreux textes, les habitants mis en scène ont recours au télétravail plusieurs jours par semaine. Cela semble une pratique répandue. C'est le cas à La Duchère, à Guérande, ou encore à Lieusaint, où les entreprises locales sont organisées pour favoriser ces dispositifs de travail à domicile :

> *« Certaines continuent leur journée en télétravail. Tous les foyers du quartier sont équipés de ligne numérique et c'est très apprécié y compris par les chefs d'entreprises regroupés en association afin de proposer ce type d'emploi. » (Guérande)*

A Andelot-en-Montagne, le père de la famille mise en scène a recours au télétravail au quotidien, mais se rend plusieurs fois par mois à Paris :

> *« Papa est à Paris aujourd'hui pour le travail. Il y va 2 ou 3 fois par mois (c'est facile, il ne met que 2h1/2 en train, et le reste du temps il travaille à la maison. »*

A La Duchère, le récit décrit plus précisément le travail des habitants mis en scène, lié au développement durable : la femme est conseillère en habitat durable tandis que le mari est cadre dans une entreprise de transports durables.

Le texte de Guérande fait figure d'exception, présentant un habitant dont le métier est d'être paludier, valorisant ainsi cette particularité locale que sont les marais salants.

I.1.c. Un choix résidentiel construit sur une sensibilité à l'environnement et une attention au confort

Ces caractéristiques renvoient à un objectif qui traverse ces différents projets, notamment ceux mis en œuvre en contexte urbain : ces quartiers permettraient d'amorcer un retour des familles vers les centre-villes. Le quartier Erdre Porterie est de la sorte présenté comme « *un quartier*

idéal pour fonder une famille ». Le récit de ce quartier nantais détaille les avantages que ces familles y auraient trouvés, tant financièrement que sur le plan écologique :

> *« Ce sont surtout les primo-accédants venant de la 3ème couronne nantaise qui ne regrettent pas leur choix. Gains économiques et écologiques : ils ont tout simplement gagné en qualité de vie. »*

Quelques textes abordent les motivations qui ont poussé les habitants à s'installer dans ces quartiers. Celui de Brétigny-sur-Orge explicite par exemple quelques éléments liés à la présence d'activités et de services, à la situation du quartier, et à un cadre de vie jugé privilégié par la qualité de l'environnement (ce qui correspond à un engagement revendiqué des habitants) :

> *« Lucien et Juliette ont été séduits par ce quartier et la qualité de la vie locale. Ce quartier répondait parfaitement à leur souhait d'accéder à des services de proximité diversifiés tout en bénéficiant d'un cadre de vie privilégié au contact de la nature. Défenseurs de l'environnement, ils ont tout de suite été très intéressés par les logements [...] qui concilient performance énergétique et confort. »*

Cette sensibilité écologique se retrouve dans différents textes, qui valorisent notamment la situation du quartier, à proximité d'espaces naturels, comme l'affirme le narrateur du texte de Nancy : « *Quel plaisir d'avoir la forêt à portée de ville* ». La présence de cette nature devient même un élément de la construction identitaire du Plateau du Haye à Nancy : « L*a forêt est le symbole de notre Plateau, et nous en sommes fiers* ». De même, à La Courrouze, les principes de conception, qui ont par exemple préservé des arbres au sein des ilots résidentiels, sont présentés par les habitants comme des symboles de l' « esprit » du quartier :

> *« Pour lui tout l'esprit de « La Courrouze » peut être résumé par ces arbres : on a construit autour et avec la nature. »*

A Guingamp, ce principe de mise en valeur de la nature au cœur du quartier est apprécié par les habitants :

> *«C'est bien d'avoir conservé ces vieux arbres se dit-il, notre quartier n'a pas cet air surfait que l'on peut rencontrer dans les quartiers qui avaient été construits dans les années 2010 [...] C'est vrai qu'on a vraiment l'impression que notre quartier est une bulle verte en plein milieu de la ville !!! »*

Les habitants avancent d'autres raisons dans leur choix résidentiel : ainsi, le récit de La Courrouze met en avant les espaces extérieurs présents dans les logements :

> *« Ces grands espaces privatifs extérieurs, c'est un des critères qui les ont décidés à venir habiter dans cet immeuble ».*

De même, le texte de Lieusaint explicite les raisons de l'installation du personnage principal dans le quartier lorsqu'il a divorcé. Il cherchait à la fois à profiter d'espaces extérieurs pour accueillir ses enfants dont il a la garde une semaine sur deux, tout en profitant d'économies d'énergie. Il apprécie de pouvoir disposer d'espaces extérieurs sans subir la « *corvée* » de l'entretien des parties extérieures :

> *« Lorsqu'il s'est retrouvé papa solo, la priorité de Thomas a été d'offrir à ses enfants une chambre chacun [...]. Il s'est décidé pour un appartement spacieux du quartier de l'Eau*

vive, qui dispose d'une [...] terrasse suffisante pour manger tous ensemble. Le soleil sans la corvée de la pelouse, il trouve que c'est très confortable et les enfants apprécient. Papa solo, il fallait aussi penser à surveiller son budget. Or s'installer à l'Eau vive c'était faire une grosse économie sur le chauffage et les charges collectives grâce aux performances BBC. »

Les performances techniques du bâtiment rentrent ainsi en compte dans le choix de venir habiter dans ce type de logements. Les économies d'énergies apparaissent aussi comme un critère du choix résidentiel des habitants, mis en scène dans le texte de Mulhouse :

« Avec l'augmentation des coûts de l'énergie, c'est aussi pour cela qu'ils ont choisi de venir s'installer dans le quartier. »

I.1.d. Une majorité de propriétaires, mais une valorisation de la diversité de statuts résidentiels

De manière générale, les textes valorisent la diversité sociale de ces quartiers. Le texte de Thierry Paquot, pour Montreuil, met en avant l'une des valeurs portées par le projet urbain : « *Composite ? En classes sociales et en classes d'âge, de cultures* ».

Les habitants des quartiers pointent la diversité de statuts résidentiels. Le texte de Nantes décrit la programmation diversifiée du quartier en termes de logements : « *50% des logements proposés sur la ZAC sont « abordables », vendus 15 à 20% sous le prix du marché libre* ».

Plusieurs textes valorisent cette mixité de l'habitat, notamment par la présence de logements sociaux comme dans le cas d'Ivry :

« J'aime l'architecture contemporaine, simple, fonctionnelle et esthétique de notre immeuble, qui fait écho à l'immeuble mitoyen de logements sociaux. »

Cette diversité des statuts résidentiels ainsi valorisée se retrouve finalement peu chez les habitants mis en scène dans les textes : sur les 11 textes faisant intervenir des personnages, 6 précisent le statut de propriétaire des familles dont la journée est racontée (à Ivry, Brétigny, Lyon, Andelot, Lieusaint et L'Ile-Saint-Denis) alors qu'un seul présente un habitant du locatif social (à Mulhouse). Quatre autres récits ne donnent aucune indication sur le statut des habitants mis en scène.

L'accession aidée est notamment citée comme l'un des dispositifs ayant permis aux habitants de s'installer dans le quartier. A L'Ile-Saint-Denis, l'accession sociale à la propriété a permis au personnage principal d'habiter dans un logement écologique du quartier :

« Il a acquis un appartement HQE dans ce nouveau quartier grâce à l'accession sociale à la propriété. »

De même, à Ivry-Confluence, les personnages principaux sont des habitants originaires du quartier, qui cherchaient à accéder à la propriété, et qui y ont trouvé une offre de logements à « *prix maîtrisés* » :

« [...] dans un appartement neuf que j'ai pu acheter avec mon mari à 4 100 euros le m2. Une vraie chance pour notre famille : nous cherchions à acheter notre premier logement, non loin de Paris, dans un quartier agréable pour nos enfants. »

Quelques textes font état de parcours résidentiels ascendants, qui ont conduit les personnages des récits à emménager dans le quartier : à Ivry, il s'agit d'un narrateur qui parle de ses voisins, relogés d'une « *ancienne copropriété dégradée* ». D'une autre manière, à Nancy comme à Montreuil, on parle plutôt de la réhabilitation des immeubles et par là-même de l'image des quartiers, qui a permis d'attirer de nouveaux habitants, comme dans le cas de Mulhouse :

> *« Dire que dans les années 80, personne n'osait s'aventurer dans la cité Wagner de peur de s'y faire agresser ! La dernière fois, certains touristes s'étonnaient de savoir que l'ensemble de ces logements qualitatifs étaient tous des logements sociaux. »*

I.2. Des quartiers autonomes dans la ville

Les récits font apparaître des quartiers relativement autonomes par rapport au reste de la ville, dont on parle peu. D'un quartier à l'autre, les récits décrivent des espaces de pratiques relativement génériques. Seuls les quartiers en renouvellement urbain se distinguent de cette homogénéité. Les récits y valorisent une identité fortement liée aux changements urbains et sociaux qui s'y sont produits.

I.2.a. Une conception autonomisante du quartier

Ces quartiers cherchent à répondre aux demandes quotidiennes des habitants, à la fois en proposant des commerces et services de proximité (tous les récits analysés sont concernés), mais également des équipements (infrastructures sportives et culturelles, écoles), véritables lieux de centralité dans les textes. Cette multifonctionnalité des quartiers est mise en avant comme le moyen de créer une vie locale complète, pour les loisirs, commerces, etc. Par exemple, à Nancy, le quartier offre un accès aisé aux services du quotidien :

> *« La vie sur le Plateau est fluide avec tout le nécessaire pour la vie au quotidien et surtout une organisation et des liaisons piétonnes nous permettant de nous y rendre en toute tranquillité et de façon agréable. »*

Le quartier ainsi construit serait un lieu permettant une vie quotidienne autonome du reste de la ville, par la présence de moyens de transport, de commerces, d'équipements, d'espaces publics… La majorité des textes situe par exemple le travail des habitants dans le quartier ou à proximité : le narrateur du texte d'Ivry travaille au sein d'une pépinière d'entreprise dans le « *pôle allongement de la vie Charles-Foix* ». De même, à Nancy, la narratrice et son mari travaillent dans le quartier, elle est commerçante tandis que lui est orthophoniste :

> *« J'irai ensuite au boulot, en tram je n'en aurai que pour 10 min porte à porte. Je me rappelle quand j'ai monté ma boutique il y a 10 ans au Champ-le-Boeuf, le tram n'existait pas encore, les trajets étaient bien moins faciles, maintenant on se balade même en vélo. »*

De plus, les récits marquent une forme de coupure entre le quartier et l'extérieur. Ils insistent sur un ici et un ailleurs assez marqués, et reliés par des transports en commun ou des « coulées vertes » permettant de rejoindre le reste de la ville par des mobilités douces. Cela renforce un sentiment d'autonomisation des quartiers par rapport au reste de la ville. Le texte de Guingamp

est d'ailleurs révélateur de cette tendance assez générale, faisant du quartier un espace autonome, marqué par des limites fortes et qui est peu inscrit dans son contexte urbain :

> *« Philippe arrive au bout de son quartier il va sortir par ce que les enfants appellent la porte de chez nous !! »*

Le texte de Thierry Paquot sur Montreuil fait cependant figure d'exception : l'auteur ne parle pas de quartier mais de la ville de Montreuil et de Paris. Cette particularité renvoie à la spécificité de ce projet urbain, qui affirme l'ambition de renouveler la ville dans son ensemble.

Les récits s'avèrent relativement différents dans leur mise en scène de particularités locales, selon qu'ils soient en renouvellement urbain ou des quartiers nouvellement créés.

I.2.b. Des pratiques inscrites dans des espaces génériques

A travers ces récits, des espaces de pratiques sont décrits dans le quartier. Ceux-ci apparaissent relativement génériques d'un texte à l'autre. La grande majorité des pratiques décrites se déroulent dans des espaces verts, de différents types.

Les textes s'appuient largement sur une forme d'équilibre trouvé dans ces quartiers entre un mode de vie urbain et un cadre de vie champêtre, se voulant proche du rural. A Nancy, par exemple, les narrateurs vantent la proximité de la forêt et l'ambiance « campagnarde » que cela induit selon eux :

> *« (…) nous habitons une maison à la lisière du bois, il y a des mangeoires pour les biches et pour les lapins, qui viennent en hiver en troupeaux. C'est extraordinaire, parce-que nous sommes en ville mais nous avons l'impression d'être à la campagne. »*

Une certaine nostalgie de la campagne, du rural est perceptible, souvent renvoyée à des expériences vécues par les habitants. De nombreux termes renvoyant à un milieu rural sont employés. Ainsi, les habitants empruntent des « *sentiers* » (Guérande) ou de « *nombreux chemins bucoliques* » (Nantes) au cœur de ces quartiers pourtant urbains. Des fermes (l'Ile Saint Denis), des écuries(Nancy) ou encore des « *enclos contenant des poules, des oies et des canards* » (Nancy) sont mis en valeur comme étant des espaces de sensibilisation à l'environnement et à la biodiversité. A Nancy, les personnages mis en scène cueillent des fraises et des fleurs sauvages en se promenant dans le Plateau de Haye. Plus explicitement, le récit de Mulhouse qualifie le quartier Wolf-Wagner de « *petit village* ».
Ces références à une nature et une vie campagnarde sont à mettre en lien avec des valeurs de simplicité et de sobriété présentes dans la plupart des textes. Le récit de La Duchère est éclairant à ce propos : le personnage principal incite des fermiers installés en bordure du quartier à transformer une partie de leur exploitation agricole en un hôtel *« jouant sur la nostalgie de séjours à l'ancienne : […] chambres dépourvues de toute domotique ou autres équipements numériques, nature n'ayant jamais – ou très peu connu la main de l'homme… ».*
Dans ce même texte de Lyon, cette nature « sauvage » est valorisée par des arguments liés à la santé des habitants : *« Pour fortifier le système immunologique des citadins, on a réintroduit de la*

campagne en ville, et accepté les herbes folles et les chats errants qui évitent le développement d'allergies. »

C'est une nature encadrée, « anthropisée », mais favorisant la présence d'une faune et d'une flore diversifiée. Cette nature est à la fois un paysage esthétique et le support de pratiques.
Dans leur globalité, les espaces verts sont largement structurants dans le quartier, et sont diversifiés : des parcs, des coulées vertes, des jardins, des espaces de jeux etc. Le parc urbain (cité à 31 reprises dans le corpus de récits) et les jardins collectifs ou potagers (cités à 51 reprises) sont les deux espaces les plus présents dans ces textes.
Les espaces verts sont des éléments récurrents, dans toute leur diversité, comme le montre cet exemple caractéristique des textes que nous avons analysé :

> *« Les espaces verts relient les parcs municipaux et les jardins arboricoles ou maraîchers, tout en saluant au passage, les jardinets des logements écologiques et en fraternisant avec les jardins privés des pavillons… »* (Montreuil)

Les récits insistent largement sur les pratiques des habitants dans ces espaces. Ainsi, le jardinage, les activités extérieures sont très présentes et renvoient à des rapports aux espaces mettant en avant les usages. Par exemple, à Nancy, une enfant s'émerveille devant les espaces verts au sein desquels des jeux sont installés:

> *« Je regarde la forêt avec ces arbres tous verts, et j'entends les oiseaux chanter, je suis très contente… » « En fait, c'est mieux qu'une forêt et qu'un jardin parce qu'il y a plein de jeux construits en bois, et une écurie où je fais du poney. »*

Les habitants paraissent jouir d'un environnement valorisant et qui stimule leurs sens. Ainsi, les pratiques de contemplation ou les différents moments à l'extérieur sont très présents. Par exemple, on peut relever différentes activités récurrentes :

- des pique-niques, rassemblant la famille dans un cadre naturel, à Nancy ou à Lieusaint :

  > *« Jardin de la mairie, jardin de l'église, jardin de la méridienne ? Thomas a hésité avant de choisir le lieu de pique-nique. Il a finalement opté pour l'espace écologique du ru des Hauldres qui ceinture tout le flanc Est de la ville… »*

- des promenades, qu'elles soient strictement dans le cadre du temps libre et familial, ou dans le cadre de trajets quotidiens (notamment domicile-travail) valorisés comme des moments de détente dans un cadre agréable (à Nancy, Rennes ou Guingamp). A Mulhouse, le narrateur affirme apprécier les promenades dans son quartier : « *Le soir d'été, c'est un bonheur de flâner dans le quartier et de faire un pique-nique dans le parc.* »
- la contemplation des paysages, rappelant des souvenirs de paysages naturels. L'eau est un élément de sensibilisation, associé à des sensations de calme et d'harmonie. L'éveil des sens est aussi olfactif : l'herbe coupée évoque l'enfance rurale ou les vacances à la campagne et un sentiment d'évasion des villes. Dans le récit de Guérande, la narratrice décrit les espaces qu'elle traverse pour rentrer chez elle, et les sens qui sont sollicités :

  > *« Le sentier longe une noue où les eaux de pluie rejoignent l'étang proche. De larges espaces, côtoient les terres agricoles préservées. De temps en temps, des manifestations artistiques ou sportives d'envergure occupent ces prés […] Sur le retour, en passant près des jardins familiaux, une bonne odeur de fumée… »*

I.2.c. Dans les quartiers en renouvellement, des identités marquées par un changement urbain et social

Les quartiers en renouvellement urbain tirent leur identité des changements urbains et sociaux qui y ont eu lieu. Des éléments historiques et patrimoniaux sont mis en avant, mettant notamment l'accent sur un contraste entre la situation antérieure des quartiers et celle que vivent les habitants dans ces récits. Par exemple, le texte de Nancy pointe les activités passées du site, intégrées comme des éléments de paysage, qui deviennent des supports identitaires pour les habitants :

> *« Il est en effet impossible d'imaginer que 70 ans auparavant, à cet endroit, se trouvait une carrière de calcaire à ciel ouvert. Les seuls vestiges et clins d'œil à cette exploitation sont ces blocs calcaires disposés de-ci de-là, et ces murs en plus petits cailloux calcaire rangés dans des cages en acier, et où ont poussé de nombreuses végétations variées. Ce quartier a beaucoup évolué et vécu ! »*

Les habitants d'Ivry sont sensibles aux ambiances qui naissent du réaménagement d'anciens espaces industriels, sur son identité ouvrière et la coexistence d'éléments patrimoniaux avec des espaces réaménagés :

> *« Nous apprécions ce quartier à la fois neuf et greffé à une ville et un fleuve préexistants […] il se dégage du quartier une ambiance de faubourg, avec l'imbrication des immeubles d'habitation, des halles ou des entrepôts industriels réinvestis par de nouvelles fonctions économiques, des cours, des passages récemment aménagés ; les édifices anciens côtoient les immeubles neufs comme le nôtre. »*

Dans le même esprit, le quartier Wolf-Wagner est présenté en contraste avec sa réputation antérieure, valorisant son renouvellement urbain et un certain changement social symbolisé par le terme de « *village cosmopolite* » et les changements de regard que lui portent ses habitants :

> *« Il croise un groupe de touristes, […] qui vient visiter le quartier Wagner, reconnu en Europe pour son dynamisme et son atmosphère de petit village cosmopolite. Dire que dans les années 80, personne n'osait s'aventurer dans la cité Wagner de peur de s'y faire agresser ! [...]Les jeunes se reconnaissent comme de Wolf-Wagner, et non plus comme avant de Wolf-Wagner-rénové ou du nouveau Wagner. »*

Le texte de Thierry Paquot pour le projet de Montreuil souligne la complexité de l'identité de la ville et l'évolution des représentations de cette ville dans le temps :

> *« Montreuil est composite et banlieusarde. C'est sa singularité […] Banlieusarde ? Ce terme n'est plus, en 2020, péjoratif, il rend compte du passé encore perceptible dans son présent : il signifie que cette cité, et est encore, à la fois urbaine et rurale, à la fois populaire et parisienne, à la fois dense et aérée, à la fois bâtie et cultivée ! »*

De grands équipements sont présentés comme des lieux symboliques de ce changement urbain du quartier. Ainsi, un « Musée de l'automobile » attire des touristes et donne son nom à un arrêt de tram du quartier Wolf-Wagner à Mulhouse ; une Cité des Arts Vivants propose des spectacles aux habitants de l'Ile-Saint-Denis ; ou encore un pôle de compétitivité « Allongement de la vie » regroupe des entreprises technologiques spécialisées à Ivry.

I.3. La construction d'un éco-habitant

Dans ces textes, la journée des habitants se déroule dans deux espaces principaux : leur logement et le quartier. Dans ces deux espaces, les habitants incorporent les injonctions écologiques et y adaptent leurs pratiques.

I.3.a. Dans le logement : entre passivité et incorporation de pratiques écologiques

Les récits prennent majoritairement comme point de départ le logement, mettant en scène le réveil et le petit déjeuner, souvent pris en famille. C'est l'occasion d'une description des logements et des pratiques qui s'y déroulent quotidiennement.

Les habitants y apparaissent comme relativement passifs. Les dispositifs techniques mis en œuvre permettent en effet de concilier le confort des usagers et l'impératif environnemental. Lorsqu'ils abordent quelques pratiques spécifiques, les récits laissent entrevoir une incorporation de pratiques écologiques par les habitants.

Des habitants passifs

Les logements sont présentés comme confortables, ce qui est particulièrement mis en avant, que cela soit par les apports technologiques qui favorisent un « bien-être » à l'intérieur des appartements (températures douces), ou une qualité architecturale avec des espaces extérieurs avantageux. D'ailleurs ces espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins) sont les plus décrits, notamment parce que les familles s'y retrouvent et profitent des vues et de l'ensoleillement, comme par exemple à La Courrouze :

> *« Il profite directement de ses premiers rayons de soleil en s'installant dans sa loggia afin de petit déjeuner avec Sarah sa femme et ses deux enfants. »*

De même, la journée commence sur la loggia à l'Ile-Saint-Denis : « *9h : Petit déjeuner sur la loggia donnant sur le petit bras de Seine* ».

Les textes font référence aux éco-techniques présentes dans les logements comme des atouts pour la vie quotidienne. Les descriptions faites par les habitants sont relativement précises sur les dispositifs installés, témoignant là de leur connaissance d'un certain savoir technique. Si les éco-techniques se révèlent finalement plutôt classiques au regard des innovations actuelles, c'est davantage leur cumul qui frappe dans les récits : ainsi, les logements présentent des panneaux solaires, les immeubles sont des Bâtiments Basse Consommation ou certifiés Haute Qualité Environnementale, les systèmes de chauffage sont solaires, par la biomasse ou encore par des modes de chauffage au bois…

Dans la majorité des textes analysés, les habitants sont des bénéficiaires passifs de ces techniques. Leur vie quotidienne est rendue à la fois plus simple et plus confortable, sans que l'on puisse percevoir des interactions « actives » entre les usagers et ces dispositifs technologiques. Par exemple, à La Courrouze, le personnage principal profite des améliorations que procurent les dispositifs sans avoir à s'en préoccuper :

> *« Pour Jean la température est toute l'année de 19°C à l'intérieur de son logement, pourtant, grâce à une bonne isolation thermique, le chauffage fonctionne très peu même en hiver et la chaufferie collective au gaz n'entraîne pas de charges exorbitantes. Les derniers logements de La Courrouze [...] sont BEPOS et certains produisent même de l'énergie mais le BBC continue de tenir ses promesses. En sautant dans sa douche, Jean songe que l'eau est chaude grâce au meilleur système existant : le soleil, et ce par les capteurs solaires qui fournissent 40% de l'eau chaude sanitaire »*

Dans le texte de La Duchère, comme dans plusieurs autres récits, les matériaux et dispositifs permettent une meilleure isolation thermique, mais l'originalité est dans la présence de végétaux génétiquement modifiés, qui viennent assainir l'atmosphère :

> *« Il fait encore bon dans l'appartement et Léa se félicite des dernières installations réalisées la pose de nouveaux volets dans un matériau innovant protégeant très efficacement de la chaleur, et la nouvelle végétalisation des murs extérieurs, faisant la part belle à des plantes génétiquement modifiées, détoxifiantes et nécessitant très peu d'eau. »*

Ces innovations auraient un intérêt direct pour les habitants. En effet ceux-ci profitent de technologies qui leur permettent d'améliorer leur confort tout en baissant leurs charges, ce qui constitue pour eux un double avantage. Cet aspect de baisse des consommations est largement mis en avant dans les textes :

> *« Le système d'eau chaude sanitaire solaire permet économie d'énergie et de charges. Des charges réduites au minimum puisque le bâtiment est « passif. »* (Ile-Saint-Denis)
> *« En revanche, pas de souci pour la température de l'eau. Frédéric sait que cela n'augmente pas ses charges, grâce aux qualités de son logement avec ses panneaux solaires. Et en hiver, la parfaite isolation de son logement se voit également sur sa facture. »* (Mulhouse)

Les contraintes environnementales s'avèrent prises en compte par des techniques autorégulées : ainsi, les chauffages des logements sont programmés automatiquement, la consommation d'eau s'adapte aux besoins etc. Ces récits révèlent une approche positiviste des innovations scientifiques : la réponse aux problématiques environnementales et énergétiques passe ici par des innovations techniques. Celles-ci permettent de maîtriser les impacts environnementaux des activités domestiques des habitants. L'habitant mis en scène est un usager certes conscient des apports des techniques, mais largement passif, laissant les innovations supporter ses usages.

Une intégration des contraintes environnementales par les habitants

Néanmoins, si la plupart des récits mettent en scène un habitant passif dans son logement, les éco-techniques venant prendre en charge l'amélioration des performances, ceux-ci montrent aussi quelques pratiques écologiques intégrées par les habitants. Les habitants, tels qu'ils sont projetés dans les récits, semblent avoir adopté sans mal certaines règles d'usage édictées, qualifiées d' « éco-gestes » : baisse de la température de chauffage, douches au lieu des bains, tri des déchets etc. A Montreuil, Thierry Paquot explique que les incitations à la sobriété ont des effets sur les pratiques :

> *« L'impératif environnemental est toujours mis en avant (d'où une grande attention au tri sélectif, à la consommation énergétique depuis l'eau jusqu'à l'électricité, en passant par les éco-gestes et la chasse au gaspi !). »*

C'est aussi le cas à Mulhouse, où l'habitant mis en scène prend en compte ses consommations d'eau lorsqu'il se douche :

> *« Il prend sa douche en faisant attention à l'eau qu'il consomme. »*

Les habitants semblent également maîtriser le tri des déchets dans leur logement, comme celui des déchets verts dans des composteurs collectifs implantés dans les résidences de logements. L'accent est mis ainsi sur la participation individuelle des habitants à un système collectif. Ces gestes écologiques prennent place en particulier à l'échelle du voisinage, avec notamment une mutualisation de dispositifs tels que les composteurs ou les poubelles de tri :

> *« C'est la petite dernière qui jette les sacs poubelle dans le point d'apport volontaire. Même si elle ne sait pas encore lire, elle sait déjà où vont chaque sac pour suivre le tri sélectif : déjà une éco-habitante ! »* (Rennes – La Courrouze)

On constate donc l'idée de rupture dans les pratiques des habitants, entre un « ancien monde » et un « nouveau monde », qui trouverait sa concrétisation dans le quartier dit durable. Certains textes opposent ce qui est présenté comme d'anciens modes de vie à des pratiques actuelles intégrant davantage les impératifs écologiques. Dans le récit de La Duchère, les enfants ne connaissent pas certaines anciennes pratiques, présentées comme éculées :

> *« Nathalie regrette bien souvent son insouciance du début du siècle qu'elle évoque avec son petit-fils notamment son habitude de prendre des « bains » qu'elle peine à lui expliquer, lui qui n'a jamais connu de baignoire… Les douches aux minuteurs intégrés étaient déjà de rigueur à sa naissance. »*

Dans cet exemple, le changement de pratiques est permis par un dispositif de régulation des consommations. Plus largement, le texte de La Duchère valorise ces systèmes intégrant des technologies dites « intelligentes », qui viennent pour faciliter la gestion des installations mais aussi pour inciter les habitants à changer leurs consommations : dans ce quartier, les logements sont équipés d'un « *tableau numérique compilant toutes les dépenses et les gains énergétiques du foyer* », les bornes déchets possèdent un « *capteur connecté au terminal Snes city de l'agglomération* »…

A Montreuil, Thierry Paquot interpelle sur un changement nécessaire des usages, « *ce qui a des répercussions sur les impôts locaux et la santé publique* ». Un autre texte, celui d'Andelot-en-Montagne, fait état de pratiques collectives de réduction des consommations d'énergies, dans le cadre de démarches à la fois ludiques et s'appuyant sur une compétition entre habitants :

> *« Les Papas vont comparer leurs derniers résultats de consommation d'énergie car on a organisé un concours dont le vainqueur, celui qui a la maison ou l'appartement le moins consommateur, se verra offrir un an d'alimentation à l'AMAP du village. »*

I.3.b. Dans le quartier : un éco-habitant conscient et actif

Comme nous venons de le voir, au niveau du logement, les habitants paraissent plutôt passifs, laissant les dispositifs réguler les consommations. A contrario, c'est plutôt dans le quartier que les gestes écologiques plus « actifs », c'est-à-dire conscientisés et relevant d'une forme d'implication, prennent plutôt leur place.

L'éducation aux éco-gestes

Le quartier fait figure de lieu de sensibilisation et d'éducation aux problématiques écologiques. Il s'agit par exemple de la découverte des cycles naturels des saisons, auxquels les récits analysés font souvent référence : que cela soit par des sens mis différemment en éveil selon les saisons, la présence d'espèces végétales ou animales, des modes d'entretien… Ou encore une sensibilisation au rythme des saisons qui passe davantage par l'entretien du potager et les cycles de semence.
Cette sensibilisation passe notamment par l'éducation des enfants, au niveau des écoles, ou avec des associations d'habitants qui permettent dans les récits une transmission de la sensibilisation (jardins pédagogiques, découverte nature). Cet apprentissage est réalisé sur un mode sensible et ludique. Les récits mettent en scène des enfants jouant à observer les animaux, à pêcher, ou encore participant à des ateliers autour de la préservation de l'environnement. A Montreuil, Thierry Paquot fait ainsi référence à des « *cours de jardinage* » se déroulant dans les jardins collectifs auprès des écoliers. Dans le texte de Nancy, une enfant explique que son grand-père l'a initiée au jardinage :

> *« Les jardins, […] mon Papy Kalim y va tous les samedis avec des amis et il nous ramène de la salade, des citrouilles et parfois des fraises, on adore ça. Des fraises il y en aussi dans les grands jardins du Cèdre Bleu, même des sauvages, c'est parce qu'il y a beaucoup de vergers, c'est mon Papy qui me l'a appris. »*

Les projets des écoles intègrent une éducation à l'environnement et cherchent à faire comprendre aux enfants comment fonctionnent les dispositifs mis en œuvre dans le quartier. A Lieusaint, les éco-techniques installées dans l'école sont un support d'apprentissage pour les enfants :

> *« Le programme de sciences permet au jeune garçon de découvrir son école sous un nouveau jour : le bâtiment possède encore ses équipements énergétiques initiaux installés il y a une dizaine d'années - panneaux solaires et pompes à chaleur. Aujourd'hui, c'est la centrale thermique du quartier qui alimente l'école, mais le professeur peut ainsi expliquer in vivo l'évolution des techniques. »*

C'est aussi le cas à Nancy, où le fonctionnement de la « tour des énergies » située au cœur du quartier est expliqué aux élèves :

> *« La maîtresse nous a appris à l'école que quand il pleut, la tour récupère l'eau qui sert ensuite à arroser les jardins et qu'elle utilise aussi le soleil pour fabriquer de l'électricité. »*

Cet aspect éducatif est présent plus largement encore à travers une sensibilisation aux « éco-gestes », qui s'opère de différentes manières. A Mulhouse, une chargée de développement social explique aux habitants, et particulièrement aux nouveaux arrivants, le fonctionnement des éco-techniques et les pratiques à adopter :

> *« Il croise Hanifa, l'agent de développement social de Mulhouse habitat. C'est elle qui lui avait donné ainsi qu'à Anna tous les petits conseils d'usage pour profiter au maximum de la performance énergétique de leur logement, et bien sûr des économies de charges qui vont avec. »*

Dans d'autres quartiers, comme à Clause-Bois-Badeau, des réunions visent à transmettre les « bonnes pratiques » :

> *« Les réunions ont été très nombreuses pour se familiariser à cette nouvelle vie dans un éco-quartier : son système de collecte de déchets, la gestion des logements très efficace sur le plan énergétique, la meilleure façon de se déplacer et la cohabitation entre les modes de transports. »*

A Guérande, un chantier expérimental est ouvert au public afin de sensibiliser aux principes de la construction écologique. Enfin, les habitants mis en scène dans le récit de la Duchère se réveillent en écoutant des conseils d'éco-gestes à la radio :

> *« Léa se réveille avec les informations de sa web radio préférée. Celui-ci, comme chaque jour, se termine par le bulletin environnemental de la métropole, proposant le suivi des mesures engagées pour l'environnement, le rappel des éco-gestes, etc. »*

Le jardinage : une activité aux multiples vertus

Dans les récits, de nombreux habitants disposent de parcelles dans des jardins collectifs (qu'ils soient « familiaux », « partagés »…). Dans 8 récits sur les 13 analysés, les habitants évoquent la présence de ces jardins. Ils sont donc très communs dans les quartiers décrits, comme l'explique par exemple le grand-père dans le récit de Nancy : « *Nous avons un potager comme presque tous nos voisins* ».

Les activités de jardinage sont finalement peu décrites comme des modes de production alimentaire, mais présentent de nombreuses vertus aux yeux des habitants mis en scène. Tout d'abord, ce sont des lieux de sociabilité importants dans ces quartiers, réunissant les habitants lors d'évènements au cours desquels les récoltes sont partagées. Ainsi, à Guérande, une soirée organisée entre voisins se tient dans les jardins partagés :

> *« La soirée s'annonce festive, voisins, voisines se sont regroupés au cœur des jardins partagés. Chacun apporte un bout de son potager. »*

De même, à Andelot-en-Montagne, les productions des potagers et vergers sont mises en commun lors de repas collectifs :

> *« Il y aura un grand buffet avec des légumes qui ont poussé dans les potagers partagés et des fruits du verger commun. »*

Ces jardins sont encore l'occasion de sociabilités entre habitants pratiquant la même activité ; ainsi le « papa solo » de Lieusaint y rencontre des voisines…

Plusieurs textes présentent ces activités de jardinage comme un moyen de créer des liens intergénérationnels et de transmission de savoirs entre certains habitants et les enfants du quartier. C'est le cas, par exemple, à Nancy, mais également comme ici à Guingamp :

> *« Très bien ces jardins familiaux pour les résidents qui habitent dans les collectifs, ce qui a de plus marrant c'est de voir les enfants s'approcher, poser des questions aux jardiniers, à l'inverse ceux-ci ne sont pas dupes, ils savent bien que l'appât de venir croquer dans une nouvelle fraise bientôt mure n'est pas neutre non plus !!!! »*

Les jardins collectifs sont aussi des lieux de pratiques écologiques. Par exemple, dans le récit de Guingamp, le narrateur observe les jardiniers arrosant leurs jardins avec les eaux de pluie récupérées. A Nantes, le jardinage écologique, préconisé par les chartes locales, est présenté comme étant bon à la fois pour la santé des habitants, mais aussi pour le hérisson qui fait figure de personnage principal du récit :

> *« Les jardiniers y préservent leur santé (et celle de Simon) en cultivant sans pesticides, suivant les recommandations de la charte nantaise des jardins collectifs. »*

Des habitants sont particulièrement investis dans ces dynamiques de jardins collectifs, afin de diffuser ces pratiques chez les autres usagers. Ainsi, à Lyon, la narratrice est « *conseillère pour leur jardin de quartier et le jardin partagé au cœur de leur résidence* ».

Des déplacements « rationnels » et sans voitures

Ces quartiers mis en récits laissent apparaître une faible présence des voitures, et une réappropriation des espaces publics. Ceux-ci étant plus sécurisant et propices à la tranquillité, ils sont en effet davantage investis par les habitants et usagers, que cela soit pour des déplacements doux ou des loisirs en extérieur. Les textes font l'apologie du transport en commun (notamment en site propre), articulé avec des mobilités pédestres ou à vélo sur les trajets les plus courts. Les transports en commun sont surtout considérés comme des moyens de transport pour sortir du quartier vers la ville-centre.

A la lecture des journées de ces habitants, il est frappant de constater la faible présence de voitures, et le regard négatif porté sur ce mode de déplacement et ses impacts. Les récits font très largement référence aux voitures comme des vecteurs d'insécurité (le hérisson du quartier nantais « *craint les voitures* ») dont il faut libérer ces quartiers, par différents moyens : en créant des ilots ou même des quartiers sans voitures (Nantes et l'Ile Saint Denis), en limitant « *l'usage de la voiture en ville* » (Lyon), ou encore en faisant en sorte que les voitures « *se mettent au pas des piétons* » (Guingamp). D'ailleurs les habitants ont un usage modéré de leur voiture lorsqu'ils en possèdent une : le couple de Brétigny s'est par exemple « *débarrassé de l'une de [ses] deux voitures* ».

Les récits opposent ainsi circulation automobile et modes de déplacement collectifs ou doux, comme dans les exemples suivants de l'Ile-Saint-Denis ou de Guérande :

> *« Ils seront sûrs de ne pas rester coincés dans les embouteillages puisque le parcours du bus est en site propre et que le pont n'accueille que les piétons, les vélos et le bus. »*
> *« Plus de bouchon aux heures de pointe... Une large concertation entre les différentes collectivités a permis à la « route bleue » de passer sous terre. C'est génial. Une avenue plantée de haies bocagères, des trottoirs, des pistes cyclables remplacent l'ancien rond-point saturé. Tout est sécurisé pour rejoindre le cœur de la cité. »*

Les habitants semblent avoir changé de pratiques de déplacements, délaissant l'usage de la voiture au profit de modes « doux ». L'abandon de l'automobile ne semble pas avoir été une réelle contrainte, même s'ils sont passés par une phase d'hésitation. Ce changement des pratiques a été facilité par la présence des équipements et services de proximité. Les quelques

voitures dont il est fait mention sont justifiées comme « nécessaires » et sont plus écologiques (électriques ou hybrides), par exemple à l'Ile Saint Denis :

> *« Vivre sans posséder de voiture les a fait hésiter mais aujourd'hui grâce aux vélos et au Velcom, aux transports en commun et au système d'autopartage, ils ne se privent nullement de déplacements sans dépenser plus. »*

Les déplacements collectifs sont plébiscités, notamment pour les déplacements au-delà du quartier, par l'intermédiaire de Transports en Commun en Site Propre ou de dispositifs plus innovants : l'auto-partage ou le covoiturage (4 récits abordent l'un de ces modes de partage du véhicule). A titre d'exemple, le texte de Brétigny expose un changement de pratiques de mobilité des habitants, qui abandonnent leurs voitures au profit des transports en commun ou de dispositifs tels que l'auto-partage :

> *« En s'installant à Brétigny sur Orge, Juliette et Lucien ont franchi le cap et se sont débarrassés de l'une de leurs deux voitures : ils privilégient désormais les transports en commun facilement accessibles et utilisent leur véhicule essentiellement lors de déplacements ponctuels et les fins de semaine. Ils envisagent même de se séparer de ce véhicule si le système d'auto partage qui se met en place à l'échelle du Val d'Orge se révèle efficace… »*

De même, plusieurs textes font état de pratiques de covoiturage pour se rendre au travail, comme dans les cas de Guérande et de Brétigny-sur-Orge :

> *« Avec ses collègues, à tour de rôle, elles assurent un covoiturage pour se rendre sur le parc d'activités. »*
> *« Il utilise ensuite un service de covoiturage qu'il a trouvé sur le site internet de la ville, pour aller jusqu'à la zone d'activité de Maison Neuve. »*

A Ivry, des aménagements jugés agréables, couplés à une efficacité du système de transports en commun permettent d'envisager des déplacements sans voiture :

> *« Nous n'avons pas de voiture : sur les courtes distances, la marche à pied ou le vélo sont très agréables et pour de plus grandes distances, ou avec les enfants, nous utilisons les transports en commun, très efficaces. »*

La faible présence de la voiture permet aux usagers de se réapproprier les voies pour leurs déplacements. Les conditions de déplacement sont rendues agréables par des trajets arborés, calmes, une mise à distance des moteurs et leurs nuisances (qu'elles soient sonores, olfactives, ou de sécurité), par exemple, avec des noues…
Ainsi dans les récits les « modes doux » sont très régulièrement évoqués, que cela soit la marche à pied ou le vélo. Le vélo notamment semble être un mode de déplacement très courant et quotidien, pour se rendre au travail, à l'école, ou encore pour se promener (dans 10 textes sur 13, les personnages principaux sont mis en scène à vélo à un moment de la journée).

Cette mobilité douce est possible grâce à l'implantation d'équipements de proximité dans les quartiers. Afin de faciliter des déplacements alternatifs, des dispositifs spatiaux sont mis en œuvre tels que de larges trottoirs, des bandes cyclables, des zones de rencontre, des bornes de stationnement pour vélo etc… Par exemple, à Nantes :

> *« Ce sont les riverains qui empruntent ces voies douces pour gagner leur logement, les stations de transport en commun, les équipements publics ou les commerces. »*

A Ivry aussi, les voieries sont aménagées afin de favoriser le déplacement des habitants à vélo :

> *« Je me déplace essentiellement à vélo [...] Les distances sont courtes et les espaces publics agréables. J'utilise les bandes cyclables mais j'emprunte aussi plusieurs sections à zone 30 où les vélos cohabitent plutôt bien avec la voiture et les bus. »*

A Rennes, l'implantation de systèmes de vélos en libre-service est utilisée par l'une des habitantes pour rentrer du travail :

> *« Elle a choisi, comme la plupart des soirs de rentrer avec le vélo libre-service installé par la ville de Rennes en empruntant la coulée verte qui part du centre-ville de Rennes et s'étend jusqu'à la Prévalaye en traversant le quartier. »*

A Lieusaint, la présence d'équipements et de services de proximité, au cœur du quartier de l'Eau Vive, favorise les déplacements « doux » :

> *« Aller à l'école, faire les petites courses du quotidien se faire une après-midi shopping, une soirée bowling ou un restaurant, tout est possible à pied ou à vélo. »*

A Brétigny-sur-Orge, le récit pointe des améliorations dans les systèmes de transport qui ont permis aux habitants de profiter de conditions de déplacements plus agréables :

> *« Juliette travaille quant à elle à Paris. Elle utilise quotidiennement la ligne C du RER. Les investissements réalisés récemment par les pouvoirs publics ont permis d'améliorer considérablement la ponctualité et la vitesse des transports en Ile de France. Trente minutes plus tard Juliette arrive à la station Invalides…. »*

C'est aussi le cas à La Duchère, où les transports en commun ont été développés et les trajets réorganisés afin d'inciter à se passer de l'usage de la voiture en ville.

Plusieurs récits reviennent sur le sentiment de sécurité que procure la réduction du trafic automobile dans ces quartiers, particulièrement pour les enfants. Cette question revient d'ailleurs dans 9 textes sur les 13 analysés. La plupart des enfants peuvent ainsi se déplacer à vélo ou à pied en sécurité, parfois seuls. C'est notamment le cas pour se rendre à l'école dans plusieurs textes, comme ici dans les récits de Guérande ou de l'Ile Saint Denis :

> *« (…) se rend seul en vélo au collège tout proche »*
> *« (…) les enfants reviendront seuls ; pas de risque puisque le quartier n'est circulé par aucune voiture. »*

Le sentiment de sécurité a permis à plusieurs parents mis en scène de dépasser leur appréhension, par exemple à Lieusaint ou Andelot-en-Montagne :

> *« Hélène, la maman, avait un peu peur de la circulation pour Guillaume, mais les pistes cyclables bien séparées des voitures l'ont rassurée. »*
> *« Louise est encore trop petite, et elle, c'est le vélo qu'elle utilise pour aller à l'école. Grâce à la piste sécurisée, Maman et Papa ne s'inquiètent pas pour elle. »*

Enfin, l'absence d'automobiles a permis de libérer des espaces que les enfants se sont réappropriés pour jouer, comme en fait état le texte de Montreuil :

> *« Les espaces publics ne sont plus abandonnés aux seules automobiles, des enfants y jouent et se rendent au collège, au parc aquatique écologique, à la médiathèque, sans crainte d'être renversés. »*

Des modes de consommation écologiques

Plusieurs textes font état de modes de consommations écologique. Dans le récit de la Duchère, le personnage principal fait des choix de consommation en privilégiant les produits locaux :

> *« Pour le repas du soir, Léa ne choisit que des produits estampillés « moins de 100 km », ce circuit court étant le garant d'une faible émission de CO^2. »*

De même, les habitants mis en scène à Mulhouse et à Guérande se fournissent dans le quartier en produits locaux et biologiques :

> *« Il passe à la supérette, fournie en produits locaux [...]. En revanche il attendra samedi pour acheter les fruits au marché bio qui se tient dans le parc. »*
> *« Anna fait un détour par la « Place centrale » où se tient le marché fourni en produits du terroir. »*

Un peu plus loin, on apprend que le centre socioculturel du quartier propose un accompagnement afin d'apprendre à concilier consommation écologique et contraintes financières, ou encore à créer soi-même certains produits ménagers :

> *« Sa femme fabrique d'ailleurs elle-même certains de ses produits de beauté et de ménage, grâce aux cours de l'atelier bio du CSC. [...] L'accompagnement pour acheter moins cher du bio est aussi un des axes de réussite de ces ateliers. »*

Des évènements ont d'ailleurs lieu dans ce centre socioculturel afin de favoriser cette sensibilisation à d'autres modes de consommation : le personnage évoque alors une « *soirée famille autour d'un film sur la consommation responsable* » à laquelle il a participé.

Dans trois textes, il est fait référence à des dynamiques de consommation alternatives telles que les AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne) ou à des coopératives. A titre d'exemple, la famille mise en scène à l'Ile-Saint-Denis est adhérente à l'AMAP du quartier, qui s'est développée dans toute la ville :

> *« Gaspard, le père, est allé réceptionner le pain et les légumes à Solibio [...] Cette coopérative bio existait déjà avant l'écoquartier, elle a désormais pris de l'ampleur en se développant en Amap et en élargissant ses adhérents aux habitants des villes voisines. »*

Des habitants sportifs et prenant soin de leur santé

Dans ces quartiers, où l'environnement est présenté comme sain et les consommations sont qualifiées de responsables, le corps est l'objet d'attentions particulières. Les activités sportives et les espaces de pratique dédiés y sont nombreux. A Brétigny-sur-Orge, la mère de famille emmène ses enfants profiter des différents équipements sportifs présents dans le parc, mettant en avant l'aspect ludique des installations mais aussi leur intérêt en termes de santé :

> *« Juliette laisse sur le chemin du retour ses enfants profiter du parc et de ses équipements : parcours santé, aire libre de jeux et city stade qui permettent à tous de se défouler dans la bonne humeur et dans une très grande sécurité. »*

A de nombreuses reprises, les habitants sont mis en scène pratiquant des activités sportives ; par exemple, à l'Ile-Saint-Denis, la mère de famille fait un footing le long des berges de Seine, pendant que les enfants participent à des régates de voiliers sur la Seine.

Des évènements sportifs sont organisés dans plusieurs quartiers ; à l'Ile Saint Denis ou comme ici à Nancy, « *les associations organisent des compétitions de sport et des balades sur l'ensemble du Plateau* ». Les enfants mis en scène participent à un événement d'initiation dans le quartier :

> *« Nous passons devant la grande esplanade des sports, aujourd'hui c'est la journée découverte des activités de la MJC, des enfants jouent déjà sur les terrains de basket et courent sur les pistes d'athlétisme, moi j'ai choisi l'initiation/parcours « vélo et jardins ». »*

Dans le récit nancéen, les enfants profitent ainsi d'infrastructures sportives aménagées dans le quartier, mais aussi d'activités associatives dont la famille mise en scène participe activement à l'animation :

> *« Il y a des jeux pour les touts petits et les terrains de sport pour les plus courageux, et notre famille est membre d'une association qui organise des cours d'équitation pour les enfants. »*

I.4. Un quartier solidaire et convivial

Les quartiers décrits dans les récits apparaissent comme des lieux d'importante vie sociale. Les textes relatent l'existence de nombreux évènements auxquels les habitants participent, mais aussi des dynamiques collectives qui impliquent plusieurs personnages des récits.

I.4.a. Une vie sociale intense

Le quartier est décrit comme le lieu principal d'échanges et de participation à la vie collective. Les habitants mis en scène dans ces récits participent de multiples façons à la vie des quartiers. La plupart des textes mettent en scène des relations sociales avec des voisins, dont la plupart se connaissent et participent à des moments collectifs.

Certains évènements organisés visent notamment à intégrer les nouveaux arrivants. Par exemple, à Andelot-en-Montagne, un repas collectif est organisé pour accueillir des habitants récemment installés :

> *« Ce soir, nous allons faire une grande fête avec les voisins qui sont pratiquement tous arrivés la même année que nous ! Mais il y aura aussi les nouveaux locataires du bâtiment du Sud et une personne âgée qui vient d'arriver dans un des logements adaptés. »*

De même, à Mulhouse, le personnage principal s'investit dans l'accueil des nouveaux habitants en allant rencontrer un de ses voisins qui vient d'emménager :

> *« Frédéric décide d'accompagner [l'agent de développement social] pour inviter ce nouveau voisin à la prochaine fête des voisins et l'inviter à venir chez lui pour lui présenter le quartier. Il ne le pensait pas, mais oui, il l'a fait. Le directeur du CSC cherchait des ambassadeurs du quartier c'est à dire une ou deux personnes par secteur qui présenteraient chez eux, de manière à la fois personnelle et chaleureuse le quartier. »*

Cet extrait présente un intérêt particulier, puisqu'il valorise un changement d'attitude de l'habitant mis en scène, dépassant son appréhension pour aller à la rencontre de ses voisins. Le récit se poursuit d'ailleurs par l'affirmation de l'importance de l'implication des habitants dans la vie collective : « *Une façon de dire que l'accueil des nouveaux habitants, c'est l'affaire de tous* ».

Cette interconnaissance et ces relations fortes sont revendiquées dans le texte du quartier Wolf-Wagner, que le narrateur qualifie de « village » :

> *« C'est aussi pour cela que l'on appelle Wolf-Wagner, le petit village. […] Aujourd'hui, à Mulhouse, comme dans son agglomération, quand on parle du petit village, tout le monde reconnaît Wolf-Wagner, c'est son image. Village urbain à coup sûr, mais comme chacun se connaît et participe un peu à la vie sociale, c'est son supplément d'âme. » (Mulhouse)*

Différents évènements sont organisés dans ces quartiers, rassemblant des habitants. Par exemple, à Nancy, une fête de quartier réunit les habitants autour d'activités sportives et d'un repas partagé :

> *« Aujourd'hui […] c'est la fête de la forêt. Toute la journée, les associations organisent des compétitions de sport et de ballades sur l'ensemble du Plateau, avec un repas collectif au parc d'agrément de Champ-le-Boeuf. »*

Ces sociabilités prennent place également dans des espaces communs largement mis en valeur dans les textes. Par exemple, sont évoqués les jardins intérieurs des résidences, ainsi que certaines rues partagées desservant les ilots, permettant la rencontre et les jeux d'enfants. Ces espaces libérés des voitures deviennent alors des terrains de jeux pour les enfants du voisinage, par exemple à Nantes :

> *« Le week-end, il se réfugie au cœur de l'ilot sans voiture : il y est en totale sécurité, tout comme les enfants qui s'approprient ces espaces publics pour jouer. »*

Des équipements structurent la vie sociale du quartier, en proposant notamment des activités rassemblant des habitants. Les lieux tels que les écoles ou les crèches sont particulièrement cités, rassemblant les familles, par exemple à Ivry :

> *« La crèche qui occupe le rez-de-chaussée apporte aussi gaieté et animation à l'ensemble. Le matin et le soir, on voit les familles qui discutent aux abords du mail qui la borde. »*

Les bars et commerces jouent aussi un rôle de centralité pour les relations sociales : par exemple, un restaurant est implanté au cœur de l'Ile Saint Denis, qualifié de *« rendez-vous des copains* ».

Les équipements de loisirs tels que les maisons de quartier et les jardins partagés sont des lieux majeurs de développement de ce lien social tel qu'il est décrit dans les récits. Les maisons de quartiers (ou lieux associatifs divers) proposent des activités multiples et participent à construire cette « vie de quartier » mise en avant. Par exemple, à Mulhouse, le narrateur témoigne de sa participation aux différentes activités proposées par le centre socioculturel du quartier (repas, projections, ateliers etc.). A Brétigny sur Orge, une maison de quartier construite dans un bâtiment réhabilité regroupe divers types d'activités : médiathèque, lieu d'exposition et de réunion. Le récit décrit ainsi cet équipement comme « *un lieu formidable de sociabilité et de démocratie de proximité* ».

I.4.b. Des habitants investis dans leurs quartiers

L'implication des habitants dans la vie de leur quartier prend des formes assez différentes d'un quartier à l'autre. Plusieurs récits n'abordent pas un quelconque engagement des habitants dans la vie collective. C'est notamment le cas des textes de Guingamp, Rennes, Nantes et Ivry-sur-Seine. Les habitants y sont davantage présentés comme des usagers, profitant des aménagements du quartier, sans que soit abordée leur implication dans la vie collective.
Dans les 9 autres récits, les habitants apparaissent comme parties prenantes de la vie du quartier. Les textes font référence à des formes d'engagement multiples, souvent combinées au sein des mêmes récits.

Plusieurs textes font mention de réunions liées à l'aménagement du quartier, au cours desquelles les associations d'habitants sont évoquées, comme par exemple dans le quartier Clause-Bois-Badeau à Brétigny :

> *« Des réunions de quartier sont d'ailleurs organisées fréquemment à l'initiative des associations de riverains et des syndics. »*

Le contenu de ces réunions est peu évoqué, sauf dans le cas de ce quartier de Brétigny, où il s'agit à la fois d'informer sur l'avancée du projet (« *les derniers projets immobiliers dans le secteur sont [...] présentés aux habitants* ») et de promouvoir des « *éco-gestes* » (comme nous l'avons montré précédemment).
Plusieurs textes présentent de manière positive l'implication des habitants dans la vie du quartier, et particulièrement dans la participation aux espaces de discussions mis en place mais aussi dans un engagement dans la co-gestion de divers équipements et dispositifs. Par exemple, à La Duchère, l'habitante dont la journée est décrite nous est présentée comme très investie dans les diverses initiatives menées dans le quartier :

> *« Léa s'implique dans la vie de son quartier en prenant part aux débats concernant le quartier, en participant aux bourses d'échange de matériel, en utilisant les voitures partagées, en s'occupant des jardins partagés et assurant le bon fonctionnement de la plateforme de compostage de Balmont. »*

Dans la même idée, l'un des narrateurs du texte de Nancy est impliqué dans une coopérative qui assure la gestion et l'animation des jardins collectifs du quartier :

> *« Je démarre toujours ma journée par une inspection de mon jardin « partagé » [...] c'est très pratique car, étant désormais à la retraite, j'aime et j'ai le temps de jardiner. Nous n'étions que quelques uns il y a encore dix ans, désormais il y a même une coopérative qui gère ces jardins. »*

Certains quartiers disposent d'espaces dédiés aux initiatives des habitants, à la fois espaces de rencontres et d'échanges autour de pratiques et d'expériences des habitants. Dans le quartier de Guérande, c'est un des lieux centraux mis en scène dans le quartier :

> *« Anna décide de se rendre au « Bobola ». Ce salon de thé est ouvert à tous. Il est possible d'y prendre un café ou un rafraîchissement à tout moment seul ou entre amis. C'est aussi un lieu d'échanges. Des après-midis à thème y sont organisés. Ce sont les habitants eux-mêmes qui ont pris ces initiatives et chacun y amène son expérience : le bricolage, le jardinage... une foison d'idées. »*

A l'instar de ce récit, d'autres textes valorisent le partage d'expériences et de services entre voisins, que ce soit pour la garde d'enfants, des conseils de jardinage ou l'aide aux devoirs. A Lieusaint, une plateforme internet est le support de ce partage de services :

> *« Thomas accède à l'intranet de l'association d'échange de services et laisse un message pour qu'un bricoleur amateur patenté vienne jeter un œil aux trois vélos familiaux demain matin. »*

Au-delà de ces échanges de services, les textes valorisent des formes de pratiques collaboratives telles que l'autopartage, ou encore les jardins collectifs, qui sont l'occasion de travaux réalisés en commun. Par exemple, un enfant habitant Andelot-en-Montagne signale que sa mère effectue une cueillette avec ses voisins dans le verger partagé.

A Lyon, la solidarité des habitants est mise en avant d'une autre manière. L'habitante mise en scène dans le récit accompagne une famille de réfugiés climatiques dans le quartier, en les hébergeant et en les aidant à trouver un travail :

> *« […] d'aider une famille de réfugiés climatiques. Arrivés il y a près d'un an, errant de friche en friche en périphérie de la métropole, ceux-ci n'ont pas encore trouvé d'endroit stable pour s'installer : ils squattent à présent une partie du cabanon du jardin partagé, avec la complicité de Nathalie. Celle-ci a trouvé un petit boulot au père de famille dans sa recyclerie, mais cela ne suffira pas à permettre leur installation dans un logement digne de ce nom. »*

A Lieusaint, la fille du narrateur est investie dans une association de jeunes du quartier. Cette association, qui s'affiche comme une association d'éducation des « *looseurs-pollueurs* », cherche à promouvoir les initiatives des jeunes, notamment en prenant en compte leur citoyenneté localement. L'adolescente souhaiterait y développer un projet de verger collectif :

> *« Valentine adhère à l'association des « Jeunes de l'Eau Vive pour l'éducation des « looseurs-pollueurs » et elle revendique le droit de voter dès 15 ans dans les consultations qui sont régulièrement organisées sur l'avenir du quartier. C'est décidé, elle reparlera du projet de verger collectif. »*

Plus largement, le texte de Thierry Paquot sur Montreuil cherche à valoriser une implication des habitants dans la vie urbaine en renouvelant les formes de la démocratie par l'instauration de budgets participatifs et des droits de participation aux décisions pour les jeunes et les étrangers :

> *« Une partie du budget est votée localement, les enfants à partir de la 6ème et les étrangers qui sont là depuis cinq ans participent à la vie politique de la Cité. »*

L'auteur oppose une déresponsabilisation des habitants (il se demande ainsi « p*ourquoi, à une autre époque, […] les citadins se déresponsabilisaient ?* ») à une citoyenneté urbaine revalorisée, passant notamment par « *la cogestion de la plupart des équipements collectifs* ». Il note ainsi que cette responsabilisation vise à impliquer les habitants dans la transformation de leur cadre de vie, voire une réappropriation de leur devenir individuel et collectif :

> *« Tout cela stimule la citadinité et invite chacun à être citoyen non seulement d'une ville (de sa ville, Montreuil) mais de son existence. « Demandez l'impossible », puisque chacun participe à sa possibilité ! »*

I.5. Conclusion

Ces récits véhiculent des projections des modes d'habiter attendus des habitants au sein de ces quartiers, tant sur le plan de leurs pratiques, de leurs représentations ou encore des formes de sociabilité qui peuvent s'y établir. Nous percevons à travers ces récits, la construction par les porteurs de projet d'un « habitant-type », dont les caractéristiques sociales, les pratiques, les représentations constituent des « *types idéaux* » tels que les a définis Max Weber (1917) . Ce qui frappe, c'est la régularité de cet idéaltype d'un texte à l'autre : les habitants mis en scène sont très homogènes, le cadre des pratiques et des représentations sont semblables.
De fait, en arrière-plan de ces récits, nous voyons se construire un « modèle idéal de pratiques » qui traverse l'ensemble des textes, appuyé sur des valeurs portées par un groupe social particulier, celui des jeunes couples de cadres avec enfants. Ces valeurs structurant les pratiques des habitants, ici mises en récit, sont liées à une sensibilité à l'environnement, une exaltation de la vie sociale dans le quartier, et une responsabilité des individus dans le changement des pratiques individuelles.

II. Des espaces d'incitation à des pratiques durables

La construction de ces récits explicite une figure idéale-typique des habitants et de leurs modes d'habiter. Mais concrètement, comment les appels à projets et les projets envisagent-ils la gestion de ces comportements ? Quels outils sont mobilisés ?

L'appréhension des modes d'habiter dans ces quartiers est considérée comme une condition essentielle de la réalisation des performances projetées par les dispositifs mis en œuvre. Cette gestion des comportements s'effectue dans les candidatures selon deux approches : d'une part, comme une manière de faire accepter certaines contraintes techniques et pratiques par les usagers ; d'autre part, elle consiste en la mise en œuvre de dispositifs de médiation ou d'incitation afin de modifier les pratiques des habitants.

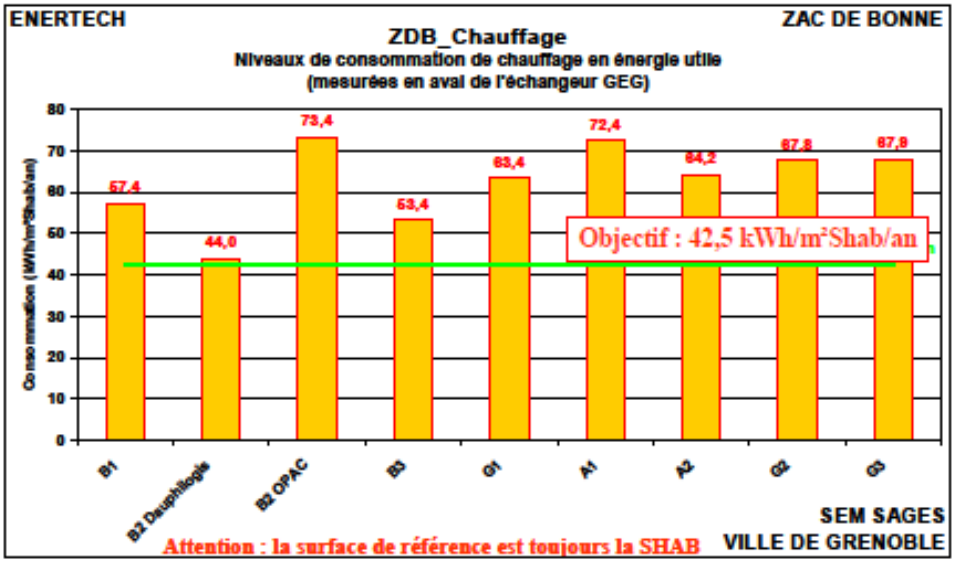
II.1. De la performance par les éco-techniques à l'incitation à des pratiques durables

II.1.a. La prise en compte des pratiques pour atteindre les objectifs de performance

Les premiers retours d'expérience montrent que des projets de quartiers dits durables présentés comme innovants révélaient après l'analyse technique des contre-performances par rapport aux objectifs souhaités, notamment dus à des « mésusages » ou des « effets-rebonds ». Ce constat est particulièrement remarquable pour les questions énergétiques, plus aisément analysables puisque quantifiées précisément, à des échelles de temps et d'espace variées.
Par exemple, les premières études portant sur la consommation énergétique des bâtiments à l'usage ont permis de dégager plusieurs tendances. Une étude du Centre de recherche pour

l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC) rappelle que les consommations observées sont systématiquement supérieures aux objectifs fixés, même si les performances sont meilleures que la moyenne nationale (2012). Les résultats confirment une grande disparité dans les volumes de consommation. Cette étude du CREDOC montre ainsi que quelques exemples parmi les plus connus en Europe permettent de confirmer ce constat : le quartier de Bo01 en Suède (Malmö) a une consommation de 132kWh/m^2/an au lieu de 105 (la moyenne nationale étant de 175). A Bedzed, dans la banlieue de Londres, le cabinet Bioregional a relevé en 2009 une moyenne de 82,4kWh/m^2/an, bien meilleure que la moyenne nationale (à 275,3) ; cependant, pour un appartement de deux chambres, cela correspond à une consommation de 2662kWh, bien supérieure à l'objectif initial de 1900kWh. Plus près de nous, en France, une étude du bureau Enertech sur le quartier De Bonne à Grenoble a montré que si l'objectif initial était fixé à 42.5kWh/an/m^2, les consommations réelles varient « *de 44 à 73.4 kWh/an/m^{2}Shab, soit entre 5 et 70% de surconsommation par rapport à l'objectif assigné* »[1].

Figure 23 : Objectifs de consommation de chauffage et mesures réelles des bâtiments – ZAC De Bonne



Sources : SEM SAGES / Ville de Grenoble / Enertech

Un ensemble d'interrogations s'impose alors sur la manière d'améliorer les performances par une réflexion autour des techniques et de la prise en compte des usages. La question devient cruciale, car si elle se posait déjà dans l'éco-construction, elle était limitée à l'échelle de l'immeuble. Le passage à une conception à l'échelle du quartier implique de repenser les réponses à apporter. Cela nécessite d'aborder d'autres enjeux, liés au dimensionnement des dispositifs éco-techniques, à la multiplicité des acteurs et aux moyens d'impliquer ou prendre en compte les habitants et usagers. Les explications sont nombreuses quant aux contre-performances énergétiques (appelées aussi « efficiency gap ») des bâtiments et quartiers construits, liées par exemple à :

[1] Enertech, 2012, *Grenoble - ZAC de Bonne, Evaluation par mesure des performances énergétiques des 8 bâtiments construits dans le cadre du programme européen Concerto,* Rapport de synthèse, p.7

- des techniques non-maîtrisées et donc un besoin de formation des ouvriers et techniciens aux innovations ;
- des erreurs de conception, notamment dans l'articulation des différentes technologies mises en œuvre (que cela soit en termes d'isolation ou de production énergétique)[1] ou dans le dimensionnement des dispositifs ;
- des dysfonctionnements ; par exemple, pour De Bonne, « *aucune ventilation n'a fonctionné dans ses conditions nominales* » (Enertech, 2012, p.8), mauvais fonctionnement des régulateurs thermiques, encrassement des filtres d'air…

Mais ces dysfonctionnements pointent aussi les lacunes en terme de réflexion sur les modes de vie. Ainsi, des études et thèses démontrent que les écarts entre performances techniques et résultats réels s'expliquent par de nombreuses incompréhensions quant à l'utilité des dispositifs et aux usages qui doivent s'y conformer. De plus, des « effets rebonds » viennent à l'inverse amoindrir les gains en termes de consommation : l'étude du cabinet Enertech de Bonne souligne que par exemple la température intérieure des logements dépasse systématiquement le seuil des 19°C prescrits[2]. L'amélioration des performances techniques des bâtiments est en effet contrebalancée par une augmentation des consommations des habitants, cherchant à augmenter leur confort par les économies ainsi réalisées. Cette situation est aujourd'hui dénoncée comme étant le produit d'un effet pervers comportemental, contradictoire avec le modèle de sobriété prôné dans le cadre du développement durable. Le bureau d'études Ernertech conclut ainsi son rapport sur le quartier De Bonne par une phrase très explicite :

> *« Au titre des principales leçons on retiendra d'abord que la notion de prévision d'une consommation est un concept certes séduisant, mais tout à fait illusoire et irréaliste. »* (2012, p.24)

Il faut selon eux accentuer la formation technique des entreprises et bureaux d'études, mais surtout engager une réflexion sur les usages de ces quartiers dits durables.

Comme nous l'avons montré, les promoteurs des démarches, devant quelques échecs dans les performances à l'usage de leurs techniques[3], se penchent de plus en plus sur l'appropriation par les habitants des techniques mises à leur disposition. Des discours sur les modes de vie « durables » émergent, et sur la manière d'optimiser l'usage des « éco-innovations ». Ainsi, comme le pose Vincent Renauld, « *il semblerait bien que ce soient les usages et habitudes, c'est-à-dire la réalité des pratiques sociales en ville, qui constituent la principale résistance au développement des éco-quartiers* » (Renauld, 2011).

---

[1] Le rapport Enertech pointe notamment que « *ces immeubles furent conçus à une époque où [le niveau de perméabilité] de la construction était encore insuffisamment maîtrisé et pris en compte par les concepteurs* » (2012, p.8)

[2] L'étude fait en effet ce constat : « *En moyenne, les habitants semblent désirer un confort entre 21 et 22°C ».* Elle note que c'est l'une des premières raisons pour lesquelles les objectifs n'ont pas été atteints *: « on rappelle qu'un degré de plus induit de l'ordre de 12%à 15% de surconsommation de chauffage. La température des logements apparaît comme le premier paramètre de non-respect de la performance énergétique des immeubles. On rappelle d'autre part que la valeur réglementaire de chauffage est de 19°C. Dans ces immeubles, elle n'est quasiment jamais atteinte* » (2012, p.9)

[3] Parfois relayés dans la presse, par exemple « À Grenoble, les ratés du premier écoquartier français », article publié dans l'édition du 10 novembre 2011 du quotidien *Le Monde***.**

II.1.b. Une analyse des appels à projets : l'incitation à des « modes de vie durables »

Les appels à projets lancés renseignent sur les ambitions des porteurs de ces démarches de modification des comportements des habitants, de leurs modes de vie pour les rendre conformes à une norme qui se construit sur les principes d'un développement durable. L'analyse des appels à projets révèle des stratégies différentes, allant :

- d'une mise en avant de l'urbanisme comme facteur de pratiques durables et donc renvoyant à l'acceptabilité des dispositifs urbains et techniques mis en œuvre,
- à une sensibilisation aux enjeux écologiques et à une prise de conscience des changements de mode de vie à opérer,
- en passant par une responsabilisation des habitants dans les conséquences de leurs pratiques, et leur « *participation raisonnable* » (Barbier, 2002) à la gestion des dispositifs.

Les Nouveaux Quartiers Urbains sont des appels à projets ayant comme premier objectif de promouvoir une dynamique d'innovation dans les projets franciliens. Ils visent d'abord à un changement des pratiques des professionnels ; ils visent peu à changer les modes de vie des habitants. La seule référence à ce changement de modes de vie est l'objectif de *« favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine »*[1] : les Nouveaux Quartiers Urbains doivent permettre aux habitants d' « *y trouver à la fois les conditions de préservation de leur intimité et une dynamique de vie collective* ».
Des termes semblables sont utilisés dans l'appel à projet « Qualité Urbaine, architecturale et paysagère », qui privilégie une approche technique des propositions :

> *« Comment cette composition ou ce traitement des lieux répond-il aux attentes des habitants et des usagers ? Sont-ils adaptés aux différentes pratiques ? Comment observez-vous et adaptez-vos les lieux aux évolutions des usages et des pratiques ? »*[2]

Cet appel à projets va même jusqu'à établir des liens de causalité entre forme urbaine et usages :

> *« La composition et le traitement des lieux ont-ils permis de développer les usages recherchés par le projet ? »*[3]

De la sorte, ces appels à projets semblent prendre peu en compte l'implication des habitants dans un changement de leurs modes de vie, et se concentrent sur les modifications de pratiques professionnelles ou sur l'implantation de dispositifs à même de modifier ces comportements. Ces transformations des modes de faire, prenant davantage en compte les enjeux du développement urbain durable, permettraient au quartier d'être durable, voire d'impulser une évolution des modes de vie des habitants. Mais ce lien entre un changement des modes de faire et une évolution des modes de vie est peu explicité. L'idée sous-jacente est que la qualité de l'offre permettra un changement des habitudes des usagers.

---

[1] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.11
[2] ANRU, CDC, 2011, *S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère - Appel à contributions*, p.5
[3] *Ibid.*, p.5

Les Nouveaux Quartiers Urbains isolent les modes de vie dans son axe « *Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines* », autour de la gouvernance du projet, de la promotion de l'émergence d'une nouvelle culture urbaine et de la gestion du suivi durable du quartier.

Pour l'appel à projets Rénovation urbaine et urbanisme durableS, « *un projet de rénovation urbaine est aussi durable par le processus d'élaboration commun et la participation de tous* » afin de mobiliser chacun dans un projet collectif. Mais l'appel à projets ne va pas plus loin dans la dimension « durable » du projet. Là, il s'agit pour les projets de prendre mieux en compte les besoins et les attentes des habitants, afin que l'offre soit adéquate. Les projets devront aussi inciter de nouveaux modes de vie, en développant une nouvelle offre :

> *« Comment donner l'envie aux habitants de ne pas toujours utiliser leur voiture ? Comment imaginer d'autres réponses pour le stationnement ? »*[1].

Enfin, l'appel à projets affirme l'ambition de changer le regard des habitants sur leur quartier, en les associant à son renouvellement, notamment en mobilisant les ressources locales (exemple d'action : *« la sollicitation et la stimulation des savoir-faire à l'intérieur des quartiers* », p.9) ou en les informant de l'avancée des travaux (exemple d'action : « *la sensibilisation du public par l'organisation de visites de chantiers* » p.9). Nos soulignerons ici que l'appel à projets ne parle pas de participation, mais d' « information », de « stimulation » ou de « sensibilisation ».

A l'inverse, les appels à projets du ministère ont intégré cette question émergente, perceptible notamment dans l'évolution entre l'appel à projet 2009 et celui de 2011. En 2009, la question de la « *sensibilisation des futurs occupants* »[2] est abordée, touchant particulièrement à la gestion des déchets : « *formation des habitants pour l'usage domestique du compost* » ; « *action pédagogique de réduction notable de déchets engendrés* ». Mais, comme dans les autres appels à projets, il s'agit d'abord d'impulser le changement chez les professionnels : « *le processus mis en place permet-il aux partenaires de progresser collectivement ?* »[3], ou encore la mise en place d'« *actions de collecte sélective* » et d' « *actions pédagogiques* ».
En 2011, comme nous l'avons noté précédemment, le but de l'axe « cadre de vie et usages » est la promotion de nouveaux modes de vie. Mais, finalement, la question des pratiques des individus eux-mêmes reste peu évoquée. Plusieurs ambitions s'adressent directement aux habitants et à leur « responsabilité » individuelle. L'ambition 7[4], intitulée « *promouvoir des modes de vie solidaires et responsables* », comporte notamment des préconisations de « *développement et soutien des actions associatives, citoyennes existantes* », d'un *« encouragement de la multiplicité des usages au sein de l'espace public* », ou encore d'« *aménagement d'espaces publics encourageant la rencontre entre les habitants et les usagers (convivialité urbaine)* »… Il s'agit de mettre en avant certaines valeurs que doit porter tout projet candidat : il doit être un « *quartier durable, donc solidaire* ». Comme l'explique la grille de l'appel à projet, « *la solidarité est mise en œuvre par la mise en place d'espaces partagés dans les EcoQuartiers* ».

---

[1] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.10
[2] *Ibid.*, p.15
[3] *Ibid.*, p.15
[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.24-25

D'autres ambitions, comme l'ambition 13[1] vont plus loin, préconisant aux candidats de développer certaines normes d'usage, afin notamment de « *promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables* », en encourageant « *l'utilisation des modes doux* », en valorisant « *l'utilisation collective de l'automobile* ».
Dans cet appel à projets, les EcoQuartiers sont envisagés comme des « *lieux de prise de conscience du changement climatique* ». Ils deviennent alors, à la fois des espaces de mise en œuvre des éco-techniques spécifiques, et des moyens de sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques tout en les impliquant dans un changement de leurs modes de vie :

> *« Au-delà de la conception d'un EcoQuartier, la démarche doit être l'occasion pour les citoyens de prendre conscience des problématiques posées par le changement climatique. Ainsi, si la conception doit intégrer le souci de l'efficacité énergétique et peut envisager le développement d'une production énergétique renouvelable locale, la dimension sobriété énergétique ne pourra être prise en compte qu'à travers l'implication des habitants et usagers du site. »*[2]

Dans cet appel à projet, les termes reflètent ce changement de stratégie : les termes « promouvoir », « encouragement », « soutien », « responsabilité », « favoriser » confirment cette responsabilisation des habitants dans leurs usages de ces espaces. L'objectif pédagogique est très prégnant dans cet appel à projet. Il s'appuie sur une démarche qui doit « *associer au projet les riverains, les (futurs) habitants et les usagers* »[3], ce qui doit permettre à la fois de recueillir leurs besoins mais aussi de les sensibiliser sur les enjeux du développement durable[4]. Cet objectif pédagogique passe par un encouragement à des changements d'usages[5] par une offre adaptée : « *pour encourager les déplacements des cyclistes, des lieux de stationnement confortables et sécurisés pour les vélos seront installés* »[6].

Devant le décalage entre les objectifs de performance et les pratiques réelles des habitants, les porteurs d'appels à projets et de projets locaux mettent en avant deux types de réponses.
D'une part, un discours sur l'acceptabilité des éco-techniques dans les projets dits durables se développe depuis quelques années chez les acteurs. Il est aussi présent au sein des appels à projets, particulièrement sur la question de la densité.
D'autre part, face aux dysfonctionnements constatés, la psychologie sociale, les sciences de la communication, les neurosciences ou la science politique sont sollicités pour mettre en œuvre des dispositifs d'incitation comportementale, afin de modifier les pratiques des usagers et habitants.

---

[1] *Ibid.*, p.36-37
[2] *Ibid.*, p.45
[3] *Ibid.*, p.12
[4] « *Mise en place d'un espace d'information des habitants à vocation pédagogique* » p.12
[5] « *Sensibilisation et incitation des divers usagers à l'utilisation des transports sobres et doux* », « *mise en place de campagnes de sensibilisation et d'information* » p.36
[6] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.37

II.2. Les concepteurs visent l'acceptation des projets par les habitants

Certains principes de conception de ces quartiers sont présentés comme des impératifs, liés au développement urbain durable. L'objectif des porteurs de projets est alors de favoriser leur acceptation par les habitants.
Ces principes présentés comme incontournables sont inscrits dans des références urbaines définies ou théorisés souvent par de grands noms de l'architecture et de l'urbanisme : la « ville des proximités », la « ville dense », la « ville désirable », les « smart cities »…

La mise en œuvre de ces principes de conception révèle alors de nombreux impératifs que les projets urbains doivent prendre en charge. Or, ces injonctions de mise en œuvre de la durabilité sont aussi des injonctions pour les pratiques des usagers et habitants de ces quartiers. Pour le porteur de la démarche EcoQuartier au ministère, la question démocratique est remise en cause par des impératifs environnementaux et par les réponses que l'on peut y apporter :

> *« Les maires m'expliquent que c'est compliqué, parce que d'un côté on aimerait bien que les projets soient partagés, que les habitants soient acteurs. Mais de l'autre côté on a des impératifs : on doit réduire la place de la voiture, on doit densifier, on doit apporter des solutions qui ne sont pas toujours comprises ou acceptées par les gens. Sur la ville dense c'est flagrant. Il faut aussi faire de la pédagogie, et trouver des solutions les moins contraignantes pour qu'elles soient acceptées. »*[1]

Pour illustrer le registre de l'injonction, nous avons retenu cet exemple de la densité évoqué par le porteur de la démarche EcoQuartier au ministère, qui nous paraît éclairer particulièrement les discours et programmes des acteurs. Il est en effet présenté comme l'un des enjeux majeurs de ces quartiers, tant dans les appels à projets que dans les candidatures. Des mécanismes de compensation, visant à l'acceptation de la densité, sont largement mis en avant dans les projets, notamment du fait de l'antériorité des réflexions sur le sujet.

II.2.a. Négocier l'acceptation : l'exemple de la densité

Les appels à projets, quels qu'ils soient, ont un discours assez semblable sur la densité. Elle apparaît en effet comme indispensable dans la lutte contre l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles. Cela passerait à la fois par un renouvellement urbain et une densité suffisante dans les projets : *« la résorption des friches urbaines, la reconstruction de la ville sur la ville, la densification, doivent être privilégiées par rapport aux extensions urbaines* »[2], ou encore l'objectif « *densité et formes urbaines : promouvoir une gestion économe de l'espace et la reconquête des zones centrales dégradées* » au sein du « pilier environnemental » de l'appel à projets EcoQuartiers de 2009. Dans cet appel à projet, la densité fait même l'objet d'un prix thématique spécifique (« densité et formes urbaines »). La question de la densité est un objet de débats, de recherches et d'expérimentations depuis le début des années 1990. De nombreuses agences d'urbanisme ont travaillé sur cette thématique, qui est apparue comme l'une des réponses prioritaires devant la constatation d'une périurbanisation galopante et son corollaire, la perte

[1] Entretien du 20 novembre 2013
[2] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.7

des espaces agricoles proches des agglomérations. L'appel à projets EcoQuartier 2011 explicite bien le défi que représente la densité et la mise en œuvre d'une « ville compacte », à la fois pour l'instauration d'une « urbanité », mais aussi pour des enjeux écologiques de maîtrise de l'extension urbaine :

> *« Face à la croissance des villes et à son étalement urbain, la question de la densité dans la ville est devenue centrale dans les politiques urbaines. La densité, qui est au cœur de l'enjeu de mixité et d'urbanité, répond à une volonté sociale et politique, et devient inéluctable dans un contexte de développement durable et de forte évolution démographique. Le modèle qui s'impose aujourd'hui est celui de la « ville compacte ».»*[1]

Comme nous l'avons déjà mentionné, l'appel à projets EcoQuartier a changé de stratégie pour impulser une dynamique de développement durable dans l'aménagement. C'est également valable ici sur cette question de la densité. En 2009, l'appel à projets proposait des taux de densité : « *quelle est la densité : plus de 60 lgt/ha, entre 30 et 60 lgt/ha, moins de 30 lgt/ha ?* » et demandait une justification des taux de densité par rapport au contexte : « *Quelle est la densité prévue pour l'opération (préciser modalités de calcul) ? Comment se situe-t-elle par rapport aux précédentes opérations, par rapport aux quartiers voisins, par rapport au centre-ville ?* »[2]. En 2011, la grille de l'appel à projets est plus incitative et pédagogique. L'ambition 10 s'intitule d'ailleurs « *Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte* », et propose de « *promouvoir une densité cohérente et acceptable* »[3]. Dans la rubrique « Pour aller plus loin », l'appel à projet affirme : *« il n'y a pas de densité standard applicable à tous les projets EcoQuartier. Cette option doit être approchée en fonction du site, du contexte urbain et culturel des enjeux bioclimatiques…* »[4].

Cependant, les appels à projets perçoivent que cette densité est parfois mal accueillie par les habitants, et des solutions doivent donc être trouvées afin de la rendre plus « acceptable ». L'appel à projets EcoQuartier 2009 demande aux candidats de préciser les réponses de diverses natures qui sont proposées:

> *« Forme urbaine dense mais avec quel parti d'aménagement pour faire accepter la densité ? Présence d'espaces publics paysagers et/ou d'espaces naturels à proximité ? Travail sur l'intimité des logements ? »*[5].

En 2011, c'est dans la note « Pour aller plus loin » que l'appel à projets donne quelques pistes de réponses. La représentation de la densité devrait ainsi être atténuée par une diversité urbaine et architecturale, par le dégagement d'espaces verts qui sont envisagés comme des compensations pour les habitants, ainsi que par des espaces extérieurs afin de rendre plus attractifs les logements :

> *« Le mélange des types de logements et des formes architecturales des bâtiments favorise l'intégration des opérations dans leur environnement urbain qui rend la densité plus acceptable. […] L'attractivité des logements passe également par la création de*

---

[1] *Ibid.*, p.31
[2] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.22
[3] *Ibid.*, p.30
[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.33
[5] *Ibid.*, p.22

prolongements extérieurs (terrasses, balcons, pièces annexes...), d'espaces communs et d'espaces publics largement dimensionnés, contribuant à un cadre de vie de qualité.
La compacité des constructions engendre des espaces libres, aménagés pour la plupart en espaces verts, qui garantissent un accès à la nature aux citadins. La notion de densité fera consensus auprès de tous les acteurs concernés si elle s'accompagne d'une qualité urbaine, d'une qualité des usages et d'une densité végétale. »[1]

Les Nouveaux Quartiers Urbains vont dans le même sens : la présence d'espaces ouverts, extérieurs et végétalisés permettraient de « rendre la densité acceptable » :

« La générosité des espaces publics et privés, l'habitabilité des logements (terrasses, patios, cœurs d'ilots…) et les aménités urbaines rendent cet effort de densité acceptable et incitent à l'innovation et à la diversité architecturale. »[2]

Les deux appels à projets de l'ANRU n'abordent pas cette problématique de la densité, alors même que les formes urbaines ainsi renouvelées sont très différentes des formes préexistantes et aboutissent souvent à des densités ressenties nouvelles (Adam, 2013).

Dans les projets aussi sont envisagées diverses compensations afin de faire accepter aux habitants une densité importante des projets urbains. Cela passe tout d'abord par un mot d'ordre assez généralisé de qualité des espaces publics, comme par exemple à Ivry : « *L'acceptation du projet par les habitants locaux et par les nouveaux arrivants passera par une qualité des espaces publics, mais aussi par une qualité du bâti* ».
Ces espaces publics doivent ainsi être « *généreux* » (Ivry), « *agréables* » (Rennes) ou encore « *attractifs* » (Montreuil). Dans le même esprit, le projet de renouvellement urbain de Montreuil propose de créer de nouvelles centralités regroupant des espaces publics et des activités (commerces, services) autour des pôles de transport en commun. Le dossier de candidature précise qu' « *il est [...] essentiel de créer cette offre pour rendre acceptable l'apport en nouveaux logements* »[3]. Plus précisément, la plupart des projets abordent la création d'espaces verts comme une manière de compenser une plus grande densité des constructions dans les quartiers ainsi construits ou réhabilités. Dans le projet de Montreuil, par exemple, la réhabilitation, l'aménagement des murs à pêches constitue « *un facteur fort d'acceptabilité du projet* »[4].

La communauté d'agglomération de Rouen porteuse du projet de l'écoquartier Flaubert va plus loin pour responsabiliser les habitants dans cette acceptation des principes de conception. Elle affirme ainsi que le choix de vivre dans ce type de quartier implique une acceptation par les habitants des principes de densité et des éventuelles contraintes qui y sont liées, au nom du développement durable :

« Vivre dans un écoquartier c'est […] accepter le principe d'une certaine densité, car économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain constituent deux des priorités du développement durable. »[5]

---

[1] *Ibid.*, p.31
[2] *Ibid.*, p.7
[3] Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil, p.7
[4] *Ibid.*, p.9-10
[5] Site internet de la Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, http://www.la-crea.fr/ecoquartier-flaubert-valeurs-et-ambitions-vivre, consulté le 8 janvier 2014

II.2.b. L'acceptabilité sociale renvoie à la responsabilisation des habitants

Comme on l'a vu précédemment, l'impulsion de changements de modes de vie reposerait sur la mise à disposition d'infrastructures spécifiques (types de logements, types d'espaces collectifs, dispositifs sociotechniques) dont l'investissement par les usagers/habitants demeure en suspens. Les appels à projets comme les réponses à ces appels à projets promeuvent deux visions des habitants :

- Celle d'habitants à accompagner, qui doivent être instruits sur les nouveaux dispositifs techniques du quartier afin qu'ils adaptent leurs usages et adoptent de « bonnes pratiques ». Ils sont là dans un rôle tendant à être passif : récepteurs d'une information sur les nouveaux usages, l'action attendue d'eux est de s'y conformer.
- Celle d'habitants « gestionnaires » et « responsabilisés » : l'accent est alors mis sur le rôle actif qu'ils jouent dans le fonctionnement du quartier dit durable. Ils doivent prendre part à la conception du quartier en tant que gestionnaires futurs. Ceci repose sur un principe de responsabilité, sans pour autant faire toujours le lien avec la nécessité d'une implication de ces mêmes habitants dans la définition de ces projets, des principes de construction et de gestion.

A l'origine de ces deux représentations, l'acceptation par les habitants des projets et des dispositifs techniques mis en œuvre apparaît comme un préalable. L'acceptabilité sociale apparaît alors comme une notion renvoyant à des principes plus institutionnels et descendants (de mixité, d'équité et de densité…).

On retrouve aussi, dans la littérature, une définition proposée par le sociologue allemand Ulrich Beck, qui fait plutôt référence à la notion de risque. La notion d'acceptabilité sociale est directement liée à la perception d'une menace. Le risque est considéré acceptable par une collectivité lorsque celle-ci peut en accepter les conséquences, les dommages, au regard de sa probabilité d'occurrence :

> *« L'acceptabilité sociale est l'acceptation d'un risque à court et à long terme qui accompagne, soit un projet, soit une situation. »* (Beck, 2001)

Cette approche de l'acceptation est largement employée dans les démarches de prévention des risques, notamment sur le risque inondation. Il s'agit de faire accepter à la population des contraintes diverses, qu'elles soient en termes de zones d'urbanisation, des pratiques adaptées, etc… Mais elle est aussi une acceptation du risque sur un territoire, opposée à des formes de déni du risque constatées par certains sociologues[1]. Cette sociologie s'interroge sur les conditions d'acceptation ou de résistance au changement.

C'est donc une notion complexe, car l'acceptation relève de deux registres : l'imposition de techniques et/ou de comportements, mais également une nécessité de prise de conscience. L'acceptation est complexe aussi car elle se révèle relativement volatile : elle dépend des changements sociaux, culturels, ou politiques, ainsi que des découvertes scientifiques par exemple.

[1] Voir notamment la notice « acceptabilité sociale du risque » du Dictionnaire des risques d'Yves Dupont (2007)

Appliquée au développement durable, cette notion d'acceptabilité soulève néanmoins des questions qui permettent de mieux poser les termes d'une critique de son opérationnalisation.
Partant des modèles urbains et de dispositifs sociotechniques comme étant de véritables impondérables dans les projets, le recours à l'acceptabilité sociale « *alimente un ensemble de stratégies politiques inspirées par la rationalité instrumentale ou la rationalité technique, c'est-à-dire par l'application d'un raisonnement fondé sur des rapports entre causes et conséquences validés par les sciences ou leurs applications* » (Pécaud, 2012). L'acceptabilité s'impose ainsi comme une manière de favoriser l'adhésion ou a minima le non-rejet des dispositifs techniques, des principes mis en œuvre dans les projets. L'acceptation tend à considérer les individus comme des êtres passifs et rationnels, guidés par un impératif qui serait partagé et incontestable.
Or, en réalité, les dispositifs censés favoriser l'acceptation par les usagers de ces dispositifs minorent largement la complexité d'une telle démarche socio-psychologique pour les individus, en ne raisonnant souvent que du point de vue du concepteur et de son calcul rationnel souvent en termes de recherche de performance. La notion d'acceptabilité sociale est pourtant très complexe, renvoyant tant à la compréhension et aux représentations des dispositifs, à l'appréciation des avantages des techniques employées par rapport aux éventuelles contraintes qu'elles pourraient engendrer, ou encore aux dispositions personnelles des individus. Marie-Christine Zelem analyse notamment les conditions d'appropriation d'une technologie (en l'occurrence à propos des énergies renouvelables), précisant bien que « *s'approprier une technologie ne résulte pas uniquement d'un calcul visant à maximiser une « fonction d'utilité » ou une « fonction de satisfaction »* » (2012, p.4). Divers facteurs seraient ainsi à prendre en compte : savoirs techniques mais aussi profanes des usages, représentations en lien avec la technique, arbitrages divers entre l'économique, le politique, l'organisationnel, ou encore l'appartenance à des réseaux sociaux. Les dispositifs mis en œuvre prennent peu en compte les formes d'in-acceptabilité qu'elles peuvent produire, et qui peuvent par exemple engendrer des conflits d'usages.

De plus, comme nous l'avons montré, certains projets vont jusqu'à mettre en avant une forme d'accord tacite entre concepteurs et habitants : venir habiter dans un quartier dit durable (et profiter des aménités mises en avant) impliquerait d'en accepter certaines contraintes, notamment celle de la densité, mais aussi de certaines pratiques qui se trouvent encadrées voire limitées. Les discours des concepteurs insistent ainsi sur la nécessaire responsabilisation des habitants par rapport aux impératifs liés au développement durable, et mettent également en avant des mécanismes de compensation qui doivent favoriser l'acceptabilité de ces contraintes. Une approche performative fondée sur la recherche d'une acceptabilité sociale des écotechnologies aboutit à faire peser sur l'usager la responsabilité entière de l'atteinte ou non des objectifs quantitatifs déterminés. C'est ce même constat d'une responsabilisation des habitants à travers cette réflexion sur l'acceptation des principes des projets que note Marie-Christine Zelem :

> *« Raisonner en termes d'acceptabilité sociale, c'est renvoyer aux publics cibles la responsabilité d'adopter ou pas les technologies concernées. C'est considérer que seule la dimension sociale joue dans la réalisation des potentiels dont sont investies les technologies. »* (2012, p.3)

Cette responsabilisation a des incidences importantes dans la manière de penser les comportements des habitants dans ces quartiers. Ainsi, tout comme la crise des déchets qu'analyse Rémi Barbier, la crise écologique « *ouvre une fenêtre pour un exercice de « coercition mutuelle » (Douglas, 1992)* » (2002, p.37). Pour l'auteur, cette tendance procède d'une logique du « *nouvel hygiénisme* » : nous assistons en effet à un effort de modelage des comportements, qui procède moins par « *autoritarisme moralisateur à l'ancienne* » (Barbier, 2002, p.37) que par « *dramatisation des effets publics de conduites individuelles naguères tenues pour innocentes* » (Raynaud, 1993). Les responsabilités reposent ainsi sur les usagers, dont la négligence est considérée comme coupable, qu'elle soit individuelle ou collective. Pour Rémi Barbier, ce nouveau mot d'ordre appuyé sur une responsabilité partagée est une occasion pour nombre d'acteurs de se légitimer et d'accroître leurs pouvoirs : « *entrepreneurs moraux soucieux de responsabiliser les habitants, entrepreneurs politiques à la recherche d'une légitimation, entrepreneurs économiques qui voient s'ouvrir de nouveaux marchés et cherchant à profiter de cet atout marketing* » (Barbier, 2002, p.37).

En fait, les discours des porteurs de projets tendent à faire apparaître les habitants comme une entité abstraite et uniforme, dont il faut rechercher l'acceptation des projets en faisant appel à sa responsabilité devant les enjeux écologiques. Les pratiques et représentations des habitants sont interprétées de façon très descendantes, l'ambition étant très largement de faire accepter une conception urbaine présentée comme un impératif par des experts.

II.3. Des dispositifs spatiaux de normalisation des pratiques

Comme le note le Conseil d'analyse stratégique, *« l'adoption de comportements écologiques se heurte à de nombreux obstacles, qu'ils soient de nature matérielle, financière ou psychologique* » (2011, p.1). Pour le dire autrement, il y a un décalage entre la figure idéale de l'habitant et les usages réels de ces quartiers. Pour remédier aux écarts à la norme ainsi promulguée, des dispositifs de médiation ou de contrainte sont mis en place dans ces quartiers.

Parmi ceux-là, nous pouvons distinguer deux types de démarches visant à faire tendre les modes de vie vers cette « figure » projetée.
Tout d'abord, une approche se développe sur le plan de la pédagogie, en cherchant à faire partager un « savoir habiter en écoquartier ». Celle-ci peut prendre plusieurs formes : la diffusion de guides de bonnes pratiques, des retours sur les performances individuelles et collectives (notamment sur les consommations énergétiques des habitants), des formes d'inclusion de l'action dans des enjeux plus larges (ancrer le projet ou des dispositifs locaux dans des enjeux globaux), ré-enchanter l'usage des techniques par une recréation de l'histoire du quartier et des dispositifs mis en œuvre…
Un autre volet cherche ensuite à relayer une forme de responsabilisation des habitants pour en faire des habitants « éco-responsables ». Celle-ci s'articule souvent avec la pédagogique, mais relève souvent d'une démarche plus individualisée et responsabilisante. Cela passe souvent alors par la gestion d'espaces ou de dispositifs confiés aux habitants, ou une individualisation des responsabilités par des mesures quantitatives visant à une prise de conscience des

comportements de chacun (compteurs individuels, performances à atteindre, calcul de l'empreinte carbone…).

Les concepteurs des projets cherchent à faite tendre les pratiques réelles vers leur figure idéale-typique, telle qu'ils l'ont explicitée au sein des récits. Des acteurs et dispositifs vont alors intervenir pour mettre en ordre les comportements. Ces acteurs et dispositifs interviennent dans des démarches diverses, dont nous présenterons ici quelques exemples, en partant des plus souples (axés sur l'adaptation et l'éducation) jusqu'à des dispositifs davantage basés sur des formes d'incitation voire d'injonction.

II.3.a. Les dispositifs participatifs : accompagner un changement des usages

Les dispositifs de participation mis en place dans ces quartiers deviennent des supports et médiateurs de ces objectifs de pédagogie et de responsabilisation. Ils cherchent à inclure les habitants en amont de la conception, voire en aval dans la gestion quotidienne du quartier. Ainsi, une succession de textes législatifs ont contraint les maîtres d'ouvrages à organiser des débats publics au cours des projets d'aménagement. Cependant, ces dispositifs peuvent fortement varier d'une opération à l'autre, en nombre, en modalités, et en intensité[1].

Or, une part importante des dispositifs de participation des habitants décrits dans les candidatures porte l'ambition d'un accompagnement au changement de leurs pratiques. C'est particulièrement le cas dans les projets en rénovation urbaine.
C'est pourquoi, dans le cadre des dispositifs de Gestion Urbaine de Proximité mis en place par les acteurs locaux et associant les habitants, de nombreuses actions de sensibilisation aux pratiques écologiques sont mises en œuvre. A Garges-lès-Gonesse, la Gestion Urbaine de Proximité est envisagée comme un moyen de « *sensibiliser les habitants à la gestion des espaces extérieurs, au respect du cadre de vie, à l'environnement et aux nouveaux aménagements* »[2]. Cela passe notamment par des actions autour de la gestion des déchets ménagers. L'objectif explicité ici est celui d'une amélioration des pratiques afin de pérenniser les investissements réalisés :

> *« Des actions de sensibilisation aux gestes environnementaux (gestion des ordures ménagères, tri sélectif et encombrants) sont mises en place dans le cadre de la mission de Gestion Urbaine de proximité (GUP). Alors que le quartier est en changement et que des habitudes, dans ce nouveau contexte, s'installent, l'enjeu est aussi de sensibiliser les habitants au respect du cadre de vie et de pérenniser les investissements réalisés. »*[3]

De même, une action de « formation des nouveaux copropriétaires » est menée à La Duchère (Lyon) depuis 2009, et concerne à la fois les copropriétés réhabilités et les nouvelles copropriétés. L'objectif est alors d'accompagner les habitants à la fois dans leur projet individuel (accompagnement au projet d'accession) et à rappeler les responsabilités collectives (vie de la copropriété, conseil de copropriété). Cet accompagnement comporte un volet lié à l'écologie.

---

[1] L'implication des habitants dans les projets peut ainsi relever de degrés différents : information, consultation, concertation, participation, selon l'échelle de Sherry Arnstein, voir la thèse de Camille Gardesse (2011)
[2] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, p.18
[3] *Ibid.*, p.12

Une opération économies d'énergies a été lancée par le Grand Projet de Ville Lyon La Duchère afin d'inciter les ménages à s'équiper de dispositifs écologiques. Des kits composés de régulateurs d'eau et d'ampoules basses consommations ont ainsi été fournies par la Direction de l'Ecologie Urbaine de la ville de Lyon.

Figure 24 : Document de sensibilisation - syndic de copropriété du Château à La Duchère

PROJET Lyon La Duchère

COPROPRIÉTE LE CHATEAU

LOCATAIRES COMME PROPRIÉTAIRES,

ENSEMBLE, AGISSONS POUR RÉDUIRE NOS CHARGES !

MOBILISONS-NOUS POUR RÉDUIRE NOS CONSOMMATIONS EN EAU !

NOTRE OBJECTIF

Réduire de 30 % notre facture d'eau

L'eau dans notre copropriété

Une part importante de nos charges

Tous les ans, **locataires, comme propriétaires occupants**, nous payons des charges.

L'eau que nous consommons en fait partie.

En 2008, la totalité des charges représentait 1 400 €/an dont **242 € correspondent à la consommation en eau** dans les logements

En moyenne, chaque tour dépense entre 7 700 € et 9 500 € pour l'eau par an depuis 6 ans.

	Tour 120	Tour 121	Tour 122	Tour 123
Volume moyen annuel	83 m3	93 m3	105 m3	89 m3
Coût	7 634 €	8 490€	9 501 €	8 088 €

Moyenne sur 6 ans

Comparée à d'autres copropriétés, notre consommation en eau est élevée. Nous pouvons par différents moyens trouver des économies.

Une réduction de 30 % de nos consommations en eau, **c'est au moins 60 € en moins par logement par an**. C'est également une facture de gaz moins élevée.

En conjuguant nos efforts, nous pouvons y arriver !

Économisons l'eau,

Faisons des économies

Réduire les consommations en eau, c'est diminuer notre facture d'eau, mais **c'est aussi réduire notre facture de gaz pour la part utilisée lors du réchauffement de l'eau !**

Attention aux fuites, cela peut nous coûter cher

- Une chasse d'eau qui fuit = 400 €/an
- Un robinet avec un filet d'eau = 298 €/an
- Un robinet qui goutte = 75 €/an

Nos gestes économes

- Prenons plutôt des douches, cela consommera 4 fois moins d'eau qu'un bain
- Fermons le robinet quand nous nous brossons les dents, et quand nous nous savonnons sous la douche, c'est 20 € d'économie par an.
- Remplissons les machines à laver le linge et la vaisselle au maximum.

Mettons en place des économiseurs d'eau

- Installons des régulateurs sur nos robinets et douchettes, nous diviserons par 2 la consommation en eau.
- Equipons nos toilettes d'économiseurs de chasse d'eau

Astuce : en mettant une bouteille pleine dans le réservoir des toilettes, nous diminuons la consommation des chasses d'eau

Sources : candidature EcoQuartier La Duchère 2011

Au-delà des projets en rénovation urbaine, les dispositifs ont l'ambition d'accompagner ce changement des pratiques. A Nantes, au sein du projet de la Prairie au Duc, les démarches de participation ont tout particulièrement pour objectif de mener des actions d'éducation des habitants aux « éco-gestes » à adopter. L'objectif est bien de responsabiliser les habitants aux effets de leurs pratiques sur les performances globales du quartier, en mettant en place des dispositifs d'incitation et de suivi des comportements individuels, liés tant aux consommations énergétiques qu'aux déplacements :

> *« Rendre pérenne la démarche environnementale : les éco-gestes*
> *En continuité du dispositif de communication / concertation, mis en œuvre à l'occasion de la réalisation des ilots Prairie-au-Duc, il paraît intéressant de mettre en place un dispositif d'information / pédagogie / incitation qui soit capable de transmettre [...] la logique d'une démarche urbaine plus respectueuse de l'environnement.*
> *Utilisation optimale des dispositifs de chauffage / ventilation, et des consommations énergétiques en général, incitations à la valorisation des déchets, minoration des recours à la voiture individuelle... : voici quelques thèmes sur lesquels on peut imaginer bâtir une politique de suivi, associant les futurs habitants et usagers du quartier. En matière d'énergie, il pourra être intéressant de mettre en place un dispositif de suivi des consommations collectives et privatives, par exemple. A partir d'un certain niveau d'amélioration des performances techniques, la maîtrise des consommations repose sur les comportements individuels. »*[1]

Plus largement, dans les projets analysés, les démarches d'implication des habitants ont divers objectifs. Il s'agit à la fois :

- de faire comprendre le fonctionnement des dispositifs et des innovations ;
- de faire accepter ces dispositifs notamment techniques ;
- de responsabiliser les habitants, que cela soit dans leurs actions individuelles ou collectives, sur les impacts locaux ou globaux ;
- de favoriser une meilleure adaptation des techniques aux usages ou demandes et inversement.

Ces constats rejoignent ceux d'une recherche dirigée par Jodelle Zetlaoui-Léger (2013). Celle-ci montre que dans une grande partie des projets analysés (l'étude porte sur 77 projets français), les dispositifs d'implication des habitants comportent des objectifs de pédagogie vis-à-vis des pratiques à adopter dans ces quartiers. Ces démarches de participation peuvent autant relever d'une information autour du projet afin de favoriser l'acceptation de certaines formes architecturales ou urbaines, qu'être considérées plus directement comme des espaces d'éducation aux « éco-comportements » lors d'ateliers de sensibilisation. Des guides peuvent alors être produits afin d'illustrer et diffuser ces pratiques à adopter.

[1] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la Prairie au Duc, Ville de Nantes*, p.38

II.3.b. Les guides à destination des usagers comme explicitation d'un « contrat moral »

Des guides à destination des habitants de ces quartiers sont monnaie courante. Ils cherchent à la fois à favoriser l'insertion des habitants dans un quartier encore nouveau pour eux, en leur donnant les contacts locaux nécessaires, des informations pratiques, mais aussi à apporter des informations sur les particularités du quartier, notamment autour des « éco-gestes » à adopter. Ainsi, le guide de l'écoquartier « Les Trois fées » de la commune de Cébazat explique :

> *« Ce guide vous donne les clefs pour profiter de votre nouveau cadre de vie, en connaître les aménagements à venir et adopter les bons réflexes qui vous permettront d'apporter votre "pierre" à l'édifice des Trois fées. »*

Le guide à destination des nouveaux arrivants du quartier Clause-Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge insiste sur la responsabilité individuelle et collective des habitants :

> *« Comme vous le voyez, tout a été fait pour que vous vous y sentiez bien. Voilà pourquoi à notre tour nous vous demandons d'être éco-citoyen.*
> *En effet, le rôle des habitants est essentiel pour maintenir la qualité de vie d'un quartier, mais il l'est encore plus à Clause – Bois Badeau. Votre responsabilité est individuelle bien entendu, mais aussi collective ; elle concerne la préservation des qualités de votre logement mais aussi celles de votre l'immeuble et du quartier.*
> *Cette brochure présente les caractéristiques de votre nouveau quartier et en particulier les exigences soutenues au plan des habitations. Elle présente également les précautions que vous devez prendre pour les faire perdurer : des gestes simples de la vie quotidienne, des gestes essentiels pour la qualité de notre vivre ensemble. »*

Ces guides insistent sur plusieurs points que nous développons ici.
Ils présentent les écoquartiers comme une « chance » et une « opportunité » pour les nouveaux habitants. Par exemple, le document de Brétigny sur Orge énumère les avantages que le quartier apporte à ses habitants :

> *« La Municipalité de Bretigny-sur-Orge et la Sorgem, l'aménageur de ce nouveau quartier, ont conçu votre cadre de vie de façon à ce que vous puissiez :*
> *Etre entourés de verdure dès que vous sortez de chez vous […]*
> *Vous déplacer, facilement et en toute sécurité, à pied, en vélo, en transports en commun […]*
> *Avoir à proximité des commerces et services, des établissements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs […]*
> *Habiter des logements à la fois confortables, hiver comme été, et très économes en énergie […] »*

Et c'est dans une forme de contrat moral que les habitants doivent s'engager à avoir des pratiques conformes à celles décrites dans ces guides. Ainsi à Cébazat, le fait de choisir d'habiter dans le quartier des Trois fées implique d'adopter un mode de vie conforme aux valeurs promues par les porteurs de projets :

> *« Habiter aux Trois fées, c'est avoir le choix d'adopter un mode de vie plus solidaire, plus économe en énergie et plus convivial. Cela implique la prise de bonnes « habitudes » pour profiter au mieux de son cadre de vie et participer à la démarche développement durable. ».*

Les guides articulent ainsi à la fois une responsabilisation des habitants face aux concepteurs et aux gestionnaires du quartier, mais cherchent également à promouvoir des engagements plus volontaristes, en proposant « *quelques petits conseils à acquérir* »[1].

Les guides mettent en parallèle les principes de conception du quartier et les avantages ou l'implication nécessaire par les habitants, explicitant ce contrat moral.
Ainsi le guide du quartier des Trois fées à Cezabat (Figure 25) prend la forme d'une description des principes de conception du quartier et des éventuelles contraintes qui y sont associées. Il met en regard des incitations liées aux pratiques des habitants. Ces incitations concernent les économies d'eau ou d'énergie, les modes de déplacements, ou encore comme ici la réduction des déchets ou le « bien vivre ensemble ».

Figure 25 : Extraits du livret d'accueil « Bienvenue à l'écoquartier les Trois fées – Vous rêviez d'habiter autrement »

Sources : OPHIS Puy de Dôme et ville de Cezabat

Dans le guide du quartier Clause-Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge, l'injonction est plus vive. Les porteurs du projet rappellent les principes de conception et engagent les habitants à y prendre part, afin à la fois de pérenniser les aménagements, et de faire vive un « bon voisinage » :

> *« Participez au bien-être de votre quartier*
> *La Ville de Brétigny-sur-Orge et la Sorgem ont voulu créer un véritable quartier, également dans le but de favoriser les échanges, l'entraide, des évènements festifs, sportifs, culturels …. C'est maintenant à chacun d'entre vous de s'y investir pour le faire vivre.*
> *Vous devez aussi chercher à préserver les qualités esthétiques et fonctionnelles de votre logement, des parties communes à l'immeuble ou aux maisons, ainsi que leurs abords et environnement proche. Cela vous permettra de vivre en bon voisinage dans un cadre de vie agréable. »*

[1] Livret d'accueil du quartier « les Trois fées » - Cezabat

En complément de cette démarche de responsabilisation des habitants, les livrets se veulent aussi des documents pédagogiques mettant en avant les « bonnes pratiques » à adopter.
Les illustrations sont largement utilisées comme des vecteurs de messages d'incitation à des comportements écologiques. Par exemple, dans le livret d'accueil du quartier Le Court Pivert (Figure 26), des habitants sont mis en image, décrivant leurs pratiques et en expliquant le bien-fondé écologique.

Figure 26 : Extrait du livret d'accueil du quartier « Le Court Pivert » à Segré

Source : ville de Segré

Dans le même registre, un bailleur social du quartier De Bonne à Grenoble distribue une bande dessinée à ses locataires, mettant en scène un personnage extraterrestre *Eco* en situation de sauver une famille terrienne de l'emprise du petit diable *Taxo* dans les habitudes quotidiennes. Par un ton ludique, il s'agit pour le bailleur de faciliter l'appropriation du document, par exemple par les enfants ou pour des personnes réticentes à une mise en scène trop sévère de l'injonction, comme celle largement répandue de la culpabilisation individuelle.

Figure 27 : Bande-dessinée « les aventures d'Eco et Taxo : petit guide des économies d'énergie à l'usage des terriens »

Source : OPAC 38

Enfin, ces guides cherchent à amplifier le discours vertueux en mettant en avant une traduction économique des comportements « éco-responsables ». Ainsi, dans la plupart des livrets analysés, les bénéfices pour les habitants de l'adoption des pratiques recommandées sont mis en évidence, que cela soit par une explicitation par l'image ou par le texte, afin de séduire les usagers.

Figure 28 : Extraits de livrets d'accueil : quartier « Le Court Pivert » à Segré (à gauche), quartier « Les Trois fées » à Cezabat

Profiter de performances énergétiques optimales

Aux Trois fées, la Ville de Cébazat et l'Ophis ont exigé que tous les programmes construits obtiennent une certification BBC a minima, pour des performances énergétiques de premier plan. L'implantation des bâtiments a intégré l'orientation, pour optimiser l'exposition au soleil. L'épaisseur de trame des bâtiments permet un éclairage naturel. Matériaux, procédés constructifs... tout est réuni pour que les bâtiments soient économes en énergie.

Ce que cela signifie pour vous :
Des bâtiments et des logements économes en énergie = des dépenses maîtrisées !
Pour profiter au mieux de ces performances, reportez-vous à la documentation remise par votre bailleur ou promoteur, renseignez-vous sur vos équipements et choisissez des appareils moins gourmands en énergie (étiquettes énergie, ampoules à basse consommation...).

Sources : ville de Segré / OPHIS Puy de Dôme et ville de Cezabat

Ces livrets d'accueil jouent ainsi sur un contrat moral explicité ici. Ce contrat ne porte pas seulement sur la « vie de quartier » ; il cherche à prendre en compte divers aspects de la vie quotidienne : appel à la sobriété des consommations, valorisation du partage.
Ce contrat insiste sur une valorisation/dépréciation de divers éléments : partage d'usages, limitation des besoins valorisés/voitures, surconsommation eau ou électricité dépréciés. Il s'appuie sur deux des trois types d'instruments que l'on retrouve associés dans ces documents locaux[1] :

- des « sermons », largement présents dans ces guides, se réfèrent à des normes collectives ou des faits avérés : mesures informatives, de formation et de sensibilisation des usagers. L'objectif est de persuader les habitants de changer leurs comportements, que l'on s'appuie sur les aspects affectifs (fondés sur les émotions, les sentiments des usagers), les instruments informationnels (autour des impacts des pratiques), et les instruments exemplaires (fondés sur effets d'entraînement ou mimétisme social, par exemple l'affichage des bonnes pratiques dans le secteur public) ;
- les instruments de type « carotte » visent à montrer l'intérêt personnel ou collectif que peut avoir un usager à changer ses pratiques. Ici, il s'agit notamment des informations sur les gains économiques correspondant à certains changements de comportements ;

[1] Nous nous inspirons ici d'une typologie tripartite des instruments de gouvernement établie par M.-L. Bemelmans-Videc, R.C. Rist et E. Vedung, 1998, cité par PERRET B., 2011, *Pour une raison écologique*, Flammarion, Paris, 276 p.

- les instruments de type « bâton » : des dispositions législatives ou réglementaires, n'apparaissent pas directement ici, elles sont présentes en creux dans les règlements de copropriétés, les règles d'usage des espaces publics etc.

Ainsi, en explicitant des règles présentées comme une somme de « bonnes pratiques » peu négociables, ces « *démarches d'accueil* » favorisent en quelque sorte un « *monopole de la parole légitime* » (Boissonnade, 2011, p.72), et valorisent une prépondérance du monde de l'expertise qui vient là réguler des pratiques « profanes », qu'elles soient individuelles ou collectives.

II.3.c. Contraindre les pratiques : l'exemple des déplacements

L'un des apports attendus des espaces publics dans la conception des quartiers dits durables est celui de leur rôle de facilitateur d'un changement des modes de vie individuels et collectifs. Les espaces publics structurants pour ces quartiers devraient influencer les habitants à adopter des comportements plus compatibles avec la durabilité. Leur conception viserait ainsi à contraindre certains usages, en particulier liés aux déplacements. Selon le CERTU, la réflexion sur les déplacements « *influe aussi sensiblement la conception même des espaces publics, qui apparaît de fait comme un levier incontournable pour infléchir les mobilités quotidiennes* » (2013, p.45). Un guide à destination des porteurs de projets relativise les contraintes exercées sur les habitants :

> *« Le volontarisme affiché en matière de restrictions du trafic motorisé se heurte parfois à la crainte d'imposer une contrainte trop forte à l'habitant. C'est oublier les bénéfices que celui-ci peut en tirer en terme de qualité de vie – les nuisances liées à la circulation constituent le premier grief formulé par les riverains à l'encontre de leur quartier-, de sécurité des déplacements et de convivialité. »* (CERTU, 2013, p.46)

Les réflexions des porteurs de projets au sein du Club EcoQuartier montrent cependant les difficultés pour faire évoluer les comportements sur les modes de déplacements :

> *« Il demeure des freins culturels importants, surtout en termes de mobilité (l'abandon de la voiture individuelle notamment est difficile à faire accepter, surtout dans les zones à faible mixité fonctionnelle). »*[1]

Les travaux du Club EcoQuartier constatent aussi un manque d'engagement des porteurs de projet sur les initiatives en termes de déplacements et de stationnement :

> *« Les projets en cours sont souvent frileux en matière de réduction de la mobilité routière et des places de stationnement. »*[2]

Ainsi, puisque les projets de quartiers dits durables cherchent à privilégier les mobilités douces et à réduire l'usage de la voiture individuelle, les porteurs de projets mettent en place des « *stratégies plus ou moins coercitives à l'égard de l'automobile* » (CERTU, 2013, p.46). Ils cherchent à réguler les usages, en améliorant les conditions de circulation pour les modes de déplacement doux ou en contraignant davantage le stationnement.

---

[1] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.19
[2] *Ibid.*, p.34

Une sécurisation des espaces pour inciter à la mobilité « douce »

Les candidatures font état d'un objectif de sécurisation des espaces, qui permettrait de favoriser les mobilités douces dans les quartiers dits durables[1]. Ces déplacements doux sont considérés comme « apaisés » à l'inverse de la circulation automobile, présentée comme « dangereuse », « source de nuisances et d'insécurité »… Par exemple, la candidature de Garges-lès-Gonesse fait apparaître un principe de conception opposant un partage de la rue à l'utilisation automobile :

> *« L'urbaniste conseil a fortement défendu le concept de la rue comme espace le plus sûr, en qualité d'espace partagé et non pas seulement vecteur d'insécurité routière. »*[2]

De même, le projet d'Ivry Confluence explique que les dispositifs de limitation de la vitesse contribuent à sécuriser l'espace public :

> *« La vitesse étant la première cause d'accidents, l'écoquartier doit se donner les moyens de réduire la vitesse et de sécuriser l'espace public par des aménagements ponctuels (giratoires, plateaux, ralentisseurs, coussins, alternats, chicanes…), une adaptation des voiries aux lieux de vie (afin de ne pas offrir des chaussées surdimensionnées propices à la vitesse), la création de zones 30. »*[3]

La candidature du projet d'Ivry Confluences à l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains expose les outils à mettre en œuvre pour sécuriser les espaces publics, notamment en direction des piétons et cyclistes. Ces actions concernent différentes approches. D'une part, le projet incite à la création de cheminements facilités pour les piétons (« *permettre aux piétons de traverser les îlots aujourd'hui fermés, favorisant ainsi la marche à pied pour les déplacements courts* »).
D'autre part, le projet cherche à réduire la vitesse des véhicules afin de sécuriser les trajets des cyclistes *(« s'orienter vers une ville « 30 » ainsi les cyclistes peuvent circuler dans la circulation générale* »), ou encore augmenter l'espace dédié aux mobilités douces (« *dédier 50% de l'espace viaire aux circulations actives, les trottoirs seront plus larges et donc plus confortables* ») [4].

D'autres outils sont abordés dans les projets. Par exemple plusieurs projets préconisent de séparer les flux afin de sécuriser la pratique des différentes modes de déplacement, comme ici à Aulnay-sous-Bois : « *Flux de circulation des voitures mieux réparti, avec vitesse réduite et amélioration de la sécurité* »[5]. Toujours afin de rendre plus sûrs ces déplacements doux, la ville de Mulhouse a mis en place un système de vidéosurveillance adapté, revenant à une conception plus traditionnelle de la sécurité :

> *« Les parkings à vélo dans le champ de caméras vidéo.*
> *Depuis 2006 trois sites comportant 10 à 14 arceaux ont été aménagés dans le champ de vision de caméras de vidéosurveillance du centre-ville et sont signalés comme tels [...] Ils sont particulièrement sécurisants pour les usagers et sont très utiles pour laisser son vélo en sécurité pour une demi-journée. »*[6]

---

[1] Il est assez frappant de constater que les pratiques de sécurisation ont en grande majorité pour objectif d'inciter à la pratique des espaces publics. Peu de dossiers abordent la sécurité comme un moyen de lutter contre la délinquance.
[2] MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, p.20
[3] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature EcoQuartier 2011 - Ivry-Confluence, p.17
[4] Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2011 – Ivry-Confluences, p.35
[5] ANRU, CDC, 2009, *Panorama des projets*, p.77
[6] Ville de Mulhouse, candidature EcoQuartier 2011 - Wolf-Wagner, p.15

Plus largement, la sécurisation des voiries et des espaces publics permettant le cheminement, a pour objectif d'inciter à leur pratique notamment pédestre pour les déplacements de proximité. L'éclairage public est avancé comme un outil de sécurisation dans plusieurs projets. Les projets s'appuient ainsi sur une mise en scène des éclairages, appelés « dramaturgie nocturne » à Lyon : « *Cette dramaturgie nocturne doit permettre de créer une ambiance lumineuse agréable et sécurisante* »[1]. Un autre projet lie cet enjeu de l'éclairage à celui de la conception même des espaces, s'inscrivant dans une prévention situationnelle :

> *« Des espaces ouverts : pas de recoins ou de délaissés, éclairage public adapté,... Renforçant le sentiment de sécurité et de tranquillité de l'espace public. »*[2]

Réduire les places de stationnement : un « dispositif par omission »

Le projet des Hauts-de-Montreuil vise à réduire l'utilisation de la voiture individuelle par différentes limitations de son usage. La candidature fait état notamment d'une limitation de la vitesse autorisée et de la suppression de places de parkings afin de rendre l'usage de la voiture plus contraignant :

> *« La ville est progressivement libérée de la voiture : la desserte locale passe intégralement en zone 30 (en cours de généralisation dans tout Montreuil), le stationnement sur voirie est supprimé dans le nouveau quartier en dehors des points de livraisons, de dépose-minute et des places pour personnes à mobilité réduite. »*[3]

De même, comme dans de nombreux autres projets analysés, la candidature de la Prairie-au-Duc à Nantes témoigne d'une volonté de diminution des places de stationnement. Les porteurs du projet mettent en avant une augmentation des seuils minimaux par logement pour la construction de places (1 place /90m^2 pour l'habitat et 1 place / 150m^2 pour les activités) :

> *« Sur les îlots neufs du boulevard de la Prairie-au-Duc, comme sur toute l'île de Nantes, la norme minimale de stationnement a été revue à la hausse pour inciter à réaliser moins de stationnement privatif. »*[4]

Cet outil d'un relèvement des seuils est utilisé dans d'autres projets, par exemple à La Courrouze à Rennes :

> *« nombre de places de stationnement limité (0,4 place de parking par logement sur l'espace public) »*[5]

Dans ce même projet de La Courrouze, le nombre de places de stationnement sera encore réduit autour des dessertes des transports en commun :

> *« On peut également remarquer que le projet bénéficie d'un périmètre de 150m autour des stations de métro ou le nombre de places de stationnement pourra être inférieur à la norme fixée par le PLU. »*[6]

---

[1] Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 - La Duchère, p.8
[2] Ville de Saint-Saturnin-lès-Avignon, candidature EcoQuartier 2011 - Site du Lavoir, p.11
[3] Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil, p.14
[4] Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc, p.33
[5] Ville de Rennes, candidature EcoQuartier 2011 - La Courrouze, p.5
[6] *Ibid.*, p.14

La contrainte des usages par un aménagement limitant certaines pratiques a été observée par plusieurs chercheurs, notamment Jérôme Boissonnade. A partir du cas de l'écoquartier Grand Large à Dunkerque, l'auteur décrit un autre instrument visant à changer les comportements et à prescrire une norme d'actions : le « *dispositif par omission* » (2011, p.63). Il distingue les dispositifs innovants qui ont pour objectif d'améliorer le confort des usagers (l'isolation, etc.) et d'autres innovations fonctionnant par omission, en citant par exemple la pénurie organisée de place de stationnements ou le partage de la voirie qui est imposé. Pour lui,

> *« Tous ces dispositifs relèvent au quotidien d'une convention tacite impliquant une certaine décroissance des usages et des vitesses, rendue fragile par l'absence même de normes explicites ou de contraintes physiques susceptibles de gérer les situations pratiques. »* (Boissonnade, 2011, p.64)

L'objectif est ici de contraindre les pratiques des habitants en concevant des espaces ou des dispositifs très normés. L'idée est que cette contrainte s'imposera aux usagers, qui changeront alors leurs habitudes pour s'adapter, puis incorporeront la norme ainsi définie. Du point de vue du concepteur, ces dispositifs permettent alors de « tordre » les pratiques pour les faire correspondre aux espaces tels qu'ils ont été pensés en amont.
Mais cette incorporation ne passe pas ici par une quelconque appropriation, puisque les usages possibles sont réduits, « *sans que la performance environnementale puisse être facilement objectivable ou représentable par tous* » (Boissonnade, 2011, p.65).

II.3.d. Les nudges verts, entre « coup de pouce » et imposition d'une norme sociale

Les idées développées dans un livre écrit en 2008 par Thaler et Sunstein puis reprises par de nombreux auteurs, ont fait émerger une nouvelle manière d'appréhender les incitations comportementales, définissant ce que les auteurs appellent une « troisième voie ». Ils présentent ainsi ce que seraient les nudges, et particulièrement les nudges verts, c'est-à-dire visant à inciter à des comportements écologiques chez les individus.

Ceux-ci partent de quelques constats. Pour eux, les approches traditionnelles basées sur une complémentarité entre sensibilisation, innovations technologiques et instruments économiques et normatifs se révèlent souvent inefficaces. En effet, la rationalité que l'on peut qualifier d' « environnementale » s'avère souvent minorée face à d'autres types de rationalités (notamment économique). D'autres auteurs font le constat que les discours catastrophistes sur l'écologie ont même parfois un effet paradoxal : des sentiments de crainte et d'impuissance provoqués par des perspectives environnementales catastrophistes auraient pour conséquence un repli sur les sphères de l'intimité, aboutissant parfois même à une augmentation de la consommation (Weiss, Girandola, 2011). D'autres auteurs expliquent que les individus confrontés à une absence de possibilité d'agir sur leurs conditions de vie ont tendance à compenser leurs représentations des risques par des pratiques visant à augmenter leur estime d'eux-mêmes (Dickinson cité par Berube, 2010). De plus, plusieurs études ont montré que pour une majorité d'individus, leur responsabilité individuelle dans le changement climatique était faible comparée aux responsabilités des gouvernements et des entreprises (selon

l'Eurobaromètre de la Commission Européenne de 2011, 21% des individus pensent avoir une responsabilité dans cet enjeu). Le changement climatique est perçu comme un phénomène complexe et global dans lequel les actions individuelles sont considérées comme ayant une influence minimale (Patchen cité par Berube, 2010).

Partant de là, Thaler et Sunstein décrivent des outils afin d'aller vers une évolution des comportements. Pour eux, trois approches existent pour encourager une évolution de la société : contraindre, sensibiliser, ou inciter. Ils proposent de développer des modes d'incitation issus des sciences comportementales, en guidant les décisions des individus en leur « suggérant » les choix jugés les plus rationnels. Pouvant se traduire en français par le terme de « coup de pouce », les *nudges* constituent un nouvel outil de régulation issu des sciences comportementales : « *Cette stratégie a pour but de conduire l'individu à faire des choix qui aillent dans le sens de l'intérêt général, sans être pour autant prescriptive ou culpabilisante.* » (Conseil d'analyse stratégique, 2011, p.1). L'objectif est ainsi d'inciter les ménages à faire les choix les moins coûteux sur le plan environnemental, « *sans contrainte ni culpabilisation* » (Desaunay, 2011).

Ces nudges tels qu'ils sont théorisés par Thaler et Sunstein affirment être une « troisième voie », guidant les comportements sans mettre en œuvre une coercition. Ils défendent l'idée un « paternalisme libéral », associant ainsi deux philosophies qui peuvent sembler contradictoires. Libéral, car ils placent le libre choix de l'individu au sommet de la hiérarchie des valeurs. Et paternaliste, car ils estiment que l'intérêt général nécessite de guider et contrôler les comportements. Ils explicitent ainsi :

> *« L'aspect paternaliste de notre concept résulte de la conviction qu'il est légitime d'influencer, comme tentent de le faire les architectes du choix, le comportement des gens afin de les aider à vivre plus longtemps, mieux et en meilleure santé »* (Thaler, Sunstein, 2008, p.5)

Partant du constat d'une inertie comportementale des individus, l'intérêt des *nudges* serait donc de s'appuyer sur une ingénierie sociale, ce que les auteurs qualifient d' « *architecture du choix* » afin d' « *inspirer la bonne décision* ». Ces nudges verts sont notamment très utilisés dans la politique environnementale de l'administration Obama (Thaler et Sunstein ont conseillé cette administration après la publication de cet ouvrage), mais aussi en Angleterre où une « Nudge Unit » a été créée en 2010 auprès de David Cameron (Thaler en ayant été nommé le dirigeant). En France aussi, des acteurs privés (l'institut d'études d'opinions BVA a créé sa propre Nudge Unit afin de conseiller divers acteurs), mais aussi publics (le Conseil d'Analyse Stratégique ou le Secrétariat Général à la Modernisation de l'Action publique promeuvent ces nudges comme un nouveau mode d'action publique).
Comme l'explique le Conseil d'analyse stratégique qui cherche à valoriser cet outil, « *le changement comportemental ne se décrète pas. Il est en revanche possible de le favoriser* » (2011, p.2). Les nudges ont ainsi pour objectif d'agir sur les mécanismes de décision afin de réduire l'écart entre les pratiques quotidiennes et les « *volontés vertueuses* » (Conseil d'analyse stratégique, 2011, p.2). Cet outil joue sur la sensibilité des décisions individuelles par rapport aux normes sociales en vigueur afin d'inciter les usagers à faire meilleur choix pour eux, mais

aussi pour l'intérêt général. Le Secrétariat Général à la Modernisation de l'Action publique valorise aussi cette posture d'une « *suggestion sans contrainte* », qui vise à mettre « *en valeur le bénéfice possible pour l'usager plutôt que l'obligation ou la peur de la sanction* » [1].

Les promoteurs de ces nudges font état d'une pluralité des outils possibles, dont deux sont les plus couramment cités.
Tout d'abord, cette ingénierie comportementale peut s'appuyer sur la construction d'un « choix par défaut ». Il s'agit ainsi de présenter aux individus une option par défaut, visant à leur éviter de devoir faire le choix potentiellement néfaste. La « bonne option » est ainsi construite par des experts, et imposée comme une norme. Partant d'un principe d'une inertie comportementale, les promoteurs de ce choix par défaut escomptent que les individus ne feront pas l'effort nécessaire pour déroger à cette norme. Cette technique, qui s'est largement répandue, a été mise en œuvre dans de nombreux pays, en rendant les sacs plastiques payants dans les commerces pour en éviter la consommation abusive, ou encore en faisant de la facture électronique une option par défaut (l'usager doit faire une demande pour recevoir sa facture sur papier).

Un autre outil de mise en œuvre vise à confronter les individus à une norme en visant un effet d'entrainement social. L'objectif est ainsi de montrer que les pratiques vertueuses sont les normes sociales les plus répandues. Selon les promoteurs de ces outils comportementaux, « *un message normatif permet d'aider les personnes les moins respectueuses de l'environnement à adopter un comportement plus constructif* » (Conseil d'analyse stratégique, 2011, p.7). Pour ceux qui ont une « *attitude pro-environnementale* », il s'agit d'utiliser des symboles « *incarnant l'approbation sociale (le message devient alors positif : "je donne le bon exemple")* » (Conseil d'analyse stratégique, 2011, p.7). Il y aurait une nécessité d'agir à l'échelle locale afin d'illustrer concrètement les possibilités de changements aux usagers : « *Ces résultats vérifièrent la règle de psychologie sociale qui veut que les normes sociales sont d'autant plus contraignantes (et efficaces) qu'elles concernent des personnes proches* » (Conseil d'analyse stratégique, 2011, p.7).
Les promoteurs de cet outil, en plein développement, s'appuient sur différentes expériences menées notamment aux Etats-Unis. Thaler et Sunstein expliquent ainsi qu'une étude a été menée afin de convaincre des ménages d'utiliser un ventilateur plutôt que la climatisation. Quatre groupes ont reçu des arguments différents : une économie monétaire pour les premiers ; un moindre impact sur le réchauffement climatique pour les seconds ; un comportement plus responsable pour les troisièmes ; un comportement plus conforme à ce que font les voisins pour les quatrièmes. Il s'avère que c'est le dernier groupe qui a le plus changé de pratique.
De même, dans la ville de LaVerne en Californie, des informations donnant quotidiennement aux 600 foyers le pourcentage de voisins qui trient leurs déchets a permis d'augmenter de 19% le volume de recyclage dans certaines communes (Thaler, Sunstain, 2008).
Parfois, les techniques qui fonctionnent tiennent davantage d'une forme de manipulation. Thaler et Sunstein notent que dans les hôtels, les habituels écriteaux, « *pensez à réutiliser votre serviette pour sauver la planète* » ont généralement peu d'impact. Tandis que la même pancarte

[1] Site internet www.modernisation.gouv.fr, consulté le 18 avril 2014

avec la mention « *75 % des clients de cet hôtel ont réutilisé leur serviette* », même si ce chiffre ne repose sur aucune étude réelle, produit une diminution significative et durable du nombre de serviettes de bain à laver quotidiennement.
Ces quelques exemples abondamment cités dans la littérature spécialisée montrent que le fait de confronter les individus à des statistiques instaurant une norme sociale s'avère être une forme efficace de nudges. Il s'agit ainsi selon le Secrétariat Général à la Modernisation de l'Action Publique, d'encourager à l'adoption de pratiques, « *grâce à un chiffre emblématique, pour en favoriser l'adhésion collective* » [1].

Mais, selon nous, cette approche comporte quelques contradictions qui mettent en doute les fondements et la portée réelle de ces outils.
Tout d'abord, le postulat de départ est celui d'un manque d'information des usagers. C'est le « coup de pouce » qui viendrait guider l'usager. Mais cette approche prend peu en compte les contraintes (qu'elles soient économiques, sociales…), les habitudes de vie, ou la résistance au changement qui peuvent largement aller à l'encontre de ces dispositifs. Cette approche s'affiche de plus comme non-culpabilisante alors que l'objectif premier est d'influer les comportements des individus en leur explicitant une norme sociale qui serait partagée. La responsabilité de la déviance par rapport à la norme est donc portée par les individus eux-mêmes.
En lien, cette approche ne cherche pas à favoriser une compréhension par les usagers du sens de leurs pratiques ; ils sont considérés d'abord comme des consommateurs passifs. Les normes étant dictées par des experts, ces dispositifs n'ont pas pour objectif une conscientisation et une émancipation des pratiques mais davantage à guider voire contraindre les pratiques vers de « bons comportements ». C'est ce que Christophe Carré appelle une « *manipulation positive* » (2013, p.118). Ces critiques rejoignent celles de Henry Farrell et Cosma Shalizi (2011), qui dénoncent une tendance dominante à la manipulation et à l'infantilisation des publics. On pourrait aussi ajouter la critique d'outils réduisant des enjeux globaux et systémiques à des réponses comportementales et individuelles.
Finalement, ces nudges font figure d'un mode de régulation contemporain, avec ses approches de gestion managériale, avec son ambition de contrôle de l'architecture du choix, avec des traits communs avec le domaine des biopolitiques etc. (Brunon-Ernst, 2014). Ces techniques de gouvernement des comportements laissent entrevoir une tendance à l'annihilation du débat démocratique et du contrôle citoyen. En effet, comme l'explique Frank Ferudi, ses partisans «*supposent implicitement qu'essayer de convaincre l'électorat du bien-fondé des agissements du gouvernement est un exercice vain, Au lieu d'un débat démocratique, ils optent pour des techniques subliminales de manipulation*» (Ferudi cité par Raim, 2013).

[1] Site internet www.modernisation.gouv.fr, consulté le 18 avril 2014

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons montré comment les projets de quartiers dits durables envisagent une « mise en ordre » des comportements selon des normes d'habiter légitimées par le développement durable.

Un habitant-type dans des quartiers standardisés

Dans un premier temps, à travers les récits de la journée d'un habitant en 2020, les porteurs de projets explicitent la figure d'un habitant-type des quartiers dits durables. Notre analyse a montré la construction de comportements attendus, de normes d'habiter homogènes d'un quartier à l'autre.

Cet habitant-type est en effet assez commun dans les récits : il s'agit d'un jeune couple de cadres, avec enfants. Ils sont venus dans ce quartier afin d'accéder à la propriété et de profiter d'un cadre de vie agréable, correspondant à une sensibilité écologique revendiquée. La description de ces quartiers révèle des espaces très génériques : les habitants parcourent des lieux de vie presque interchangeables d'un texte à l'autre. Seule différence notable, les quartiers en renouvellement urbain valorisent fortement une construction identitaire marquée par un changement à la fois urbain et social.

Dans ce contexte, les pratiques écologiques des habitants sont largement évoquées, et distinguent deux sphères :

- dans leur logement, des dispositifs techniques passifs permettent d'améliorer les économies d'énergie tout en garantissant aux occupants un confort important. Certains « éco-gestes » sont évoqués, semblant désormais intégrés par les habitants, mais pointant une rupture entre un « ancien monde » marqué par une certaine insouciance et un « nouveau monde » dans lequel les enjeux environnementaux seraient pleinement pris en considération.
- à l'échelle du quartier, les changements de pratiques s'opèrent par une sensibilisation et une éducation à des pratiques plus écologiques, passant par exemple par des activités de jardinage, omniprésentes dans les récits. Les habitants apparaissent rationnels et « responsables » à la fois dans leurs modes de déplacements et leurs consommations quotidiennes. Enfin, la vie sociale de ces quartiers est très intense et valorise une diversité sociale et générationnelle. Les habitants sont très investis dans leur quartier, les récits valorisant à de nombreuses reprises la responsabilisation de ces habitants.

Des dispositifs pour modifier les pratiques

Dans un second temps, l'analyse des appels à projets et des candidatures nous a permis de mettre en évidence des formes d'incitation comportementale visant à atteindre ce cadre idéal-typique de pratiques. Les habitants sont ici considérés comme potentiellement réfractaires aux changements imposés à travers les projets. Divers leviers sont alors mis en œuvre afin de les inciter à faire évoluer leurs pratiques.

Tout d'abord, les porteurs de projets cherchent à faire accepter certains principes ou dispositifs présentés comme des impondérables face aux contraintes environnementales. Les projets

mettent alors en avant des mécanismes de compensation, mais aussi des démarches de sensibilisation afin de responsabiliser les habitants face aux enjeux environnementaux.
De plus, les porteurs de projets mobilisent des outils de normalisation des pratiques, afin de diffuser un « savoir habiter », et de responsabiliser les habitants dans leurs pratiques. Les dispositifs participatifs visent notamment à accompagner un changement des modes de vie, tout comme les guides à destination des usagers qui définissent un « contrat moral » entre habitants et gestionnaires. En effet, habiter ces quartiers y est présenté comme une opportunité pour les habitants, qui sont renvoyés à leur responsabilité propre dans le fonctionnement et la gestion de leur lieu de vie.
Enfin, des dispositifs visent plus précisément à contraindre les pratiques, prenant notamment appui sur l'espace public, pensé comme un support du changement des modes d'habiter. Ces dispositifs peuvent alors prendre différentes formes : des aménagements urbains favorisant certaines pratiques, en restreignant d'autres usages jugés inadaptés, ou une volonté de guider les comportements par la diffusion de pratiques présentées comme vertueuses faisant figure de normes sociales.

Une responsabilisation individuelle

Avec l'injonction à la durabilité, les projets de quartiers dits durables portent l'ambition de normaliser les comportements vers une hypothétique « éco-responsabilité ». En analysant des projets de quartiers dits durables, nous avons mis en évidence le passage d'une contrainte imposée par les dispositifs techniques à une responsabilisation individuelle des habitants, fondée sur la diffusion d'un jugement moral. C'est donc au travers de l'instauration de normes d'habiter, par une volonté de contraindre les comportements par des aménagements et dispositifs techniques, ou par des démarches d'accompagnement mettant l'accent sur la responsabilité individuelle des usagers, qu'est envisagée une transition vers un développement urbain durable. La recherche de performances ainsi qu'un discours catastrophiste aboutissent à ce que Yannick Rumpala appelle une « *colonisation du monde vécu* » (1999), c'est-à-dire une rationalisation des comportements à des fins utilitaires.

Dans le cas des quartiers dits durables, ces règles du jeu social s'appuient sur une articulation de causes supérieures et globales (il s'agit bien de « sauver la planète ») et d'enjeux locaux (le « vivre ensemble »). Des normes d'habiter se construisent alors, se présentant comme relevant de l'évidence : de « bonnes pratiques », une « éco-responsabilité » qui permettraient de rendre ces quartiers et leurs dispositifs techniques pleinement efficaces.
De ce fait, les quartiers dits durables participent à la construction de ces normes d'habiter, c'est-à-dire un ensemble de règles explicites ou implicites, qui fondent l'éthique de vie dans ces quartiers. Ces normes que certains qualifient de « *néo-hygiénistes* » (Régnier, 2011 ; Matthey, Walter, 2005) renvoient à une responsabilisation des usagers et habitants vis-à-vis de leurs pratiques individuelles, et relèvent aussi d'une « *coercition mutuelle* » (Mary, 1992, cité par Barbier, 2002). Par la formulation de ces normes d'habiter fondées sur une expertise technique, les comportements sont qualifiés de bons ou mauvais, hiérarchisés. Des règles de jugement s'élaborent, responsabilisant les habitants vis-à-vis de leurs pratiques.

Nous pouvons alors affirmer que la transition vers un développement urbain durable s'inscrit ici dans un schéma descendant : une expertise technique, peu débattue, vient surplomber l'action et définit des « recettes » à appliquer localement. Puis des normes d'habiter sont instaurées, associées à des modes d'inflexion des comportements par des aménagements spatiaux ou dispositifs techniques visant à contraindre les pratiques, ou encore par des démarches d'accompagnement mettant l'accent sur la responsabilité individuelle des usagers.
Nous avons mis ainsi en évidence l'instauration d'une forme de « morale durable » qui pointe alors des comportements qualifiés de bons ou mauvais, et marginalise de ce fait les modes de vie alternatifs. L'implication des habitants, la prise en compte des compétences et des ressources locales apparaissent secondaires dans cette perspective. Cette approche tend à considérer avant tout l'espace comme un vecteur de changement des pratiques, et les habitants comme des acteurs relativement homogènes.

Chapitre 5

Des projets de quartiers dits durables standardisés

Chapitre 5 : Des projets de quartiers dits durables standardisés

Dans les deux précédents chapitres, nous avons montré que les candidatures présentaient des régularités frappantes, tant dans les principes de conception mis en avant, dans les outils mobilisés, que dans la construction de normes d'habiter dans ces quartiers. Il apparaît au travers des analyses exposées précédemment que les appels à projets, en incitant à l' « exemplarité », à la projection d'un habitant-type ou à la mise en œuvre de dispositifs d'incitation comportementale, accentuent une homogénéisation des candidatures.
Cette homogénéité dans la mise en œuvre du « vivre ensemble » s'avère relativement partagée, même si les projets en renouvellement présentent quelques particularités inhérentes à des contextes locaux spécifiques. Malgré tout, sommes-nous face à une reproduction d'une norme qui se duplique de projet en projet, ou persiste-t-il une Mètis de cette norme, au sens de Michel de Certeau[1], c'est-à-dire une forme d'appropriation des principes édictés ?

Dans ce chapitre, nous expliciterons les raisons de ce qui nous semble relever d'une homogénéisation des projets. Nous montrerons notamment que les appels à projets structurant les dynamiques de développement urbain durable s'appuient sur des objectifs d'exemplarité et une volonté de valoriser et diffuser des « bonnes pratiques ».
Si des formes d'appropriation des principes sont notables, et que les différentes démarches valorisent la prise en compte du contexte dans les projets, il n'en demeure pas moins que la diffusion des « bonnes pratiques » dans les projets locaux participe davantage d'une standardisation des pratiques que d'une réelle Mètis.

I. La diffusion de « bonnes pratiques » conduit à une homogénéité des projets

L'homogénéité des propositions faites lors des appels à projets que nous avons analysés est à mettre en lien d'une part avec la place prise par l'ambition de ces appels à projets de faire émerger des quartiers exemplaires, et d'autre part avec la diffusion de ces « bonnes pratiques » au sein de différentes scènes que nous analyserons.

I.1. La promotion de « bonnes pratiques »

Dans le contexte d'une nécessité politique et réglementaire de prise en compte d'un développement durable considéré comme « *vague* » (Jégou, 2007) et « *flou* » (Veyret, 2007), les institutions ont des attentes importantes concernant les manières de faire. Elles sont en quête d'informations, de méthodes, de références, voire de modèles. Elles se questionnent sur les outils

[1] Que David Gaillard et Laurent Matthey définissent comme « *un art de faire avec, de se saisir de la norme* » (2011, p.115)

qu'elles peuvent apporter pour des ambitions aussi diverses que l'éco-construction, la gestion des stationnements, la mise en œuvre d'une gestion plus écologique, ou encore l'instauration de démarches participatives.

En l'absence de consensus sur une définition, à la recherche de méthodes, d'outils à mettre en œuvre, les porteurs de projets s'appuient sur des références accessibles pour fonder leur conception. Ces références omniprésentes dans les divers documents de présentation de projets mais aussi de guides ou de documents réalisés par des experts, sont de deux natures :

- sous la forme de références explicites à des quartiers exemplaires déjà reconnus, dans lesquels puisent les projets (Souami 2009). Certaines « *Mecques de l'urbanisme durable* » (Le Roy, 2010), à Fribourg, à Malmö, à Stockholm, sont ainsi devenues de véritables modèles dont les principes de conception sont relayés dans la presse spécialisées, lors de rencontres d'acteurs, etc.
- elles peuvent encore se présenter sous la forme de « labellisations » : des résultats de prix, de concours, des certifications très diverses ou enfin des labels *stricto sensu* (Hamman et Blanc, 2009), qui permettent de structurer les projets, de faire office de guides pour les porteurs de projets locaux.

En France, le constat établi lors du Grenelle de l'environnement a mis en évidence que la dynamique de conception de tels projets était encore très en retrait ; de nombreux acteurs ont cherché par des appels à projets à faire émerger des projets exemplaires, de « bonnes pratiques » capables d'apporter des réponses à la mise en œuvre de ce développement urbain durable.
Au cœur de ces différents modes de production de références, les porteurs de ces appels à projets ont un rôle majeur : ils sont un déclencheur, diffuseur et/ou accompagnateur de l'usage de « bonnes pratiques ».

I.1.a. Objectif des appels à projets : faire émerger les pratiques exemplaires

Les appels à projets répondent à des objectifs similaires : il s'agit à la fois de recenser les projets porteurs de « bonnes pratiques » liées au développement urbain durable, de les mettre en avant et de les diffuser largement, au-delà des participants à ces appels à projets. Tous ces appels à projets cherchent ainsi à impulser une dynamique en valorisant les meilleurs projets selon leurs critères propres.

Rénovation urbaine et urbanisme durableS : capitaliser sur les dynamiques locales

Ainsi, la démarche « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » de l'ANRU a l'ambition de dynamiser les projets en les incitant à prendre en compte le développement urbain durable, par la valorisation de projets innovants :

> *« Rechercher les initiatives, les capitaliser, les faire partager et ainsi contribuer à créer un réseau d'échanges est essentiel. Il ne s'agit pas d'imposer de nouvelles règles du jeu ou des références rétroactives, mais d'amplifier les dynamiques innovantes de terrain »*[1].

Dans la préface, le représentant de la Caisse des Dépôts qui co-organise l'appel à projets avec l'ANRU, précise que cette démarche visait à repérer des projets français exemplaires afin de pouvoir engager des débats sur des exemples concrets :

> *« Il nous a semblé important de débattre de l'urbanisme durable dans la rénovation urbaine sur des bases concrètes. Pour cela, nous devions partager des objectifs et des critères d'appréciation. Nous souhaitions également repérer des bonnes pratiques. Nous sommes partis des expériences locales en cherchant à identifier des exemples français et leur faire jouer un rôle pédagogique, pour « agrandir le champ des possibles » en matière de développement durable dans le renouvellement urbain. »*[2]

Les prix thématiques visent à valoriser les réalisations les plus exemplaires dans la prise en compte des différents enjeux.

Thématiques de l'appel à projets Rénovation urbaine et urbanisme durableS (2009)
- La rénovation urbaine pour un projet global - La rénovation urbaine pour la ville des mixités et de la diversité - La rénovation urbaine pour une nouvelle conception et gestion durable des quartiers - La rénovation urbaine pour une ville économe des ressources et aux modes de consommation responsables - La rénovation urbaine pour une mobilité urbaine durable

En 2011, si la nature des projets concernés a changé (il ne s'agit plus de valoriser des quartiers entiers mais des « éléments de projets »), la démarche engagée ne varie pas. L'appel à projets cherche à faire la « *preuve par l'exemple* » en rendant visibles les expériences les plus significatives. L'appel à projets incite les acteurs locaux à présenter leurs expériences avec pour objectif de les rendre plus visibles :

> *« Pourquoi candidater ? Pour valoriser à l'échelle nationale les réalisations et les démarches visant la qualité de votre projet. »*[3]

Dans le même esprit qu'en 2009, les projets ayant répondu de manière exemplaire aux différentes thématiques sont mis en avant.

---

[1] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.1
[2] Philippe Braidy, directeur du développement territorial et du réseau de la Caisse des Dépôts, in ANRU, CDC, 2009, *Panorama des projets*, p.5
[3] ANRU, CDC, 2011, *S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère - Appel à contributions*, p.3

Thématiques de l'appel à projets Qualité urbaine architecturale et paysagère (2011)
- Composer avec les identités du site et s'appuyer sur ses atouts - Penser la complémentarité des interventions et intégrer la mixité des fonctions - Articuler les différentes échelles de territoires et les temporalités des projets - Penser la gestion à long terme et intégrer les enjeux environnementaux - Associer les habitants à toutes les étapes du projet - S'organiser et développer de nouveaux outils et modes de faire

L'ANRU pointe la nécessité d'une « *qualification des acteurs de la rénovation urbaine, dont l'appel à contributions constitue un des jalons* »[1]. Il s'agit ici d'inciter à passer d'objets expérimentaux, comme ont pu l'être les premiers quartiers dits durables en France ou en Europe, à un véritable renouvellement des pratiques des acteurs de la ville.

Ces appels à projets s'appuient sur un réseau d'échange mis en place avec les candidats s'inscrivant dans ces démarches, qui vise à faire émerger et faire connaître certaines « bonnes pratiques » repérées : « *Avec ces Rendez-vous, l'objectif est de mutualiser, d'échanger et diffuser les bonnes pratiques d'urbanisme durable* »[2].

EcoQuartier : valoriser l'excellence française

Lors du Grenelle de l'Environnement de 2007, le constat était double selon le chargé de la démarche EcoQuartier :

> *« Alors que les grands pays européens avaient leurs écoquartiers stars, nous on n'en avait pas ; il fallait qu'on puisse montrer des projets, avec notre propre approche. Et il fallait aussi lancer une dynamique pour que les collectivités montent des projets d'écoquartiers, s'engagent dans le développement durable. Or, on sait bien qu'elles ne le font pas toutes seules, il faut un peu les pousser. »*[3]

La démarche EcoQuartier, née suite aux engagements du Grenelle, s'appuyait donc sur ces deux aspects : montrer l'excellence française et diffuser une dynamique localement.

L'appel à projets EcoQuartiers de 2009 précise que l'exemplarité est un objectif difficile à atteindre, mais que c'est un horizon vers lequel les projets concernés doivent tendre : « *les problématiques, à la fois urbaines, foncières, techniques, sociales, sociétales et économiques que soulève cette notice sont bien sûr trop nombreuses pour qu'un projet y réponde de façon exemplaire et exhaustive* »[4]. Dans ce cadre, il s'agit ici pour les porteurs de projets de « *mettre en avant les points forts de l'opération proposée* »[5] afin de valoriser les critères sur lesquels le projet est considéré comme « exemplaire ».

---

[1] *Ibid.*, p.2
[2] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.2
[3] Entretien du 8 avril 2011
[4] ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, p.4
[5] *Ibid.*, p.4

Prix attribués lors de l'appel à projets EcoQuartier de 2009
Un Grand Prix national
Des prix selon les contextes : - Projets ruraux - Petites villes - Projets d'avenir
Un palmarès thématique : - Catégorie Eau - Catégorie Biodiversité urbaine / Nature en ville - Catégorie Déchets - Catégorie Sobriété énergétique - Catégorie Mobilité - Catégorie Densité et Formes urbaines - Catégorie Ecoconstruction

Par la valorisation des projets exemplaires selon ces thématiques, il s'agit bien de « *repérer les bonnes pratiques en matière d'aménagement durable au sein d'un Palmarès, d'identifier des projets exemplaires sur 7 thématiques ciblées* »[1].

L'appel à projets EcoQuartier de 2011 va dans le même sens. Cet objectif d'exemplarité est ainsi clairement affiché : le Grand Prix National doit permettre de « *mettre en exergue l'excellence française* »[2], alors que les autres prix sont davantage pédagogiques ou thématiques, pour favoriser l'innovation.

Figure 29: Le détail des différents prix et leurs objectifs

Source : appel à projets EcoQuartier 2011, p.8

Dans ce cadre, « *il s'agit de dépasser le niveau réglementaire, de généraliser des bonnes pratiques et de promouvoir l'innovation des acteurs* »[3]. Un EcoQuartier primé *« peut servir de support à la*

[1] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.4
[2] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.8
[3] *Ibid.*, p.5

formation de la société, aux enjeux du développement durable, fédérant ainsi différentes cibles »[1]. Il serait même « *la vitrine parfaite pour comprendre, expliquer et expérimenter* »[2].
Le chef de projets EcoQuartier voit dans ces appels à projets une manière à la fois : « *d'inciter les collectivités à formaliser des réponses* », « *de montrer les bons exemples, les réponses innovantes et intéressantes pour tous* » et « *de donner de bons outils pour ceux qui veulent s'engager dans la voie des écoquartiers, en leur exposant les questions à se poser, en leur donnant des exemples de réalisation* »[3].

L'ambition de promouvoir l'excellence française est toujours bien présente, puisqu'à travers le label EcoQuartier lancé en 2011, l'objectif est de faire connaître les réalisations françaises à l'international, comme l'explique le chargé de la démarche au ministère :

> *« On a encore un retard d'image par rapport aux concurrents allemands, suédois etc. On va pas les copier, mais il faut montrer que nous aussi on sait faire des projets exemplaires. »*[4]

Le ministère a d'ailleurs lancé dans la perspective du Sommet international sur le climat organisé à Paris en 2015 une évaluation systématique des projets lauréats du label EcoQuartier de 2013, afin comme le précise le chargé de la démarche, « *d'avoir quelque chose à montrer* »[5].

Les Nouveaux Quartiers Urbains : favoriser l'innovation autour du SDRIF

Pour les promoteurs des Nouveaux Quartiers Urbains, l'appel à projet s'inscrit dans une triple logique : il s'agit d'abord de « *participer à la mise en œuvre du projet du SDRIF* »[6], mais aussi de « *faire évoluer les conceptions, les modes et pratiques de l'aménagement, la gestion de la ville* »[7], et de « *stimuler la création de projet urbains franciliens innovants et exemplaires* »[8].
Cet appel à projet s'avère finalement particulier puisque sa vocation première est bien d'être un « *outil de mise en œuvre du projet de SDRIF* »[9]. L'échelle de réflexion de ces projets est ici le quartier, mais devant se concevoir comme un espace de mise en œuvre d'un projet plus large, en l'occurrence régional.
Cependant, l'appel à projet marque la volonté de promouvoir des pratiques innovantes qui iraient au-delà des exigences du SDRIF. Comme l'indique le cahier des charges, *« le projet doit être particulièrement innovant sur au moins l'1 des 17 objectifs* ». La Région Ile-de-France explique ainsi que ces innovations doivent être en « *rupture avec les pratiques actuelles de l'aménagement* », doivent dépasser les « *seuils en vigueur dans les différentes démarches de développement durable d'une part, et des objectifs fixés, voire chiffrés, du projet de SDRIF d'autre*

---

[1] *Ibid.*, p.21
[2] *Ibid.*, p.21
[3] Entretien du 8 avril 2011
[4] Entretien du 20 novembre 2013
[5] Entretien du 20 novembre 2013
[6] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.2
[7] *Ibid.*, p.2
[8] *Ibid.*, p.2
[9] *Ibid.*, p.2

part » et enfin doivent promouvoir une « *exemplarité ayant un effet démonstratif pour les projets urbains tant en Ile-de-France qu'en Europe* »[1].
En mettant en avant 23 projets lors de 3 sessions (2009, 2010, 2011), l'objectif est bien de proposer une « *valorisation des aspects exemplaires du projet urbain auprès des habitants et de multiples partenaires et acteurs franciliens, français et européens* »[2],

I.1.b. Les appels à projets : des questionnements adressés aux porteurs de projets

Les trois grilles composant les appels à projets sont envisagées à la fois comme des grilles d'évaluation et comme des guides à destination des porteurs de projets.
Elles révèlent trois types d'approches assez distinctes dans les incitations faites aux porteurs de projets candidats.

La Région Ile de France, par ses appels à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » cherche avant tout à inciter les porteurs de projets à se mettre en conformité avec le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Mais, elle les encourage à formuler des réponses allant au-delà des seuls objectifs quantitatifs du SDRIF. A titre d'exemple, la question de la densité montre bien cette demande de cohérence avec le SDRIF, tout en valorisant des propositions innovantes dans les réponses apportées à l'acceptabilité de cette densité, sans donner de critères précis. La grille s'appuie pour cela sur des données (ici les densités observées) ainsi que sur les objectifs chiffrés de la région afin d'inciter les projets à respecter ces seuils minimaux :

> « *A titre indicatif, le projet de SDRIF préconise des ratios de densité résidentielle (nombre de logements/ha) suivants :*

Densité des espaces d'habitat du projet spatial régional						
	Espaces déjà urbanisés			*Secteurs d'urbanisation*		
	Espaces déjà urbanisés	*dont secteurs de densification préférentielle*	*dont tissus urbains diffus*	*Secteurs d'urbanisation*	*dont communes urbaines*	*dont communes rurales*
2005	*41 logts/ha*	*80 logts/ha*	*39 logts/ha*	_	_	_
2030	*46 logts/ha*	*87 logts/ha*	*42 logts/ha*	*31 logts/ha*	*36 logts/ha*	*14 logts/ha*

> « *La densité des espaces d'habitat dans les espaces déjà urbanisés devrait s'accroitre en moyenne de 9% entre 2005 et 2030....*» (Chapitre 3, § 3.1 du projet de SDRIF)

> *« Le projet de Nouveau Quartier Urbain se positionne par rapport à ces préconisations et argumente son choix.*

[1] *Ibid.*, p.3
[2] *Ibid.*, p.3

La générosité des espaces publics et privés, l'habitabilité des logements (terrasses, patios, cœurs d'ilots…) et les aménités urbaines rendent cet effort de densité acceptable et incitent à l'innovation et à la diversité architecturale »[1].

Les grilles des appels à projets EcoQuartier ont évolué entre 2009 et 2011.
En 2009, la grille est prise dans cette contradiction entre critères quantitatifs et questionnements plus larges. Elle est articulée à la fois :

- autour de questions larges que les porteurs de projets doivent se poser « *comment le projet prend-il en compte les problématiques sociales qui se posent à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité, du département ?* »[2]. Ces questions relèvent davantage de l'ordre des partis pris du projet et sont le plus largement adressées au « *pilier social et sociétal* » et au *« pilier économique »* ; le « *pilier environnemental* » est davantage concerné par des critères plus stricts,
- autour de questions plus pointues, comprenant des ordres de grandeurs qui sont proposés selon les contextes, par exemple pour la densité (« *quelle est la densité : plus de 60 lgts/ha, entre 30 et 60 lgt/ha, moins de 30 lgt/ha ?* »[3]) ou concernant les énergies (« *part de production renouvelable à l'échelle de l'opération : 5, 10, 15, 20, 25%* »[4]), qui tendent à valoriser les meilleures performances, mais sans directement exiger de performances minimales,
- ou encore autour de critères plus contraints : « *toitures végétalisées* »[5], *« installation de robinets et douchettes économes, WC double vitesse* »[6], ou encore « *compostage individuel généralisé* »[7].

En 2011, la grille n'intègre presque plus d'ordre de grandeurs chiffrées. Elle conduit la réflexion vers des « *propositions de déclinaisons de l'ambition en objectifs concrets associés au projet* »[8]. Ces propositions se présentent tant sous la forme de questionnements que le porteur de projet est invité à se poser, que d'exemples de réalisations (« *création de jardins partagés, de jardins d'insertion* »[9] ; « *Responsabilisation des habitants dans leur production de déchets (incitations fiscales, pédagogie)* »[10]. Pour le chargé de la démarche au ministère, cette articulation entre questionnement et incitations permet de répondre à une contradiction entre l'ambition d'exemplarité des projets et la volonté de laisser toute sa place à l'innovation :

« La grille permet çà, la fois de dire « c'est ça qu'il faut faire » et en même temps laisse une marge de manœuvre aux candidats. Rien n'est imposé, c'est à eux de formuler des réponses. »[11]

---

[1] *Ibid.*, p.7
[2] MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, p.16
[3] *Ibid.*, p.22
[4] I*bid.*, p.22
[5] Ibid., p.18
[6] Ibid., p.18
[7] Ibid., p.19
[8] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.14
[9] Ibid., p.24
[10] Ibid., p.50
[11] Entretien du 8 avril 2011

Des encadrés « Pour aller plus loin » renvoient aux engagements nationaux, et aux textes de lois auxquels doit se référer le projet. Dans le même esprit que les Nouveaux Quartiers Urbains, il s'agit de privilégier une conformité des projets avec les textes en vigueur et d'inciter à des réponses cohérentes selon les projets sur des thématiques spécifiques en explicitant les enjeux auxquels doivent répondre les projets. Par exemple, sur la thématique de la nature en ville, la rubrique « Aller plus loin » précise :

> *« Intégrer la préservation de la biodiversité et valoriser les services rendus par la nature dans la conception de jardins et de zones naturelles.*
> *Il ne s'agit plus d'une simple demande d'espaces verts supplémentaires mais de la création d'aménagements végétaux qui, en plus de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie servent à « dépolluer », à se protéger du bruit, du vent, des plantations, et à limiter les ruissellements dus aux pluies, tout en étant support de biodiversité.*
> *Pour répondre à ces enjeux, divers moyens tels que l'utilisation modérée et rationnelle du sol, la réduction de l'imperméabilité du sol ou encore, la mise en place de toitures et murs végétalisés et de jardins naturels, sont mis en œuvre au sein de l'EcoQuartier. »*[1]

Les deux appels à projets de l'ANRU sont construits dans une démarche similaire : un texte détaillant les grands enjeux abordés par les thématiques et proposant quelques questions que les porteurs de projets doivent se poser, de manière assez large[2]. Les appels à projet incitent en effet les candidats, à partir de ces enjeux à la fois globaux et locaux, à formuler ensuite des réponses. Il s'agit là d'éviter un référentiel trop normé : « *Il ne s'agit pas d'imposer de nouvelles règles du jeu* » affirme l'appel à projets de 2009.
Cependant, des « *pistes d'action* » illustrées sont proposés aux candidats, agissant là comme des « bonnes pratiques » explicitées et mises en image (Figure 30). Celles-ci font ressortir, de manière non contextualisée (les projets ne sont pas mentionnés), des thématiques à aborder (ici, « qualité paysagère », « densité vécue », « compacité »), des exemples d'actions ainsi que des illustrations de ces actions.

---

[1] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.53
[2] Quelques exemples de questionnements : pour l'appel à projets de 2009 : « *Comment [l'espace] peut-il favoriser les liens sociaux ?* » (p.6), « *Quelles leçons tirer des opérations de rénovation urbaine en cours et des dispositifs de gestion urbaine de proximité mis en place ?* » (p.8) ; pour l'appel à projets de 2011 : « *Comment peut-on tirer bénéfice et valoriser tout ou partie des compositions urbaines existantes ?* » (p.12), « *Quelle place accorder aux gestes architecturaux exceptionnels par rapport au reste de la ville ?* » (p.16)

Figure 30 : Exemple de « bonnes pratiques » au sein de l'appel à projet Rénovation urbaine et urbanisme durableS

“ Densité réelle, densité perçue ”

“ Qualité des matériaux ”

“ Connexion de la trame verte et bleue ”

“ Identité ”

Pistes d'action

Assistance à la maîtrise d'ouvrage développement durable, management environnemental pour l'équipe projet

Agenda 21 décliné à l'échelle de l'agglomération et du quartier

Travail de recomposition urbaine, désenclavement du quartier et modalités de transport, gestion des coupures urbaines, réutilisation des friches urbaines…

Politique foncière prospective, constitution de réserves foncières pour l'urbanisation et mutabilité future du quartier : évolutivité des formes urbaines, densification ultérieure du quartier

Une démarche intégrée de conception urbaine et de gestion urbaine future du quartier

Prise en compte du patrimoine, des potentialités du site, de la mémoire du quartier

Information et association des habitants et utilisateurs du quartier

La sensibilisation du public par l'organisation de visites de chantiers

La sollicitation et la stimulation des savoir-faire à l'intérieur des quartiers

“ Compacité ”

“ densité vécue ”

“ Qualité paysagère ”

La collecte et le tri des déchets ménagers adaptés au quotidien des habitants

Des aménagements privilégiant des matériaux locaux, sobres et recyclables

La conservation et la réutilisation des bâtiments ayant une valeur patrimoniale dans l'histoire du quartier

Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS 9

Source : Appel à projets « rénovation urbaine et urbanisme durableS », 2009, page 9

I.1.c. Le rôle des porteurs d'appels à projets : des animateurs de démarche

Les porteurs de ces appels à projet (Etat, ANRU et Région Ile-de-France) prennent le rôle d'animateurs de dynamiques. Cette volonté d'impulser une dynamique est particulièrement incarnée par le ministère en charge du développement durable dans le cadre de la démarche EcoQuartier. Elle traduit trois postures prises par l'Etat :

- « L'Etat partenaire » : tant du point de vue de l'accompagnement des collectivités que de l'apport de formation et de conseil auprès des collectivités. Le rapport d'activité du Club EcoQuartier de 2010 rend compte de ce positionnement de l'Etat :

  « La philosophie adoptée par le ministère, qui a choisi une posture de partenaire des collectivités, a également été jugée particulièrement novatrice. L'un des enjeux du ministère, lors du lancement du Club, était d'instaurer une nouvelle relation entre l'Etat et les collectivités, une relation basée sur les échanges d'information et la libre parole. »[1]

- « l'Etat expert » : en élaborant des grilles, des référentiels d'action, en pilotant des expertises des dossiers présentés (« *une triple expertise pilotée par le MEDDTL (expertise interne, externe et locale portant sur les ambitions, la cohérence et la faisabilité du projet)* »[2]). Comme l'explique le chargé de la démarche au ministère,

  « Nous, on n'est pas là pour faire les projets. Par contre, on propose un cadre, des indicateurs, une méthode. Et après, les villes en font ce qu'elles veulent mais on essaye de monter une dynamique autour de ça, par les prix etc. […] On n'est pas sur place, mais finalement, on a un certain poids. »[3]

- « L'Etat animateur » : en portant un Club National EcoQuartier, en diffusant largement autour de la démarche, en valorisant les projets primés.

Le CETE de l'Ouest, l'un des organes les plus présents au cœur de la démarche ministérielle, définit ainsi le rôle de l'Etat : *« animer une démarche itérative de form'action avec les collectivités* »[4]. Le chargé de la démarche au ministère explicite le rôle que jour le ministère dans cette démarche :

> *« Nous partons de l'existant, de ce qui se fait d'intéressant sur le terrain. Notre rôle à nous c'est de montrer en quoi c'est intéressant, ce qu'il a pêché, de valoriser ces innovations, d'aller chercher de nouvelles expériences… A partir de là les porteurs de projets ont à leur disposition des exemples qu'ils peuvent suivre pour leurs propres projets. »*[5]

Les objectifs détaillés reprennent ce positionnement de l'Etat : repérage et diffusion des bonnes pratiques, accompagnement vers l'exemplarité, et définition de référentiels. On retrouve bien cette articulation diffusion/accompagnement/expertise qui constitue ici la posture d'animateur.

Finalement, nous pouvons constater ici un repositionnement de l'Etat sur une fonction de régulation. Ainsi, paradoxalement, l'animation à distance (Epstein, 2005) lui redonne des capacités d'influer sur les orientations et de mener les termes des débats. Benoist Apparu, alors

---

[1] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.48
[2] Ibid., p.48
[3] Entretien du 8 avril 2011
[4] CETE de l'Ouest, 2011, *Appel à projets EcoQuartier. Panorama des projets candidats en 2009 et 2011 en Pays de la Loire*, p.3
[5] Entretien du 8 avril 2011

ministre chargé de la démarche EcoQuartier, estime que ce positionnement permet d'influer sur les pratiques de conception de la ville, sans avoir à en passer par le registre réglementaire :

> *« Je suis convaincu que tout ne passe pas par la loi, par les textes, par les normes : le Plan ville durable traduit justement cet engagement à changer de pratiques pour construire désormais la ville durable, et ce à travers des appels à projets et notamment le développement des EcoQuartiers. »*[1]

Ce mode de régulation des pratiques des acteurs par un rapport renouvelé entre l'Etat central et les territoires n'est pas nouveau, ni spécifique au développement urbain durable. L'intervention des pouvoirs publics s'opère de plus en plus par contractualisation et incitation (Godard, 1997 ; Gaudin, 1999). A titre d'exemple, Philippe Estèbe (2004) montrait que la Politique de la ville s'appuyait sur ce rapport, dans lequel l'initiative locale alimente l'action publique qui en retour opère des sélections dans ces pratiques pour les transformer en référentiels à adapter localement.
Face à une demande d'outils et de méthodes, les porteurs d'appels à projets animent des démarches, sélectionnent les projets favorisent l'émergence de « bonnes pratiques », opérant de ce fait une régulation des pratiques.

I.2. Des scènes de circulation des « bonnes pratiques »

Par le biais des concours, labels et autres palmarès, des projets « exemplaires » sont distingués, comme autant de « bonnes pratiques » à diffuser. Il nous semble essentiel de rappeler que l'attrait pour les « bonnes pratiques » est facilité puisque ces démarches se trouvent matérialisées sous la forme de projets puis de quartiers, qui sont alors visibles, attractifs, diffusables.
Ils permettent à la fois la mise en visibilité de résultats concrets et facilitent la mise en discours des méthodes et des étapes du projet. La circulation de ces « bonnes pratiques » s'effectue par l'intermédiaire de différentes « scènes » qui se sont institutionnalisées au cours des dernières années, même si parfois elles préexistaient à la réalisation de quartiers dits durables. Nous détaillerons ici quelques une de ces scènes, véritables vecteurs de la circulation de ces « bonnes pratiques ».

I.2.a. Les Clubs : réseaux d'acteurs liés aux appels à projets

Pour accompagner cet objectif de valorisation de l'excellence, les appels à projets tentent d'impulser des dynamiques entre les candidats. Des réseaux d'échange sont mis en place, dans les trois types d'appels à projets.
Le réseau d'échange certainement le plus abouti est le « Club EcoQuartier », lancé à la suite de l'appel à projets EcoQuartier de 2009. Il rassemble les villes candidates volontaires, dans le cadre de rencontres régulières.

[1] MEDDTL, 2011, *Communiqué de presse : Palmarès national EcoQuartier 2011*, 30 novembre, p.2

Comme l'explique le rapport d'activité de 2010 du Club EcoQuartier, « *l'objectif de ce club est de favoriser la mise en réseau, l'échange et la diffusion des bonnes pratiques d'aménagement durable* »[1], de « *créer des outils et guides méthodologiques pour alimenter le Club* »[2].
Les collectivités participantes cherchent ainsi à se former, à disposer d'outils, d'exemples, de réponses à leurs questions lors des évènements organisés par ce Club :

> *« Être au cœur de l'actualité sur l'aménagement durable*
> *Pour les collectivités membres, participer aux événements organisés par le Club était un excellent moyen de s'informer de l'actualité EcoQuartier au niveau national. Aujourd'hui, les initiatives portant sur les projets d'aménagement durable foisonnent, on trouve de l'information partout et les collectivités sont sollicitées de toutes parts. Les événements du Club présentaient l'avantage de donner aux participants, en une journée, un tour d'horizon du paysage de l'aménagement durable en France. »*[3]

La diffusion de ces « bonnes pratiques » s'incarne ainsi dans des groupes de travail thématiques, qui sont l'occasion de revenir sur les expériences de projets, de réaliser des visites de terrain. Les projets présentés sont notamment ceux qui ont été primés lors des éditions précédentes de ces appels à projets. A titre d'exemple, la conférence du 18 octobre 2010, qui s'est tenue à Bordeaux, est revenue sur les réalisations de trois projets primés sur la thématique de la sobriété énergétique. Les visites de terrain sont particulièrement mises en avant comme moyen de toucher des publics divers, aussi bien élus que techniciens, en leur présentant des mises en œuvre :

> *« Les visites de terrain ont en effet l'avantage de donner des exemples de réalisations concrètes, qui sont un élément particulièrement parlant pour les élus comme pour les équipes opérationnelles. »*[4]
> *« La visite d'un EcoQuartier exemplaire a ensuite permis d'illustrer la thématique et de recueillir des bonnes pratiques sur le sujet. »*[5]

Les autres appels à projets, s'ils ont l'ambition de constituer des groupes d'échanges spécifiques, se révèlent moins structurants dans la diffusion de ces « bonnes pratiques ».
Le Club Nouveaux Quartiers Urbains, né en juin 2013, associe les collectivités et professionnels volontaires. Il a l'ambition d'être un espace de discussion à l'échelle régionale, dépassant l'appel à projet spécifiquement. Selon Alain Amédro, vice-président de la région Ile-de-France chargé de l'aménagement :

> *« Le club NQU doit être le lieu de la diffusion des bonnes pratiques et du partage d'expérience à l'échelle de l'Ile-de-France : il nous faut généraliser les expérimentations réussies dans tous les projets urbains. »*[6]

L'objectif est ici de promouvoir l'innovation dans les projets, et d'apporter des exemples de mise en œuvre du CDRIF à partir des projets primés lors des éditions de l'appel à projets NQU.
L'ANRU valorise les projets sélectionnés lors de ses Journées nationales d'Echanges de la Rénovation Urbaine organisées annuellement, mais ne compte pas de réseau particulier. Elle

---

[1] MEDDTL, 2012, *Démarche EcoQuartier, Rapport d'activité 2011*, p.21
[2] *Ibid.*, p.21
[3] MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, p.52
[4] Ibid., p.31
[5] MEDDTL, 2012, *Démarche EcoQuartier, Rapport d'activité 2011*, p.23
[6] http://www.iledefrance.fr/region-ile-france-lance-club-nouveaux-quartiers-urbains-cp

insiste cependant sur la participation active de l'ANRU et de plusieurs projets en rénovation urbaine au Club EcoQuartier et à ses appels à projets.

I.2.b. Une diffusion des projets primés

En lien avec ces réseaux d'échanges, de nombreux outils sont diffusés, qui valorisent les « bonnes pratiques » auprès d'un large panel d'acteurs.
Les appels à projets EcoQuartier et ceux de l'ANRU ont largement diffusé des ouvrages de présentation des projets candidats et primés[1]. D'autres brochures ont vu le jour, reprenant pour la plupart les projets repérés dans le cadre des appels à projets. Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'environnement, explique dans la préface de l'un d'entre eux que ces présentations de « bonnes pratiques » ont pour objectif de donner des exemples concrets aux acteurs intéressés :

> *« Les douze exemples décrits dans cette plaquette, qui concernent les communes de tailles très diverses, démontrent que ce nouveau projet pour la ville est à la portée de chacun. »*[2]

Les réseaux d'échanges ont permis de diffuser plus précisément des outils techniques mis en œuvre dans certains quartiers. Par exemple, dans le cadre des Clubs EcoQuartiers, différents documents ont été créés :

- des dossiers « retours d'expériences » présentant en détail les projets primés lors des appels à projets
- des dossiers thématiques partant des réponses à l'appel à projet de 2009 : écoconstruction, comparaison des outils et méthodes de DD, mobilité, place du vélo et stationnement, etc.

Au sein de ces dossiers thématiques, les exemples de projets visent à suggérer des outils ou des réponses pour les porteurs de projets locaux. Leur contenu, qui se veut illustratif, relève pourtant d'une forme d'incitation plus ou moins poussée à l'adoption de solutions présentées. A titre d'exemple, nous nous attacherons à l'analyse d'un guide réalisé par le CETE de Lyon sur le stationnement dans les écoquartiers. Ce guide explique ainsi qu'il propose des « bonnes pratiques » afin d'aider les acteurs locaux à appréhender la question des stationnements :

> *« S'il s'affirme comme un élément stratégique, le stationnement se révèle également être une des questions les plus délicates à traiter. Pour éclairer d'un jour nouveau cette question, nous avons identifié quelques bonnes pratiques issues des dossiers présentés dans le cadre du concours EcoQuartier 2009. Ces bonnes pratiques mettent ainsi en exergue plusieurs principes directeurs importants en matière de conception et d'organisation du stationnement automobile dans les écoquartiers. » (CETE Lyon, 2010, p.1)*

Au sein de ce guide, sont alors proposés divers conseils. Les modes d'énonciation sont révélateurs de la volonté d'incitation.

---

[1] Par exemple, le guide EcoQuartiers 2009, largement diffusé, et le « guide de la rénovation urbaine durable » de l'ANRU en février 2009, puis le guide « Qualité urbaine, architecturale et paysagère, 98 projets » présentant les projets candidats et primés

[2] Jean-Louis Borloo in MEEDDA, 2008, *Urbanisme opérationnel et aménagement durable - bonnes pratiques et références*, p.4

A plusieurs reprises, les conseils sont de l'ordre de la « recommandation », en explicitant auprès des porteurs de projets les apports des solutions préconisées. Diverses expressions sont employées à cette fin, telles que : « *la desserte du quartier en transports collectifs apparaît comme un élément incontournable qu'il convient d'optimiser* », « *un quartier durable doit aussi prévoir des dispositifs adaptés à ces objectifs* », ou encore « *dissocier ainsi l'offre de stationnement automobile pour la reporter en périphérie du quartier présente plusieurs avantages* ».
Certains outils sont ainsi présentés comme relevant du « bon sens » :

> *« On ne peut donc que recommander de dimensionner au plus juste les places de stationnement automobile à créer et de concevoir des projets envisageant d'autres solutions qu'un parking souterrain. D'autant que les économies réalisées en matière de stationnement automobile peuvent permettre :*
> - *de financer des prestations environnementales plus qualitatives, notamment énergétiques ;*
> - *de proposer aux habitants des prix de vente ou de location moins élevés ;*
> - *d'augmenter la taille des logements ;*
> - *d'offrir davantage d'espaces verts de qualité » (CETE Lyon, 2010, p.1)*

Les références aux projets primés permettent aux rédacteurs de ces guides d'apporter des ordres de grandeur acceptables pour les projets de quartiers dits durables. Il s'agit ainsi de présenter des exemples attractifs aux porteurs de projets : « *Beaucoup d'écoquartiers étrangers ont d'ailleurs adopté cette solution* », « *En la matière, la solution la plus courante consiste à ...* »
Sans paraître injonctifs, ces exemples permettent de construire des seuils ou des objectifs quantitatifs à atteindre :

> *« Dans le cadre du concours national « EcoQuartier » la norme de stationnement la plus souvent retenue dans les projets d'écoquartiers se situe aux alentours de 1 place de stationnement par logement. Ces pratiques diffèrent par rapport à beaucoup d'écoquartiers étrangers, qui sont beaucoup plus proches du « zéro voiture ». Néanmoins, certaines candidatures ont diminué de manière ambitieuse le nombre de places de stationnement privé proposées aux résidents, en prévoyant par exemple la réalisation de :*
> - *0,7 places par logement pour les Docks de Saint Ouen ;*
> - *0,5 places par logement pour le projet Danube à Strasbourg. »*[1]

D'autres acteurs ont par ailleurs produit leurs propres guides de préconisations. Ainsi l'Union sociale pour l'habitat, a souhaité valoriser les apports des organismes de logement social dans la conception des quartiers dits durables au sein d'une publication spécifique. L'USH affirme ainsi vouloir proposer des préconisations pour la conception des quartiers dits durables à partir de retours d'expériences :

> *« Ce guide s'efforce de définir un certain nombre de principes de conception et de gestion qui nous paraissent utiles pour orienter la réalisation des écoquartiers. Il repose sur les enseignements que nous avons pu retirer de l'évaluation de la conception de cinq écoquartiers et des connaissances dont nous disposons sur un certain nombre d'autres réalisations similaires. »* (USH, 2012, p.1)

---

[1] CETE de Lyon, 2010, *Le stationnement dans les écoquartiers - Quelques pratiques intéressantes tirées du concours national 2009*, p.1

Dans ces différents exemples, les lauréats, particulièrement de l'appel à projets EcoQuartier, ont une place très importante. Dans la douzaine de publications que nous avons pu consulter, plusieurs quartiers sont revenus de façon quasi-systématique (notamment De Bonne à Grenoble, La Courrouze à Rennes, ou encore Bottière-Chénaie à Nantes).

I.2.c. Des visites de projets « pionniers »

De nombreuses visites de quartiers dits durables exemplaires sont réalisées par des élus, aménageurs, services techniques, assistants à maîtres d'ouvrage et collectivités locales. Elles sont souvent l'occasion de rencontres avec des élus, des représentants de sociétés d'aménagement, des services techniques mais aussi des concepteurs, associations, bailleurs, habitants et promoteurs. Comme nous l'avons précisé, de telles visites sont organisées dans le cadre des Clubs, notamment EcoQuartier, mais aussi indépendamment par des acteurs désireux de lancer des démarches localement.

La revue Cosmopolitiques[1] revient sur des visites organisées par des élus écologistes français à Fribourg : ils constatent qu'ils ont été « *propulsés sur une autre planète* », qu'ils ont subi un « *choc culturel* » et se sont « *extasiés* » devant les innovations techniques et architecturales. Les participants à ces visites détaillent les raisons de leur déplacement et le bilan qu'ils en font. A titre d'exemple, lors d'un voyage organisé par la Direction Régionale de l'Equipement, de l'Aménagement et du Logement du Limousin en 2013[2], le directeur de l'urbanisme de la ville de Limoge déclare :

> *« J'étais intéressé de comprendre comment des quartiers aussi importants pouvaient fonctionner sans véhicule et perplexe quant à leur accessibilité pour les riverains […] Bien que le principe de reproductibilité n'apparaisse jamais une bonne solution, nous pouvons nous inspirer de la hiérarchisation des trames urbaines de déplacement. »*

Si certains font part de leurs ressentis lors de cette expérience, d'autres abordent les leçons qu'ils en tirent pour leurs pratiques professionnelles, comme un adjoint au maire de Limoges :

> *« J'étais déjà allé à Fribourg il y a quelques années et j'étais très intéressé de voir comment ces écoquartiers avaient évolué dans le temps. Comme la première fois, je suis étonné de l'atmosphère qui se dégage quand on se promène à l'intérieur du quartier, il y a une sérénité, un confort et un calme qui sont très agréables et la première pensée qui me vient est « j'habiterais bien ici ». L'idée serait de se servir de ces exemples pour progresser dans le travail de qualité que l'on mène à Limoges avec les lotisseurs en restant dans des conditions économiquement viables. »*

Lors d'une visite du quartier De Bonne à Grenoble, un élu de la ville de Limoge rapporte : *« il s'agit là encore d'éléments à méditer et à adapter ». Ou encore, une élue de la communauté d'agglomération de Limoges-Métropole ajoute : « Limoges doit s'en inspirer. […] Jusqu'à présent, Limoges n'a pas été trop timorée dans le domaine de l'invention et/ou de l'innovation. Voilà un nouveau challenge de premier choix... ».* La question de la reproductibilité ou transférabilité est abordée dans divers témoignages, et elle est souvent l'une des motivations majeures de ces

[1] Citations extraites du compte-rendu du voyage : http://www.cosmopolitiques.com/node/347
[2] Citations extraites du compte-rendu du voyage : http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/visite-des-ecoquartiers-vauban-et-a1522.html

visites. Il s'agit alors de voir ce qui se fait dans ces quartiers qualifiés d' « exceptionnels » (« *Fribourg est bien la référence internationale. Tout semble fonctionner naturellement* »[1]) pour en tirer des leçons localement, comme l'explique un chargé de projets lors d'une visite de la ZAC De Bonne :

> *« Cette opération répond à l'ambition de la Ville de Limoges de mixité urbaine des fonctions et des populations. Les points pouvant être reproduits pourraient être les suivants : la qualité des espaces publics ; la mixité des fonctions développées (habitat, commerce, activité) ; les exigences de performances thermiques des bâtiments. »*

De même, un acteur rencontré lors d'une visite à Fribourg nous vantait les mérites de ce type de visite d'opération qui lui permettait d'amener des éléments à la discussion, du « concret » :

> *« On est allés voir ailleurs comment ça se faisait, piocher un peu des expériences pour s'en inspirer. Effectivement, ça fait réfléchir, ça donne des idées. Les précédentes visites qu'on a faites, ça nous a permis d'avoir du concret à partir duquel on a discuté »*[2].

Finalement, comme l'explique Nadia Arab, ces visites dans des quartiers repérés comme particulièrement innovants relèvent de logiques d'actions différentes et complémentaires : « *Découvrir ce qui existe ailleurs et « dénicher » des concepts originaux […] ; Valider ou invalider des hypothèses de programmes […] ; Comprendre les modes de fonctionnement des équipements et évaluer leur faisabilité dans le contexte local* » (2007, p.41).

Certains quartiers-phares du nord de l'Europe, fréquemment cités par les élus et professionnels, profitent de cet engouement pour organiser l'accueil des visiteurs. Ainsi, une agence de voyage (Freiburg Futour) s'est spécialisée dans les visites des sites écologiques de Fribourg, qui représenteraient annuellement 4000 à 5000 visiteurs pour le seul quartier de Vauban, dont plus de la moitié sont francophones. Au retour, les porteurs de projets cherchent à importer certains caractères des quartiers rencontrés, notamment les plus visibles (esthétiques et techniques pour la plupart). Les transferts de démarches existent également.

Pour mieux appréhender le rôle de ces références dans l'élaboration des opérations engagées en France, le rapport *Concertation Démocratie Environnement* consacré aux quartiers dits durables français a mené une enquête auprès de 87 porteurs de projets en France (Zetlaoui-Léger *et al*., 2013). Cette étude mentionne que 62% des personnes interrogées évoquent des visites de quartiers « pionniers » dont 1/3 des cas en France, 2/3 des cas en Europe (notamment en Allemagne).

Ces visites de sites, notamment à l'étranger, ont parfois joué le rôle de déclencheurs pour des projets locaux en France, et ont permis à des élus ou techniciens parfois déstabilisés par une remise en cause de leurs pratiques antérieures, de bricoler à partir d'exemples concrets :

> *« Parmi les premiers projets en France, beaucoup sont nés à la suite de visites effectuées dans ces quartiers devenus des destinations phares pour le tourisme écolo-culturel. Lorsqu'ils sont de retour dans leurs communes, les maires se trouvent des alliés pour lancer leur projet : des associations qui font pression localement, des urbanistes et des*

---

[1] Selon le référent écoquartier de la Direction des Territoires du Limousin. Citation extraite du compte-rendu du voyage : http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/visite-des-ecoquartiers-vauban-et-a1522.html

[2] Propos recueilli au cours d'une visite de Vauban à Fribourg, lors du Forum des Ecoquartiers de Strasbourg en novembre 2010

fonctionnaires municipaux qui militent pour des villes écologiques. Les articles dans des journaux et autres revues qui encensent ces expériences nord-européennes complètent cette atmosphère favorable et encourageante, voire stimulante. Le consensus apparente est là, les volontés politiques locales semblent sans faille, les encouragements de l'Etat sont distribués à profusion. Tous les maires, ou presque, convoquent leurs conseils, leurs techniciens et leurs concitoyens pour réaliser un écoquartier dans la commune. » (Souami, 2011, p.20-21)

Ces visites agissent donc comme des stimuli pour l'action locale, apportant des objectifs concrets et des outils déjà expérimentés. Les porteurs de projets sont appuyés pour cela par divers acteurs, qu'ils soient locaux (groupes de pression, attentes des habitants) ou nationaux (incitations, appels à projets, formations ou colloques). Les militants de ce type de projets ont bien compris l'attrait que pouvaient avoir les réalisations pionnières, le pouvoir de persuasion qu'ils pouvaient en retirer, ainsi un guide édité par la Revue Durable « *propose des pistes pour mordre les mollets des élus jusqu'à ce qu'ils se mettent à promouvoir des écoquartiers* » (p.56).

I.2.d. Une mise en concurrence des projets

Les démarches d'appels à projets reposent sur un principe d'engagement individuel des porteurs de projets à participer et donc à se conformer à une grille d'analyse. Ils visent aussi à distinguer l'exceptionnalité, comme l'explique le chargé de la démarche EcoQuartier :

« Certes, les projets ne sont pas forcément parfaits. Mais l'objectif est de montrer que sur certains points, ils sont allés plus loin que les autres. C'est à la fois les valoriser et encourager les autres à faire de même. » [1]

Les termes employés dans les appels à projets nous semblent révélateurs des stratégies employées dans les différents appels à projets.

Figure 31 : Récurrence des termes dans les appels à projets

	Exemple / exemplarité	excellence	Bonnes pratiques
EcoQuartier 2009	9	2	2
EcoQuartier 2011	6	2	6
Urbanisme durableS 2009	1	0	2
Urbanisme durableS 2011	0	0	3
Nouveaux Quartiers Urbains	2	0	0

Sources : appels à projets, réalisation : auteur

Si on compare avec les autres appels à projets étudiés, les appels à projets EcoQuartier insistent davantage sur la vocation d' « exemplarité » des projets, ce qui s'explique notamment par leur volonté d'impulser une dynamique dans tous les nouveaux projets en France. L'utilisation de certains termes montre les différences de stratégies des appels à projets : ceux qui utilisent les projets à l'échelle du quartier comme des vitrines (EcoQuartier, ANRU), que cela soit pour

[1] Entretien du 8 avril 2011

valoriser une image de marque ou dans un objectif de pédagogie, et ceux qui cherchent à appliquer à cette échelle du quartier une stratégie plus large (Nouveaux Quartiers Urbains).
Les prix décernés se situent ainsi dans un univers de concurrence et de compétition : *« ils ne viennent pas certifier le respect de standards mais distinguer l'exceptionnalité* » (Epstein, 2013, p.15), ils « *instituent et légitiment la mise en concurrence des territoires* » (p.16). Il s'agit donc bien là de « *gouverner par les honneurs* » (Ihl, 2007, cité par Esptein, 2013) comme l'avance Renaud Epstein, afin de mettre en avant des projets exemplaires et donc de leur faire jouer le rôle de vitrine.

De plus, la création en 2009 d'un Grand Prix National marque la volonté d'exporter cette image en Europe, en plaçant des projets ainsi valorisés au rang des « exemples » européens. Le label EcoQuartier lancé en 2012 témoigne de cette ambition de faire figurer plusieurs quartiers français parmi les exemples européens :

> *« Le label ÉcoQuartier sera également un levier de valorisation, de comparaison et de partage à l'échelle internationale d'une vision de la ville durable. Il sera l'occasion de diffuser les bonnes pratiques et les savoir-faire français. »*[1]

Le ministère a même souhaité lancer un « benchmarking » des quartiers européens afin de positionner les quartiers primés français dans cet univers comparatif :

> *« Pour accélérer la comparaison avec ces autres démarches et les projets phares, spécifiquement en Europe, un premier benchmark européen a permis de positionner les trois grands prix EcoQuartier (la ZAC de Bonne de Grenoble, le Plateau de Haye de Nancy-Laxou-Maxéville et la ZAC de L'Union de Roubaix-Tourcoing-Wattrelos) au sein d'un panel de 22 projets européens de référence. »*[2]

L'objectif est bien à la fois de porter une forme d'émulation entre villes et de promouvoir une hiérarchie, en créant des outils afin d'« *évaluer les potentiels de développement et positionner une ville* »[3] dans un univers compétitif. Ces outils s'inscrivent donc dans des stratégies empruntant à la fois à l'apprentissage par les « bonnes pratiques » et à leur normalisation, mais cherchant aussi à valoriser les projets, dans une logique concurrentielle, tout ceci dans l'objectif de les positionner sur un marché urbain (Le Galès, 1993).
En France, des recherches émergent sur cette question (Navez-Bouchanine, Valladares, 2007 ; Gaillard, Matthey, 2011 ; Epstein, 2013), décelant dans ce mode de gouvernance des « *signes et des leviers du basculement dans un régime de concurrence inter-urbaine* » (Epstein, 2013, p.16).
La valorisation de « bonnes pratiques », le développement de démarches basées sur des formes de « benchmarking » et de concours, participent d'une action publique locale basée sur des formes de compétition-coopération. La diffusion de projets urbains exemplaires prendrait toute sa place au sein d'une *« vraie concurrence interurbaine internationale où est prônée une circulation de « modèles urbains gagnants », indépendante de toute considération sur la singularité des contextes urbains et des interactions entre acteurs locaux* » (Navez-Bouchanine, Valladares, 2007, p.9).

---

[1] METL, 2012, *Dossier de presse : Lancement du label national EcoQuartier*, 14 décembre, p.12
[2] *Ibid.*, p.12
[3] ESPON, USESPON, 2013, « Le benchmarking urbain », http://www.espon-usespon.eu/dane/web_articles_files/937/support_material_urban_benchmarking_fr.pdf

II. Les appropriations locales de la norme

Après avoir montré comment des projets exemplaires se diffusent, des « bonnes pratiques » se banalisent, nous cherchons à comprendre quelles sont les formes locales d'adaptation de ces principes.

II.1. Adaptations locales des principes du développement urbain durable

Nous nous demandons tout d'abord quelles sont les origines de l'engagement des collectivités locales dans de telles démarches de quartiers dits durables ?

L'émergence des projets de quartiers dits durables pourrait être liée à la diffusion des appels à projets que nous avons analysés. Or, il apparait (Figure 32) que la plupart des projets sont antérieurs au lancement de ces démarches (à partir de 2008 pour les 3 appels à projets).

Figure 32 : Lancement des opérations et candidatures aux appels à projets

Ville	Quartier	Date DC	1ères livraisons	Candidature Eco Quartier	Candidature Nouveaux Quartiers Urbains	Candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS	Candidature Autres récompenses
Angers	Desjardins	2004	2007				2011 2010
Garges-les-Gonesse	La Muette	2005	2006	2009		2009	
Grenoble	ZAC de Bonne	2004	2007	2009 2013			
Les Herbiers	Val de la Pellinière	2005	2007				2007 2012
Ivry-sur-Seine	Ivry-Confluences	2010	2013	2011	2011		2009
Lyon	La Duchère	2005	2008	2011 2013		2009	
Montreuil	M'Montreuil	2009	2013	2011	2009		
Nancy/Laxou/Maxéville	Plateau de Haye	2004	2007	2009 2011 2013		2009	
Nantes	Prairie au duc	2004	2007	2009			
Nantes	Bottière-Chénaie	2003	2007	2009 2013			
Rennes	La Courrouze	2003	2009	2011 2013			2006
Saint Ouen	Les Docks	2007	2013	2013	2008		2009

Réalisation : auteur, 2014

Dans l'échantillon de candidatures que nous avons analysé, seuls Ivry Confluence et M'Montreuil ont été lancés après les premiers appels à projets français. De plus, 7 projets sur 12 avaient déjà livré des équipements et logements avant le lancement de ces appels à projets. De nombreux projets ont ainsi été lancés avant la diffusion de ces appels à projets. Ils ont intégré certains enjeux du développement urbain durable au cours de la phase de conception proprement dite.

Et pourtant, la dénomination d'écoquartier apparaît très largement majoritaire dans les projets que nous avons pu analyser (voir ci-dessous).

Figure 33 : Qualification des projets dans les candidatures aux appels à projets

	Qualifications associées			
	Ecoquartier	**Quartier durable**	**Quartier vert / quartier paysager**	**Opération de développement urbain durable**
ZAC Desjardins (Angers)	x	x	x	
La Muette (Garges-lès-Gonesse)	x			x
De Bonne (Grenoble)	x	x		
Val de la Pellinière (Les Herbiers)	x		x	
Ivry-Confluence (Ivry sur Seine)	x			
La Duchère (Lyon)	x	x		
M'Montreuil (Montreuil)	x	x		
Plateau de Haye (Nancy)	x			
Prairie au Duc (Nantes)	x			
Bottière-Chesnaie (Nantes)	x	x		
La Courrouze (Rennes)	x			
Docks de Saint Ouen (Saint Ouen)	x			

Source : candidatures aux appels à projets et sites internet, réalisation auteur

Or, comme nous l'a expliqué le porteur de la démarche ministérielle, la dénomination d'écoquartier ne faisait pas consensus lors de l'institutionnalisation du terme au Grenelle de l'environnement de 2007. Mais ayant été employée par défaut dans les conclusions du Grenelle, elle a été adoptée comme terme générique par la suite

Selon l'enquête dirigée par Jodelle Zetlaoui-Léger, la qualification d' « écoquartier » est la plus fréquente pour les quartiers s'inscrivant dans une démarche de développement durable, ce qui laisse à penser que l'appel à projet ministériel a permis de fédérer les projets ; le terme est devenu quasi générique pour les projets se revendiquant d'un développement durable. La recherche montre que cette appellation émerge à partir de 2004, mais se généralise surtout après le lancement du premier appel à projet ministériel, prenant alors la place de la qualification « quartier durable » notamment.

La démarche du ministère a représenté une véritable impulsion auprès des acteurs locaux : en effet, 60% des opérations, entre 2008 et 2009, sont ainsi qualifiées d'écoquartier, au moment du lancement de l'appel à projet ministériel. Ce mouvement concerne notamment beaucoup d'opérations entamées au début des années 2000 et ayant changé de qualification :

> *« On peut donc penser qu'un nombre important d'opérations en cours (le lancement des premières études a eu lieu en moyenne en 2002-2003) a été désigné ainsi à cette occasion, soit pour être conforme au cadre de la candidature (60% de ces opérations se sont portées candidates au concours de 2009), soit emporté dans un mouvement général. »* (Zetlaoui-Léger *et al.*, 2013, p.67)

L'adoption du terme écoquartier se fait souvent en parallèle d'une inscription dans la démarche portée par le ministère. L'appropriation d'un terme marqué par une démarche spécifique (en France) inscrirait ainsi les porteurs de projets dans une dynamique collective autour d'outils :

> *« Apparaît ainsi une forme d'échange entre l'Etat et les collectivités locales qui se cristallise autour du vocable d' « écoquartier » et qui en fait une sorte de vecteur technico-politique. »* (Zetlaoui-Léger *et al.*, 2013, p.70)

En fait, quelques entretiens que nous avons réalisés nous renseignent sur la réception des appels à projets par les porteurs de projets.

Ainsi, à La Courrouze, le projet avait été lancé sans se revendiquer « écoquartier », bien que mettant en œuvre des principes de développement urbain durable, et en essayant d'innover par rapport aux politiques de l'agglomération. Lors du lancement du premier appel à projet, l'aménageur a souhaité répondre pour se confronter à la grille :

> *« Au début, c'était pas vraiment dans l'esprit d'écoquartier, c'était surtout du développement durable. On essayait de faire un peu mieux que la politique de l'agglo, qui est déjà ambitieuse. […] finalement la démarche du ministère a pu nous aider. On s'est aperçu que c'était pas seulement avoir un prix, ça pouvait aussi nous aider à améliorer notre projet. Ça nous a obligé à prendre un peu de recul et réfléchir à certains points qu'on avait peut-être négligés, à trouver des exemples de choses qu'on pourrait faire ici. »*[1]

Ainsi, le chargé de projet nous expliquait qu'à la fois cette candidature était « *une volonté de valoriser ce qu'on a fait* », d' « *avoir une reconnaissance nationale et faire connaître les innovations* », ou encore de se donner toutes les chances « *d'avoir des financements sur certains axes du projet, on a toujours besoin de choses supplémentaires qui sont difficiles à financer sans une forme de reconnaissance institutionnelle* » [2]. Mais c'était également une ambition collective, à la fois portée par les élus et les professionnels : « *Les maires des deux communes sont très engagés sur le développement durable, depuis longtemps. La Courrouze, c'est l'occasion de mettre en œuvre leurs idées sur le sujet. […] et pour nous aussi, on est sensibles à ça, on a tous envie d'aller plus loin sur l'écologie.* »[3].

Les porteurs du projet de La Courrouze nous ont répété à plusieurs reprise être « méfiants » vis-à-vis d'une démarche dont ils craignaient la trop grande normalisation ; ils se sont finalement appropriés la grille jusqu'à rebaptiser le projet d'écoquartier. Ils revendiquent cependant le fait que chaque projet puisse avoir sa propre lecture de la grille selon le contexte local :

> *« La grille écoquartier pour nous c'est… une grille d'analyse si on veut. On part pas de la grille : on regarde ce qu'on a fait à travers les questions posées. Donc il ne faut pas non plus que ça soit trop contraignant, il faut à mon avis que ça reste un cadre. Chaque ville doit pouvoir monter ses projets comme elle l'entend, selon ses objectifs propres, sa stratégie, ses acteurs locaux. »*[4]

---

[1] Entretien auprès d'un chargé de projet de La Courrouze, 14 juin 2011
[2] Entretien auprès d'un chargé de projet de La Courrouze, 14 juin 2011
[3] Entretien auprès d'un chargé de projet de La Courrouze, 14 juin 2011
[4] Entretien auprès d'un chargé de projet de La Courrouze, 14 juin 2011

Ces différents arguments se retrouvent dans les discours de divers porteurs de projet que nous avons interrogés[1].

La commune des Herbiers a été primée pour le projet du Val de la Pellinière à différents concours : le prix Art Urbain en 2007 et le prix du CAUE 85 en 2012. L'objectif était à la fois, selon les mots du responsable de l'aménagement, de « *faire connaître les innovations et l'ambition* », de « *partager aussi certaines bonnes pratiques. Un projet comme celui-ci c'est aussi une expérience qui peut être utile pour les autres communes de la région* »[2].

De même, selon le responsable d'opération, l'objectif de la candidature de la ZAC Paul Claudel à Amiens au Forum des projets urbains était bien de servir de vitrine pour « *une démarche participative exemplaire pour la 4ème tranche* ». Il explique que « *nous avons été très ambitieux sur cette opération, on a tenté pas mal de choses, on s'est tous mobilisés sur ce projet. A un moment on s'est dit, comment valoriser ça ? […] Participer à ce type de manifestation c'est pouvoir le montrer aux autres, mais c'est aussi en interne un aboutissement pour les efforts qu'on a faits.* »[3].

Dernier exemple, un chargé d'opération de la ZAC Desjardins à Angers nous a expliqué que « *ces prix que l'on a obtenus*[4] *c'est surtout pour faire connaître notre quartier. Ça nous a permis aussi de nous faire un nom, à la fois pour la SEM mais aussi pour la ville, de montrer qu'Angers a des projets intéressants. De faire parler de nous* »[5]. Un autre chargé de projet sur cette opération ajoute que « *c'est important de faire des prix un peu différents, certains locaux, d'autres nationaux. C'est pas les mêmes retombées, c'est pas la même audience, si on peut dire ça.* »[6].

A Saint Ouen, les porteurs de projets revendiquent une conception particulière de l'écoquartier, qui leur a permis de mobiliser les acteurs autour du projet :

> *« Ici on a des problématiques particulières, sociales, environnementales, industrielles etc. Et parler d'écoquartier ça a été un moyen de se dire qu'il fallait qu'on essaye de faire autrement le projet [...] Ça met un peu une dynamique : on n'est pas sur un projet normal, on est sur un écoquartier, donc on se donne les moyens de réussir.»*[7]

L'aménageur et la ville se sont ainsi saisis de ce nouvel objet urbain pour mobiliser les acteurs locaux, intégrer des nouveaux savoir-faire dans le projet (notamment en associant une AMO développement durable). Cette volonté de valoriser une approche particulière du projet urbain, en se référant au développement durable, permet ainsi dans certains contextes difficiles (notamment pour des projets menés dans des friches industrielles polluées comme à Saint Ouen ou à La Courrouze) de mobiliser des acteurs et des financements supplémentaires indispensables. Il s'agit ainsi comme nous l'a expliqué l'un des chargés de projets de La Courrouze, de « *mettre en avant l'approche écoquartier pour que les gens s'investissent, alors que sinon ils ne seraient jamais venus construire là où il faut dépolluer.* »[8]

---

[1] Questionnaire envoyé à 35 porteurs de projets de quartiers dits durables déjà avancés (livraisons depuis plus de 2 ans), 8 ont répondu, complétée par des entretiens téléphoniques pour 6 d'entre eux.
[2] Entretien du 14 juin 2012
[3] Entretien du 25 avril 2012
[4] Le projet a reçu le prix « Le Moniteur », le prix du CAUE 49, le prix « Les victoires du Paysage »
[5] Entretien du 27 août 2012
[6] Entretien du 6 avril 2012
[7] Entretien du 5 mars 2013
[8] Entretien du 14 juin 2011

Dans ce même esprit, plusieurs villes se sont basées sur un projet local d'écoquartier pour construire une culture locale généralisée, par exemple en rédigeant des chartes se réappropriant certains principes (par exemple la Charte Ecoquartier d'Ivry sur Seine ou celle de la communauté urbaine de Lille Métropole). L'expérience du Nord Pas de Calais est intéressante car les acteurs locaux y ont fait le constat d'un foisonnement d'outils rendus nécessaires par un développement durable insaisissable. Si ces acteurs expriment la nécessité d'une régulation, ils cherchent à favoriser la territorialisation de leurs outils, sont demandeurs d'outils appropriables et moins descendants. Ils créent donc en 2013 un « Manifeste pour un urbanisme durable », construit comme une charte locale partagée, devant guider et promouvoir un urbanisme durable. Ces projets locaux, plus que des modèles ou des « caisses à outils », deviennent davantage des objets-supports de dynamiques locales, permettant d'associer des acteurs très divers autour d'un projet commun, basé sur la réponse locale à des enjeux globaux.

II.2. Le développement urbain durable : une action locale

L'injonction au local est permanente dans le développement urbain durable. La Charte d'Aalborg (1994) précise ainsi que « *chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin de parvenir à la durabilité* »[1]. Cette affirmation de la nécessité d'adapter des enjeux planétaires à un contexte particulier rejoint plus largement la formule « *agir local, penser global* »[2], véritable leitmotiv des partisans du développement durable.

Plus particulièrement, l'appel au local est un élément majeur des discours autour des quartiers dits durables. Cette mise en avant du territoire proche, de l'ancrage, s'effectue selon diverses modalités qu'il convient d'analyser ici, et qu'Etienne Crépon, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (Ministère en charge du développement durable), synthétise :

> *« Concevoir un éco-quartier, c'est cesser de considérer le sol comme un simple actif à valoriser à court terme pour l'envisager comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence et le devenir. […] C'est comprendre que la proximité est une richesse et une valeur pour les habitants. Tout cela implique un changement des pratiques en matières d'aménagement, plus proches de son contexte, intégré à son environnement, et ne plus faire d'urbanisme "hors sol".»*[3]

Ce manque d'ancrage, de prise en compte du contexte était justement l'une des critiques adressées par les chercheurs du Comité Scientifique et par les acteurs du Club EcoQuartier à la première grille EcoQuartier de 2009. L'appel à projet de 2011, remanié, précise :

> *« Cette notice ne propose pas de réponses types ou de solutions reproductibles : chaque projet doit pouvoir s'adapter à son contexte et à son environnement »*[4].

---

[1] Charte des villes européennes pour la durabilité, 1994, Partie 1, article 1.4
[2] Selon la formule employée René Dubos lors du premier sommet sur l'environnement en 1972
[3] ETIENNE C., 2008, « Edito », In PUCA, *Concevoir un EcoQuartier*, premier Plan n°16, p.1
[4] MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, p.5

Les autres appels à projets insistent aussi sur la place que doit prendre la prise en compte du contexte dans la formulation du projet. Les Nouveaux Quartiers Urbains doivent ainsi prendre en compte les interactions entre ces quartiers et l'espace urbain dans lequel ils s'insèrent :

> *« … s'inscrire dans un contexte urbain et l'histoire du lieu tout en rétroagissant sur la ville existante, en contribuant à son amélioration : le Nouveau Quartier Urbain se définit en fonction de la ville qu'il sert et qui le sert. »*[1]

Les candidats à l'appel à projet « qualité urbaine architecturale et paysagère » sont invités à s'appuyer sur les dynamiques existantes pour construire leur projet :

> *« Les quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine présentent des réalités diverses à la fois liées à leur époque et type de construction, mais aussi attachées au site et au contexte urbain dans lesquels ils ont pris place. Il semble nécessaire de s'interroger sur ce qui est « déjà là », produit d'une époque architecturale, urbaine et sociale et sur la façon dont peut être engagée une dynamique d'évolution urbaine.*
> *Donner du sens au projet, c'est rendre visible les bases, les identités sur lesquelles il prend appui, dans sa dimension conceptuelle et formelle, pour répondre aux dysfonctionnements et valoriser les atouts du territoire donné. »*[2]

L'analyse des dossiers de candidature montre qu'ils abordent la prise en compte du contexte d'une manière relativement limitée.
D'une part, si nous abordons la prise en compte de l'occupation antérieure des lieux, elle s'incarne surtout dans les projets en renouvellement urbain par la mise en valeur d'éléments de patrimoine : réhabilitation d'usines à Ivry-Confluences, à La Courrouze à Rennes ou à la Prairie-au-Duc à Nantes, projet de renouvellement des Murs à Pêches à Montreuil... Cette prise en compte du contexte local est particulièrement marquée dans les projets en rénovation urbaine, du fait notamment de l'importance des démolitions, réhabilitations d'immeubles (La Duchère à Lyon, Le Plateau de Haye à Nancy), des transformations de l'organisation urbaine (La Muette à Garges-lès-Gonnese) ou dans les allusions au contexte économique et social de ces quartiers. Dans les quartiers nouvellement créés, la prise en compte des activités préexistantes est très faible : subsistent seulement quelques allusions paysagères faites aux activités maraîchères à Bottière-Chénaie (Nantes).
D'autre part, les projets dans leur globalité abordent peu le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent, en dehors de la candidature de Montreuil, qui se veut comme une préfiguration d'un renouvellement global de la ville.

L'importance de procédures dites de « démocratie participative » est un autre aspect de cette injonction au local, chaque projet se présentant généralement comme intégrant à un degré élevé les désidératas de ses futurs habitants. Il s'agit de la sorte d'inscrire les projets dans le local, sur divers aspects, à l'image de la démarche menée sur le quartier de l'Union à Lille. Ce quartier, dont les activités industrielles présentes depuis 1860 sont en déclin, a cherché à inscrire une démarche participative comme support pour le renouvellement de l'identité locale : « *si les structures industrielles ont fermé peu à peu, la mémoire ouvrière reste vivace et les anciens*

---

[1] Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, p.3
[2] ANRU, CDC, 2012, *Qualité urbaine, architecturale et paysagère, 98 projets*, p.19

ouvriers des entreprises entendent s'exprimer sur le projet »[1]. Il s'agit alors de développer une identité fondée sur la mémoire encore vive du site : « *conscient de l'importance du passé industriel du site, synonyme de savoir-faire et de fierté au travail, [le projet] souhaite conserver une « sensibilité aux activités passées » du site* ».

Enfin, plus épisodiquement, l'importance du local apparaît via d'autres types d'actions ou revendications. Certains projets valorisent l'utilisation des ressources provenant d'un périmètre restreint dans certains quartiers, notamment par l'utilisation de matériaux locaux (Montreuil) ou de végétaux locaux (La Duchère à Lyon, La Courrouze à Rennes) ; ou encore avec l'émergence de dynamiques cherchant à s'appuyer sur des productions locales : par exemple avec la multiplication des projets de jardins collectifs (dans la quasi-totalité des projets analysés), et plus rarement liés à la consommation locale (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne, à Lyon et Montreuil).

[1] MEDDETL, « mémoire(s), identité des territoires et des populations », in CETE du Sud-Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, p.2

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons explicité les ressorts de ce qui relève d'une homogénéisation des projets. Des standards de pratiques sont communs aux divers projets analysés, malgré certaines adaptations ou innovations locales qui restent marginales.

Les « bonnes pratiques », un outil de régulation de la production urbaine

Les appels à projets que nous avons analysés révèlent des objectifs convergents de valorisation de « bonnes pratiques » et de promotion de l'excellence dans la production de ces quartiers. Les porteurs des appels à projets cherchent à impulser des dynamiques tout en évitant d'en passer par une normalisation. Ils redéfinissent leurs positionnements autour de fonctions d'animation et de régulation des pratiques locales, par la diffusion de « bonnes pratiques » sur le territoire.

Les acteurs locaux sont en effet eux-mêmes demandeurs d'outils afin de mieux appréhender les changements de pratiques professionnelles rendues nécessaires par les impératifs environnementaux. Les « bonnes pratiques » deviennent alors un outil de diffusion de références et de méthodologies, circulant dans des scènes diverses de valorisation des projets repérés comme exemplaires. Ainsi, clubs opérationnels, guides méthodologiques, visites de terrains ou encore « benchmarking » de projets focalisent les regards sur quelques opérations-phares, sur quelques dispositifs largement diffusés. Ces bonnes pratiques interviennent ainsi comme de nouvelles modalités de régulation des pratiques opérationnelles par les institutions.

Il faut tout de même noter que les porteurs de projets revendiquent des formes d'appropriation des principes portés par les appels à projets. Certains acteurs locaux mettent en avant leur adaptation des principes de ces quartiers dits durables par la rédaction de chartes locales. L'inscription dans ces dynamiques des quartiers dits durables est pour eux à la fois un moyen de valoriser les réalisations locales, de faire reconnaître des initiatives menées au travers de leurs projets ou encore de mobiliser des financements exceptionnels. Pour certains, l'affichage du qualificatif de « quartier durable » ou d' « écoquartier » a permis de mobiliser des acteurs et des financements dans le cadre de projets complexes.

Mais, finalement, l'analyse des projets montre que cette adaptation locale et cette prise en compte du contexte restent à la marge dans la réalisation de ces quartiers. Ainsi, les candidatures abordent très peu le contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent, font très peu référence à des stratégies politiques plus générales, pour se concentrer sur la présentation des particularités de ces projets. De même, la prise en compte de l'histoire locale est limitée à la mise en valeur d'éléments de patrimoine, notamment dans les quartiers en renouvellement urbain, alors que les dynamiques sociales préexistantes sont uniquement suggérées dans l'intégration des habitants au sein des démarches participatives.

Nadia Arab nous rappelle que la diffusion de ces « bonnes pratiques » comme manière de diffuser un changement des pratiques n'est pas nouvelle. Elle note que, historiquement, la circulation des innovations, des savoirs et des normes techniques s'est faite au gré des avancées scientifiques et des expérimentations. Mais ce qui nous semble intéressant ici, c'est que cette pratique « *reprend de la vigueur avec le développement durable* » (Arab, 2007, p.34), notamment sur son volet environnemental. Ces « bonnes pratiques » trouvent leur traduction concrète dans

des référentiels techniques méthodologiques qui se diffusent, comme autant de « *« packages » méthodologiques et [d'] indications pratiques, assortis de calendriers plus ou moins normatifs, qui constituent une sorte de chemin à suivre, présenté de manière simple, rassurant* » (Navez-Bouchanine, 2007, p.102).
Raphaël Billé (2009) appelle « *stratégie du pilote* », une manière de juxtaposer des expériences plus ou moins innovantes en vue de parvenir à une transformation plus profonde et plus globale des modes de développement qui est donc cruciale. L'idée est que ces expériences pilotes, primées ou labellisées, ont un pouvoir de séduction auprès des acteurs et que leur diffusion pourra participer localement à un changement des pratiques. La démarche se fonde ainsi, comme l'explique Daniel Béhar à propos de la politique de la ville, sur une hypothèse de « *« contamination de proximité » des processus de changement* » (1997). Mais, relativise Raphaël Billé, *« rien n'indique en théorie que les « bonnes pratiques » soient destinées à « faire tache d'huile »* » (2009). Ce postulat de la « tache d'huile » qui fonde la démarche du ministère, s'appuie sur l'hypothèse que « *la conjonction d'un intérêt objectif à un changement donné et d'une impulsion exogène favorable* » (Billé, 2009) favoriserait le changement des pratiques. Reste donc à faire la preuve du rôle positif qu'auraient ces expérimentations, afin d'éviter qu'elles ne nourrissent des espoirs déçus, c'est-à-dire relever davantage de *« démultiplication à l'infini de l'exception davantage que de la transformation de l'ordinaire* » (Behar, 1997).

Une réduction du champ des possibles ?
Les processus à l'œuvre favorisent une réduction du champ des possibles en matière de conception de la ville. La diffusion de projets pionniers faisant figure de « bonnes pratiques » participe de la fermeture du regard sur ces quelques opérations « vitrines », en concentrant la diffusion sur les produits les plus transposables de ces expérimentations, en évinçant souvent une réflexion sur les processus, les démarches qui en sont à l'origine. L'approche technique prévalant dans les projets de développement urbain durable a ainsi contribué à mettre l'accent sur quelques réponses plus aisément transposables, visibles et attractives. Ces constats rejoignent ceux de Vincent Béal, qui pointe une « *limitation du « pluralisme » en terme de choix dans la production de l'urbain* » (2011, p247).

Paradoxalement, cette focalisation sur ces expérimentations éloigne du monde de l'expérience locale, en se concentrant sur la transposition ou l'adaptation de dispositifs. Nadia Arab (2007) nous invite d'ailleurs à considérer la contradiction qu'il existe entre la volonté de promouvoir des approches innovantes et les démarches qui se focalisent sur quelques modèles urbains qualifiés d'exemplaires. Notre analyse montre que cette homogénéisation des projets tend à faire prévaloir une conception gestionnaire et techniciste de la ville, dont la conception serait alors restreinte à la mise en œuvre de réponses éprouvées. Ce qui permet cette tentation du modèle à reproduire, c'est à la fois la nécessité de reconnaissance des projets dans un contexte de concurrence interurbaine où la mise en valeur des quartiers dits durables a un rôle important, et la place qu'ont pris certains dispositifs technologiques, largement transposés sans que leur utilité ne soit remise en question dans chaque projet, selon les contextes locaux. Cette standardisation des principes de conception a pour conséquence une moindre prise en compte des dynamiques locales dans la définition des projets.

CONCLUSION DE PARTIE

Dans cette partie, nous avons analysé au sein des projets de quartiers dits durables la prise en compte des enjeux sociaux, incarnés dans un appel au « vivre ensemble ». Nous avons montré que les discours avaient évolué sur l'appréhension des dimensions sociales. Considérant d'abord les dimensions sociales des projets au travers de la prévention des éventuels impacts sociaux, les discours ont par la suite affirmé ce « vivre ensemble » comme une manière de favoriser un changement des pratiques des habitants.
Les concepteurs des projets construisent des normes d'habiter à travers la figure d'un habitant-type, dont les pratiques correspondent aux projections des concepteurs. Ils mettent ensuite en œuvre des dispositifs sociaux ou techniques afin d'accompagner, de guider, voire de contraindre les pratiques des habitants de ces quartiers.
Cet objectif d'un « vivre ensemble », et les outils qui sont mobilisés dans les projets de quartiers dits durables, apparaissent très homogènes. Des références et « bonnes pratiques » se diffusent, régulant les pratiques locales, et participant d'une standardisation des projets menés.

Après avoir analysé la manière dont les enjeux sociaux étaient définis et pris en charge dans les discours des concepteurs de projets, nous chercherons pour débuter la partie suivante à comprendre comment ces principes s'incarnent localement.
Comment se mettent en œuvre les « bonnes pratiques » importées ? Quelles différences peut-on percevoir dans la mise en œuvre des principes du développement urbain durable selon les types de projet ? Comment les différents acteurs se réapproprient-ils les intentions des projets ?
Nous analyserons notamment la manière dont ces projets envisagent la normalisation des comportements, et le rôle que les concepteurs attribuent à l'espace. Comme nous avons pu le mettre en évidence dans les discours analysés précédemment, l'espace est-il conçu dans les projets locaux comme un support structurant des pratiques ?

Partie 3

Pratiques des habitants et appropriations aux Brichères et à Beauregard

Troisième partie : Pratiques des habitants et appropriations aux Brichères et à Beauregard

Dans cette troisième partie, nous allons confronter les principes de conception, les présupposés et intentions formulés dans les appels à projets et les candidatures locales, à deux projets que nous allons analyser plus finement. Il s'agit alors de comprendre ce qui se joue dans la conception de ces quartiers, dans la construction de réponses locales aux enjeux sociaux identifiés localement par les porteurs de projets.
Nous répondrons à quelques questions : Comment sont envisagés les modes d'habiter dans la conception de ces quartiers ? Qui sont les habitants qui viennent habiter ces quartiers ? Qu'y recherchent-ils ? Comment s'ajustent-ils à ces quartiers et aux dispositifs qui y sont mis en œuvre ?

Pour ce faire, nous avons choisi deux quartiers dont les caractéristiques relativement différentes nous permettront de mieux saisir la variété des processus à l'œuvre localement.
Nous avons montré précédemment que les principales différences d'appréhension des enjeux sociaux étaient liées aux contextes de production de ces quartiers dits durables. Cela a donc été le premier critère de choix des terrains. Les Brichères à Auxerre est une opération de rénovation urbaine, relevant du Programme National de Rénovation Urbaine[1], alors que Beauregard à Rennes s'est avéré être un exemple relativement précurseur de quartier créé *ex nihilo* sur des friches agricoles. Nous faisions donc l'hypothèse que les conditions de conception du projet seraient différentes, et que l'identification des enjeux sociaux et les réponses qui y seraient apportées se distingueraient d'un projet à l'autre. Les deux projets s'adresseraient, par exemple, à des ménages aux trajectoires résidentielles différentes : relogements dans un cas, installation potentiellement plus choisie dans l'autre. Dans ce cadre, la réalisation de la mixité sociale prendrait des formes distinctes puisque cherchant à répondre à des enjeux bien différents.
De plus, les caractéristiques de ces projets divergent, tant du point de vue des ambitions qui y sont formulées (440 logements sont prévus aux Brichères à terme, contre plus de 5600 concernés par le projet de Beauregard), que de la durée de l'opération (9 ans entre les premières et les dernières livraisons prévues aux Brichères contre 25 ans à Beauregard). Cette variété de programmation pourrait aussi expliquer d'éventuelles différences dans la mise en œuvre du « vivre ensemble ». Par exemple, nous faisons l'hypothèse que la programmation des espaces publics serait différente (on peut penser que leur taille dépendrait de celle du quartier) ou de la manière dont la conception a été programmée dans le temps (permettant ou non une appropriation progressive par les habitants, voire des adaptations des projets à des enjeux émergents).

[1] Le projet ayant fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, créée en 2003 et qui a la charge d'accompagner financièrement et techniquement les projets urbains menés dans le cadre de la politique de la ville.

Dans un premier temps, nous analyserons les principes de conception des projets (Chapitre 6) en mettant en évidence les références urbaines qu'ils mobilisent ainsi que les présupposés qui structurent la production de ces quartiers. Nous montrerons comment est envisagée la vie future dans ces espaces, de quelle façon ils envisagent la conception d'un « vivre ensemble » que nous avons pu mettre en exergue précédemment.

Cette analyse des projets locaux nous amènera dans un second temps à nous pencher sur la réception de ces principes de conception par les habitants (Chapitres 7 et 8). A partir d'entretiens menés auprès de 45 ménages[1] dans ces deux quartiers dits durables d'Auxerre et de Rennes, nous chercherons à comprendre comment s'organisent les pratiques et relations sociales dans ces quartiers. Nous analyserons la manière dont les habitants ajustent leurs modes d'habiter aux principes de conception de ces quartiers. Nous faisons l'hypothèse que cet ajustement est plus ou moins contraint selon leurs valeurs, leurs modes d'habiter ou leurs aspirations. Comment les habitants adaptent-ils leurs modes d'habiter à leur nouveau logement, à leur nouveau quartier ? Le fait de vivre dans un quartier dit durable est-il à l'origine de sociabilités particulières ? Dans quel cadre ?

[1] 17 ménages enquêtés à Auxerre, 28 ménages à Rennes

Chapitre 6

Les Brichères et Beauregard : principes de conception et projection des modes d'habiter

Chapitre 6 : Les Brichères et Beauregard : principes de conception et projection des modes d'habiter

En introduisant notre démonstration, nous avons émis l'hypothèse que des modes d'habiter particuliers sont véhiculés par ces projets de quartiers dits durables. En effet, nous avons montré qu'à travers la conception de ces quartiers, les porteurs de projets avaient l'ambition de modifier les pratiques des habitants afin de répondre aux objectifs de performances fixés en amont. Les porteurs de projets construisent une figure idéale-typique de l'habitant du quartier, relativement homogène d'un projet à l'autre, qui devient la perspective vers laquelle ils souhaitent faire tendre les pratiques des ménages.
Comment se mettent en œuvre ces principes de conception ? Sur quels modèles urbains les concepteurs s'appuient-ils ? Comment appréhendent-ils les pratiques futures dans ces quartiers ? Sur quelles normes d'habiter basent-ils leurs projets ?

En analysant deux quartiers aux caractéristiques bien différentes, que cela soit dans leur nature (renouvellement urbain ou création), ou par leur programmation (taille, nombre de logements, présence d'équipements), nous cherchons à montrer les différences qui peuvent exister dans l'identification d' « enjeux sociaux » spécifiques, et dans les réponses appliquées localement. Ces deux projets sont pour nous des révélateurs de décalages existants dans la mise en œuvre locale de principes communs de « vivre ensemble » étudiés précédemment. Nous analyserons donc ces deux projets séparément, puis reviendrons en conclusion de ce chapitre sur les convergences et les différences perceptibles.
Nous analyserons tout d'abord l'inscription de ces quartiers dans leurs contextes de production locaux. Ainsi, les deux projets présentés ici constituent des éléments importants des stratégies urbaines des villes concernées. Ils renouvellent les pratiques des acteurs locaux, que cela soit en faisant appel à des architectes de renom afin de marquer un changement politique et urbain par la rénovation urbaine des Brichères à Auxerre, ou en appréhendant le projet comme un « laboratoire » dans le cas du quartier Beauregard à Rennes.
Puis nous questionnerons les principes de conception de ces opérations et leur mise en œuvre d'un « vivre ensemble ». Nous nous pencherons particulièrement sur les espaces verts programmés dans ces quartiers, qui apparaissent comme des espaces-clés pour leurs concepteurs. Ces derniers les envisagent ainsi comme des réponses à divers enjeux, liés tant à leur intérêt écologique, au développement d'une vie collective ou encore à l'émergence d'une sensibilité à l'environnement local.

I. Les Brichères, un « écoquartier » en renouvellement urbain

Les Brichères est une opération de renouvellement urbain d'un quartier populaire d'Auxerre. Le projet présente donc certaines caractéristiques communes des projets de rénovation urbaine menés dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine. Toutefois, l'ambition d'en faire un « écoquartier » se traduit par des principes de conception particuliers, autour de la prise

en compte du milieu écologique, de la valorisation des espaces verts ou encore de la généralisation de l'éco-construction dans le quartier.

I.1. Des caractéristiques communes aux projets de renouvellement urbain

Le projet de Brichères reprend de nombreuses caractéristiques communes aux projets de rénovation urbaine menées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en France. Il cherche notamment à désenclaver le quartier, en le réintégrant dans l'espace urbain, et à en diversifier le peuplement afin d'aboutir à un équilibre social.
Cela correspond ainsi plus globalement aux objectifs du PNRU, qui « *vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible* »[1]. Il s'agit ainsi de les « *remettre en mouvement* »[2]. Cela passe tout d'abord par une diversification du peuplement, et plus particulièrement par la construction d'une offre en accession à la propriété afin d'attirer de nouvelles populations plus aisées ou de permettre un parcours résidentiel à certains ménages de ces quartiers :

> *« En restructurant le quartier, on en attend une nouvelle attractivité. L'arrivée de nouvelles populations plus aisées devrait apporter cette mixité sociale dont on espère un meilleur équilibre du quartier. »*[3]

Mais ce PNRU met aussi en avant une volonté de réinsérer ces quartiers dans la ville :

> *« Au-delà du quartier le PNRU visait une meilleure intégration dans la ville et dans l'agglomération. Cela passe par un désenclavement physique des quartiers. »*[4]

Ce projet des Brichères s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain plus global, impulsé par la ville d'Auxerre après un changement politique à la tête de l'exécutif local.

I.1.a. Le Projet de Rénovation Urbaine, projet global de la ville

L'élection d'un nouveau maire à la tête de la ville d'Auxerre[5], en 2001, marque une volonté de changement dans les politiques urbaines et environnementales de la mairie. Guy Férez (membre du Parti Socialiste), après avoir été notamment élu à l'urbanisme dans la mairie d' « ouverture » de Jean-Pierre Soisson (centre-droit), de 1989 à 1995, engage un changement de la stratégie urbaine de la ville.

Entre 2001 et 2005, plusieurs projets seront menés de front : une charte de la Démocratie Participative voit le jour en 2002[6], le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de

---

[1] Loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, article 6
[2] ONZUS, 2013, *Dix ans de Programme National de Rénovation Urbaine : bilan et perspectives*, p.7
[3] *Ibid.*, p.7
[4] *Ibid.*, p.9
[5] La ville d'Auxerre, préfecture de l'Yonne, accueille environ 40 000 habitants. Elle appartient à la Communauté des Communes de l'Auxerrois, créée en 1993 et regroupant 70 000 habitants.
[6] Instaurant des Conseils de Quartiers et des Assemblées de quartier, dotés d'un budget total de 140000 euros pour le financement de projets, gérés par une Commission des quartiers

développement Durables sont adoptés en 2004, l'Agenda 21 est voté en 2005, et un Projet de Rénovation Urbaine est lancé en 2005. La succession de ces différents documents stratégiques témoigne de la construction d'une véritable politique urbaine qu'a cherché à mettre en place la nouvelle équipe municipale dès son premier mandat. Comme l'explique le directeur des quartiers de la ville :

> *« L'arrivée de M. Férez, ça a lancé une dynamique. Beaucoup de choses ont changé à partir de là. Je pense qu'il a voulu aller vite dès le départ, sur des engagements par exemple sur les conseils de quartiers, mais aussi sur l'agenda 21, pour montrer qu'il allait faire autrement. »*

Ces différents documents ont cherché à impulser un nouveau projet pour la ville d'Auxerre, basé notamment sur une volonté de s'engager dans un développement durable. Ce développement durable tel qu'il est valorisé dans les différents documents stratégiques est d'abord envisagé sous l'angle du « respect de l'environnement » et de la recherche de la meilleure intégration possible de la ville dans son environnement proche. Il faut souligner ici que la ville d'Auxerre est une ville moyenne, historiquement liée à son contexte géographique par la présence de l'eau, et la proximité immédiate de la campagne.

Dès les années 1990, la ville a souhaité mettre en place une gestion différenciée des espaces verts, en s'inspirant de l'exemple rennais. Ce plan d'action, repris dans l'agenda 21, cherche à sensibiliser les acteurs locaux (élus, professionnels) aux enjeux environnementaux, notamment par la mise en place d'une commission « nature en ville » incluant les associations locales, avec ensuite la volonté de créer des sites « vitrines ». Celles-ci seront constituées d'une zone humide à préserver, et d'un espace d'expérimentation d'un urbanisme prenant en compte l'environnement, l'écoquartier des Brichères.
Classé en secteur de rénovation urbaine, le quartier des Brichères s'inscrit dans cette politique globale de développement durable à l'échelle de la ville, qui a élaboré son agenda 21 simultanément à un Plan de Rénovation Urbaine ambitieux.

Pierre Guilbaud, directeur de l'urbanisme à l'époque, explique que : « *dès 2001, le renouvellement urbain est une préoccupation de la municipalité d'Auxerre* »[1]. Ce projet de Rénovation urbaine s'appuie sur un diagnostic social et urbain mené sur l'ensemble des quartiers d'habitat social[2], lancé en 2002. Les constats présentés révèlent à la fois :

- une dégradation du bâti des différents quartiers concernés (« *pauvreté de l'aspect architectural* », « *obsolescence des logements* », « *vétusté des équipements techniques* »),
- une vacance en progression (« *une vacance qui se développe malgré une forte demande de logements sociaux* »),
- une paupérisation des populations et une fragilisation de la mixité sociale dans ces quartiers,
- un enjeu de sécurité.

[1] Ville d'Auxerre, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.3
[2] Cinq ZUS sont classées à Auxerre : Sainte Geneviève, Saint-Siméon, les Rosoirs, les Brichères et Rive Droite

Tout cela faisant craindre une fracture urbaine, « *une ville à deux vitesses* », où les quartiers sont « *accrochés à la ville par un fil* ». Le diagnostic fait aussi état de quelques potentialités de ces quartiers, notamment leur situation, « *des quartiers aux franges de la ville et de la campagne* ». Le Projet de rénovation urbaine soulève alors :

> *« … la nécessité d'agir rapidement et efficacement sur ces quartiers, aussi bien en terme de dédensification et de requalification urbaine que d'intégration et de mixité sociale »*[1]

Dans la convention signée entre la ville d'Auxerre et l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine en 2005, quelques objectifs sont mis en avant comme des réponses à ces enjeux identifiés :

- « *désenclaver les quartiers* » en développant des liaisons avec la ville,
- « *renforcer l'attractivité des quartiers* » par « *la valorisation des espaces existants et par l'aménagement d'espaces de centralité* »,
- diversifier l'offre de logements en mobilisant à la fois des démolitions-reconstructions et une lutte contre la vacance dans toute la ville (notamment en centre-ville)
- Favoriser une mixité des fonctions et « *clarifier l'usage des espaces libres publics-privés* »,
- « *maîtriser le rapport ville/campagne* » : il s'agit ici d' « *accrocher la campagne à la ville par la réalisation d'une trame verte intégrant coulée verte, jardins familiaux, espace de loisirs, circulations douces…* »,
- enfin développer la gestion urbaine de proximité

Ces objectifs correspondent plus largement à ceux développés dans le PNRU et dans la plupart des projets locaux, comme l'indique le rapport du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU en 2013. Ce comité, faisant le bilan des projets de rénovation urbaine menés localement, tire quelques traits communs, correspondant aux objectifs plus généraux du PNRU. La rénovation urbaine serait ainsi d'abord « *une pensée centrée sur l'urbain* » (CES, 2013, p47), privilégiant la modification du cadre de vie par des investissements lourds, notamment centrés sur la démolition de certains ensembles. L'objectif était d'en faire « *des quartiers comme les autres* », par des opérations de démolition-reconstruction visant à modifier physiquement ces quartiers, des opérations de résidentialisation afin de clarifier le statut des espaces, une diversification sociale et fonctionnelle, et enfin un désenclavement de ces quartiers en améliorant leur desserte en transports et voirie.

Cette ambition d'un grand projet de Rénovation urbaine est ainsi intégrée dans le Plan local d'urbanisme préparé entre 2002 et 2004 comme un projet à l'échelle de la ville. Cette « démarche globale » visait à intégrer ces quartiers dans le développement urbain de la ville d'Auxerre. Une demande est faite dès 2003 auprès de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour un Projet de Rénovation urbaine réalisé en deux temps, un premier acte étant signé en février 2005 concernant les Brichères, un second acte signé en 2008 pour les quartiers Rive Droite et Sainte Geneviève.

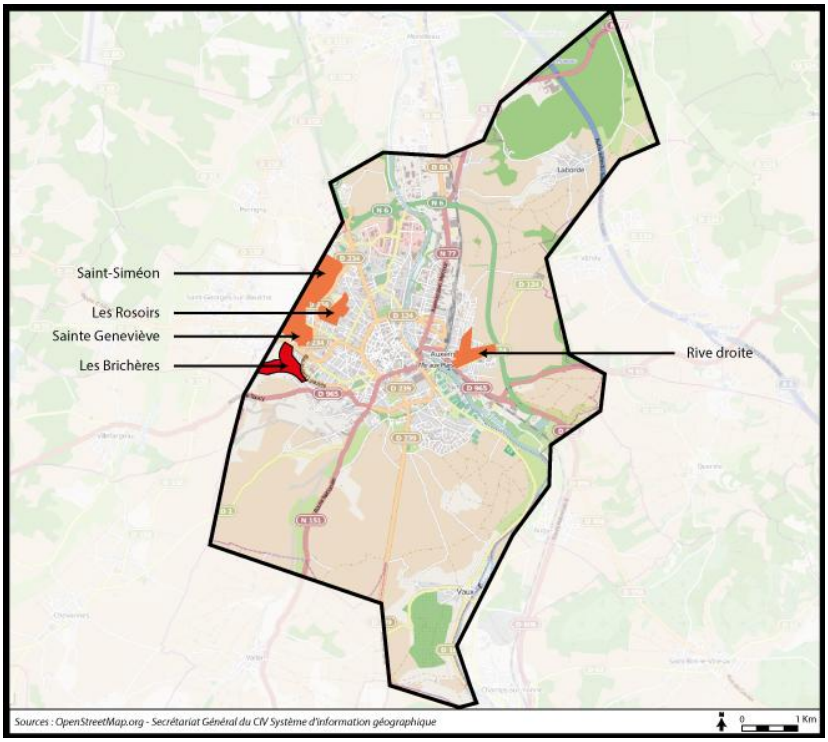
[1] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.4

I.1.b. Les Brichères, le « premier acte » d'un renouvellement urbain des quartiers de la ville

Le projet de rénovation urbaine des Brichères est présenté comme « *le premier acte de cette stratégie* »[1] : « *Ce nouveau quartier des Brichères constitue l'acte I qui sera prolongé par des interventions aussi lourdes sur deux autres quartiers de la Ville : Rive droite et Sainte-Geneviève* »[2].

Le quartier des Brichères est situé à l'ouest de la ville, à la frange entre ville et campagne. Il s'inscrit dans un secteur de la ville urbanisé à partir de la fin des années 1950 en plusieurs phases, par l'implantation d'un ensemble de bâtiments modernes construits ans les années soixante entre la campagne et un quartier pavillonnaire qui s'est surtout développé à l'après-guerre sur des espaces agricoles. L'opération des Brichères ne concerne cependant que le périmètre de la ZUS, c'est-à-dire se concentrant sur les immeubles d'habitat social, soit une surface de 23 ha dont 7,2 ha pour les secteurs bâtis. Presque 1900 habitants vivent dans les 287 logements sociaux présents dans la ZUS (3 tours soient 147 logements et deux barres soit 140 logements).

Figure 34 : Schéma de situation des Zones Urbaines Sensibles d'Auxerre



Source : convention ANRU, réalisation auteur

Le diagnostic établi dans le cadre de la signature de la convention entre l'ANRU et la ville d'Auxerre précise que ce quartier souffre d'une « *obsolescence architecturale et fonctionnelle* », d' « *espaces extérieurs déqualifiés et à usage indéfinis* » et peu appropriés. Le président de l'Office auxerrois de l'habitat ajoute que les trois tours (147 logements) des Brichères « *renvoyaient une*

[1] Ibid., p.4
[2] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.4

mauvaise image de l'habitat social et elles avaient fait leur temps » [1].Mais ce diagnostic pointe aussi les potentialités du site, largement sous-exploitées, et sur lesquelles le projet devra s'appuyer. La convention ANRU note qu'il s'agit de bâtiments au sein d'un « *quartier implanté dans un cadre paysager privilégié sans pouvoir en bénéficier de par leur conception introvertie* »[2], mais aussi la présence d'espaces libres permettant d'envisager de « *dé-densifier* » et de « *requalifier* » [3] le secteur. Le diagnostic souligne le potentiel paysager jusqu'ici peu mis en valeur : déclivité naturelle, chênaies, jardins familiaux, présence de l'eau, perspectives sur la campagne…

La chef de projet précise que cette expérience des Brichères doit prendre forme rapidement afin de proposer une vitrine pour la poursuite du PRU :

> *« Le projet des Brichères devait lancer un Projet de Rénovation urbaine important, à l'échelle de la ville. Il fallait l'engager vite, pour qu'on ait des résultats rapidement à la fois politiquement, et pour que ça lance une dynamique dans les quartiers. Les gens avaient beaucoup d'attentes, il fallait leur présenter un exemple de ce qu'on voulait faire. […] Les Brichères pour ça c'était bien, pas trop grand, assez simple du fait de l'espace qu'on avait pour reconstruire… »*

Les Brichères deviennent ainsi une première étape, permettant d'expérimenter localement et de lancer une dynamique pour un projet à grande échelle :

> *« Le projet de rénovation urbaine du quartier des Brichères, inscrit dans cette démarche globale, constitue le premier acte concret de cette ambition et doit servir d'exemple pour toutes les réalisations à venir. »*[4]

La programmation du projet des Brichères est le reflet de cette volonté de produire rapidement une première réalisation de ce PRU, notamment en engageant ce premier acte dans un quartier de taille modeste :

> *« L'opération concerne un nombre limité de logements de manière à ce que les promesses faites soient tenues et réalisées dans des délais acceptables pour ceux à qui elles sont faites. […] Cette opération est la première partie d'une urbanisation qui touchera le triple de surface dans les 20 ans, elle s'inscrit donc dans une réflexion plus large. »*[5]

I.1.c. Une diversification de l'offre de logements

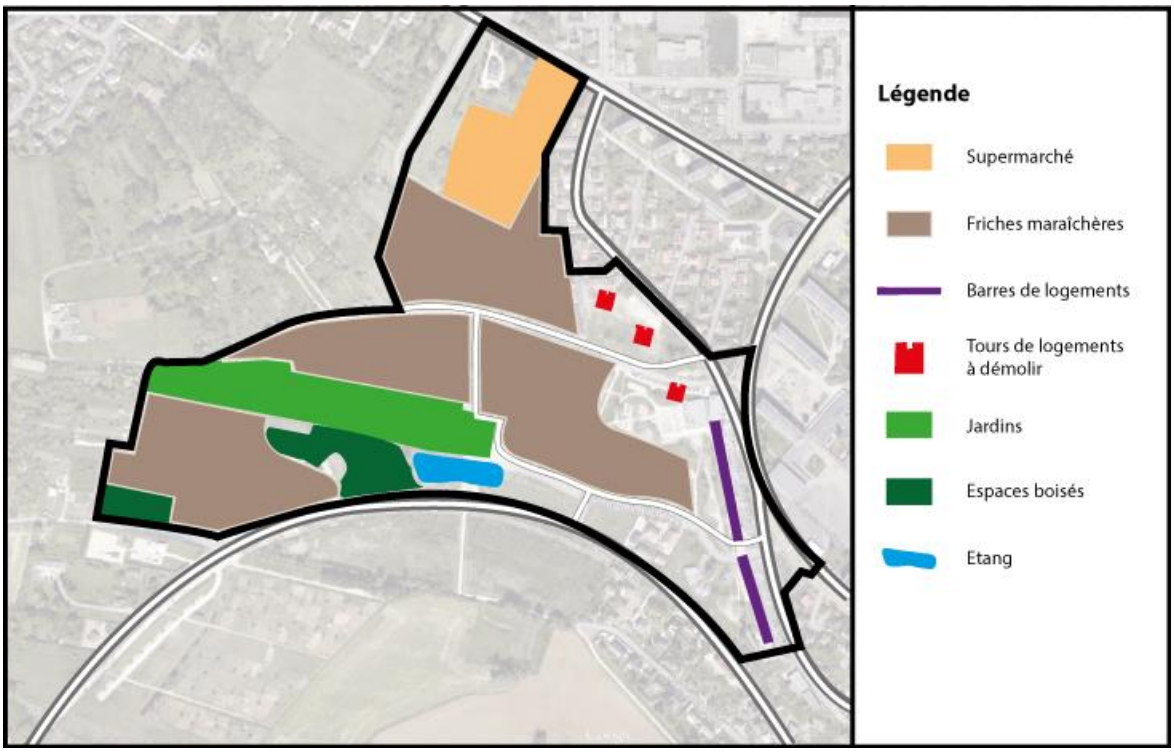
Ces constats et les potentialités du site ont amené les élus à avancer dès 2002 la nécessité d'engager une opération de démolition-reconstruction des tours et une réhabilitation des barres, en meilleur état technique et mieux inscrites dans le site. Jacques Hojlo, président de l'Office auxerrois de l'habitat, explique que :

> *« Nous voulions détruire les tours des Brichères au plus vite. A leur place, nous avons imaginé un quartier autrement, sur des terrains qui appartenaient à la ville et à l'Office»*[6]

---

[1] Le Monde, « Ecoquartier pionnier à Auxerre », édition du 3 avril 2008
[2] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.4
[3] *Ibid.*, p.4
[4] Ville d'Auxerre, 2009, *Lettre d'engagement du maître d'ouvrage*, candidature à l'appel à projets EcoQuartier
[5] RENAUDIE S., 2009, *Lettre d'engagement du maître d'œuvre*, Candidature à l'appel à projets EcoQuartier de 2009
[6] Le Monde, « Ecoquartier pionnier à Auxerre », édition du 3 avril 2008

Figure 35 : Etat initial du quartier et démolitions programmées



Source : ville d'Auxerre, réalisation auteur

Cette opération de démolition s'accompagnait d'un principe de reconstruction préalable selon les vœux du Maire, rendu possible par l'espace disponible dans le quartier. Ces reconstructions devaient ainsi permettre de reloger les habitants des tours démolies ainsi que d'accueillir des habitants d'autres opérations de démolition dans Auxerre, et notamment de la ZUS de Sainte Geneviève, relativement proche des Brichères :

> *« Les Brichères disposent d'un espace disponible qui permet d'envisager, avant la démolition, la construction de nombreux logements individuels qui pourront accueillir les habitants des tours mais aussi ceux des ZUS où sont prévues d'autres démolitions. »*[1]

La convention signée entre la ville et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine affirme un objectif de « *diversification dans les futures constructions* »[2], par différents moyens :

- diversification des types de logements (du T2 au T6)
- nature des logements : logements sociaux et accession sociale
- de la location intermédiaire
- de l'accession à la propriété au sein de logements individuels
- une variété d'architectures : petit collectifs, individuels superposés, individuel.

Il s'agit ainsi de mettre en œuvre une mixité sociale par un « *large éventail de logements proposés et [...] différents niveaux de loyer* »[3].

---

[1] Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projets Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.3
[2] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.7
[3] Ibid., p.7

La programmation prévoit la construction de 300 nouveaux logements dont une partie doit servir à reloger les habitants des logements démolis :

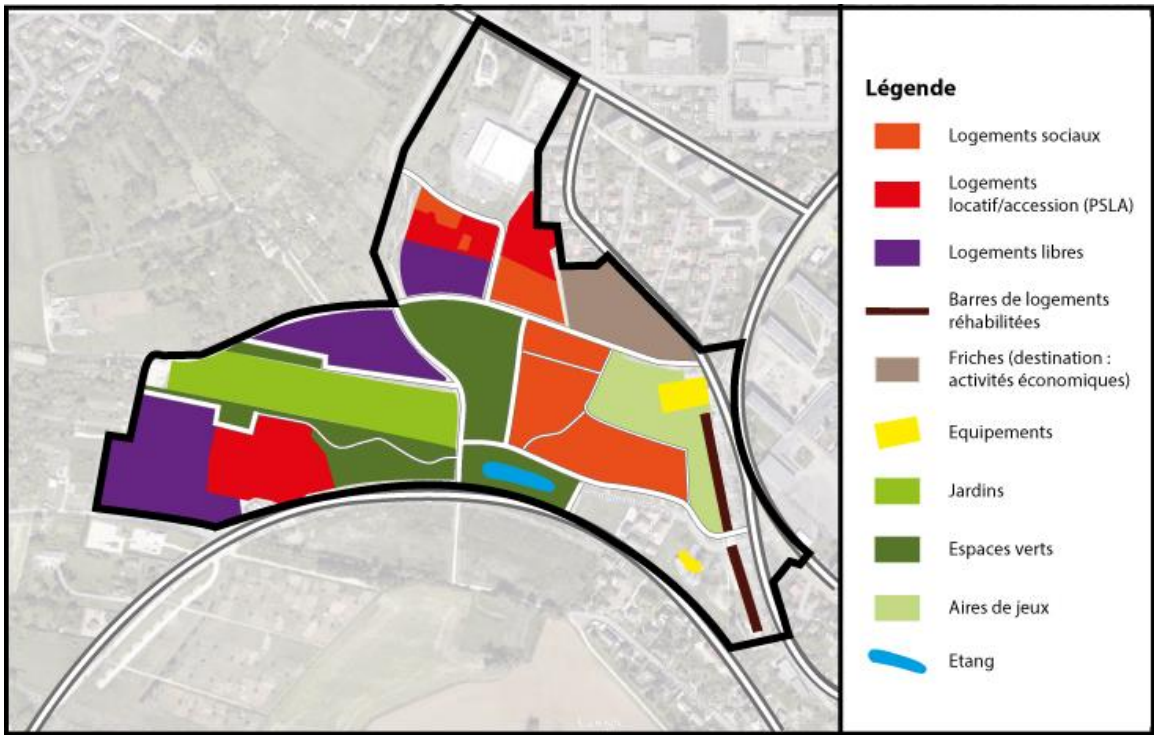
- 150 logements sociaux pour une reconstitution de l'offre : 140 PLUS CD et 10 PLAI[1]
- 50 logements sociaux pour la reconstitution de Ste Geneviève[2] : 30 PLUS CD et 20 PLAI

De plus, 100 autres logements sont construits dans un objectif de diversification de l'habitat :

- 27 logements en accession sociale,
- 45 logements en locatif libre,
- 48 logements en accession libre.

Le projet prévoit aussi la réhabilitation de 140 logements sociaux, ainsi que leur résidentialisation, avec une privatisation du stationnement et la réalisation d'espaces verts en pied d'immeuble.

Figure 36 : Composition urbaine du quartier et diversité de l'habitat



Source : ville d'Auxerre, réalisation auteur

L'objectif de cette diversification de l'habitat est de lutter contre une spécialisation sociale du quartier. La qualité du projet et les partis pris architecturaux et urbains doivent permettre d'améliorer l'image du quartier et de faire venir des populations plus aisées, ou de retenir certains ménages qui souhaitent quitter le quartier, comme le rappelle la chef de projet à la ville,

> *« On veut éviter la concentration de situations compliquées. On veut surtout éviter de reproduire ça ici, en essayant d'attirer d'autres personnes, en retenant ceux qui voudraient aller ailleurs, en mélangeant aussi des gens qui viennent d'un peu partout, d'autres démolitions ailleurs. C'est aussi pour ça qu'il faut faire les choses bien, si on veut attirer des gens qui auraient peut-être les moyens d'acheter un pavillon quelque part »*

[1] Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition et Prêt Locatif Aidé d'Intégration : modes de financement du logement social

[2] Qui subit au même moment une opération de démolition de l'immeuble « Porche », comportant 136 logements

Un objectif de mixité fonctionnelle

Le projet des Brichères avait l'ambition de redynamiser le quartier par une mixité fonctionnelle. Des équipements collectifs ont pu voir le jour (un centre de loisirs comportant une garderie et un centre social, des équipements sportifs de plein air) ou être réaménagés (la maison de quartier associative du "Mille Club"). Cependant, un ensemble de commerces et d'activités tertiaires étaient prévus à l'entrée du quartier, sur plus de 1000m^2. Serge Renaudie annonçait ainsi dans le dossier de présentation du projet :

> *« Enfin, et pour introduire une mixité de fonctions sur le quartier, la construction par la Ville d'Auxerre d'équipements publics et de services est prévue à l'emplacement des tours qui seront démolies. »*[1]

La chef de projet des Brichères auprès de la ville d'Auxerre, explique que ce volet du projet semble compromis en raison des difficultés de l'économie locale :

> *"Là on a vraiment un problème, on avait prévu un espace important à l'entrée du quartier, donc bien placé, et ça reste au point mort [...]. On verra si on arrive à réaliser quelque chose, mais pour moi ça va être compliqué. Avec le nombre d'usines qui ferment dans le coin, le contexte économique, je ne suis pas sûr qu'on arrive à trouver quelqu'un qui tente l'aventure ici."*

Une participation restreinte des habitants au projet

Les porteurs du projet mettent en avant leur volonté d'avoir cherché à associer les habitants tout au long du processus de réalisation, inscrit dans un dispositif participatif global qui se formalise parallèlement à l'élaboration du projet des Brichères. Les porteurs du projet valorisent notamment la participation de la population par des conseils de quartiers mis en place en 2002. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Brichères, des réunions de quartier sont menées afin de permettre l'expression des habitants face aux premières esquisses, en présence de Serge Renaudie et de Lucien Kröll notamment. Pour faciliter l'appropriation de ce projet, une mise en scène originale est organisée in situ : des lunettes sont installées dans le quartier afin de rendre compte par un photomontage des aménagements du futur quartier.

Figure 37 : Exemple de photomontage visible avec des lunettes installées dans le quartier

Avant

Après

Source : ville d'Auxerre

[1] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.4

D'autre part un travail a été mené avec une vidéaste sur la mémoire du quartier et de la démolition des trois tours, tel qu'il est présenté dans la réponse à l'appel à projets EcoQuartier :

> *« Un film, retraçant l'histoire du projet et la relation des habitants au projet est réalisé par chapitre tous les ans, depuis le début de l'opération jusqu'à son achèvement, par une productrice spécialisée et sera remis aux anciens et aux nouveaux habitants. Il constituera la mémoire du travail collectif de toutes ces années de préparation, de chantier et de réalisation. »*[1]

Finalement, les contraintes techniques, les temporalités réduites n'ont pas permis de prendre en compte la parole des habitants, de développer une véritable démarche participative. La démarche mise en œuvre s'est davantage consacrée à la facilitation de l'appropriation du projet par les habitants, notamment pour ceux habitant les tours et voyant depuis leur fenêtre les chantiers en cours. Le rôle de l'élu de quartier, du conseil de quartier (mis en place en 2002) et surtout du gardien présent sur les Brichères est ainsi mis en avant par la chef de projet :

> *« Un gardien a été nommé pour faciliter la participation : il a été médiateur dans un autre quartier d'Auxerre, il avait le contact facile et donc il a pu gérer les problèmes du quotidien, répondre aux questions […] Ça a permis de créer un lien entre les habitants, l'Office et la ville. »*[2]

De manière générale, un groupe de chercheurs ayant analysé les dispositifs participatifs mis en œuvre dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier notent que la parole des habitants a été faiblement prise en compte, malgré les quelques dispositifs existants :

> *« Malgré des relais directs entre décideurs et habitants, les points de vue de ces derniers n'ont occupé qu'une place marginale dans le processus »* (Camus *et al.*, 2010, p.25)

Les chercheurs pointent ainsi la difficulté que certains habitants ont pu avoir à appréhender les choix d'aménagements qui ont été faits, tant par leur complexité que par le temps restreint des dispositifs de participation.

I.2. Un projet exemplaire

Par ce projet des Brichères, les élus opposent la situation antérieure, marquée par urbanisme moderniste avec la présence de tours, et les principes de conception que cherchent à mettre en œuvre les porteurs du projet. Dans son bilan de mandat 2008-2014, le maire, Guy Férez, insiste :

> *« En 2004, Guy Férez lance la Rénovation urbaine d'Auxerre. Les Brichères commencent à changer de visage. Les trois tours sont détruites et l'éco-quartier sort de terre. Des maisons individuelles remplacent les tours devenues obsolètes et dangereuses. Un quartier humain, bâti sur les principes du développement durable est ainsi né »*[3]

Il cherche de cette manière à démontrer le décalage entre le projet tel qu'il a été pensé les logements tels qu'ils existaient, qualifiés d'obsolètes, de dangereux et d'inadaptables. Les tours, qui cristallisent ces oppositions, sont alors vouées à la démolition, seule solution envisagée pour

---

[1] Ville d'Auxerre, candidature EcoQuartier 2009, p.4
[2] Entretien avec la chef de projet à la ville d'Auxerre, le 26 novembre 2012
[3] FEREZ G., 2014, *Promesses tenues – le chemin parcouru ensemble*, Document de campagne élections municipales, p.8

un renouvellement de l'image de ces quartiers. Guy Férez oppose à ces démolitions la création d'un « *quartier de ville à la campagne aux franges de la commune* », affirmant que cet *« « éco-quartier» accueillera de l'habitat « individuel superposé » organisé sous la forme d'un village* »[1].

La municipalité affiche deux types d'objectifs pour ce projet. Tout d'abord, le respect de l'environnement, en considérant « *la nature comme élément principal de la nouvelle structure urbaine* » [2] et en revendiquant l'intégration des « *nouveaux concepts que sont le développement durable et la haute qualité environnementale* » [3]. D'autre part, la conception de cette opération doit permettre d' « *offrir aux habitants un lieu de « vivre ensemble »* » [4], voire de « *bien vivre ensemble* » [5] en cherchant à articuler intimité et vie collective. Ces deux ambitions principales de conception prenant en compte les problématiques environnementales, et d'une volonté de favoriser ce « vivre ensemble » se retrouvent dans tous les projets de quartiers dits durables que nous avons analysés. Dans ce projet comme dans les autres, certaines références urbaines, certains outils sont appliqués afin de mettre en œuvre ces ambitions.

I.2.a. Une volonté d'exemplarité qui s'est affirmée au cours du projet

Dès le lancement du concours pour le projet de Brichères en 2002, la municipalité avait pour objectif de faire de ce quartier une opération pilote pour la politique urbaine qu'il comptait mettre en œuvre pour son mandat. L'embauche d'un nouveau directeur de l'urbanisme, lui-même architecte, visait à renouveler les pratiques de la ville, en intégrant davantage les exigences de préservation de l'environnement et de démocratie locale. Guy Ferrez s'était engagé auprès des habitants en 2002 de « *les reloger dans un autre type d'habitat et de quartier, un « quartier à la campagne »* » [6]. Ce sont ces principes qui ont prévalu au choix de l'équipe constituée par Serge Renaudie pour élaborer le projet des Brichères à partir de 2003. Celui-ci s'est notamment distingué des autres candidats par son ambition de construire le projet à partir des caractéristiques du site, en partant de la présence de l'eau et des espaces non-bâtis comme trame du projet urbain. Cette attention à la préservation de l'environnement rejoignait ainsi les préoccupations de la ville d'Auxerre, qui étaient à l'époque en cours de formalisation au sein de divers documents :

> *« Début 2003, la municipalité a retenu l'équipe de conception urbaine réunie par Serge Renaudie en lui donnant mission d'imaginer un nouveau lieu de vie s'appuyant sur les orientations de développement durable et de haute qualité environnementale fixées par les élus dans les documents d'urbanisme tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Agenda 21 d'Auxerre. »*[7]

---

[1] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.8
[2] Ville d'Auxerre, 2009, *Lettre d'engagement du maître d'ouvrage*, candidature à l'appel à projets EcoQuartier
[3] Ibid.
[4] Ibid.
[5] Ibid.
[6] RENAUDIE S., 2009, *Lettre d'engagement du maître d'œuvre*, Candidature à l'appel à projets EcoQuartier de 2009,
[7] Ville d'Auxerre, candidature EcoQuartier 2009, p.1

Le projet des Brichères ayant été mené en parallèle de l'élaboration de ces politiques locales, l'objectif était de faire un projet exemplaire de mise en œuvre des dispositions tant de l'agenda 21 que d'expérimentation d'une nouvelle gouvernance de projet. Christophe Caillet, en charge de la démocratie locale, explique :

> *« A ce moment-là on était en plein dans la réflexion sur la charte de démocratie Et on a eu ce projet des Brichères, mis en avant par l'équipe municipale […] l'idée était justement d'en faire une opération exemplaire, un test pour ces principes. »*

Partant de partis pris politiques généraux de prise en compte de l'environnement, les références au développement durable sont apparues au cours du projet. Ainsi, les éléments de programme se sont précisés dans le cadre de négociations « *chemin faisant* » (Camus *et al*., 2010) : par exemple l'architecte Lucien Kröll (choisi pour réaliser la première tranche de logements) a dû convaincre le maître d'ouvrage de programmer des toitures végétales alors qu'il y était réticent. Lucien Kröll a procédé par étapes pour prouver l'efficacité du système, en le mettant en œuvre d'abord sur les garages, ensuite sur les logements. L'étude menée dans le cadre du programme de recherche « le Projet architectural durable négocié » sur le projet des Brichères note ainsi :

> *« À Auxerre le processus de travail, relativement rapide, s'oriente seulement progressivement vers des objectifs de développement durable, qui s'introduisent notamment à partir de l'orientation donnée au plan d'ensemble et l'importance qu'il donne à l'eau et aux espaces verts, et à partir du choix typologique de l'individuel superposé. »* (Camus *et al*., 2010, p.126-127)

De même, la qualification d' « écoquartier » est apparue au cours de la définition du projet, sans pour autant avoir été impulsée localement. La chef de projet du PRU explique que le terme est venu de l'extérieur pour qualifier le quartier, et a été saisi par les acteurs locaux comme manière de dynamiser leurs pratiques et de faire reconnaître le projet mené :

> *« L'étiquette écoquartier, c'est pas nous. Nous on fait un projet de rénovation urbaine avec un certain nombre de principes qui nous semblent aller de soi, logiques. Et c'est dans le cadre d'un article du Moniteur je crois, qu'on s'est vus qualifiés d'écoquartier des Brichères. Ça devait être en 2003-2004… Un truc comme ça vous vous l'appropriez, vous le laissez pas passer. C'est des retombées importantes, aussi bien vis-à-vis de l'extérieur que chez nous. Ça donne un but, quelque chose de concret. Donc on s'en est saisi assez vite. »*

A partir de ce moment, les porteurs de projets reprendront cette terminologie comme manière de désigner les particularités du projet. Ainsi, la convention ANRU signée en 2005 valorise une démarche globale menée à l'échelle de la ville, et affiche l'ambition de permettre :

> *« … l'éclosion d'un écoquartier d'une conception nouvelle basée sur les notions de développement durable et de haute qualité environnementale (HQE) telles que développées dans le Plan local d'urbanisme d'Auxerre »*[1]

Cette reconnaissance est venue aussi de l'ANRU, qui a sollicité les porteurs de projet afin de répondre à l'appel à projets rénovation urbaine et urbanisme durableS en 2008. Ce qui les a

[1] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.6

poussés à répondre conjointement à l'appel à projets EcoQuartier, dans l'objectif de valoriser le travail mené, de faire reconnaître les efforts réalisés, comme l'exprime la chef de projet :

> *« Et puis de faire les appels à projets, c'est dans cette continuité, de valoriser Auxerre et ce qu'on avait fait quoi. On était plutôt dans cette démarche, pas pour avoir un prix, mais plutôt pour valoriser. »*[1]

Les réponses aux appels à projets témoignent de l'ambition de rendre visible ce projet à une échelle nationale, en cherchant à mettre en avant l' « exemplarité » du projet (« *l'objectif pour la ville est de réaliser une opération exemplaire par le choix et la qualité des constructions et des aménagements urbains et paysagers* »[2]), la construction d'une « *nouvelle référence d'éco-quartier traduction des préoccupations actuelles en matière environnementale* »[3], ou encore le fait que le projet « *se veut être un modèle de l'aménagement urbain respectueux de l'environnement* »[4].

I.2.b. Un « quartier aux sources » : un projet urbain basé sur le système écologique local

L'architecte-urbaniste Serge Renaudie a été remarqué lors de la sélection de l'équipe en charge de la composition urbaine du quartier, pour sa proposition rompant avec des approches « hors-site ». Il propose au contraire de concevoir le projet à partir des éléments paysagers présents, notamment de l'écoulement de l'eau, en créant un « *quartier aux sources* »[5].

Pour lui, la situation inspire le projet : il s'agit aux Brichères de partir du contexte, de mettre en valeur « *sa morphologie, ses pentes, son talweg, les plateaux, le tracé des chemins, les arbres et les diverses plantes…* »[6] par un aménagement adapté. Pour lui, comme notamment pour Lucien Kröll, retenu pour la conception de la première tranche de logements[7], l'aménagement des Brichères doit être respectueux du contexte dans lequel il s'inscrit et s'y adapter. Cette ambition d'une recherche d'un aménagement repensant les liens entre la ville et son environnement est partagée par le maire d'Auxerre, qui insiste sur la place de l'homme dans la conception de la ville :

> *« Notre siècle sera celui de la Ville ou ne sera pas. Une Ville qui réconcilie l'homme avec son histoire et son environnement. L'éco-quartier des Brichères porte cette ambition.*
> *L'époque contemporaine avait perdu de vue ce lien nécessaire et vital que l'homme entretient avec son milieu. Un tel équilibre ne peut vivre que pour autant qu'il est nourri en permanence par une vision de la Ville et de la place de l'homme dans la Ville.*
> *Les Brichères, point d'avancée aux confins de la nature nous le rappelle. La Ville ni la campagne ne se font l'une contre l'autre. Dans l'alliance réaffirmée, au cœur même du quartier, et de l'une ou de l'autre, il faut y lire une volonté : celle d'une Ville à la fois principe et lieu d'unité de la vie dans la diversité du paysage urbain.*

---

[1] Entretien avec la chef de projet Les Brichères, 26 novembre 2012
[2] Ville d'Auxerre, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.3
[3] Ville d'Auxerre, candidature EcoQuartier 2009, p.1
[4] Ville d'Auxerre, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.9
[5] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3
[6] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3
[7] Lucien Kröll a notamment été retenu après le concours d'architecture car il proposait de partir du contexte, des pentes, des courbes de niveau, pour construire le programme.

> *Et parce que le logement et l'habitat ne trouvent leur sens que dans les prolongements qu'ils connaissent au-delà des murs qu'abritent l'homme, les Brichères témoignent d'un refus essentiel. Le refus d'une Ville écartelée, qui aurait oublié qu'elle ne peut se bâtir qu'à l'aune d'une seule échelle, l'échelle de l'homme.»* [1]

L'objectif des concepteurs est de construire un « *quartier entre « ville et campagne »* »[2] sur « *un site où la campagne est en prise avec la ville. Des prairies vallonnées, des arbres et des jardins… un calme propice à l'installation de nouvelles maisons* »[3]. Les constructions doivent s'insérer là en respectant « *le caractère paysagé du site qui conservera ses espaces naturels, les jardins familiaux, les jardins du cœur, les trames viaires existantes et l'utilisation des pentes pour l'écoulement des eaux pluviales* »[4].

L'architecte Serge Renaudie valorise un aménagement « doux », c'est-à-dire privilégiant l'adaptation aux contraintes de l'environnement et la construction de solutions locales plutôt que des dispositifs lourds afin de le modifier, c'est ce qu'il appelle « *l'esprit du cantonnier* » :

> ***«*** *Nous avons promu « l'esprit du cantonnier », qui ne disposait que de la pierre, de l'eau, du bois pour concevoir les aménagements même quand ceux-ci nécessitaient des calculs et des dessins précis. La végétation, l'eau et le terrain naturel constituent les éléments structurants de cette nouvelle implantation urbaine respectueuse de son environnement. »*[5]

Le quartier est structuré par les arbres et l'eau, non pas considérés comme un simple cadre à l'aménagement mais comme l'un des éléments majeurs de la conception de ce quartier : « *le milieu humide est devenu le centre vert du futur quartier* »[6]. Le projet des Brichères s'organise ainsi autour d'un espace structurant non-bâti, cherchant à favoriser le dialogue entre le patrimoine paysager et les nouvelles constructions :

> *« Les premiers principes, élaborés à partir de l'observation du site, permettaient d'asseoir le nouveau quartier autour d'un vide qui en constituerait le centre, un vide non-construit mais plein des activités et des relations que les habitants, mais aussi les visiteurs, construiraient en harmonie avec la nature. Le centre de ce nouveau quartier serait donc formé de vastes espaces naturels organisés autour des pentes du talweg. »*[7]

La présence importante de l'eau est valorisée sur le site par la récupération des eaux pluviales et des eaux de ruissellement dans un réseau de noues à ciel ouvert se rejetant dans un étang paysager. La volonté de retrouver une trame construite par l'eau s'est notamment traduite par la démolition d'un bar abandonné construit au point bas du quartier, afin d'y creuser l'étang. Ces noues, l'étang, et les espaces humides qui y sont liés construisent le paysage urbain du nouveau quartier.

---

[1] Guy Ferez in Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.2
[2] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.5
[3] *Ibid.,* p.6
[4] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3
[5] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.6
[6] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3
[7] Ibid., p.3

Figure 38 : Espace humide et étang dans le quartier des Brichères

Photographies : auteur, 2012

C'est cette attention au site, cette volonté d'aménager de manière douce l'environnement, qui constituerait le caractère d'écoquartier revendiqué par les porteurs de projet :

> *« La récupération de toutes les eaux pluviales en fossés, la réduction des terrassements au minimum, la restitution d'un ruisseau disparu et la création d'un étang, le renforcement des bois existants et des jardins complétés de vergers, la conservation d'un vaste espace libre traité en prairie au centre du quartier dans le talweg, etc… font de ce quartier un « écoquartier ». »*[1]

Ces espaces libres s'inscrivent dans des corridors écologiques pensés à l'échelle de la ville, afin d'éviter le morcellement des espaces naturels dans la ville. Les Brichères sont ainsi l'un des éléments de la coulée verte en cours de réaménagement[2], à la fois trame verte de la ville et espace de promenade.

D'autre part, les matériaux constituant l'aménagement du quartier ont été sélectionnés par l'architecte pour leur caractère local : ainsi les berges de l'étang ont été construites avec des blocs de calcaire d'une carrière de la région, la végétation existante a été renforcée par des

[1] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3
[2] 15km de coulée verte seront réalisés à l'horizon 2015

espèces endémiques (par exemple le renforcement des chênaies ou la plantation d'arbres fruitiers tels que des cerisiers qui singularisent la région), les abris des jardins familiaux sont en bois du Morvan…
Enfin, cherchant à préserver l'environnement local, la ville a mis en place une gestion différenciée des espaces verts du quartier, en fonction des espaces et des types d'usages et de fréquentation. L'ambition d'un « zéro pesticides » s'est doublée d'un « zéro CO2 » qui cherche à limiter la production de gaz à effet de serre pour l'entretien de ces espaces.

I.2.c. Une construction écologique pour réduire les charges locatives

Cet « esprit du cantonnier » se retrouve aussi dans la conception du bâti. L'intention des concepteurs est de s'éloigner d'un urbanisme « high tech ». Car, comme l'explique Lucien Kröll, « *des bonnes volontés se servent de la High Tech pour économiser les ressources, mais pour construire les outils, ils gaspillent une bonne partie de l'énergie qu'ils économisent…* ».L'architecte a d'abord cherché à construire des logements adaptés au milieu naturel, reprenant les courbes de niveau pour conserver les vues existantes et profiter d'un ensoleillement maximal.
Si le principe de la généralisation de la Haute Qualité Environnementale était acté dès le lancement du projet, la mise en œuvre de dispositifs écologiques performants a été progressive, l'architecte étant en posture de négociation avec des décideurs parfois réticents à certaines expérimentations (Camus *et al.*, 2010). A titre d'exemple, la mise en place des toitures végétalisées s'est d'abord faite sur les garages afin de vérifier leur efficacité, avant d'être généralisée sur les toits des habitations. Ainsi, au fur et à mesure des constructions, les logements construits ont intégré une diversification des sources énergétiques (chauffage individuel au gaz mais capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire), l'installation de panneaux photovoltaïques, la récupération des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux naturels et locaux dans la construction… Les bâtiments écologiques intègrent eux aussi ces impératifs écologiques : la maison de quartier est elle aussi alimentée par un puits canadien permettant un système de chauffage l'hiver et de climatisation l'été.

Par l'augmentation des objectifs écologiques au cours du projet, les performances énergétiques s'accroissent selon les tranches. Ainsi, les logements livrés entre 2006 et 2008 se limitent au respect de la réglementation thermique de 2000. Ce n'est que plus récemment que la ville d'Auxerre a imposé des normes plus strictes, notamment la généralisation des constructions en Bâtiment Basse Consommation. Jacques Hojlo, président de l'Office Auxerrois de l'Habitat, exprime l'ambition de telles exigences : il s'agit pour lui de montrer qu'il est possible de s'engager pour des principes de construction écologique dans l'habitat social :

> *« L'enjeu consiste à proposer à des habitants de quartiers défavorisés une offre nouvelle de logements, une forme d'habitat qui convienne mieux au mode de vie actuel et qui prenne en compte les éléments nouveaux comme le développement durable et l'accessibilité. Nous avons forgé notre expérience en construisant, dans un premier temps,*

l'écoquartier des Brichères qui épouse les temps nouveaux en misant sur la préservation de l'environnement et les économies d'énergie. »[1]

Il insiste ainsi sur le caractère précurseur de l'opération dans son appréhension des enjeux écologiques :

« Nous étions alors parmi les pionniers. Des logements individualisés économes en foncier, l'utilisation des pentes pour l'écoulement des eaux pluviales, la sauvegarde des espaces naturels : notre projet répondait au cahier des charges. » [2]

L'objectif était, tout en n'investissant pas dans des technologies de pointe, de permettre une baisse des consommations énergétiques pour les logements par des dispositifs plus courants mais généralisés. Il faut rappeler ici que les engagements de l'Office parient ici sur le recours à un habitat plus économe en énergie pour réguler le montant des charges :

« L'objectif qualitatif et économique visé par l'Office doit permettre une amélioration significative de la qualité de vie et de la maîtrise des charges. Le recours aux énergies renouvelables, notamment pour la production d'eau chaude sanitaire, y contribue sans aucun doute. »[3]

Cette ambition correspond à un engagement de l'office Auxerrois de l'Habitat lors des opérations de relogements, qui « *s'engage […] à ce que la somme du loyer et des charges ne soit pas modifiée : le loyer va augmenter, mais les charges seront moindres grâce aux économies d'énergies* »[4].

I.2.d. Les dispositifs spatiaux du « vivre ensemble »

L'objectif du projet des Brichères est de recréer une « harmonie », tant dans les liens entre les habitants et leur environnement, que dans les relations sociales. Serge Renaudie affirme ainsi l'ambition de concilier qualité de vie et cohésion sociale :

« Ce que nous voulons proposer à nos concitoyens, c'est une ville en harmonie avec son environnement, une ville où les habitants sont en harmonie entre eux. C'est un effort collectif à accomplir, pour une plus grande cohésion sociale, pour une vie meilleure. »[5]

Dans la mise en œuvre d'un « vivre ensemble » aux Brichères, les concepteurs mettent particulièrement en avant l'importance de l'espace comme support de la vie collective. Ils se réfèrent aux modèles idéalisés du village, de la maison et de ses espaces collectifs tels que les places ou les ruelles.

Le modèle du « village » et de la « maison » en opposition à un urbanisme de tours et barres

Le rapport « Le projet architectural durable négocié » montre que les choix typologiques n'étaient pas fixés à priori lors du lancement du concours des Brichères. Le seul préalable imposé aux concepteurs était de bannir barres et tours. La proposition de Lucien Kröll, qui allait dans le sens du projet de Renaudie, a été de construire un « village », reprenant les codes d'une architecture locale :

---

[1] Interview dans le magazine « Au fil de l'Yonne », n°67, mai 2010, p8
[2] Le Monde, « Ecoquartier pionnier à Auxerre », édition du 3 avril 2008
[3] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.4
[4] Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projet rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.5
[5] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3

> *« Un « village » perçu comme très proche de dispositifs courants dans des bourgs et villages environnants, qui semble donc répondre à des cultures urbaines et villageoises locales. »* (Camus *et al.*, 2010, p.98)

Cette idée de « village » répondait ainsi à la promesse faite par le maire d'Auxerre aux habitants, qui leur annonçait dès 2002 qu'ils seraient relogés dans un « *quartier à la campagne* » [1]. Comme nous l'explique la chef de projet à la ville :

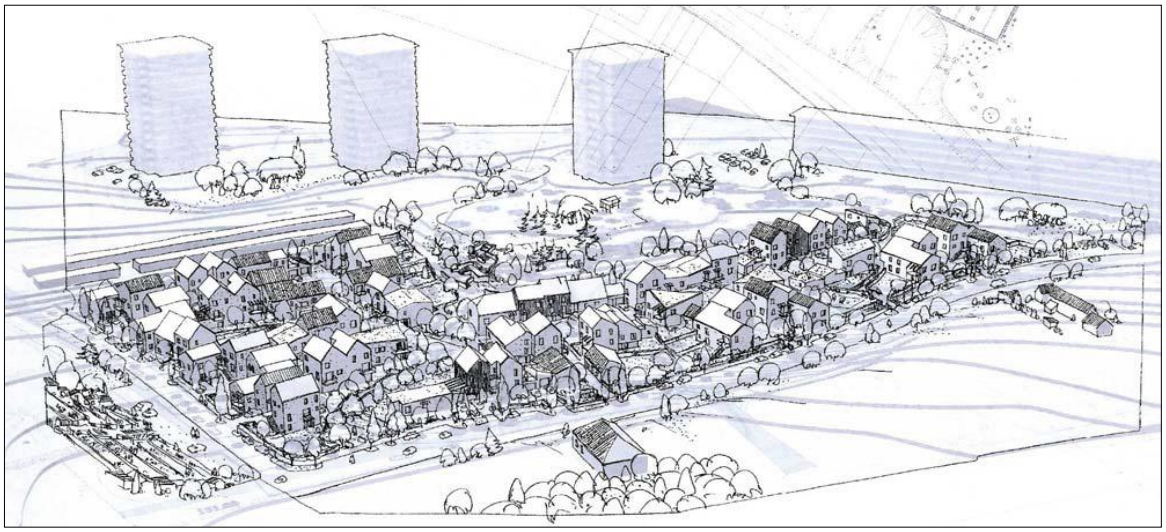
> *« Quand M. Férez a dit qu'il voulait faire aux Brichères un "quartier à la campagne", l'idée était de faire une nouvelle organisation urbaine, de remettre à plat le quartier, de revenir à des principes plus humains. La proposition de Renaudie et de Kröll, ça va dans ce sens, en voulant refaire un village, on revient à des choses plus harmonieuses. »*[2]

Les mots d'ordre sont donc bien ici une volonté d' « harmonie », d'organisation « humaine ». La figure du « village » vient alors faire prendre corps à ces principes dans une image universelle, renvoyant à des principes idéalisés. La réponse à l'appel à projet EcoQuartier va plus loin dans cette formalisation du « village » et note qu'il s'agit ici de réactualiser une organisation traditionnelle par les principes nouveaux de la durabilité :

> *« La mise en œuvre de l'éco-quartier des Brichères se veut être à la fois un laboratoire d'idées et de concepts ainsi qu'une actualisation des principes de vie auxquels les auxerrois sont attachés depuis de nombreuses décennies. »*[3]

Les illustrations de Lucien Kröll accompagnant sa proposition montrent bien la volonté d'opposer le « village » qu'il présente à un paysage marqué par la présence des trois tours. Notons que le projet propose le maintien de la barre des « 140 », qui est cependant réhabilitée et résidentialisée afin de « *mieux [l'] intégrer dans le concept du village des Brichères »*[4].

Figure 39 : Schéma des premières tranches des Brichères avant la démolition des tours



Dessin de Lucien Kroll (2003) - extrait du rapport « Le projet architectural durable négocié »

---

[1] RENAUDIE S., 2009, *Lettre d'engagement du maître d'œuvre*, Candidature à l'appel à projets EcoQuartier de 2009
[2] Entretien avec la chef de projet à la ville d'Auxerre, le 26 novembre 2012
[3] Ville d'Auxerre, candidature EcoQuartier 2009, p.1
[4] Entretien avec la chef de projet à la ville d'Auxerre, le 26 novembre 2012

La construction de ce village s'appuie sur divers principes de conception qui sont abordés dans différents documents de présentation du projet. Ainsi, l'articulation d'un lien à la campagne et du caractère urbain du projet est mis en avant comme une caractéristique du quartier par Lucien Kröll, valorisant « *le beau paysage et l'atmosphère résidentielle mi-urbaine, mi-campagnarde* »[1]. La convention du projet de rénovation urbaine lie la construction du « village » à une forme d'habitat spécifique (l'habitat individuel), la présence d'espaces publics et le caractère « vert » du quartier :

> *« Ce nouveau quartier accueillera principalement de l'habitat individuel ou individuel superposé organisé autour de vastes espaces verts, sous la forme d'un village situé entre ville et campagne, et ponctué d'espaces publics différenciés. »*[2]

De même, le dossier de présentation du projet par Renaudie revendique une attention à la qualité de vie dans le futur quartier :

> *« Ce « quartier aux sources » sera un « quartier à vivre ». [...] Implantés comme dans un village et ponctués d'espaces publics différenciés avec des circulations douces... »*[3]

Lucien Kröll et Serge Renaudie cherchent à mettre en œuvre cette diversité urbaine en présentant une proposition faisant contraste avec les autres projets soumis pour la consultation. Ils imaginent une organisation d'ilots autour de rues et de petites places avec des groupements de logements. Ils proposent la construction d'un habitat individuel superposé, qui correspond selon eux à une aspiration des ménages à habiter en individuel tout en mettant en œuvre une certaine compacité des constructions. Pour compenser cette densité bâtie, ils mettent en avant divers dispositifs permettant d'atténuer la densité « vécue » : ils proposent une « dé-densification » par la diversification des formes urbaines et la préservation des vues.
L'individualisation des logements est nécessaire selon les deux architectes car elle permettrait de proposer un « nouveau départ » aux habitants, de matérialiser cette rupture avec le quartier des Brichères tel qu'il était érigé auparavant :

> *« L'individuel superposé est aussi considéré, dans les discours et propositions des architectes d'abord, comme la possibilité d'un nouveau départ, en dépassement des défauts du logement collectif et du logement individuel tels qu'ils sont connus localement. »* (Camus *et al.*, 2010, p.100)

Lucien Kröll a par ailleurs mené des réflexions sur les appropriations possibles du logement par les habitants. Dans sa conception, « *l'espace du logement, en lui-même et dans sa relation à l'extérieur, doit pouvoir éveiller « l'habitant ». Il parle d'espaces « démonstratifs », permettant de découvrir l'environnement* » (Camus *et al.*, 2010, p.209). L'habitat individuel offrirait alors des possibilités d'appropriation du logement plus importantes que les grands ensembles, qui « *font tout ce qu'ils peuvent pour l'éviter, c'est leur règle absolue* » (Kröll cité par Camus *et al.*, 2010). Claire Garnier-Godefroy, chef de projet, abonde dans ce sens en expliquant que cette volonté de rupture serait un moyen de répondre aux demandes des habitants et de matérialiser une nouvelle manière de concevoir la ville :

---

[1] Le Monde, « Ecoquartier pionnier à Auxerre », édition du 3 avril 2008
[2] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.5
[3] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.3

> *« Ici nous avons voulu totalement changer le cadre urbain. Les tours c'est du passé, les gens n'en veulent plus, et la ville non plus, c'est trop marqué et c'est une concentration de problèmes. Les maisons superposées qu'on a ici montrent que l'on change de principes. On passe à autre chose. »*[1]

L'individualisation des logements est assurée, malgré leur superposition, par des entrées séparées et la présence d'espaces extérieurs pour la plupart des appartements. Tous les accès se font directement de l'extérieur, principalement à partir de petites places, chaque logement ayant également un deuxième accès côté jardin :

> *« A chaque logement il est attribué un jardin en pied de barre, accessible par un escalier extérieur. Une haie file le long d'une clôture en bois et sépare les jardins privés de l'espace public. »*[2]

Les espaces collectifs : supports d'appropriations et de lien social

Le projet porté par Serge Renaudie met en avant les espaces publics comme support de la vie sociale locale et comme moyen de créer des liens entre les habitants et leur environnement tel qu'il a été mis en valeur dans le projet.

Les espaces publics sont valorisés comme des lieux de rencontres majeurs dans le modèle du « village » promu par les concepteurs. L'écoquartier des Brichères cherche là à proposer une rupture par rapport à l'état existant, dont le diagnostic présenté dans la convention ANRU décrit la moindre qualité qui porterait préjudice tant à la vie sociale qu'à l'image du quartier :

> *« De plus, les espaces publics sont répartis de façon irrégulière et sont souvent mal identifiés autant sur le quartier que sur l'ensemble de la ville. Dans les quartiers d'habitat social, ils jouent plus un rôle de lieux de passage que de rassemblement et de centralité. Leur absence ou leur non perception dans ces quartiers nuisent à leur attractivité, à leur organisation ainsi qu'à la définition d'une entité de quartier. »*[3]

A l'inverse, le projet d'écoquartier insiste sur la nécessité de créer des espaces publics de qualité comme fédérateur du nouveau quartier :

> *« Le «bien vivre ensemble», la mixité sociale et le respect mutuel doivent pouvoir s'épanouir dans une composition urbaine où l'espace public trouve une place dominante et centrale. »* [4]

L'organisation en « village » promue par Lucien Kröll et Serge Renaudie laisse place à des maisons « *implantées autour de placettes centrales qui se veulent être des lieux de rencontre entre voisins* »[5], associées à des « rues urbaines » recréées. Une vaste prairie centrale est chargée d'articuler l'organisation urbaine du quartier. L'objectif est de proposer des espaces publics diversifiés dans l'objectif de « *diversifier les usages et les ambiances dans un paysage réunifié* »[6].

---

[1] Entretien avec la chef de projet à la ville d'Auxerre, le 26 novembre 2012
[2] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.40
[3] Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.5
[4] Ville d'Auxerre, 2009, *Lettre d'engagement du maître d'ouvrage*, candidature à l'appel à projets EcoQuartier
[5] Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projet Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.5
[6] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.6

Dans cette diversité des espaces proposés, les espaces végétalisés sont particulièrement mis en avant. Ils seraient des supports de pratiques diversifiées, telles que le jardinage, le sport ou la détente :

> *« Les maisons seront construites dans un îlot de verdure où sont prévus une prairie, un bois, des vergers de pommiers et de poiriers de variétés anciennes, un terrain de football, des jardins maraîchers gérés par « Les jardins du cœur » (association d'insertion des « Restos du cœur »). »*[1]

Ces espaces végétalisés articulés autour d'une prairie centrale, pensée comme la colonne vertébrale du quartier, aménagée d'un terrain de football et de barbecues, se prolongent en une place pourvue de bancs et de tables à pique-nique. Plus haut dans le quartier un autre espace vert a été réaménagé pour accueillir des plateaux de jeux pour enfants, des terrains de pétanque et de basket. Les concepteurs espèrent que ces espaces deviendront les supports de pratiques et de relations sociales :

> *« Le projet urbain est composé autour d'un vaste espace libre, central et structurant. Cet espace, autour du talweg, articule les espaces paysagers déjà présents : les jardins familiaux, le talus arboré de l'ancienne voie ferrée, les chênaies existantes. Le centre du nouveau quartier sera donc constitué de cet espace paysagé.*
> *Ce « vide » se construira progressivement en fonction des usages et des relations que les habitants y cultiveront en occupant des espaces différenciés. »*[2]

Le rapport à l'environnement fédèrerait les habitants

Les espaces verts, nombreux dans le quartier, sont conçus comme des espaces permettant la construction d'un rapport étroit entre les habitants et leur environnement :

> *« Réalisation d'espaces verts structurants, d'accompagnement et de circulations douces pour le fonctionnement et la valorisation paysagère du quartier »*[3]

Le principe de conception du quartier cherchant à mettre en valeur l'environnement favoriserait l'émergence d'une communauté construite sur son rapport sensible à l'environnement : « *En intégrant habitat et environnement, c'est un projet de vivre-ensemble qui s'élabore avec le temps* »[4]. Cette ambition est précisée dans le dossier de présentation du quartier par Serge Renaudie. L'environnement permettrait ainsi de fédérer le quartier, de dynamiser une vie sociale collective sur la base d'échanges autour des connaissances et des ressentis de chacun :

> *« La question du développement du végétal, dans les jardins privés comme dans l'espace public, est un bon vecteur de relations sociales. C'est un domaine où les connaissances peuvent s'échanger à tout âge tout en provenant de nombreuses sources… et avoir un effet remarquable. L'éco-quartier est un projet urbain et paysager qui croit en la possibilité d'agrandir, dans la nécessité de vivre ensemble, le champ des possibles. »*[5]

La présence d'espaces publics diversifiés et ouverts favoriserait leur appropriation par les habitants et permettrait d'accueillir une diversité d'usages :

---

[1] Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projet Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009, p.4
[2] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.15
[3] Ville d'Auxerre, n.d., *Auxerre s'engage, le quartier des Brichères : naissance d'un éco-quartier*, p.4
[4] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.6
[5] Ibid., p.7

> *« La question des relations entre les individus et la nature est au centre du dessein environnemental du quartier des Brichères. Il ne s'agit pas de «pacifier» les relations sociales grâce au jardinage, mais de construire un espace urbain plus large, plus fertile, plus libre où il est possible d'accueillir plus d'activités collectives ou solitaires, des espaces moins chantournés que ceux traditionnels de la ville : rue, place, parcs, bâtiments ; des espaces plus fluides offrant des déplacements plus diversifiés et des continuités sortant les parcs et les squares de leurs situations insulaires habituelles. »*[1]

L'ouverture des espaces verts dans le quartier, la création de continuités paysagères permettrait de dépasser les oppositions entre espaces privés et publics. Le végétal permettrait ainsi d'unifier le quartier et d'en lier les différents espaces :

> *« Une interpénétration mesurée des espaces nuance les caractères privés ou publics et favorise les échanges en garantissant l'intimité…. Le regard embrasse un nouveau paysage urbain, construit par l'entremêlement de la végétation des jardins privés et de celle de l'espace public. »*[2]

La présence forte du végétal dans le projet, notamment par le réaménagement de 84 parcelles de jardins familiaux et l'implantation des « jardins du cœur »[3] au centre du quartier, aurait aussi un objectif pédagogique, comme le souligne Serge Renaudie :

> *« Tous ces aménagements visent l'universel qui est en chacun de nous… Le développement du végétal dans les jardins privés comme dans l'espace public est un bon vecteur de relations sociales, un domaine où les connaissances peuvent s'échanger à tout âge…»*[4]

Ce réaménagement des jardins familiaux s'accompagne de démarches d'éducation à l'environnement menées notamment auprès des enfants du centre de loisirs du quartier. Plus largement, la candidature à l'appel à projet EcoQuartier met l'accent sur la vocation d'appropriation des principes du développement durable par les habitants :

> *« Le deuxième impact est bien sûr environnemental et doit servir de démarche pédagogique permettant à la population de s'approprier les nouveaux concepts que sont le développement durable et la haute qualité environnementale de leurs espaces de vie. »*[5]

Serge Renaudie rappelle ainsi le rôle fondamental de l'espace dans l'appréhension du développement durable et dans la sensibilisation au respect de l'environnement :

> *« Tout le monde s'accorde aujourd'hui pour considérer qu'il n'existera de développement durable que si, outre les performances techniques, ce sont les citoyens qui agissent de manière spontanée pour respecter et développer l'environnement dans lequel nous vivons. L'aménagement du cadre même de leur habitat devient dès lors déterminant pour que ces «réactions spontanées» s'inscrivent dans le quotidien. On ne jette pas un papier froissé dans le jardin que l'on vient de planter, l'espace public doit devenir ce jardin privé de chacun. »*[6]

Pour lui, la création d'espaces publics végétalisés de qualité doit permettre l'adoption de comportements respectueux du cadre de vie. Il explicite ainsi une forme de déterminisme

---

[1] Ibid., p7
[2] Ibid., p6
[3] Jardins maraîchers gérés par l'association d'insertion des restos du cœur (culture écologique)
[4] Serge Renaudie in Villes[2], 2009, *Les Brichères : un quartier durable après rénovation urbaine*, p.2
[5] Ville d'Auxerre, 2009, *Lettre d'engagement du maître d'ouvrage*, candidature à l'appel à projets EcoQuartier
[6] Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, p.6

architectural qui postule une dépendance directe entre l'environnement construit et les pratiques et représentations des usagers.

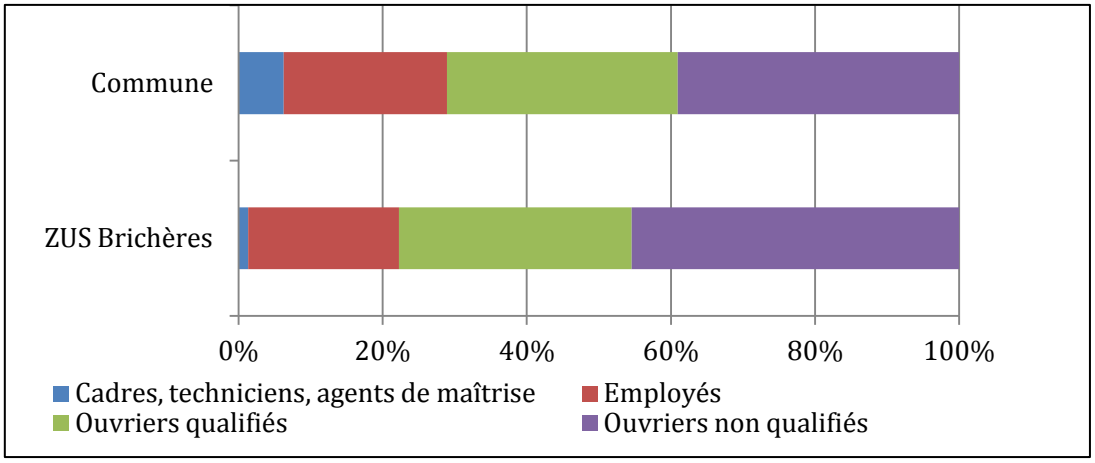
I.3. Un quartier de ménages précaires, aux situations familiales et professionnelles fragiles

I.3.a. Un quartier précaire par rapport à la moyenne auxerroise

Le quartier des Brichères se distingue de la ville d'Auxerre par une précarité plus importante des ménages. Ainsi, en 2009, la médiane des revenus fiscaux des ménages par unité de consommation était de 8 400€ pour la ZUS contre plus du double pour la commune (16 772€)[1]. La population à bas revenus constitue 34,2% des ménages aux Brichères contre 10,7% de la commune[2].
Les données montrent par ailleurs que 56% des ménages de la Zone Urbaine Sensible des Brichères ont plus de la moitié de leurs revenus constitués de prestations sociales, dont 19% en dépendent entièrement[3].

Ces faibles revenus sont liés au taux d'emploi et types d'emplois occupés par les ménages des Brichères : 25% des ménages sont concernés par une allocation chômage en 2009[4] et le quartier est constitué, en 2008, de près de 87% d'ouvriers et d'employés contre 68% pour la ville d'Auxerre[5].

Figure 40 : Personnes salariées par catégorie socioprofessionnelle à Auxerre et aux Brichères



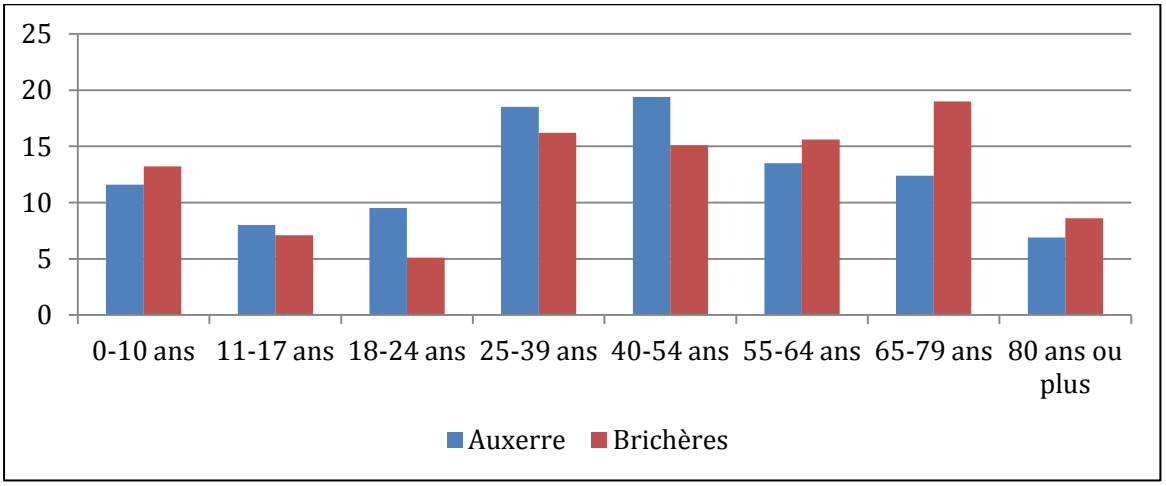
Source : INSEE, DADS 2008 au lieu de résidence, réalisation auteur

[1] Source : Insee-DGI, Revenus fiscaux localisés des ménages par unité de consommation en 2009
[2]Source : Insee-DGI – le seuil des bas revenus correspond au premier décile de la distribution par personne des revenus par UC dans l'ensemble des unités urbaines comprenant une Zus ou un NQP (nouveau quartier prioritaire)
[3] Insee- variables issues de la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) 2009
[4] Insee – DADS 2008
[5] Insee – DADS 2008

I.3.b. Un quartier de personnes âgées et de familles monoparentales

Le quartier des Brichères se distingue aussi par un peuplement de personnes plus âgées que celui de la commune, notamment au-delà des 55 ans. Toutes les autres tranches d'âge sont sous-représentées par rapport à Auxerre, sauf les enfants de moins de 10 ans qui sont présents dans une proportion sensiblement supérieure au reste de la ville.

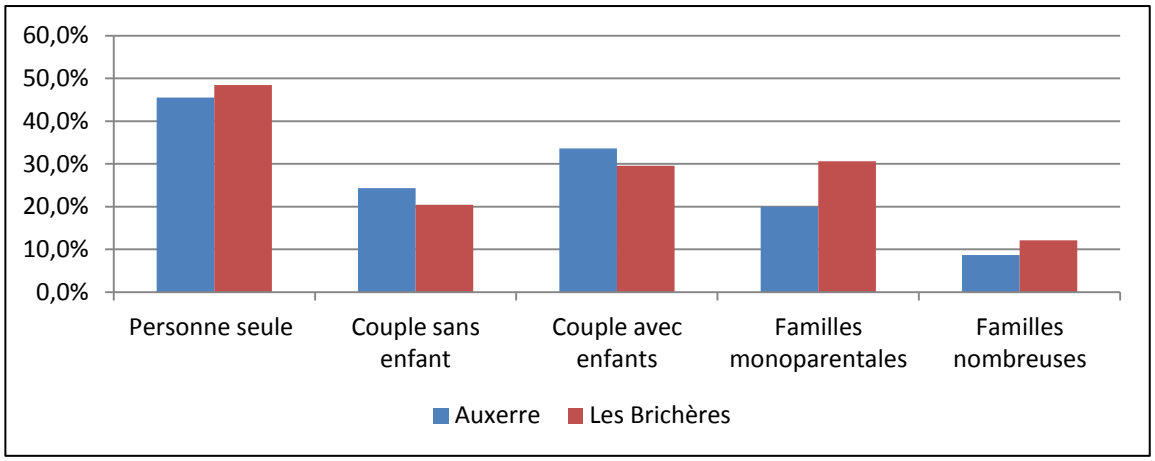
Figure 41 : Répartition par âge de la population à Auxerre et aux Brichères



Source : INSEE, RP 2010, réalisation auteur

Cette composition du quartier s'explique par la composition familiale des ménages. Les familles monoparentales et familles nombreuses sont nettement sur-représentées par rapport à la moyenne auxerroise, ainsi que les ménages composés d'une personne seule. A l'inverse, les couples sans enfants ou composés de moins de 1 ou 2 enfants sont sous-représentés.

Figure 42 : Composition des ménages à Auxerre et aux Brichères



Source : INSEE 2010, réalisation auteur

Le quartier des Brichères est un quartier dont les ménages sont sensiblement plus précaires que ceux du reste de la commune, tant économiquement que socialement avec des revenus moins élevés et des situations familiales plus fragiles.

II. Beauregard : un projet précurseur

Le projet de Beauregard, à Rennes, est considéré comme l'un des précurseurs des quartiers dits durables en France dans de nombreux ouvrages[1]. Il présente la caractéristique d'être l'un des premiers de ces projets expérimentaux à avoir été habité, mais aussi d'être toujours en chantier.
Au cours de notre recherche de terrain ce quartier nous a semblé intéressant car il à la fois le témoin de la mise en œuvre d'objectifs stratégiques de l'agglomération alors en cours de formalisation, et il est également un projet ayant permis des expérimentations plus locales. De par la durée de sa programmation (sur plus de 20 ans), il se révèle être un projet-témoin de l'évolution des politiques urbaines et des pratiques des acteurs locaux, s'inscrivant dans une perspective de développement urbain durable.

II.1. Beauregard au cœur du projet urbain rennais

L'opération de Beauregard est pleinement inscrite dans la stratégie urbaine rennaise, déclinée tant au niveau de l'agglomération avec le modèle de la « ville-archipel » qu'à l'échelle de la ville de Rennes et son Projet Urbain. Quels sont les principes directeurs de cette stratégie ?

II.1.a. Une tradition de politiques urbaines et environnementales ambitieuses

La stratégie urbaine rennaise se caractérise par une ambition d'innovation et de continuité des objectifs poursuivis, dans le temps et dans l'espace, qui s'explique par une grande stabilité politique de l'agglomération. Historiquement de centre-droit, la mairie de Rennes a basculé à gauche en 1977 avec l'élection d'Edmond Hervé[2]. Cependant celui-ci, marqué par des valeurs héritées du catholicisme social, reste très proche des idées de progrès social de son prédécesseur.
Cette stabilité se traduit notamment par une continuité dans la planification urbaine, marquée par une maîtrise publique forte du développement urbain, la place importante accordée au logement social, et une coopération intercommunale qui monte en puissance pendant cette période. Les principes de la planification rennaise s'imposeront en effet dans l'agglomération, au sein du District de Rennes puis de Rennes Métropole, à la faveur notamment d'une certaine homogénéité politique des communes qui la constituent[3].
Catherine Guy (2010) qualifie l'agglomération de « *laboratoire à grande échelle* » en raison de l'expérience de la coopération intercommunale sur de nombreux domaines. Ainsi, que cela soit sur la planification spatiale (avec la naissance du premier Schéma directeur dès 1974), autour des compétences liées à l'habitat (premier Programme Local de l'Habitat en 1983) ou encore de l'intégration fiscale avec la Taxe Professionnelle Communautaire votée en 1992, de nombreuses initiatives sont nées d'une volonté commune des membres de l'agglomération. Plusieurs outils

[1] Il est notamment cité comme un précurseur en France par Lefèvre, Sabard, 2011 ; Outrequin, Charlot-Valdieu, 2009 ; Souami, 2009 ou encore ARENE, 2005
[2] Edmond Hervé conservera son siège 31 ans, à la suite d'Henri Fréville, maire durant 24 années
[3] En effet, jusqu'aux élections municipales de 2014, sur les 37 communes de la communauté d'agglomération, 34 sont déclarées ou affiliées au PS, ce qui se traduit par une certaine homogénéité et continuité des stratégies urbaines

ont été développés notamment par l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR) née en 1972 et ont permis, selon Catherine Guy (2012) de diffuser cette culture urbaine dans les communes de l'agglomération. Parmi ces outils, citons par exemple une assistance pour l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la création de la démarche Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme ou encore la contractualisation du PLH avec les communes de l'agglomération depuis 2005.
De plus, la ville de Rennes est depuis longtemps sensible aux enjeux d'urbanisme[1]. Ce dynamisme des réflexions sur l'organisation de la ville s'explique notamment par les liens construits entre le milieu universitaire (géographes et sociologues) et les élus[2].

La construction d'un modèle de la « ville-archipel »

Les différents projets d'agglomération qui se sont succédés (Schéma Directeur de 1974, réactualisé en 1983, 1994 et 2005) marquent des principes d'aménagement urbain forts, tournant notamment autour d'un volontarisme de maîtrise publique de l'aménagement afin de conforter un équilibre du développement de l'agglomération. L'accent est ainsi mis sur la légitimité d'un interventionnisme municipal face à un marché qui irait à l'encontre de l'intérêt général. Edmond Hervé pointe notamment les tendances ségrégatives du marché : « *si vous laissez la loi du marché jouer dans une ville, celle-ci sera la machine à exclure la plus puissante qui existe* »[3]. D'un point de vue opérationnel, cette volonté de maîtrise de l'urbanisme a pris la forme d'un développement d'opérations d'initiative publique depuis la fin de la guerre : à travers deux ZUP, plusieurs opérations de rénovation urbaine (Bourg Lévèque, le Colombier, rue de Saint Malo, Chézy-Dinan…) puis 32 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la plupart sont directement menées par la collectivité. Ce discours est d'ailleurs renforcé avec l'intégration des enjeux du développement durable :

> *« La planification, c'est une nécessité. Les élus doivent avoir la main, prendre la main sur la construction de la ville. Il faut savoir imposer sa stratégie aux acteurs privés, aux promoteurs. Sinon c'est le marché qui s'en charge, qui dérégule, qui accentue les inégalités. Or le développement durable, justement, ça doit être pensé, pas laissé au marché »*[4]

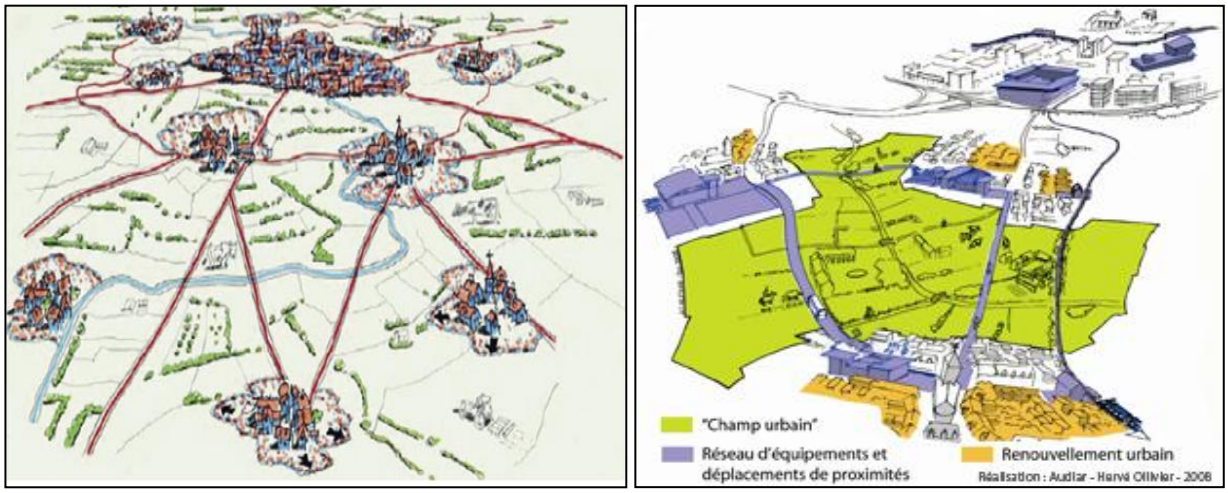
Le second Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), voté en 1983, prévoit la planification d'un modèle métropolitain d'un nouveau genre : la « ville archipel », constituée d'une ville centre, entourée d'une ceinture verte protégée, et de « villettes »[5], pôles de proximité reliés à la ville-centre par des transports performants. Cette organisation spatiale marquée par

---

[1] Catherine Guy (2010) énumère divers évènements qui ont marqué l'histoire urbaine de la ville, et qui ont fondé une culture locale, de la reconstruction du centre-ville après l'incendie de 1720, jusqu'à un urbanisme moderniste avec la construction du Blosne et de Villejean dans les années 60 et 70, en passant par les cités-jardins de Gaston Bardet (sur la commune du Rheu notamment) dans les années 1950.
[2] Certains acteurs ont joué notamment un rôle important dans l'émergence de débats locaux et leur application : notamment Michel Phlipponneau (professeur de géographie devenu adjoint à l'urbanisme à la ville de Rennes de 1977 à 1989), puis Jean-Yves Chapuis (adjoint à l'urbanisme de 1989 à 2001, adjoint chargé des « formes urbaines » à l'agglomération Rennes Métropole depuis 2001 et enseignant dans différentes universités)
[3] Edmond Hervé, « Introduction », in Ville de Rennes, 2005, *Le Plan local d'urbanisme de Rennes - Un Projet urbain pour la ville*, Rennes, p.11
[4] Entretien avec JY Chapuis, le 21 février 2012
[5] Reprenant le modèle associant cités-jardins et « villettes » proposé par Gaston Bardet dès les années 1950

un principe fort : « *Une grande ville sans banlieue... c'est la Ville Archipel articulée avec la ville des proximités* »[1] guidera l'urbanisme jusque dans les années 2000.

Figure 43 : La « ville archipel » rennaise : « ville des proximités » et ceinture verte



Source : AUDIAR, 2008

Roland Gicquel, chargé de mission environnement à Rennes Métropole, explique que ce schéma de planification est inspiré d'expériences étrangères :

> *« Fixer les règles du jeu de l'occupation de l'espace, c'est la base de la politique suivie par l'agglomération depuis les années 80. Aussi bien pour l'aménagement et la conception que pour la gestion. Les élus de l'époque se sont inspirés d'idées rapportées de différents voyages, dont un aux Pays-Bas. »*[2]

Différents arguments sont avancés quant à l'importance de cette « ville-archipel », qu'ils soient environnementaux (avec la préservation d'espaces naturels et agricoles), ou touchant davantage à l'accessibilité permise par cette organisation urbaine multipolaire :

> *« Rennes Métropole est une « ville-archipel ». Sa forme multipolaire va à l'encontre de l'étalement, toujours synonyme de ségrégation. Cette qualité favorise les mixités, la diversité et les relations humaines : elle est porteuse de cohésion sociale. Elle est aussi porteuse d'avenir, car la qualité urbaine attire et retient les personnes et ses talents. »*[3]

Le modèle de la ville-archipel correspondrait à la traduction urbaine de cette ambition de qualité de vie, liant une volonté de développement du caractère urbain de l'agglomération (la « ville des proximités ») tout en préservant les liens entre la ville et la campagne :

> *« Je tiens à cette idée de la ville-archipel parce qu'elle correspond au statut contemporain de la métropole dominée par la diversité et parce qu'elle permet de relier et unir ville et campagne. »*[4]

---

[1] Rennes Métropole, 2012, *Un développement cohérent et harmonieux du territoire*, p.4
[2] Interview de Roland Gicquel par Nathalie Blanc, in « Espaces verts : Rennes, ville pionnière », Espace des sciences N°301, septembre 2012
[3] Rennes Métropole, 2006, *Rennes Métropole, capitale de la Bretagne, pour une métropole européenne du XXIème siècle*, Projet Communautaire, p.10
[4] J.-Y. Chapuis, in VIOLEAU J.-L., 2011, « Jean-Yves Chapuis, le citadin », entretien avec J.-Y. Chapuis, *Place Publique Rennes, la revue urbaine*, n°12, p142

Ce SDAU est qualifié de « vert » en raison de l'importance qu'il accorde à la préservation des espaces naturels, et notamment du patrimoine bocager. Ces réflexions se sont notamment traduites dès les années 1980 dans l'aménagement du quartier des Longchamps par la préservation de la trame bocagère, puis plus tard dans les quartiers de Beauregard et de La Courrouze. L'objectif est de renforcer la qualité de vie locale par des politiques urbaines adaptées, donnant une place importante à la préservation d'espaces naturels ou agricoles. Le texte du projet d'agglomération adopté en 1991 présente le maintien d'une qualité du cadre de vie comme une conséquence de cette dynamique de planification urbaine :

> *« Peu de villes ont réussi, en France, à grandir sans développer un phénomène de banlieue. Rennes District a le double privilège de permettre un contact direct entre la ville et la campagne et d'avoir su ménager autour de la ville-centre un développement de qualité. La croissance urbaine doit être organisée de telle sorte qu'elle améliore cette qualité de vie et qu'elle préserve autour de la ville-centre une ceinture verte. »*[1]

Ce modèle de développement restera dominant jusqu'à très récemment, où il commence à être remis en cause paradoxalement au nom du développement durable. Comme l'explique le vice-président de Rennes Métropole chargé de l'aménagement,

> *« Le modèle de ville-archipel est aujourd'hui interrogé par la politique du développement durable, par les questions de consommation d'espace et de mobilités. »*[2]

Jean-Yves Chapuis note lui aussi que ce modèle est amené à évoluer, car il permet à la fois de préserver des espaces pour l'agriculture urbaine et des espaces naturels à proximité directe de la ville, mais il est selon lui marqué par « *une opposition entre ville et nature qui n'est pas aussi vraie aujourd'hui. On sait construire différemment, s'intégrer dans l'environnement* »[3]. Il défend ainsi l'idée que la « ville archipel » n'est pas un « *concept défensif* » qui empêcherait de construire. Chez ces deux élus, l'exemple du projet Via Silva[4] est présenté comme une manière de concilier protection de l'environnement et extension urbaine. De même, le vice-président de Rennes Métropole chargé de l'aménagement insiste sur la nécessité de densifier les pôles de l'agglomération :

> *« Nous devons inventer la ville archipel de demain, avec des pôles plus compacts, plus denses, constitués pour permettre la mise en place de transports collectifs performants et efficaces. »*[5]

Le Projet Urbain de Rennes, support des politiques urbaines

Le Projet Urbain de Rennes lancé en 1991 se veut un document stratégique central pour la politique urbaine de Rennes, reprenant le modèle de la ville archipel et les enjeux développés à des échelles diverses (PLU, PLH, PADD, PDU, …) au sein d'un document unique. Comme l'explique l'ancien Directeur Général des services techniques de la ville, « *le Projet urbain*

---

[1] AUDIAR, 1991, « Projet pour l'agglomération rennaise "Rennes District : vivre en intelligence" », p. 9
[2] Emmanuel Couet, In Place publique, *Les grands chantiers du logement social*, Hors-Série, p.114
[3] Entretien avec JY Chapuis, le 21 février 2012
[4] L'Ecocité Via Silva, labellisée en 2010 par le MEDDTL, est un projet d'extension urbaine à l'Est de l'agglomération. Composé de 6 quartiers sur plus de 560Ha, le site doit accueillir 40000 habitants et 25000 emplois à l'horizon 2040.
[5] Emmanuel Couet, In Place publique, *Les grands chantiers du logement social*, Hors-Série, p.114

correspond ainsi à la spatialisation de l'ensemble des politiques publiques qui entrent dans le champ de compétences de la ville »[1]. Il met en avant trois mots d'ordre pour l'urbanisme rennais :

- Renouvellement, en privilégiant les opérations « intra-rocade » pour éviter l'étalement urbain ;
- Développement durable, en cherchant à préserver l'environnement et le patrimoine local ;
- Mixité sociale, avec la mise en œuvre d'une trentaine de Zones d'Aménagement Concerté comportant au minimum 25% de logements sociaux (règles du PLH).

Ce projet urbain consacre ainsi un « modèle rennais » prenant la forme d'une politique volontariste d'aménagement. Plusieurs de ces principes ont ainsi servi de référence notamment pour la loi Solidarité et Renouvellement urbain votée en 2000. Le Projet urbain de 1998 puis celui de 2005 (intitulé « Projet Urbain 2015 ») reprennent ces différents principes en approfondissant notamment les orientations liées à la protection de l'environnement (gestion écologique de l'énergie et de l'eau), et aux mobilités douces (transports en commun, aménagements piétons et cyclistes). Ces projets urbains participent ainsi à construire une image de la ville faite tout à la fois de qualité urbaine et de dynamisme économique, symbolisée par le slogan de la ville (et titre du projet urbain) lancé dans les années 1980 : « Rennes, vivre en Intelligence ». Comme l'explique Rémi Allain, « *avec le développement technopolitain, l'instrument de ce succès serait la tradition d'urbanisme de qualité* », un « *urbanisme raisonné* » (Allain, 2005).

Vers une démarche globale de développement durable

Cette planification urbaine est réactualisée par l'émergence du discours mobilisateur du développement durable :

> *« Le développement est fondé sur la qualité de la vie : qualité de l'environnement, liée en particulier à notre modèle de développement urbain, la ville archipel ; qualité des relations sociales, liée à cette autre valeur qu'est la solidarité. Solidarité de ceux qui savent qu'ils sont porteurs d'un destin collectif pour notre agglomération. Nous affirmions en 1992 que qualité et solidarité étaient non seulement les objectifs de notre développement mais aussi ses moteurs, assurant ainsi un cercle vertueux que nous appelons depuis le « développement durable ». »*[2]

Edmond Hervé, maire de Rennes de l'époque, affiche la volonté d'intégrer la durabilité comme principe majeur du modèle de la « ville-archipel » :

> *« Notre ambition pour le Projet Urbain 2015 est […] d'adapter le modèle européen de la ville compacte – qui correspond à la ville-cœur – au contexte d'une métropole polycentrique […], en fondant les orientations sur deux principes : la solidarité et le durable. »*[3]

Au-delà du renouvellement du modèle urbain jugé nécessaire, la ville de Rennes comme l'agglomération ont engagé une politique environnementale de manière relativement précoce.

---

[1] Philippe Faysse, in Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes. Actes du séminaire des urbanistes*, Rennes, p.16
[2] Rennes Métropole, 2006, *Rennes Métropole, capitale de la Bretagne, pour une métropole européenne du XXIème siècle*, Projet Communautaire, p.5
[3] Edmond Hervé, in Ville de Rennes, 2005, *Une ville solidaire et durable, le Projet Urbain 2015*, 108p.

Les engagements sur les enjeux environnementaux se sont traduits notamment par la signature de la Charte d'Aalborg en 1997 (Rennes Métropole la signera en 2004), puis en 2000 par l'élaboration d'une Charte de l'Environnement signée conjointement par le Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement et la ville de Rennes, prévoyant pour 5 ans « *un engagement de la commune à améliorer durablement l'environnement et la qualité de vie sur son territoire* ». Cette charte s'appuie notamment sur un engagement de sensibilisation des habitants et acteurs locaux à la protection de l'environnement, et une systématisation des démarches environnementales notamment dans le fonctionnement des services municipaux. En ont découlé de nombreuses actions, comme l'objectif « zéro phyto » mis en place dès 2003 à Rennes puis en 2006 dans toutes les communes de l'agglomération. Depuis, Rennes et Rennes Métropole ont participé à de nombreuses dynamiques en lien avec le développement durable, tant par des engagements internationaux (signature de la convention des Maires par Rennes Métropole en 2008[1]) qu'en mettant en œuvre des dispositifs locaux (création d'un Conseil Local à l'Energie en 1997, Plan d'actions « énergie-climat » en 2004[2], Agenda 21 en 2008, un Plan Climat Energie Territorial en 2011)…

Plus spécifiquement, la ville de Rennes a mis en place à partir de 2007 un référentiel d'aménagement durable qui a pour objectif d'intégrer les enjeux du développement durable dans l'aménagement de ses ZAC, en construisant une soixantaine d'indicateurs et de questionnements que doivent se poser les acteurs des projets. Celui-ci est notamment appliqué sur la ZAC de La Courrouze.

II.1.b. L'application d'une stratégie d'agglomération : le projet de Beauregard

Le projet de Beauregard est considéré par la Ville de Rennes comme l'un des outils de sa stratégie urbaine. Il reflète des choix politiques locaux de mixité sociale et de développement durable : comme le met en avant l'élu de quartier, « *le quartier Beauregard est le symbole des idéaux socialistes en matière d'aménagement urbain : accueil de tout type de population dans le respect d'un développement durable* » [3]. Il s'intègre donc dans la stratégie de l'agglomération, et cela à différentes échelles.

A l'échelle de l'agglomération, le modèle de la ville-archipel affirmé dans les années 80 s'appuie sur la préservation d'une ceinture verte et une densification de l'intra-rocade. Les opérations urbaines ont donc pour objet à la fois de reconstruire la ville sur elle-même et d'urbaniser les derniers espaces libres. Le site de Beauregard est apparu comme l'une des opportunités de densification de la ville-centre. D'autre part, dès le schéma directeur de 1974, Beauregard est considéré comme un territoire stratégique, un levier pour la planification métropolitaine, afin de rééquilibrer la ville de Rennes vers l'ouest en renforçant un pôle Villejean-Beauregard. Le projet

---

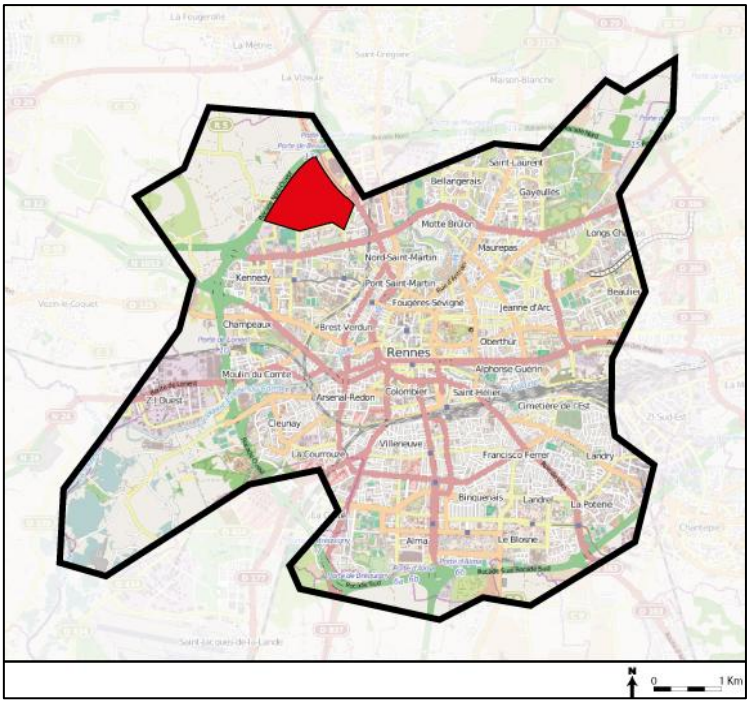
[1] Initiative de la Commission européenne : objectif de réduire d'au moins 20% les émissions de GES d'ici 2020

[2] Comprenant notamment pour les ZAC la systématisation des études de desserte énergétique, la rédaction d'un référentiel aménagement durable et la modification des cahiers de cession de terrain qui impose, pour tous les logements, la certification environnementale Habitat & Environnement et l'atteinte d'un niveau de haute performance énergétique, devançant ainsi la réglementation thermique nationale. Au niveau des transports, on peut citer le développement de l'offre Vélo, des pédibus, le plan de déplacement des agents de la Ville ou encore l'atteinte de l'objectif de 30% de véhicules "propres" sur le parc municipal…

[3] Blog de l'élu de quartier Villejean/Beauregard/Saint-Martin, le 9 janvier 2011.

cherche aussi à proposer une offre de logements pour de jeunes ménages cherchant à accéder à la propriété et souvent poussés vers le périurbain par les prix de l'immobilier, participant de ce fait à l'étalement urbain et à l'accroissement des mobilités.

Figure 44 : Situation du quartier Beauregard dans la ville de Rennes



Source : Territoires et Développement, réalisation auteur

Plus localement, il s'agit de réaliser une extension du grand ensemble de Villejean[1], dans la partie Nord-Ouest de la ville, afin d'apporter des réponses à l'enjeu du logement dans cette partie de la ville. L'objectif est alors d'améliorer l'image du grand ensemble en créant une extension inscrite dans les courants urbanistiques des années 1990, en proposant un parcours résidentiel aux habitants et en diversifiant son peuplement. De même, le programme de construction intègre de façon significative une offre de logements pour les étudiants, afin de répondre à la demande des universités proches (université Rennes 2 à Villejean, école de Commerce et lycées professionnels en bordure de Beauregard). La gestion administrative est centralisée au sein de la Direction de quartier Nord-Ouest et du conseil de quartier Villejean-Beauregard.

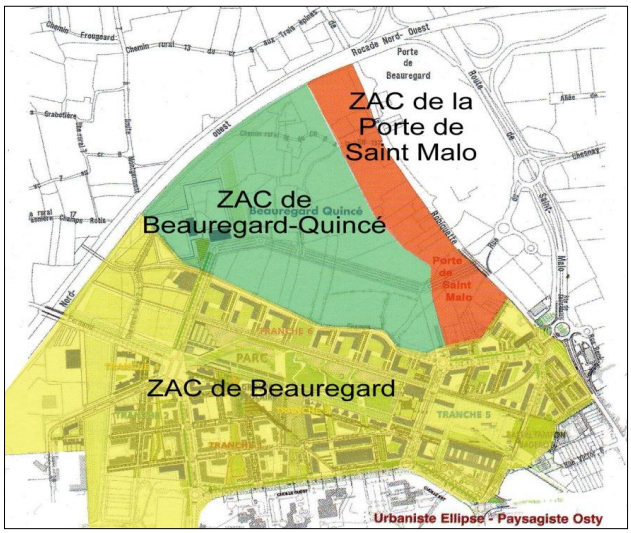
Des objectifs ambitieux permis par une anticipation foncière

L'historique de ce quartier témoigne de la politique d'anticipation foncière menée par la ville de Rennes. Beauregard est en effet l'un des derniers projets urbains menés au cœur de Rennes. Dès 1958, le Plan de développement de la ville de Rennes prévoyait l'acquisition des terres agricoles, constituant ainsi des réserves foncières pour un projet d'extension du quartier de Villejean, grand ensemble caractéristique des années 1960. A partir de 1975, diverses études sont menées

[1] « *Une greffe* », « *un sous-quartier* » selon le directeur de la Direction de quartier nord-ouest, lors d'un entretien le 16 juin 2011.

en vue d'une urbanisation du site : en 1975 une étude d'assainissement, en 1982, une étude d'opportunité d'urbanisation, en 1988 une étude pour l'implantation d'une desserte par un Transport en Commun en Site Propre par exemple. Depuis 1982, les autorités locales ont replanté cet espace et renforcé les haies bocagères. En 1990, le Plan Urbain marquait le début du projet de Beauregard, avec la désignation de l'architecte Loïc Josse[1] associé à la paysagiste Jacqueline Osty, puis les premières constructions en 1995. Les premières livraisons ont eu lieu en 1997. Début 2014, 3500 logements sont sortis de terre sur un total de 6000 prévus fin 2022.

Figure 45 : Situation des trois ZAC formant le quartier Beauregard



Source : Ville de Rennes, réalisation : auteur

La ZAC de Beauregard fait partie d'un ensemble de trois ZAC (avec la ZAC de Beauregard-Quincé et la ZAC de la Porte de Saint Malo), formant le quartier Beauregard. La ZAC de Beauregard (en fin de réalisation) et de Beauregard-Quincé (début des travaux) sont concédées par la Ville à la SEM Territoires. La ZAC de la Porte de Saint Malo (au stade de finalisation des études) est conservée en régie, avec délégation de certaines opérations à la Société d'Economie Mixte Territoires et Développement (pour la voirie notamment).

Figure 46 : Les acteurs du projet de Beauregard

	ZAC Beauregard	ZAC Beauregard-Quincé	ZAC Porte de Saint-Malo
Maîtrise d'Ouvrage	Ville de Rennes	Ville de Rennes	Ville de Rennes
Maîtrise d'Œuvre	SEM Territoires et Développement	SEM Territoires et Développement	Ville de Rennes (Régie)
Urbaniste	Loïc Josse - Jacqueline Osty	Loïc Josse - Jacqueline Osty	Loïc Josse - Jacqueline Osty

Beauregard a pour objectif de mettre en œuvre le projet urbain de la ville. Ainsi, le projet « *vient décliner des objectifs d'ensemble par un véritable projet urbain sectoriel* »[2], dont les principaux objectifs sont repris dans le cahier des charges du projet :

[1] Qui a notamment réalisé le Projet Urbain de 1991, et a fondé son groupe d'architecture Ellipse peu de temps avant le concours
[2] Ville de Rennes/AUDIAR, 1999, *Projet urbain de Rennes, document d'étude*, 86p.

> *« Créer un quartier ayant une identité affirmée ;*
> *Exploiter au mieux la qualité paysagère du site ;*
> *Contribuer à intégrer à la vie urbaine une importante concentration d'emplois situés à proximité immédiate ;*
> *Bien relier le quartier à la ville »*[1]

Ces principes ayant été fixés au début des années 1990, ils reprennent les orientations qui sont en cours de définition dans les documents stratégiques (et notamment le Projet Urbain de 1991 et le premier PLH de 1995). Selon Philippe Clément, chef de projet de Beauregard,

> *« Le projet est arrivé à un moment où les grandes politiques ont été fixées, que ce soit avec le Projet Urbain qui déclinait l'organisation en archipel de l'agglomération, mais aussi le Programme Local de l'Habitat […] Il a un peu été un test, parce que l'urbanisation d'une telle surface n'avait pas encore été faite selon ces principes »*[2]

Selon lui, cette mise en œuvre ambitieuse a été possible par la maîtrise foncière et la maîtrise de l'aménagement par la collectivité. Les stratégies d'anticipation par la création de réserves foncières importantes dès les années 1950 ont permis à la ville de disposer d'une latitude importante dans la programmation de ce projet, tant dans la planification du projet que dans la gestion financière (selon le chef de projet, « *le prix du foncier est aujourd'hui à ¼ voire 1/10 de sa valeur dans certains endroits* »[3]). D'autre part, la mise en œuvre pensée dès le démarrage sur le long terme (une vingtaine d'années), « *a été un atout pour s'adapter aux objectifs politiques qui ont changé pendant la période par exemple sur la construction* »[4].

La mise en œuvre précoce du Programme Local de l'Habitat

La question de la politique de l'habitat a été centrale dans la conception du quartier, ce projet cherchant avant tout à répondre aux objectifs de la ville en la matière. Des règles ambitieuses, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, ont été fixées simultanément dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et dans le cahier des charges du projet de Beauregard. A Rennes, les réflexions sur le thème de l'habitat aboutissent à l'élaboration d'une des premières politiques locales françaises. En effet, depuis 1979, la ville disposait d'un Observatoire du Logement, puis avait mis en place en 1980 une Commission Habitat du District, qui ont abouti à la signature en 1991 d'une Convention Ville-Habitat entre Rennes District et l'Etat portant l'ambition d'une mixité de l'habitat sur le territoire, et cherchant à assurer un accès au logement pour tous. Mais c'est le premier PLH élaboré en 1995 par le District qui restera comme un évènement marquant de la politique de l'habitat rennaise, puisqu'il définit un objectif de 25% logements sociaux dans les nouveaux projets, prévoit le développement d'une offre intermédiaire afin de ne pas renforcer une dualisation de l'offre entre le locatif social et le privé et impose un équilibre géographique de l'offre. Comme l'explique Edmond Hervé :

> *« De manière systémique, nous appliquons les principes de la mixité sociale, de la mixité d'activité et de la mixité géographique. Vous pouvez avoir 25% de logements aidés dans*

---

[1] Ville de Rennes, 1997, *Projet urbain de Beauregard : un nouveau quartier naît à Rennes*, p.12
[2] Entretien du 22 avril 2011
[3] Entretien du 22 avril 2011
[4] Entretien du 22 avril 2011

une ville, mais si ces 25% sont dans le même endroit, vous avez un ghetto. Donc il faut étaler, diffuser. »[1]

Les projets urbains ont alors un rôle de premier plan dans l'objectif de diversification et de répartition équitable de l'offre. Edmond Hervé justifie ainsi la nécessité de recourir à l'extension urbaine par de nouvelles zones d'urbanisation :

> *« Une politique de logement ne peut se faire que dans le temps long, ce qui est difficile puisque dans le même temps les mutations de la société sont très rapides. Elle ne peut se faire que dans une ville en expansion. »*[2]

Le projet de Beauregard a intégré ces différents objectifs dès les premières tranches, en programmant une proportion de 25% de logements sociaux, 25% de logements intermédiaires et 50% de logements privés. Cette diversité des constructions, affichant des objectifs ambitieux en termes de logements aidés, a été permise par la maîtrise foncière par la ville. Le prix très faible du foncier, ensuite revendu au prix du marché aux promoteurs, a permis de dégager des excédents importants à la fois pour financer une cession de terrains avantageuse pour les bailleurs sociaux et expérimenter de nouveaux types de logements. Ainsi, le développement de l'accession sociale avait pour objectif de proposer des produits intermédiaires entre le logement social et le privé, à destination notamment des jeunes ménages. La catégorie logement intermédiaire qui est fixée à un quart des objectifs de construction comprend ainsi les logements locatifs en Programme Locatif Social et l'accession sociale à la propriété. Cependant, des craintes existaient à l'époque sur la création d'un effet d'aubaine avec un risque de spéculation :

> *« La crainte était que les acheteurs en accession revendent au bout de quelques mois au prix libre pour se faire une belle marge. Donc sur les premières tranches, la ville a souhaité ne faire que 10 ou 15% d'accession sociale et d'accession très sociale pour tester les choses, voir comment allaient réagir les propriétaires. »*[3]

Cette phase d'expérimentation ayant été convaincante, l'objectif des 25% a été reconduit pour les phases suivantes.

La mise en œuvre de la mixité sociale au sein des ilots a fait l'objet de nombreuses réflexions entre les acteurs du projet (notamment aménageurs et bailleurs). Mais, comme nous l'affirme le directeur général d'Archipel Habitat,

> *« On a beau avoir une ambition de mixité, c'est complexe à mettre en œuvre. Il ne faut pas s'y prendre n'importe comment. À Beauregard on a fait le choix de réfléchir à l'échelle de la tranche opérationnelle, même si l'idéal aurait été l'ilot, pour des raisons à la fois de programmation et de gestion, qui s'avèrent très complexes quand on mélange divers statuts. Par exemple sur l'entretien des parties communes, sur les parkings, etc. On ne savait pas bien faire. Sur les nouvelles tranches, on a essayé de diversifier les formes pour affiner un peu la mise en œuvre. »*[4]

---

[1] Edmond Hervé, in Place publique, *Les grands chantiers du logement social*, Hors-Série, p.62
[2] Ibid., p.63
[3] Entretien du 22 avril 2011
[4] Entretien avec le directeur général d'Archipel Habitat, le 29 novembre 2011

L'échelle de la tranche opérationnelle (300 à 400 logements) a semblé la plus opératoire aux décideurs, et ils l'ont appliquée tant dans les premières livraisons que pour les programmes de logements en construction actuellement. À cette échelle, des configurations variées de bâtiments (locatif social, accession sociale, propriété) peuvent être mises en œuvre, tout en garantissant une gestion facilitée des résidences.

Figure 47 : Répartition des programmes de logements dans la ZAC de Beauregard

Sources : Territoires/Ville de Rennes, réalisation : auteur

Cette mixité de l'habitat en termes de financements s'accompagne d'une ambition de diversité des typologies et des formes urbaines. L'objectif est bien, selon René Bondiguel, de :

> *« proposer une diversité de logements pour les ménages, tant dans les gammes de logements, par exemple avec l'intermédiaire, que dans les tailles et les formes. […] L'impératif qu'on s'est fixé c'est que cette diversité ne veuille pas dire hiérarchie. Comme je dis toujours, le logement social qu'on cherche à produire, « c'est celui devant lequel vous passez sans savoir que c'en est un ! ». »*[1]

A Beauregard comme à Rennes, la diversification de l'offre s'articule par différents éléments : mixité des financements dans les opérations, variété des typologies, diversité des bailleurs et promoteurs, hétérogénéité des formes urbaines par la promotion d'une variété des architectures… Dans les documents stratégiques comme dans les discours des acteurs rencontrés, cette diversité de l'habitat doit permettre d'offrir un « *choix* » (Projet Urbain 2015), une « *diversité* » (PLH 2005-2012) pour des ménages tout aussi divers, en leur proposant des alternatives aux lotissements pavillonnaires et en s'adaptant à leurs modes de vie. L'un des objectifs prioritaires est de faciliter des parcours résidentiels choisis.

[1] Entretien avec le directeur général d'Archipel Habitat, le 29 novembre 2011

L'application des PLH successifs, toujours plus ambitieux[1], fait porter un effort supplémentaire sur la programmation de Beauregard. Ainsi, la densité est augmentée de 20% entre 1995 et 2005. Philippe Clément y voit aussi une réactualisation des objectifs de la ZAC :

> *« Les premières tranches ont été un peu sous-densifiées, enfin c'est le regard qu'on en a aujourd'hui. Si on veut éviter l'étalement urbain, et respecter les objectifs de l'agglo, il faut qu'on revoie à la hausse la production des logements. Du coup on a effectivement une ZAC Beauregard-Quincé qui va être plus dense, avec éventuellement des immeubles un peu plus hauts. »* [2]

Comme l'expliquent L. Josse et J. Osty, concepteurs du quartier, la densité accrue doit s'accompagner d'une réflexion spécifique sur l'évolution des formes urbaines :

> *« À Beauregard-Quincé, l'arrivée de nouvelles populations à Rennes a amené à accroître la hauteur des immeubles (parfois jusqu'à R+9), tout en répondant aux défis environnementaux. »*[3]

Plus largement, le PLH voté par Rennes Métropole pour la période 2005-2012 a pour ambition de proposer un habitat plus adapté aux enjeux environnementaux et à l'évolution des modes de vie. Ainsi, parmi les 5 objectifs majeurs, il propose de « *Produire des formes urbaines nouvelles et de l'habitat innovant* »[4]. Il s'agit de :

> *« susciter, dans les opérations d'urbanisme périphériques, une production alternative au modèle dominant de la maison individuelle, conciliant l'exigence d'une production économie de foncier et le désir de l'habitant ; promouvoir le passage d'une réflexion produit/logement à celle d'une production de solutions de vie adaptées aux besoins d'un parcours résidentiel »*[5].

Pour répondre à cette ambition, Rennes Métropole a, par exemple, lancé un appel à projets « *10 maires, 10 projets, un habitat innovant* », ayant « *pour objectif de favoriser la mise en œuvre d'opérations d'habitat innovantes au regard de trois critères : économie d'espace et de qualité urbaine ; économie de coûts de sortie ; économie de charges de fonctionnement* »[6].

Beauregard est aussi un lieu pour l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat qui cherchent à répondre à des enjeux contemporains. Ainsi, la ville de Rennes a lancé un concours auprès des bailleurs sociaux afin de définir le programme d'une résidence intergénérationnelle.

---

[1] Le document fixe à l'échelle de Rennes Métropole (37 communes) des ambitions prioritaires pour une période donnée (actuellement 2005-2012) et cherche à anticiper les besoins futurs :
Production de 4500 logements/an jusqu'à 2012 (dont 1000 à Rennes)
Réaffirmation de la programmation : 25% de logement social (PLAI ou PLUS) sur l'ensemble des opérations d'urbanisme et 25% de locatif intermédiaire ou d'accession aidée
Le développement de formes urbaines nouvelles pour proposer une alternative à l'individuel, éviter l'étalement urbain, améliorer la qualité de vie en ville (au moins 50% de collectifs ou semi-collectifs)
Avec ce PLH couvrant la période 2005-2012, les objectifs sont contractualisés avec chacune des communes, qui s'engage à produire l'équivalent de 6% du nombre de résidences principales sur son territoire.
[2] Propos recueillis lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012
[3] Loïc Josse et Jacqueline Osty, in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.4
[4] Rennes Métropole, 2005, *Programme Local de l'Habitat 2005-2012*, p.89
[5] Ibid., p.91
[6] Ibid., p.45

Un exemple de projet expérimental à Beauregard : une résidence intergénérationnelle

En 2012, la ville de Rennes et Rennes Métropole ont lancé un appel à projet pour la réalisation d'une « *résidence intergénérationnelle innovante et reproductible* »[1]. Le bailleur social Habitat 35 a été désigné lauréat en janvier 2013.

Dans un objectif de reproductibilité, il s'agit de livrer dans le quartier de Beauregard dès 2018 une résidence intergénérationnelle d'un genre nouveau, repensant les relations sociales à l'échelle de l'ilot. Ce projet comporte ainsi 17 logements divers à la fois en termes de modes de financements (33 locatif social, 84 accession aidée, intermédiaire et libre) et de type de ménages visés (7 logements pour étudiants et jeunes actifs (T1), 77 logements T2-T3 : personnes âgées et jeunes familles, 33 logements familiaux T4 et plus).

Au-delà de la diversité de l'offre de la résidence, le projet a des objectifs ambitieux de « *développement de solutions innovantes pour répondre à des enjeux de lutte contre l'isolement et de développement du lien social* »[2]. L'ilot ainsi construit a l'ambition de permettre :

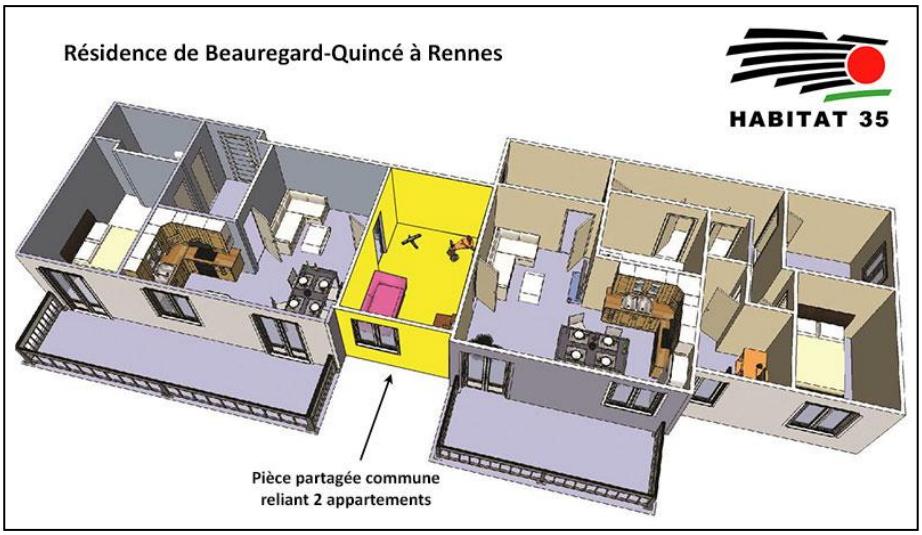
- *« L'inscription des personnes âgées dans des faisceaux de relations sociales,*
- *La définition d'un projet de vie autour d'espaces partagés pour une résidence pleinement inscrite dans le quartier,*
- *L'inscription de la dimension culturelle et artistique comme levier de cohésion sociale et d'ouverture ainsi que le quartier Beauregard Quincé* »[3]

Dans cette perspective, la résidence propose 4 binômes de logements collectifs sociaux, articulant un T2 et un T4 par une pièce partagée commune. L'idée est de favoriser l'« *intégration des personnes âgées et des familles dans des relations de service réciproques : pour les familles, garantir une présence rassurante ; pour les personnes âgées, proposer des services de la vie quotidienne (relever le courrier, garde des enfants…).* »[4]

Les ménages désireux de s'engager dans un tel projet doivent signer une charte d'adhésion au projet et à ses principes. Le bailleur met en place un système dérogatoire d'attribution afin de faciliter leur accès à ces binômes de logements.

[1] Présentation de la Responsable du pôle Habitat Adapté d'Habitat 35, lors de la réunion de concertation du 16 mai 2013
[2] Ibid.
[3] Ibid.
[4] Habitat 35, 2014, *Résidence intergénérationnelle Beauregard-Quincé : partageons l'habitat de demain*, p.8

Figure 48 : Un binôme de logements dans la résidence intergénérationnelle



Source : Habitat 35

D'autre part, Habitat 35 a programmé l'installation d'ateliers-logements pour les artistes au cœur de la résidence (2 ateliers et 4 ateliers-logements). Afin d'« *impulser et renforcer les liens de voisinage par des espaces de convivialité* »[1], des espaces communs ont été aménagés à destination des habitants : une salle de 70m² ouverte à tous les résidents comportant un coin cuisine, une buanderie collective, mais aussi des jardins partagés de 600m² au cœur du jardin central de l'ilot. Enfin, le bailleur étudie la possibilité d'implanter 3 locaux paramédicaux.
Dans l'objectif de favoriser une vie sociale et de faciliter les relations de voisinage, Habitat 35 mettra à disposition un agent de proximité, qui aura la charge d'organiser des évènements réguliers, de proposer des moments participatifs afin d'évaluer et de recenser les attentes.

Habitat 35 met ainsi en avant l'innovation de cette expérience : « *1er programme intergénérationnel d'HABITAT 35, la Résidence de Beauregard-Quincé privilégie avant tout un nouveau style de vie !* »[2]. Pour le chef de projet à la SEM Territoires, ce projet permet de « *renforcer ce caractère de laboratoire du quartier. C'est une innovation de plus que l'on mène à Beauregard, c'était nécessaire pour redynamiser le quartier* »[3].

II.2. Un « laboratoire » urbain en construction

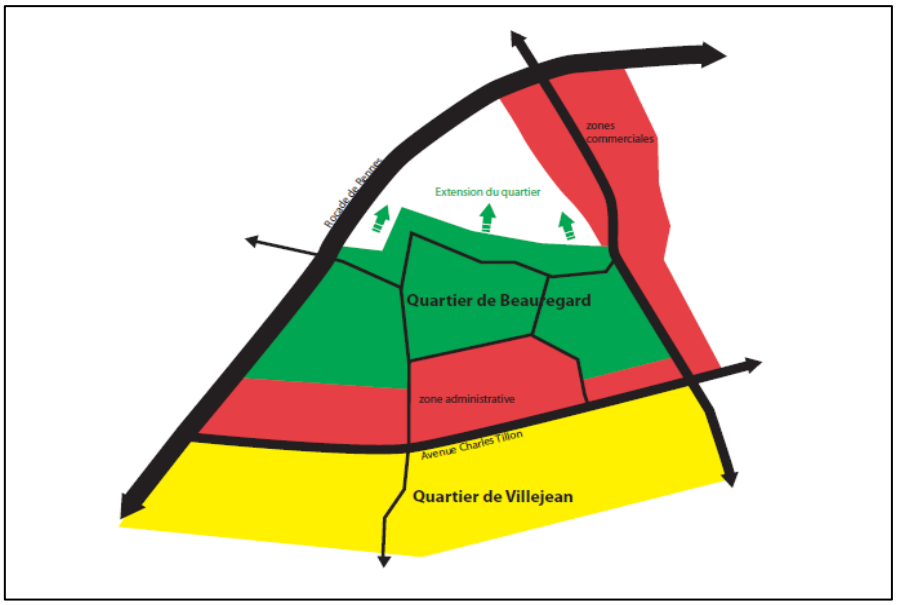
Le quartier de Beauregard a pris la forme d'un véritable « laboratoire », pour reprendre les mots du chef de projet à la SEM en charge de l'aménagement, pour plusieurs raisons. D'une part, le projet a émergé parallèlement à la mise en œuvre d'une politique urbaine touchant notamment à l'habitat, à l'environnement, et s'inscrivant plus largement comme un élément clé du Projet urbain de la ville. Il a donc été à la fois l'une des premières applications de cette stratégie et une

[1] Présentation de la Responsable du pôle Habitat Adapté d'Habitat 35, lors de la réunion de concertation du 16 mai 2013
[2] Habitat 35, Communiqué de presse du 24 septembre 2013
[3] Propos recueillis lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012

expérimentation avant leur généralisation. D'autre part, des opportunités et des volontés politiques ont permis de mettre en œuvre divers dispositifs et démarches lors de la construction du quartier. Si le projet n'est aujourd'hui pas terminé, et sera certainement amené à évoluer encore avant son achèvement, quelques éléments-clés nous semblent importants à présenter ici afin de bien comprendre les raisons de cette qualification de « laboratoire ».

Si Beauregard est à l'origine conçu comme une extension du grand ensemble de Villejean, destiné à en équilibrer le peuplement et les équipements, le quartier s'est rapidement autonomisé. En effet, dès le lancement du projet en 1993, sous l'impulsion notamment de l'urbaniste du projet, l'idée émerge que ce quartier est spécifique, et doit être considéré de manière autonome par rapport à Villejean. Un premier élément souligné par l'urbaniste est que le quartier est isolé du reste de la ville par des coupures fortes, constituées par le périphérique, des boulevards et des zones administratives et commerciales (Figure 49).

Figure 49 : Un quartier en expansion, physiquement séparé des quartiers alentours



Réalisation : auteur

Les recommandations de l'AUDIAR à la même époque insistent sur la nécessité de construire une identité à cette opération afin de la rendre attractive dans l'offre locale : « *Il faut lui donner l'image d'un quartier de ville, diversifié et attirant* » [1]. L'AUDIAR insiste aussi sur la nécessité d'éviter une image de Beauregard comme un quartier périphérique pour en faire un quartier central dans la ville : « *imposer a priori que Beauregard c'est Rennes, et non pas la périphérie : Beauregard c'est, malgré « le périphérique », un quartier de ville avec des services rares* »[2]. Sa programmation doit ainsi être « *bien positionnée face aux concurrences locales* »[3], notamment en proposant une offre de logements adaptée : « *Beauregard a une carte à jouer auprès des actifs*

[1] AUDIAR, 1993, *ZAC de Beauregard – Programme de logements – Recommandations*, p.11
[2] *Ibid.*, p.11
[3] *Ibid.*, p.10

travaillant à proximité, et quelques atouts du côté de produits « rares » » [1]. Mais au-delà de l'offre résidentielle du quartier, les recommandations portent aussi sur la nécessité de proposer un cadre de vie de qualité. Les partis pris urbanistiques mis en œuvre dans ce projet ont accentué cette autonomisation de Beauregard, en lui conférant une image en décalage avec celle de Villejean.

Le projet est ainsi passé d'une vision stratégique, à l'échelle de la ville, à une réflexion à l'échelle du quartier, en mettant en avant des principes d'aménagement particuliers. À partir du lancement des chantiers (1995), les documents du projet commencent d'ailleurs à parler d'un « quartier Beauregard », soulignant la naissance d'une identité liée aux partis pris urbanistiques et environnementaux.

II.2.a. Renouveler le modèle de la cité-jardin

Le plan d'aménagement que proposent l'architecte-urbaniste Loïc Josse (cabinet Ellipse) et la paysagiste Jacqueline Osty, lauréats du concours pour ce projet, affiche l'ambition de renouveler le modèle de la « *cité-jardin* »[2]. Leur objectif est de repenser l'articulation des espaces, en s'appuyant davantage qu'auparavant sur le contexte environnemental et en prenant en compte les besoins des habitants.

La présence de nature dans le projet

Le projet s'appuie avant tout sur la trame définie par le modèle de la « ville archipel » puis transposée au sein du périmètre de la ville de Rennes par le Projet Urbain. L'urbaniste, qui a lui-même été en charge du Projet Urbain, propose ainsi d'inscrire le futur quartier comme l'un des faisceaux verts qui doivent irriguer la ville-centre : « *Nous avons développé l'idée de faire rentrer cette nature à l'intérieur de la ville, par le biais des faisceaux. D'où la conception assez naturaliste de la ZAC* »[3]. Comme le met en avant l'aménageur, le projet cherche à « *intensifier les lisières entre ville et campagne* »[4] : « *surplombant la ville, il est voué à s'inscrire dans un faisceau vert de 17 hectares reliant l'ensemble des parcs qui composent cette interface rurale-urbaine* »[5]. L'idée est donc bien là de ne plus opposer urbanisation et préservation de la nature mais de proposer une extension urbaine respectueuse de l'environnement, capable de jouer le rôle de « faisceau vert » en ville.

Il s'agit ici d'inventer une forme d'urbanisation, un « *laboratoire d'extension urbaine* »[6] : « *le projet incarne une forme originale d'extension urbaine, respectueuse d'un paysage composé de haies bocagères et d'arbres centenaires* »[7]. Cette nouvelle articulation passerait notamment par l'inscription du nouveau quartier dans ce que les concepteurs du projet appellent un « *patrimoine végétal* » :

---

[1] *Ibid.*, p.11
[2] Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes. Actes du séminaire des urbanistes*, Rennes, p.56
[3] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *op.cit.*, p.54
[4] Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.1
[5] Ibid., p.2
[6] Ibid., p.2
[7] Ibid., p.2

> *« Inscrit au schéma d'urbanisation depuis 1958, le terrain de Beauregard nous donnait l'opportunité de renforcer la qualité des haies bocagères existantes. Un grand nombre d'entre elles se trouvaient abîmées, d'autres menaçaient d'être coupées par les exploitants juste avant le début de l'opération. Il s'agissait donc de mettre en place une zone de protection du patrimoine, non plus urbain, mais végétal. »*[1]

Les principes de l'urbanisation du quartier prolongent ainsi les actions entreprises dès 1982 avec le préverdissement et le renforcement du bocage. Les concepteurs cherchent ici à « *perpétuer la trame rurale et le dialogue entre la ville et la nature* »[2] en organisant le quartier autour d'une trame définie par le bocage traditionnel, préservé au maximum dans le nouveau plan. Par un réseau d'espaces verts et de « chambres bocagères », telles que les qualifient les concepteurs, l'urbanisation doit s'insérer dans le paysage sans mettre à mal l'environnement local. Pour Jacqueline Osty, le projet de paysage du quartier se basait sur la trame agricole : « *le travail consistait largement à inventer ce rapport entre îlots, cœurs d'îlots et traverses bocagères témoignant de l'organisation rurale séculaire* »[3]. Ces principes guident le projet depuis son démarrage, ainsi l'aménagement de la ZAC de Beauregard-Quincé a pour objectif de :

> *« préserver, renforcer et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et paysager existant en intégrant la composition urbaine du nouveau quartier dans la structure bocagère existante et renforcée. »* [4]

Cette volonté de préserver la trame végétale et à en faire un support au projet permettrait aussi d'unifier le quartier sur une conception unique et originale :

> *« Cette stratégie globale d'inscription dans une trame préexistante permet désormais d'identifier les trois ZAC qui composent Beauregard comme un seul et grand quartier urbain de 110 hectares. »*[5]

Pour les concepteurs du projet, l'objectif est d'offrir un cadre de vie agréable, en proposant tout à la fois les atouts de la ville et de la campagne, afin de retenir en ville des ménages tentés par une localisation périurbaine. Il s'agit de créer un « *quartier vert* » ou un « *quartier paysager* », « *composé à partir du concept paysager intimiste de la cité-jardin* » [6], qui permettrait d'apporter à ces ménages certaines qualités du pavillon dans un quartier pourtant urbain : « *nous souhaitions faire le bonheur des gens en leur donnant beaucoup de végétal et une qualité de vie résidentielle* »[7].
La nature et le végétal sont d'emblée conçus comme le premier équipement du quartier. Ils sont mis en avant d'abord pour leurs apports en termes de qualité de vie. Ce terme revient très largement, regroupant à la fois le besoin de nature en ville, le confort visuel et climatique etc. Mais le discours des concepteurs souligne aussi les qualités écologiques de ces éléments naturels, notamment la nécessité de relier les espaces verts dans la ville, de créer des corridors de nature afin de favoriser la biodiversité et éviter l'émiettement de la nature par l'urbanisation.

---

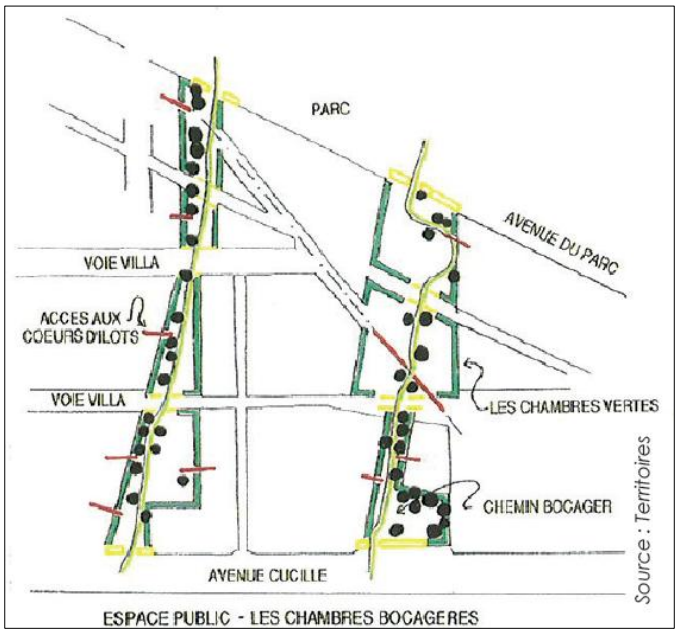
[1] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *op.cit.*, p.73
[2] Loïc Josse et Jacqueline Osty, in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.4
[3] Osty J., 1998, « Bocage des champs et bocage des villes », Projet urbain, n°12
[4] Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.4
[5] Loïc Josse et Jacqueline Osty, in Territoires et Développement, 2013, *op.cit.*, p4
[6] Ville de Rennes, 1997, *Projet Urbain de Beauregard. Un nouveau quartier naît à Rennes*, p.11
[7] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes, actes du séminaire des urbanistes*, p.55

Figure 50 : Préservation du bocage et des chemins creux existants

Photographies : auteur, 2007 et 2011

Une réflexion a été menée en lien avec le plan d'aménagement proposé, s'appuyant sur une trame bocagère et le réseau d'espaces verts ainsi créé. Leur rôle pour le système écologique local a été approfondi afin de ne pas seulement en faire un cadre esthétique, mais de prendre en compte la préservation de ce réseau végétal comme un atout écologique.

Figure 51 : Les chambres bocagères à Beauregard



Source : SEM Territoires et Développement, 1997

Ce réseau prend sa place dans une réflexion sur la gestion des eaux pluviales. Les haies bocagères sont pensées comme des « bassins tampons » pour stocker les eaux de pluie, une zone humide a été préservée en ce sens. Des noues ont été créées afin d'aller vers un système « zéro tuyaux » pour la récupération et la réutilisation des eaux de ruissellement. Comme l'explique Gwenaël David, gestionnaire d'opération à la ville de Rennes :

> *« On a réfléchi au rôle que pouvait avoir le bocage dans la gestion des eaux de ruissellement. La ville a voulu expérimenter un « zéro tuyaux ». C'était très ambitieux, et donc on a modifié les plans pour intégrer des noues, qui servent à la fois de système de maîtrise des eaux et soient intégrées dans le plan d'ensemble. […] Ça nous a obligé à aller de l'avant […] ça ne sera pas forcément repris comme tel sur Beauregard-Quincé car il y a des limites techniques derrière, mais le principe a prouvé son efficacité. »*[1]

Dans cet esprit, la ville a souhaité mettre en place des alternatives écologiques dans la gestion des espaces publics, notamment des espaces verts. Les jardiniers ont été formés à la gestion différenciée des espaces verts. Ainsi, notamment dans le parc, les différentes zones ne sont pas traitées de la même manière : les espaces en pelouse sont tondus régulièrement, alors que les autres zones ne sont fauchées que quelques fois dans l'année. La gestion intègre aussi une règle de réduction des produits phytosanitaires afin d'aller vers un objectif de « zéro phyto » initié par la ville de Rennes en 2003.

Sur un autre volet, le projet s'appuie notamment sur un développement du réseau de chauffage urbain alimenté par la chaufferie de l'incinérateur de déchets ménagers, situé en bordure du quartier. Celui-ci irrigue déjà le quartier de Villejean et le Centre Hospitalier Universitaire de

[1] Entretien du 21 avril 2011

Pontchailloux depuis les années 1970[1]. Les calories issues de l'incinération permettent d'alimenter l'ensemble du quartier de Beauregard à la fois pour le chauffage et pour l'eau chaude.

Enfin, parmi ces quelques principes notables, la gestion des mobilités au sein du quartier constitue un point de débat important. Le projet proposé par Josse et Osty s'appuyait notamment sur la prévision d'un prolongement de la ligne de métro vers Beauregard, qui n'a finalement pas vu le jour. Les transports collectifs ont cependant été développés, à l'image d'un transport en site propre qui est prévu pour améliorer la desserte du quartier. A l'intérieur du quartier, le projet prévoyait déjà de faciliter les mobilités douces, en créant un maillage de chemins piétonniers lié à la trame bocagère. D'autre part, l'urbaniste avait programmé une hiérarchisation des voies en trois types distincts, censés différencier les usages et donc les impacts sur le quartier :

- avenues structurantes bordées de larges trottoirs plantés où les voitures sont autorisées
- rues principales internes traitées en « zones 30 km/h »
- « voies villas » ou voies mixtes (10 km/h) qui intègrent le minimum de stationnements résidentiels en surface et interdisent l'accès du cœur d'ilot aux véhicules

Ces dernières étaient conçues comme des voies mixtes, sur le modèle des « cours urbaines » allemandes et hollandaises : l'objectif était de réduire la place dédiée à la voiture dans la voirie, en y implantant des parkings et en favorisant d'autres usages :

> *« Nous avons essayé de créer dans les voies mixtes d'autres usages de la chaussée desservant le parking (promenade, lieux de jeux pour les enfants, etc.). L'objectif était de diminuer l'espace extérieur à consommer pour la voiture. »*[2]

Une démarche d'anticipation des impacts environnementaux

Les contraintes du site, à proximité directe de la rocade, et la volonté partagée par les concepteurs et les pouvoirs publics de privilégier un « *aménagement doux, respectueux du contexte* »[3], ont amené ces derniers à réfléchir dès le début des années 1990 à l'anticipation des impacts environnementaux de l'urbanisation de Beauregard. Cette démarche s'est traduite, en 1994, par la décision de lancer une Analyse Environnementale sur l'Urbanisme (AEU) sur la ZAC de Beauregard, en partenariat avec l'Agence De l'Environnement et de Maîtrise de l'Energie (ADEME). Celle-ci était alors expérimentale, puisqu'aucune démarche de ce type n'avait encore été menée en France. Il s'agissait d'analyser le projet d'aménagement de la ZAC en fonction de 5 thématiques environnementales : énergie, déchets, climat, déplacement, bruit.

---

[1] La ville de Rennes s'est d'ailleurs vue attribuer le label « Ecoréseau de chaleur » par l'association Amorce en 2014 pour les performances de son réseau. Celui-ci compte déjà deux réseaux de chaleur et devrait en compter un de plus en 2015. Le réseau de chaleur « Villejean-Beauregard » a été créé en 1966, et desservait en 2009 plus de 11000 logements, récupérant la chaleur de l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères.
[2] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *op.cit.*, p.61
[3] Entretien avec le responsable d'opération du projet de Beauregard, le 22 avril 2011

Objectifs de la démarche AEU expérimentale lancée sur Beauregard :

- Approfondir aspects économiques liés au développement du réseau de chaleur alimenté par l'usine d'incinération : mesure des apports énergétiques
- Améliorer confort climatique des espaces publics (lutter contre les vents, possibilités de capteurs solaires et passifs : surfaces vitrées)
- Qualité des logements par bon ensoleillement
- Nouveau mode de collecte des déchets : tri à la source dans les bâtiments
- Favoriser développement modes de déplacements alternatifs : schéma directeur des déplacements réalisé, zones 30
- Atténuer nuisances sonores : barrières végétales, triples vitraux en zones non-résidentielles proches rocade
- Architecture aérée, balcons, vue sur parc et Rennes, végétalisation des façades
- Confort visuel (éclairage naturel à l'intérieur des logements)
- Economies d'eau (double chasse-d'eau, récupération des eaux)

Les préconisations issues de cette analyse ont été largement reprises dans le projet présenté par Loïc Josse et Jacqueline Osty, selon Jean-Pierre Troche, urbaniste, qui a mené la démarche à Beauregard :

> *« Les résultats de la démarche ont permis d'aller plus loin sur différentes thématiques. On n'a pas pu avoir des réponses pour tout mais le projet était déjà ambitieux, ça a permis de compléter certains aspects du projet par exemple sur le bruit, sur tout ce qui était bioclimatique etc. »*[1]

Qu'elles soient ou non directement liées à l'Analyse Environnementale de l'Urbanisme expérimental menée sur le quartier, différentes orientations ont marqué ce projet dans le sens d'une prise en compte d'enjeux environnementaux. Ils ont à la fois irrigué les partis pris du projet urbain, et ont eu un impact significatif dans la création d'un cadre de construction durable.

II.2.b. Vers un cadre de construction durable

Les résultats de l'analyse environnementale du projet ont donné lieu à des expérimentations sur un ilot-test, afin notamment de mener des expertises ponctuelles autour des enjeux d'ensoleillement, ou encore afin de lancer une simulation des niveaux sonores. Ces évaluations ont permis de mettre à jour la nécessité d'une modification des morphologies des ilots pour maximiser les apports solaires.

C'est au même moment, dans ce cadre favorable à l'émergence d'expérimentations autour de la construction écologique, qu'a vu le jour l'opération Salvatierra.

[1] Entretien du 4 avril 2011

La résidence Salvatierra : une vitrine écologique européenne

La Coop de Construction, promoteur coopératif rennais, s'est engagée en 1997 dans un programme européen d'expérimentation et de promotion de l'habitat passif, intitulé CEPHEUS (Cost Efficient Passive House as European Standards). L'immeuble Salvatierra a ainsi été réalisé dans ce cadre par l'architecte Jean Yves Barrier, et achevé en 2001. Il fait figure de « *symbole du développement durable dans le quartier* » selon les mots du chef de projet[1].

En effet, s'inscrivant dans les objectifs du programme CEPHEUS, qui vise la réduction de ses consommations d'énergie le programme envisageait une consommation des logements de 15kW/m^2/an au lieu de 75, l'utilisation de matériaux sains et l'amélioration de la qualité de vie des usagers.

Il s'agit ainsi à la fois de démontrer la faisabilité technique et la rentabilité de telles ambitions, de permettre aux acteurs locaux d'expérimenter des techniques innovantes, de disséminer le savoir-faire, mais aussi d'évaluer les performances à l'usage de ces habitats passifs.

Figure 52 : L'immeuble Salvatierra à Beauregard

Photographie : auteur, avril 2011

Salvatierra représente le projet le plus important du programme de recherche européen CEPHEUS (qui comprend 250 unités d'habitation dans 5 pays), puisqu'il dispose de 40 logements expérimentaux de deux à six pièces. Salvatierra est par ailleurs l'unique ouvrage français de ce standard européen qui promeut des bâtiments passifs à coût modéré.

Pour atteindre ces objectifs, le label Habitat passif (Passivhauss) garantit un confort hygrothermique sans système de chauffage conventionnel grâce à l'adoption de procédés bioclimatiques pour le Salvatierra. Tout d'abord, la conception bioclimatique a été privilégiée, en associant l'utilisation de bauge (terre et paille compressés) pour la façade Sud et bois pour la façade Nord. L'isolation a été réalisée en laine de chanvre, les ponts thermiques ont été réduits et un triple vitrage spécifique a été employé.

[1] Entretien du 22 avril 2011

Figure 53 : Des murs en bauge et bois

Source : SEM Territoires et Développement

D'autre part, le chauffage urbain est assuré par les calories de l'incinérateur municipal voisin, et un dispositif d'énergie aéraulique a été mis en œuvre (l'air chaud sortant chauffe l'air entrant). Enfin, des capteurs solaires permettent d'apporter 50% des besoins en production d'eau chaude sanitaire. Ces innovations devaient permettre une économie de 75% de chauffage. D'autre part le programme prenait en compte le confort acoustique (niveau maximal de bruits autorisés pour les équipements extérieurs de 30 décibels), visuel (éclairage naturel dans tous les espaces et optimisation de l'éclairage électrique) et thermique ainsi que la qualité de l'air dans la construction des logements, par l'emploi de matériaux naturels et sains (notamment la bauge et le bois des façades, mais aussi l'utilisation du chanvre comme isolant et une réduction des produits polluants tels que les peintures, vernis ou colles). Comme l'explique le directeur de la Coop Construction, « *ces matériaux n'ont rien d'original. La nouveauté, c'est la combinaison de techniques anciennes* »[1]. Enfin, ce programme soutenu par l'ADEME a permis aux premiers acquéreurs d'acheter en commun l'équipement électro-ménager personnel, en négociant des tarifs afin de disposer d'appareils les plus performants énergétiquement pour l'époque.

Finalement, ce programme innovant aura eu un surcoût de 7 à 8% par rapport à un programme neuf de l'époque, selon la Coop de construction. Ce surcoût aura été compensé par des subventions spécifiques au programme CEPHEUS et par des aides de l'ADEME.

Plusieurs principes de conceptions ont été repris ensuite par l'architecte Jean-Yves Barrier sur des programmes notamment au sein de l'écoquartier Montconseil à Tours, et par la Coop de construction dans l'agglomération rennaise. Localement, les cibles principales du programme ont été reprises dans les chartes imposées aux promoteurs dans la ZAC de Beauregard.

[1] Patrick Wagner, directeur de la Coop Construction, in Ouest France, édition du 11 mai 2001

L'aménageur a souhaité tirer parti de cette expérimentation de Salvatierra pour le développement du quartier, et s'engager davantage dans les pistes proposées par l'AEU, en créant un cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères établi en concertation avec l'ADEME et le Conseil Local à l'Energie. Ce cahier, forme de référentiel imposé aux constructeurs, reprenait différents enjeux auxquels des réponses devaient être apportées, selon divers degrés d'exigences. Ces cibles sont notamment définies à partir des cibles HQE, et au regard des retours d'expérience de Salvatierra et des premières constructions-témoins du quartier.

Cibles du cahier de prescriptions architecturales et paysagères
Exigences minimales : - Le bruit par isolation acoustique contre les bruits extérieurs - L'énergie par un renforcement de l'isolation thermique et vitrages performants - L'alimentation en chauffage et eau chaude par l'usine de valorisation des déchets ménagers de Villejean - Le chantier propre et tri sélectif des déchets - Les charges par un suivi des consommations individuelles et collectives
Exigences maximales : - Un concept « architecture-nature » visant une articulation entre le parc et les constructions - Des économies d'énergie (réduction de 30% des charges individuelles) - Des économies d'eau, à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments
Prescriptions optionnelles : - Les capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire - La récupération des eaux pluviales

Ce cahier de prescriptions s'est enrichi au fur et à mesure des tranches, afin notamment de s'adapter aux réglementations thermiques toujours plus exigeantes. Selon Philippe Clément, la définition en amont de ces exigences a néanmoins permis :

> *« … de lancer une dynamique avec les promoteurs et les constructeurs. L'idée c'était aussi de les convaincre que s'ils adaptaient ces exigences, à leur rythme, ce serait plus simple de respecter les réglementations qui se mettaient en place à l'époque. Aujourd'hui ça paraît ridicule comme objectifs, mais c'était un moyen sans brusquer personne d'aller toujours plus loin, de s'adapter. […] Ça a permis aux promoteurs d'anticiper les Réglementations Thermiques successives, puisqu'on était quelques années en avance, et de passer au BBC sans trop de problème ensuite. »*[1]

Par la suite, de nombreux programmes iront plus loin dans les exigences. Ainsi l'école, livrée en 2002, a bénéficié d'une subvention de l'ADEME pour son ambition d'architecture bioclimatique. Plus tard, la crèche Colette livrée en 2008 participe d'un programme expérimental de prise en compte des impacts de l'aménagement urbain sur la santé[2]. Elle est ainsi conforme aux

[1] Entretien du 4 avril 2013

[2] Cette opération a été menée en partenariat avec l'Organisation Mondiale de la Santé, l'Agence Régionale de Santé et l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique de Rennes. La ville de Rennes est engagée plus largement

standards HQE, avec notamment une toiture végétalisée, des panneaux solaires, une récupération de l'eau etc. Enfin, plus récemment, de nombreux programmes BBC ont vu le jour, moins exceptionnels car participant d'une démarche plus globale de promotion de l'habitat basse consommation dans la construction neuve à Rennes Métropole.

II.2.c. Favoriser une vie sociale par une diversité d'espaces collectifs

Les concepteurs du quartier de Beauregard ont cherché à proposer une diversité d'espaces collectifs aux statuts différents, de l'ilot privatif au parc ouvert sur le quartier. Les concepteurs postulent en effet, comme dans la plupart des projets de quartiers dits durables que nous avons pu analyser, que l'espace est le support des « liens sociaux », le terreau qui permettrait à la vie collective de se construire.
Comme le formule l'élu de quartier, la construction d'une vie sociale dépend de la présence d'espaces pouvant devenir des supports à des relations sociales :

> *« Bien évidemment, un quartier ne se limite pas à ses logements. Une fois que les habitants ont pris possession de leurs biens, il s'agit pour les élus de créer les conditions de la construction d'une identité. Cela passe notamment par la construction de lieux et d'infrastructures permettant au lien social de se créer, de se conforter »*[1].

Le projet de Beauregard propose ainsi une diversité d'espaces, à la fois dans leur forme, mais aussi dans leurs usages possibles. Des espaces de proximité forment la trame urbaine du projet afin de « *créer une vie de quartier et de renforcer la cohésion sociale*»[2]. Ainsi le projet de la ZAC de Beauregard-Quincé a pour objectif de :

> *« Favoriser la convivialité et la vie sociale du quartier en offrant des espaces de loisirs et de détente qui encouragent le développement du lien social (placettes, square, aire de jeux, parcs, jardins familiaux…). »*[3]

Les espaces publics prennent volontairement une place importante dans le projet, comme trame urbaine de l'organisation du quartier. L'objectif est, comme l'exprime le chef de projet, « *de donner une centralité au quartier, de créer un endroit où les gens vont, où ils se rencontrent. […] En fait, on veut créer des occasions de vivre en dehors de son logement.* »[4]. Ainsi, dans la ZAC Beauregard, « *le rapport espace public/espace privé, autour de 50%, permet une multiplicité des usages tout en accueillant la densité dans les îlots resserrés* »[5]. Ces espaces publics sont ainsi majoritairement des espaces verts, mais les espaces collectifs ne se limitent pas à ces espaces publics. Des espaces aux statuts assez différents cherchent à jouer ce rôle de construction de lien social : cœurs d'ilots, voirie partagée, jardins familiaux sont aussi des lieux valorisés par les concepteurs. L'architecte a ainsi cherché à transformer les liaisons dans le quartier en de

---

sur cette composante santé dans l'aménagement, en étant pilote depuis 2008 au plan national, sur les Etudes d'Impact en Santé, qui proposent un cadre méthodologique aux porteurs de projets.
[1] Post du blog de l'élu de quartier Beauregard / Villejean / Nord-Saint-Martin, le 9 janvier 2011
[2] Entretien avec le responsable d'opération du projet de Beauregard, le 22 avril 2011
[3] Loïc Josse et Jacqueline Osty, in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.4
[4] Propos du responsable d'opération du projet de Beauregard, lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012
[5] Loïc Josse et Jacqueline Osty in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.3

véritables espaces de pratiques et de circulations, à l'image des chambres bocagères et des rues mixtes (appelée « rues villas », différenciées des voiries plus traditionnelles).

Les espaces verts, espaces centraux du quartier

Comme nous l'avons dit, ce quartier, qui cherche à renouveler le modèle de la cité-jardin selon l'ambition de ses concepteurs, s'insère dans une trame constituée à la fois de « chambres bocagères » et d'un réseau d'espaces verts nouvellement créés. Ces espaces verts, considérés comme des « *espaces verts du 21ème siècle* » (Projet Urbain de Beauregard, 1997), ont alors deux ambitions : ils ont à la fois un rôle écologique dans la préservation de la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la mise en valeur d'un patrimoine agricole et bocager, et un rôle social : ils sont aussi supposés faciliter les relations sociales et l'appropriation du quartier. C'est ainsi « *la volonté de révéler un site naturel fortement marqué par la topographie et le bocage qui ont conduit au concept structurant « d'espace public bocager » qui donne au quartier son identité* » selon l'architecte du projet[1].

La proximité de la nature est aussi perçue comme une manière de renouer un rapport sensible entre les habitants et leur environnement, de créer un lien au territoire afin de les inciter à s'approprier leur quartier. Le chef de projet en charge de l'aménagement du quartier explique :

> *« On n'est pas dans des espaces verts pour le paysage, là c'est des espaces utilisés, où les gens peuvent aller s'asseoir, jouer au foot. C'est là qu'on organise la fête de quartier. Ça n'a plus rien à voir avec ce qu'on a pu créer par le passé comme les parcs un peu plus traditionnels [...] et c'est aussi leur montrer que l'environnement ça doit être protégé, essayer de leur donner cette conscience environnementale. »*[2]

Ces espaces verts auraient donc à la fois une vocation paysagère et biologique mais aussi une utilité sociale et participeraient à la sensibilisation environnementale des habitants.

Le projet de « cité-jardin » développe deux concepts majeurs : d'une part le renforcement de la nature par un renforcement de la trame végétale qui constitue un fil directeur pour les trames urbaines, et la création d'une nature nouvelle, faite de grands espaces naturels considérés comme des équipements centraux du quartier. Ces espaces sont de trois types principalement :

- La lame centrale avec un jardin belvédère qui joue sur l'accentuation des effets de site et la vue vers le centre-ville. Elle conduit à travers les portes de la ville vers l'espace rural.
- Des « agrafes vertes » complétant le réseau de « chambres bocagères »
- Les boulevards systématiquement conçus plantés.

[1] Loïc Josse in Ville de Strasbourg, 2010, *Actes du Forum des Eco Quartiers*, Strasbourg, p.92
[2] Entretien du 4 avril 2013

Figure 54 : La trame des espaces verts du quartier Beauregard

Sources : Territoires et Développement/Ville de Rennes, réalisation : auteur

Le parc d'une taille de 9 ha est construit comme une véritable centralité pour le quartier, car selon les concepteurs :

> *« Dans l'évolution de la vie urbaine, la nature peut faire centralité. Le parc est un équipement à part entière, le placer au centre le rend accessible au plus grand nombre. »*[1]

Le parc comporte différentes zones (pelouses, prairies, chemins, espaces plantés), il est équipé de barbecues, bancs et jeux pour enfants, et accueille périodiquement des manifestations (fête de quartier, concerts, fête de la musique…). Ce parc se diffuse ensuite dans le quartier par des chambres bocagères, « *comme des affluents irriguent un fleuve* »[2].

[1] Loïc Josse et Jacqueline Osty in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.2
[2] Loïc Josse et Jacqueline Osty in Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, p.2

Figure 55 : Vue aérienne du parc de Beauregard

Source : Territoires et Développement

La présence du parc et des espaces verts qui y sont liés sont supposés faciliter l'établissement de relations sociales dans le quartier. Leur relative ouverture et facilité d'accès, ainsi que leur diversité (prairies, pelouses, chemins, belvédère aménagé de bancs et barbecues, jeux pour enfants), sont envisagées comme des atouts pour favoriser une diversité d'usages. La proximité de la nature au cœur du quartier est aussi perçue comme une manière de renouer un rapport sensible entre les habitants et leur environnement, de recréer ce lien au territoire qui se serait perdu afin de les inciter à s'approprier leur quartier. Ainsi, pour le chef de projet à la Société d'Economie Mixte en charge de l'aménagement :

> *« Le parc mais aussi les chemins creux sont une manière de recréer un lien entre les habitants du quartier et la nature, l'environnement […] Beauregard c'est leur quartier, mais ça doit passer par du positif : il faut qu'ils se sentent chez eux. »*[1]

Il s'agit ainsi de responsabiliser les habitants sur leurs pratiques voire de les inciter à s'engager sur ces questions au sein d'associations locales : l'association de quartier de Beauregard a le projet de réaménager une zone humide en prolongement du parc :

> *« c'est aussi un moyen d'impliquer les gens. On va mettre des panneaux pédagogiques sur les espèces d'arbres, d'oiseaux et tout. On va planter les arbres avec les enfants de l'école, en espérant qu'ils disent à leurs parents « vous voyez, c'est important ne pas faire n'importe quoi dans les zones humides ». »*[2]

[1] Entretien du 22 avril 2011
[2] Entretien avec un membre de la commission Développement durable de l'association Vivre à Beauregard, le 23 septembre 2011

Une vingtaine de parcelles de jardins familiaux, de 50 à 100m^2, ont été installées dans le prolongement du parc, afin de participer à cette vie collective : « *On privilégie ces petits espaces à taille humaine. Ils permettent aux citadins de (re) découvrir le cycle des saisons, et sont facteurs de lien social* », précise Jean-Luc Daubaire, adjoint au maire, chargé de l'énergie et de l'écologie urbaine[1].

La place publique, facteur de mixité fonctionnelle

Autre espace public majeur en lien avec le parc, la place Eugène Aulnette a été livrée en 2006, permettant l'installation des premiers commerces[2] dans le quartier. Ceux-ci attirent selon les moments de la journée et de la semaine les salariés des administrations proches (le midi), et les habitants (les soirs et weekends majoritairement). Elle accueille un marché hebdomadaire ainsi que des évènements ponctuels, tels que « Faites l'été à Beauregard ». Ayant été pensée comme un lien avec les administrations présentes en bordure de Beauregard, et avec les équipements qui se sont implantés dans le quartier, elle parait aujourd'hui décentrée par rapport au développement du quartier. En effet, de nombreuses administrations et écoles se sont implantées le long de l'avenue Charles Tillon au cours des années 1970 et 80 : préfecture, conseil général, Chambre de Commerce et d'Industrie, école de Commerce, Institut Régional de Travail Social. Plus récemment, des équipements importants ont pris place, davantage ancrés dans le quartier construit : les archives départementales en 2007, le Fonds Régional d'Art Contemporain en 2012[3]. La présence de tels équipements dont le rayonnement est métropolitain voire régional, est présentée par l'élu de quartier comme un moyen d'apporter une diversité des usages dans le quartier :

> *« Nous avons souhaité faire de Beauregard non pas un quartier uniquement résidentiel, mais un quartier qui attire par de grands équipements comme celui-ci. C'est important d'animer ces espaces, de dynamiser un parc qui n'a pas simplement une vocation pour le quartier mais pour la ville toute entière. »*[4]

Le chef de projets ajoute que l'arrivée de tels équipements a un effet sur l'attractivité du quartier et son image dans la ville :

> *« Amener le FRAC ici c'est permettre des rencontres entre des usagers, des habitants. C'est aussi une demande ici, de ne pas être enfermés, il faut donc ouvrir le quartier en y amenant des activités. […] Les gens qui viennent ici au FRAC ou aux archives ne connaissent pas forcément Beauregard qui est assez méconnu dans Rennes, c'est un moyen de faire connaître le quartier aussi. »*[5]

L'ilot comme échelle des relations de proximité

La réflexion autour de cette « cité-jardin » a également porté sur un autre type d'espaces pouvant favoriser les rencontres. Il s'agit des espaces intermédiaires aménagés afin de créer des espaces-tampons entre le logement et les espaces publics, et encourager des relations sociales

---

[1] Interviewé dans Ouest France, édition du 27 septembre 2010
[2] Un centre commercial de proximité, et une dizaine de commerces variés (boulangerie, tabac-presse, fleuriste, banque, bars-restaurants)
[3] Réalisé par l'architecte Odile Deck
[4] Propos recueillis lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012
[5] Propos recueillis lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012

entre voisins. Le projet de Beauregard s'appuie en effet sur des unités résidentielles, afin de recréer l'ilot résidentiel traditionnel. L'objectif affiché est de « *favoriser la cohabitation et la convivialité à l'échelle du voisinage* »[1].

Figure 56 : Cœurs d'ilots résidentiels : jardins et jeux d'enfants

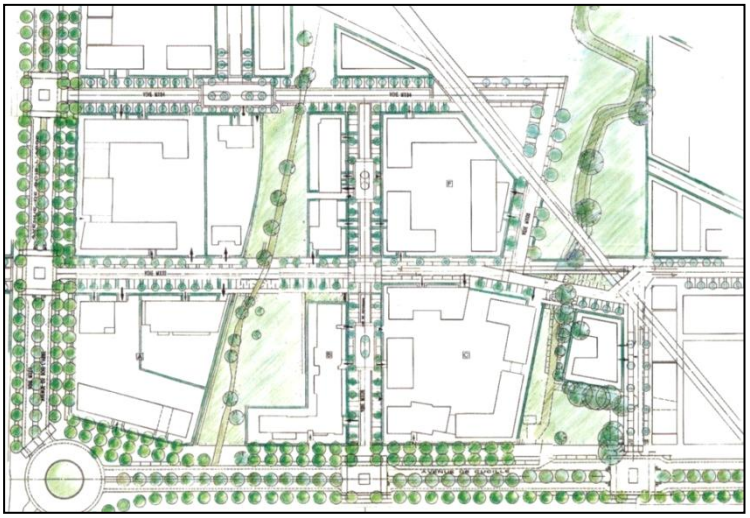
Photographie : auteur, 2011

Deux idées principales sont ainsi développées, et ont présidé à la conception de ces espaces collectifs à statut privé (les ilots appartiennent aux copropriétés). D'une part la création d'un maillage d'ilots privatifs, composé d'ilots semi-ouverts, perméables à la traversée piétonne. Ils répondent à une préoccupation de diminuer la part de l'espace public tout en augmentant les espaces qui peuvent être supports de vie sociale. L'urbaniste explique ainsi : « *Nous avons essayé ici de fournir aux habitants un espace privé qu'ils puissent s'approprier à l'échelle d'un ilot, de retrouver le jardin* »[2].

[1] Propos du responsable d'opération du projet de Beauregard, lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012
[2] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes, Actes du séminaire des urbanistes*, p.53

D'autre part, la conception à l'échelle des ilots cherche à répondre à une exigence de « densité raisonnée ». La conception de jardins paysagers permet de concilier une recherche de densité avec ce qui est estimé comme « socialement acceptable », en privilégiant la préservation de vues directes, un ensoleillement important, et la diffusion de la nature jusqu'en pied d'immeubles. Ces espaces intermédiaires, paysagers, sont présentés comme l'un des atouts majeurs de l'organisation urbaine du quartier, dans une recherche d'alternative au pavillonnaire.

Figure 57 : Détail de composition des ilots



Source : Loïc Josse et Jacqueline Osty, projet de Beauregard, 1997

Cette conception répond à des objectifs différents :

- à la fois favoriser un sentiment d'intimité et de convivialité : « *le passant aura un statut d'« invité »* »[1],
- limiter la hauteur des constructions et donc des effets d'ombre,
- diversifier les types d'ilots pour correspondre à la variété des populations et des demandes.

Ainsi, l'organisation urbaine fait alterner des ilots semi-ouverts (ouverture uniquement visuelle) et des ilots « passages » (avec haies ou barrières filtrant l'espace privé et public).

Cette échelle serait ainsi adaptée à la construction de liens sociaux de proximité comme nous l'explique le chef de projet du quartier de Beauregard :

> *« L'îlot semi-ouvert, ça a été un choix architectural, mais ça a un sens socialement je veux dire. C'est une échelle où on se dit que des relations pourront se créer. C'est des petites résidences à taille humaine, c'est plus facile de connaître son voisin que dans un quartier. […] Pour la mixité, c'est une bonne échelle arriver à faire ça c'est aller au bout. »*[2]

Ces différents partis pris urbanistiques, liés tant aux objectifs environnementaux qu'à la volonté de favoriser une vie collective dense, sont repris tant par l'aménageur, la ville, que par les promoteurs immobiliers, comme des arguments de valorisation du quartier. Ils participent donc d'un marketing urbain axé sur la mise en avant du développement durable.

---

[1] Ville de Rennes, 1997, *Projet urbain de Beauregard : un nouveau quartier naît à Rennes*, p.8
[2] Propos recueillis lors d'un parcours commenté, le 25 mai 2012

II.3. Le développement durable comme argument de promotion du quartier

Les principes de conception du quartier sont particulièrement mis en avant dans deux cadres : d'une part dans la communication immobilière afin valoriser les atouts du quartier auprès des futurs acquéreurs ; d'autre part dans un marketing urbain réalisé par les porteurs du projet, visant à rendre visibles les expérimentations menées dans ce quartier, en faisant reconnaître Beauregard comme un exemple de « quartier durable » en France.

II.3.a. Des principes de conception repris dans la communication immobilière

Les principes du projet, notamment autour du concept de « cité-jardin », des caractéristiques écologiques du quartier, ou encore d'une certaine « promesse d'avenir » du quartier, sont repris dans les brochures de commercialisation des programmes immobiliers. L'analyse d'un échantillon de ces documents renseigne sur la promesse qui est faite par les programmes du quartier[1].

Beauregard : « la nature et la ville en parfait harmonie »

Le premier argument mis en avant concerne la qualité du cadre de vie et son caractère « vert ». Ce cadre de vie « calme », « agréable », permettrait l'épanouissement des familles visées par ces promoteurs. Les espaces verts sont largement valorisés Ainsi, Beauregard serait « *un quartier respectueux d'un paysage composée de haies bocagères et d'arbres centenaires. De quoi profiter d'agréables moments en famille...* »[2]

Le descriptif du programme l'Orée Verde cherche ainsi à valoriser le compromis trouvé entre caractère urbain et qualités environnementales :

> *« L'abondance des arbres et espaces verts si caractéristiques au quartier Beauregard, ne peut faire oublier que nous sommes, ici, au cœur d'une agglomération avec ses nombreuses écoles, ses universités et ses multiples commerces et centres commerciaux. Le délicat équilibre entre ville et nature semble être trouvé et répond certainement aux envies de ville de demain. La circulation automobile et le stationnement maîtrisés laissent libre cours aux piétons et cyclistes. Ainsi, de la résidence "Orée Verde", rien ne vous obligera à prendre votre voiture pour vous rendre sur la place du marché ou pour accompagner vos enfants à l'école. »*[3]

Les différents programmes valorisent la cohabitation entre la nature et l'urbain : ils proposent ainsi de « *Vivre la nature en ville* » dans un quartier qui met « *la nature et la ville en parfaite harmonie* »[4] . Le descriptif du programme Eclipse cherche ainsi à montrer que le quartier possède à la fois des atouts urbains et un environnement de qualité :

> *« Habiter Rennes-Beauregard, c'est faire le choix d'un mode de vie résolument citadin dans un cadre qui a su concilier habitat et environnement. Dans tout le quartier, les*

[1] Nous avons analysé une dizaine de descriptifs d'opérations, majoritairement liées à la promotion immobilière privée, mais également issue de documents de présentation de bailleurs sociaux.
[2] Plaquette de l'opération « L'Odyssée », Archipel Habitat
[3] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[4] Plaquette de l'opération « Ilot Cézembre », SO.RE.IM

chênes centenaires préservés jalonnent les espaces publics, et les cœurs d'îlots végétalisés apportent bouffées d'oxygène et chants d'oiseaux. La proximité des transports en commun, l'accès rapide à la rocade et les nombreuses pistes cyclables sont autant d'atouts. Les équipements sont nombreux. »[1]

Les différents textes valorisent ainsi la présence forte d'une nature à la fois aménagée (le parc, les jardins en cœur d'ilot) et des éléments de nature élevés au rang de patrimoine (bocage, chênes...). Les vues sont largement mises en avant (Figure 58).

Figure 58 : Arguments de commercialisation d'un programme immobilier neuf

Photographie : auteur, 2011

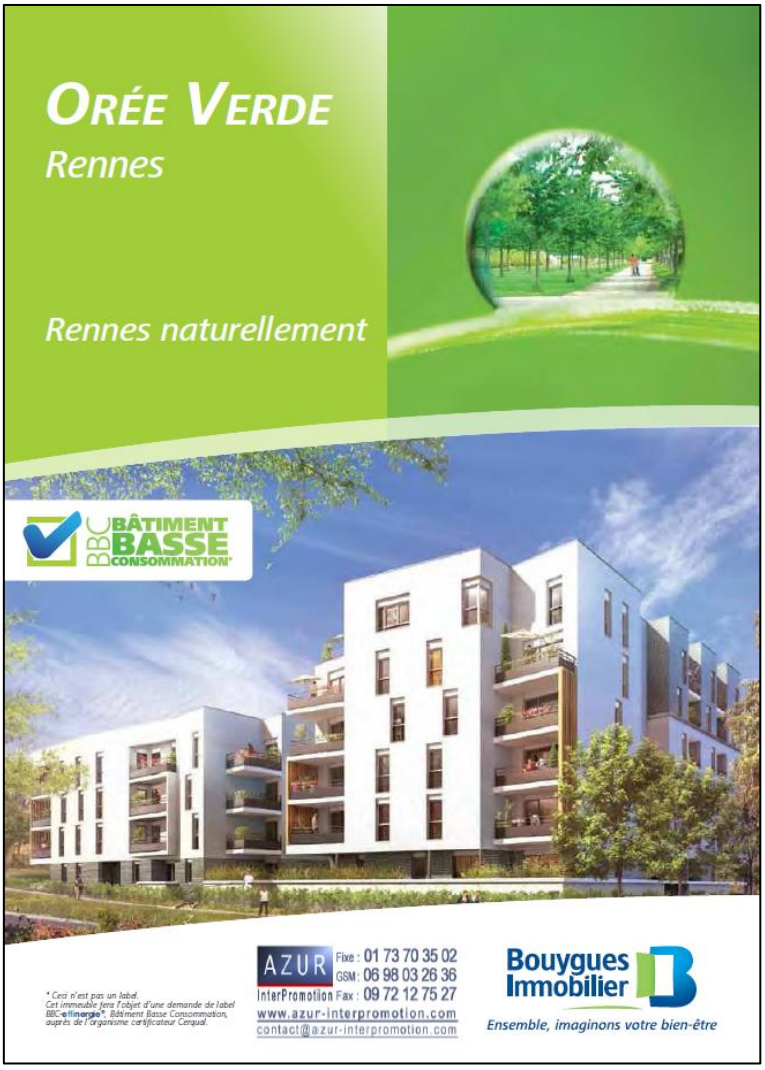
Allant plus loin, un descriptif fait même de cette qualité urbaine par la nature l'un des éléments majeurs de ce qu'ils qualifient de « quartier durable », qui devient alors un argument de commercialisation :

« Au nord-ouest de Rennes, un quartier durable prend vie, s'appuyant sur une trame bocagère existante, Beauregard conduit son urbanisme vers un habitat qualitatif respectueux de l'environnement, où il fait bon vivre. »[2]

Les images et slogans utilisés cherchent à renforcer cette harmonie mise ne scène entre l'urbain et la nature. Ainsi, la résidence l' « Orée verde » a comme slogan « Rennes naturellement » et met en avant, comme de nombreuses autres brochures analysées, des couleurs, symboles, logos renvoyant à cette nature.

[1] Plaquette de l'opération « Eclipse », Habitation Familiale
[2] Plaquette de l'opération « l'Atelier des Trois », Habitat 35

Figure 59 : Brochure du programme Orée Verde



Source : site internet www.bouygues-immobilier.com

D'autre part, les brochures présentant les programmes immobiliers insistent sur la qualité des logements et leur respect de normes écologiques dans la construction. Cela prend notamment la mise en valeur des labels obtenus par les programmes concernés :

Figure 60 : Labellisation des programmes Eclipse et Bleu d'Elsa

Source : plaquette Habitation Familiale

Les innovations sont énumérées, comme de réels arguments pour la commercialisation des programmes :

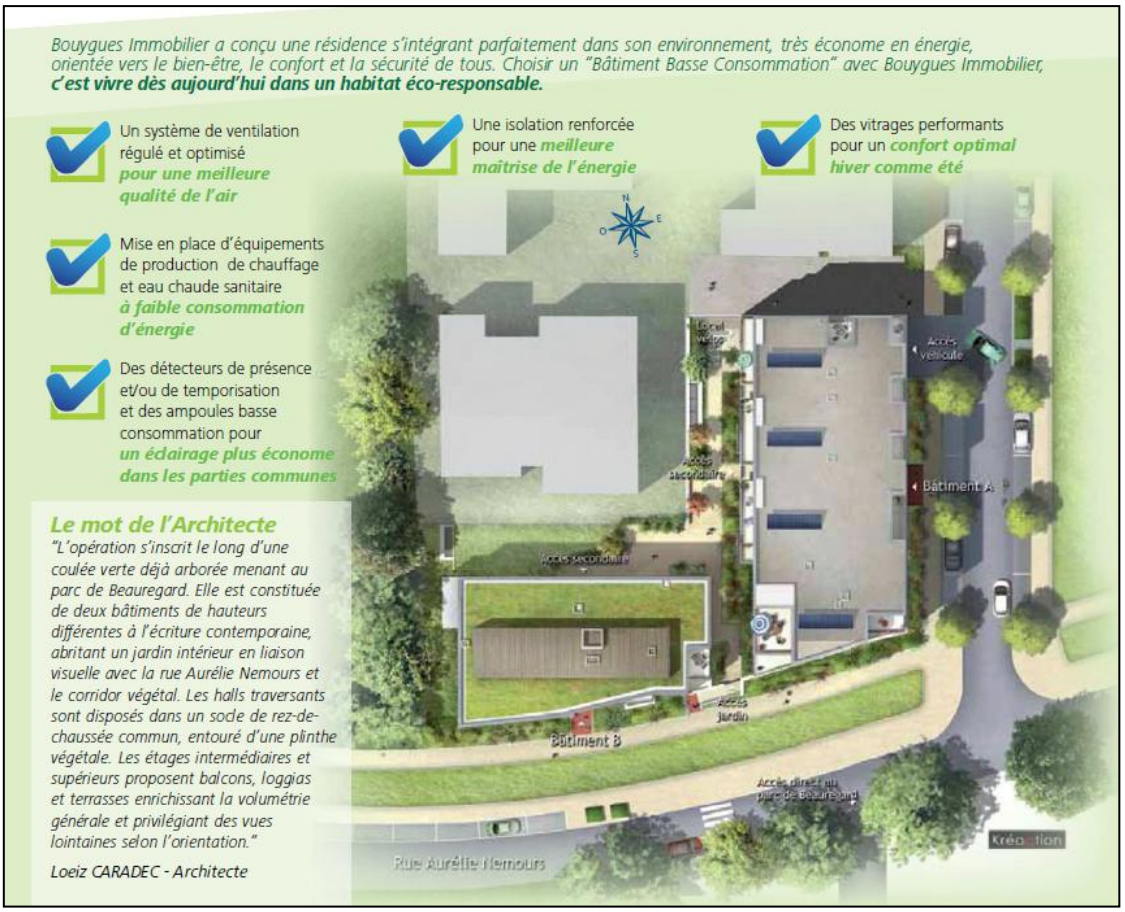
> *« Jardin clos, orientations principalement sud et ouest, environnement paysager, chauffage et eau chaude sur réseau urbain couplés à des panneaux solaires, tout concourt à faire de "Orée Verde" une résidence d'exception en parfaite harmonie avec son temps. »*[1]

Les brochures mettent ainsi en avant le confort de vie par ces améliorations techniques, associé à une démarche écologique et des économies dans les consommations énergétiques :

> *« Un habitat respectueux de l'environnement » : « La SO.RE.IM s'engage et conçoit ses programmes dans un souci permanent de préserver l'équilibre entre respect de l'environnement, bien-être des habitants et optimisation des coûts. »*[2]

Bouygues Immobilier insiste pour sa part sur l'aspect « bien-être » et « confort » permis par ces améliorations techniques.

Figure 61 : Brochure du programme Orée Verde



Source : site internet www.bouygues-immobilier.com

L'Atelier des Trois met à l'inverse l'accent sur les économies que feront les futurs acquéreurs :

> *« Côté habitat, le programme bénéficie de la certification "Habitat et environnement", gage pour les futurs acquéreurs d'économies substantielles quant aux charges. »*[1]

---

[1] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[2] Plaquette de l'opération « Ilot Cézembre », SO.RE.IM

Jeune, dynamique, pratique... Un quartier pour les familles

Ces brochures visent une population jeune, cherchant à emménager dans un quartier présentant « *toutes les commodités de la vie citadine dans un cadre de vie agréable* »[2]. Les descriptions insistent sur la proximité des équipements scolaires pour les enfants ou sportifs.

Certaines brochures cherchent à attirer un public particulier, de jeunes ménages, des familles, en mettant en scène une vie locale qui leur ressemblerait. Le quartier est qualifié de « *jeune et dynamique* »[3], et les programmes construits seraient ainsi « pensés pour s'adapter au mieux à des modes de vie actifs, soucieux de préserver équilibre et sérénité »[4]. Dans la brochure du programme «l'Artimon », les futurs habitants sont décrits comme de « *jeunes couples avec enfants, amoureux d'espaces et d'endroits conviviaux* »[5].

De même, dans l'objectif d'attirer une clientèle active, les brochures mettent en avant les services et équipements présents sur le quartier :

> *« En préservant les espaces verts et en y implantant des lieux de vie, le quartier Beauregard a de quoi séduire... Après Le FRAC (Fonds Régional d'Art Contemporain), d'autres nouvelles installations verront le jour d'ici à 2014 : place commerciale, jardins familiaux, archives départementales, maison de quartier… »*[6]

Afin d'attirer plus spécifiquement un public cherchant à accéder à la propriété, la plupart des brochures insiste sur les dispositifs mis en œuvre par Rennes Métropole ou par les promoteurs concernés : « *Devenez propriétaire d'un logement neuf, à un coût accessible, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux* ». De nombreuses brochures insistent sur la sécurité du dispositif pour l'acquéreur (« solution sécurisée ») :

> *« En cas d'accident de la vie, Archipel habitat vous garantit le rachat de votre logement et vous propose des solutions de relogement. »*[7]
>
> *« Pour tous, la sécurisation protège contre les aléas de la vie : La garantie de rachat de l'acquisition, qui vous assure la possibilité de revendre votre bien au prix du marché ; La garantie de relogement dans un logement locatif correspondant à vos besoins et à vos possibilités, en cas de revente forcée du logement. »*[8]

Les promoteurs valorisent ces dispositifs comme un moyen pour les futurs acquéreurs de réaliser leur « rêve » : « *Devenir propriétaire d'un logement BBC est un rêve qui devient enfin accessible* »[9].

Enfin, et cela nous semble relativement singulier, les brochures soulignent le dynamisme et l'attractivité de la métropole rennaise, qui constituerait un « territoire d'avenir » pour le programme l'Odyssée :

> *« Vivre à Rennes, c'est bénéficier de tous les atouts d'une métropole attractive, grâce à sa situation géographique stratégique et à sa population dynamique »*[10]

---

[1] Plaquette de l'opération « l'Atelier des Trois », Habitat 35
[2] Plaquette de l'opération « L'Odyssée », Archipel Habitat
[3] Plaquette de l'opération « L'Odyssée », Archipel Habitat
[4] Plaquette de l'opération « Ilot Cézembre », SO.RE.IM
[5] Plaquette de l'opération « l'Artimon », Aiguillon Construction
[6] Plaquette de l'opération « l'Artimon », Aiguillon Construction
[7] Plaquette de l'opération « Les jardins d'Aurélie », Archipel Habitat
[8] Plaquette de l'opération « Eclipse », Habitation Familiale
[9] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[10] Plaquette de l'opération « L'Odyssée », Archipel Habitat

Pour le programme Orée Verde, Beauregard participerait de ce dynamisme et serait une véritable opportunité pour le futur :

> *« Rennes est un mélange réussi de tradition et de modernité, de douceur de vivre et d'innovations ; le quartier Beauregard en est le symbole ! »*[1]

D'autres arguments se retrouvent de manière régulière dans ces brochures, ainsi les programmes promettent de se placer « *sous le signe de la sécurité* »[2], en énumérant des dispositifs tels que la présence de « *porte palière serrure 3 points* »[3], « *stationnements en sous-sol* »[4], « *hall d'entrée sécurisé par un vidéophone* »[5].

Les promoteurs immobiliers ne sont pas les seuls à valoriser les principes de conception du quartier. Les porteurs du projet (aménageur, ville de Rennes) cherchent depuis quelques années à faire reconnaître Beauregard comme l'un des « quartiers durables » en France, tout en mettant en avant ses spécificités.

II.3.b. Du « laboratoire urbain » au « quartier durable » ?

À partir des années 2000, la presse locale se fait l'écho de l'originalité du quartier et de son concept de « cité jardin » revisité, en le qualifiant de « *quartier d'un nouveau type* », de « *quartier paysager* ». Plus récemment, de façon concomitante avec l'émergence du discours autour du développement durable, de la médiatisation de quelques premières réalisations phares en Europe, Beauregard se voit inscrit dans une histoire urbaine réinventée. Plusieurs auteurs voient dans ce projet l'un des premiers écoquartiers français, d'autres le qualifient de « *précurseur* » des écoquartiers (CREDOC, 2012) qui aurait directement inspiré La Courrouze. Cette filiation reconstruite a posteriori doit cependant être relativisée.

Si la prise en compte des enjeux environnementaux a été précoce et les innovations techniques sont réelles, les porteurs du projet ont rarement utilisé ces dénominations de « quartier durable » ou d' « écoquartier ».
Les acteurs locaux exposent différents arguments à cette distance mise avec de tels qualificatifs. Pour plusieurs d'entre eux, ces « quartiers durables » renvoient directement à des exemples européens qu'ils connaissent (ils citent notamment Vauban à Fribourg) ou à des réalisations plus actuelles qui revendiquent cette qualification (par exemple La Courrouze). Or ils font valoir que Beauregard est bien antérieur à l'arrivée de ces modèles urbains en France. De plus, nous avons pu percevoir lors de plusieurs entretiens une forme de méfiance vis-à-vis de démarches qui seraient trop normalisatrices. Le chef de projet de Beauregard nous disait ainsi :

---

[1] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[2] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[3] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[4] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier
[5] Plaquette de l'opération « L'Orée Verde », Bouygues Immobilier

> *« Je me méfie un peu de termes qu'on met comme ça sur des projets. Nous ce qui nous a intéressé c'est pas de faire un écoquartier, c'est de mettre en œuvre des principes. Oui, c'est en plein dans le développement durable. Mais bon, écoquartier… ça je sais pas. »*[1]

Pour lui, les écoquartiers sont « à la mode » et ne permettent pas forcément d'améliorer les projets. Ils seraient davantage des vitrines qu'un gage de qualité. Ce discours rejoint celui d'un chargé de projet à La Courrouze que nous avons interrogé, alors même qu'il venait de rédiger la candidature du projet au concours ministériel EcoQuartier :

> *« Les élus [...] pensent que le terme écoquartier est galvaudé. [Ils] sont assez farouches face à ce mot. L'appellation écoquartier n'est pas trop revendiquée, n'a jamais été revendiquée. Il se trouve que le terme est devenu à la mode, puisqu'on n'en parlait pas tellement en 2005 des écoquartiers. C'est venu petit à petit et ça a été rattrapé… Il se fait qu'aujourd'hui Rennes Métropole parle d'écoquartier mais à la base la volonté n'était pas là. On parlait davantage de quartiers avec des objectifs de développement durable.»*

Ainsi, cette crainte de normalisation et paradoxalement d'une qualification par un label vidé de sens paraît partagée par de nombreux acteurs de Rennes. Mais dans le même temps, les acteurs font référence à des exemples de quartiers dits durables européens. Ainsi, lorsque M. Clément détaille son parcours professionnel, il explique avoir travaillé en Allemagne après avoir passé son diplôme d'architecture et avoir été marqué par les exemples de Vauban et Tübingen. A son retour en France il a passé une formation complémentaire d'un an à l'école d'architecture de La Villette pour se spécialiser sur le HQE. C'est ensuite qu'il a été recruté par la ville de Rennes.

Pour Philippe Clément, l'intérêt de Beauregard est justement d'avoir cherché à prendre en compte le développement durable avant la vague des quartiers dits durables. Il revendique ainsi le terme de « laboratoire » où sont expérimentées des techniques alternatives parfois inspirées d'exemples étrangers :

> *« Pour moi, Beauregard c'est avant tout un laboratoire. On a cherché à essayer des choses, à faire au mieux alors qu'on n'avait pas forcément d'outils. On a lancé des principes et on a vu comment on pouvait les réaliser, en allant voir ailleurs comment ils avaient fait, en s'adaptant, en associant les promoteurs, les constructeurs, les bailleurs à la démarche. C'est ça pour moi le sens du laboratoire, c'est de lancer une dynamique pour essayer des choses, de se surpasser sur plusieurs objectifs. […] C'est un moyen d'aller vers le développement durable […] Après tout n'a pas marché, mais c'est pas grave, on rectifie le tir et on avance. »* [2]

Cette qualification de « laboratoire » traduit pour lui la manière dont ce projet a été mené, à tâtons : « *on a avancé en marchant, on a cherché à apporter les meilleures solutions possibles à des questions que l'on ne se posait pas forcément avant* ». Cette qualification est reprise par l'urbaniste du projet, pour qui « *un laboratoire consiste en partie à élaborer des solutions, à bien mettre au point les modes d'emploi, les usages, avant de les confronter aux habitants dans un dialogue permanent* »[3]. Jean-Yves Chapuis va dans le même sens, en valorisant le rôle qu'a pu avoir le projet de Beauregard dans la réflexion urbaine à Rennes :

---

[1] Entretien du 4 avril 2013
[2] Entretien avec le responsable d'opération du projet de Beauregard, le 4 avril 2013
[3] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes, Actes du séminaire des urbanistes*, p.77

> *« Beauregard c'est pas un grand projet, mais c'est un projet qui a servi je pense à beaucoup de choses. On a pu appliquer la politique de l'habitat à grande échelle, on a tenté des choses sur les mobilités etc. […] C'est un laboratoire dans le sens où ça a servi aux élus, aux services, à voir ce qu'on pouvait faire ou pas. Alors du coup effectivement il y a eu des ratés, c'est un projet qui n'est pas forcément réussi sur tous les aspects, mais au moins ça a été une expérience »*[1]

Si des exigences importantes ont été portées dans ce projet, pour les acteurs que nous avons rencontrés, le quartier apparaît en partie dépassé par les normes actuelles de construction durable : certaines innovations de l'époque s'étant généralisées voire étant rattrapées par la réglementation (notamment pour les objectifs de performance thermique). Ainsi, pour l'urbaniste Loïc Josse :

> *« Lorsque nous avons commencé Beauregard (1990), nous étions plutôt en avance en matière de développement durable : nous réalisions des études sur le vent, le bruit, le climat etc. Citons aussi l'exemple de l'immeuble Salvatierra. Aujourd'hui, nous nous retrouvons finalement peut-être en retard par rapport à la réflexion actuelle, à propos de la gestion des eaux pluviales par exemple. »*[2]

En somme, si Beauregard constitue l'un des laboratoires rennais d'un développement urbain durable, il a davantage été le témoin d'un changement des modes de faire des acteurs locaux, traduisant l'émergence de principes d'aménagement durable, qu'un « exemple » ou une vitrine destinée à être reproduite.

Depuis quelques années cependant, les acteurs locaux, puis la presse, parlent plus volontiers de « *quartier développement durable* » voire de « *quartier durable* » [3]. Les caractéristiques relevant du développement durable sont mises en avant dans les discours, mais aussi dans la communication sur le projet au niveau local comme national[4]. La ville de Rennes se plaît à rappeler qu'elle figure parmi les exemples de villes durables européennes, un des symboles du développement durable en France. Le projet de Beauregard est convoqué comme un précurseur, participant ainsi à la construction de cette image valorisante. Mais selon le chef de projet :

> *« Ça c'est quelque chose qu'on dit maintenant, ça permet de montrer que Rennes est avancée sur le développement durable. Mais finalement de l'intérieur ça n'a pas été pensé pareil, ça a d'abord été un projet de son temps, avec quelques opportunités. Mais on n'a jamais parlé d'écoquartier, ça ne fait que quelques années. »*[5]

Ces principes de conception, tels qu'ils sont valorisés par les porteurs du projet ou les agents immobiliers, ont participé à construire l'image d'un quartier jeune, en devenir. Mais finalement, qu'en est-il de son peuplement ?

---

[1] Entretien du 21 février 2012
[2] Loïc Josse in Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes, Actes du séminaire des urbanistes*, p.66
[3] Le journal régional Ouest France qualifie ainsi Beauregard à plusieurs reprises. Nous avons retrouvé ces expressions dans diverses éditions, en octobre 2004, juin 2005 et septembre 2009.
[4] Par exemple lors des visites du quartier organisées à l'occasion d'évènements de grande ampleur : Rencontres Nationales de la FNAU en 2011 ; congrès de l'USH en 2012, ou encore Printemps des villes en 2013
[5] Entretien du 4 avril 2013

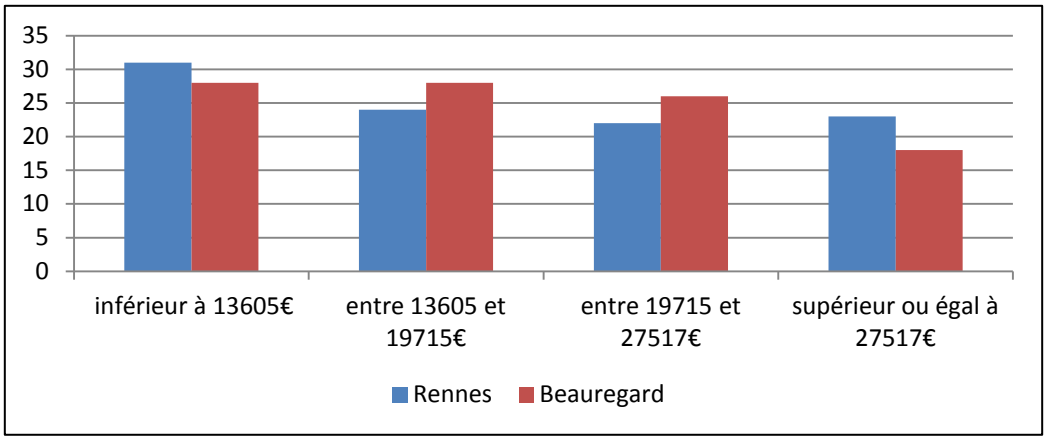
II.4. Un quartier de jeunes ménages actifs

L'analyse du peuplement de ce quartier révèle certaines particularités par rapport à la moyenne rennaise. Différents indicateurs montrent ainsi que le peuplement du quartier de Beauregard se caractérise par la présence forte de ménages jeunes, actifs, aux trajectoires professionnelles et familiales ascendantes.

Un quartier de classes moyennes

La répartition des revenus par unités de consommation de Beauregard montre que la majorité de la population du quartier se situe autour de la médiane rennaise (en 2008, 18 656€ contre 17 707€ pour Beauregard)[1].

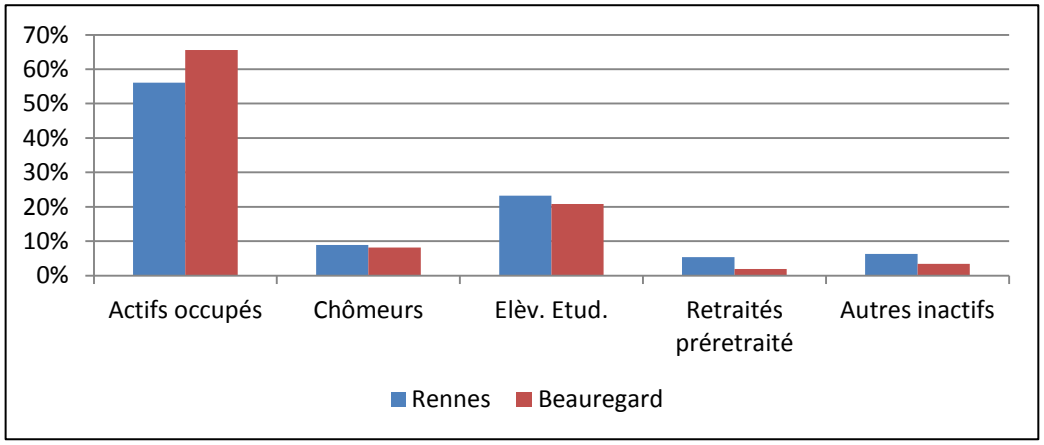
Figure 62 : Répartition des revenus à Rennes et Beauregard en 2008



Source : INSEE, revenus par unité de consommation en 2008, réalisation auteur

Ces revenus s'expliquent par une activité professionnelle importante de la population du quartier : en 2010, 66% des actifs exercent une activité, contre 56% pour l'ensemble de la ville. De plus, le quartier présente une part de professions intermédiaires de près de 4 points supérieure à celle de Rennes (29,3% contre 25,6%)[2].

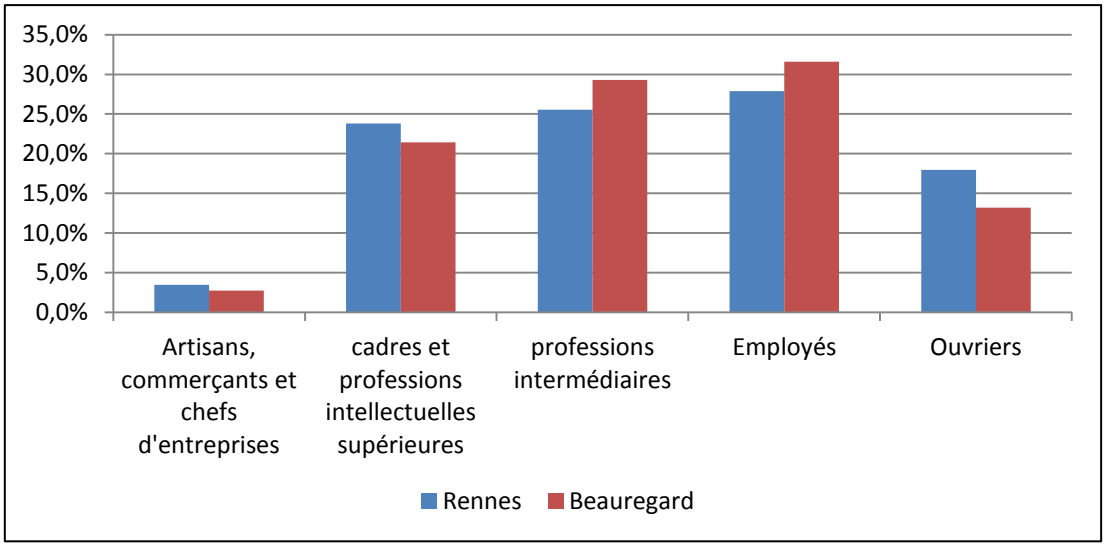
Figure 63 : Type d'activité des habitants de Rennes et Beauregard



Source : Insee RP 2010, réalisation auteur

[1] Source : Insee-DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages, 2010
[2] Source : Insee, recensement de la population 2010

Figure 64 : Professions et catégories socioprofessionnelles des actifs de Rennes et Beauregard

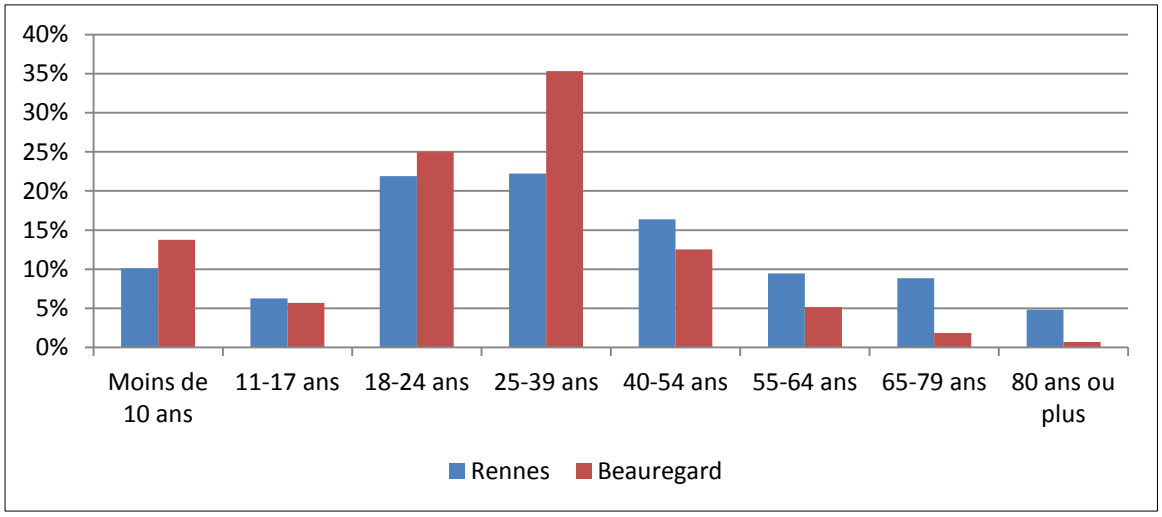


Source : INSEE, RP 2010, réalisation auteur

Des ménages au début de leurs trajectoires familiales et professionnelles

Une caractéristique distinguant les personnes vivant à Beauregard est leur position dans le parcours de vie. Près de 60% d'entre elles sont âgées de 18 à 39 ans contre 44% pour la commune dans son ensemble. Les effectifs les plus importants étant enregistrés pour les 25-39 ans (35% contre 22% pour Rennes). A l'inverse, les personnes âgées de plus de 40 ans sont largement sous-représentées par rapport à la moyenne rennaise (20% contre 40%).

Figure 65 : Répartition de la population selon son âge à Rennes et Beauregard

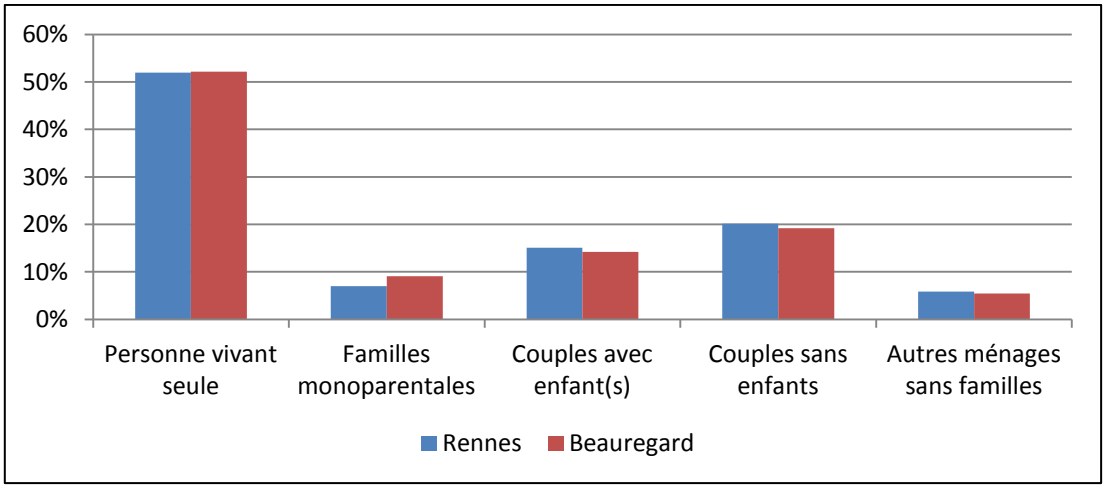


Source : INSEE – RP 2010, réalisation auteur

La composition des ménages de Beauregard est similaire à la tendance rennaise : une majorité des ménages est composée de personnes vivant seules (52% dans les deux cas), puis, en seconde position, de couples sans enfants (19% à Beauregard, 20% à Rennes). Les familles avec enfants sont présentes en proportions similaires également (42%), mais la part des familles monoparentales est légèrement plus élevée à Beauregard (9% contre 7%). Cependant, l'analyse

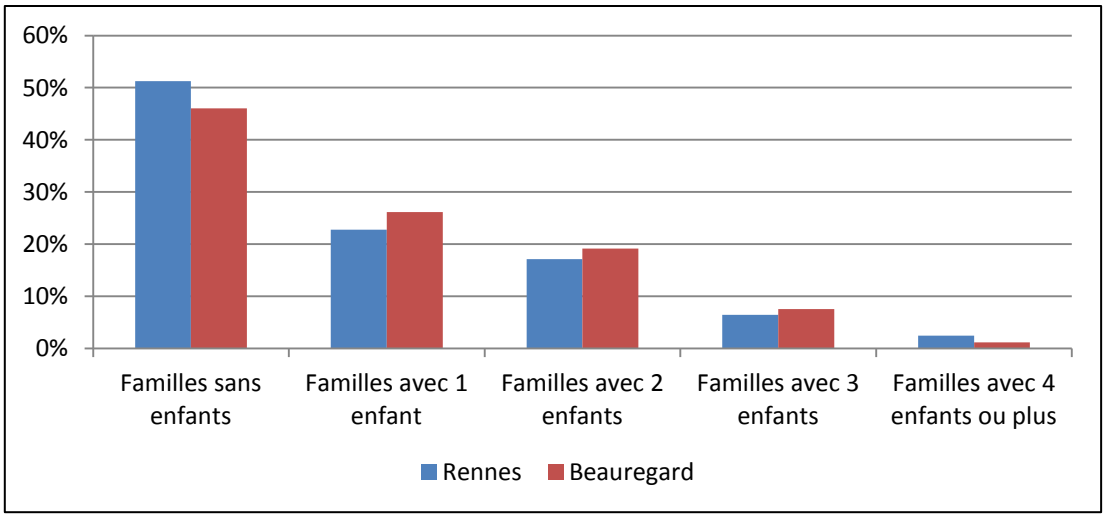
par classe d'âge montre que la part des 0-10 ans est sensiblement plus importante que dans le reste de la ville (Figure 65). Cela s'explique par la composition des familles qui sont moins nombreuses à ne pas avoir d'enfants (46% contre 51%) : parmi les familles avec enfants, la seule catégorie sous-représentée à Beauregard est celle des familles avec 4 enfants ou plus. Les habitants de Beauregard étant en majorité jeune (moins de 40 ans), cela montre qu'il s'agit principalement de familles jeunes au début de leur trajectoire familiale.

Figure 66 : Composition des ménages de Rennes et Beauregard



Source : INSEE, RP 2010, réalisation auteur

Figure 67 : Composition des familles de Rennes et Beauregard



Source : INSEE, RP 2010, réalisation auteur

Pour résumer, Beauregard est un quartier très homogène, composé de couples de jeunes actifs, aux trajectoires professionnelles et familiales ascendantes.

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons analysé les principes de conception de ces quartiers, mettant en évidence les présupposés qui les sous-tendent, notamment autour des enjeux sociaux. Nous avons fait l'hypothèse que la variété de contexte des projets, à certaines caractéristiques propres à la programmation de ces opérations, seraient de nature à différencier les réponses apportées au « vivre ensemble » localement.

Les contextes des projets induisent des différences de conception

Tout d'abord, les deux projets ne se positionnent pas de la même manière face au « modèle » des quartiers dits durables. Beauregard s'inscrit dans une stratégie urbaine qui se veut ambitieuse, à l'échelle de la ville voire de l'agglomération. Le projet a été conçu et réalisé à une période où la ville cherche tout à la fois à concrétiser des politiques liées à l'environnement et à l'habitat, et à expérimenter certaines réponses à des enjeux émergents. L'architecte-urbaniste a ainsi proposé un projet de « cité-jardin » s'inscrivant pleinement dans le projet urbain de la ville. Mais la planification de l'opération sur un temps long (25 ans), tout en préservant des capacités d'adapter le projet, ont permis de développer des projets innovants (Salvatierra) et d'intégrer des exigences croissantes en terme de performances énergétiques ou d'architecture bioclimatique. C'est cette évolution du projet dans le temps qui explique la volonté des acteurs locaux de mettre à distance des qualifications émergentes liées à des labels jugés trop figés (« écoquartiers » notamment) et de préférer parler de « laboratoire » du développement durable.

A Auxerre il en est tout autrement : le projet est né d'abord d'un changement de municipalité et d'un engagement du nouveau maire. Cherchant à incarner un tournant politique annoncé par un acte fort, celui-ci s'est en effet saisi du projet des Brichères comme un symbole urbain préfigurant le Projet de Rénovation Urbaine à l'échelle de la ville. La qualification d' « écoquartier » est revendiquée localement, et le projet a été présenté à des appels à projets nationaux en vue notamment de faire reconnaître l'exemplarité de l'opération. Il s'agirait là de ce que nous qualifierions de « vitrine » du développement durable, puisque ce quartier est considéré avant tout comme une « preuve » de faisabilité du développement urbain durable dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et un symbole destiné à rayonner.

Par ailleurs, ces deux exemples ont le point commun d'être tous deux symptomatiques de conceptions faisant du quartier un support autonome du projet urbain, peu en lien avec le reste de la ville. Ainsi, s'ils s'inscrivent dans des stratégies urbaines élaborées à l'échelle de la ville, ces projets de quartiers dits durables apparaissent relativement cloisonnés par rapport à leur environnement proche. Or, dans les deux cas, cette autonomisation s'avère paradoxale. Beauregard avait été originellement pensé comme une extension du grand ensemble de Villejean, mais s'est démarqué d'abord architecturalement, puis administrativement avec la création d'équipements de quartier et d'un conseil de quartier spécifique. A Auxerre, la question se pose autrement puisque le projet d' « écoquartier » n'aborde pas ou presque le reste du quartier administratif des Brichères, qui est pourtant largement impacté par le projet. Le concept du « village » proposé par les architectes n'intègre pas le pavillonnaire environnant, se

concentrant sur une unité écologique, qui est celle formée par la présence de l'eau (le talweg et les pentes associées).

Mais finalement, ces quelques différences liées aux contextes des opérations n'empêchent pas une certaine homogénéité des approches du « vivre ensemble » et des réponses qui peuvent y être apportées.

La nature et le paysage comme trame de conception des quartiers

Ces deux quartiers sont fondés sur des principes communs de création d'un projet urbain cherchant à concilier une opération urbaine avec la préservation de la nature, reprenant là les principes que nous avons pu mettre en exergue précédemment. Cette nature s'avère largement anthropisée, s'inscrivant dans ces quartiers sous la forme d'espaces verts diversifiés (coulées vertes, bocage, parcs, pelouses...). Ces espaces verts, qui constituent la trame des quartiers, visent tout d'abord à s'insérer dans un système écologique à l'échelle de la ville (trames vertes, faisceaux verts). Localement, la prise en compte de l'environnement affiche l'ambition de à préserver certains écosystèmes, par exemple avec le parti pris du « quartier aux sources » à Auxerre qui s'appuie sur le système hydrologique local.

D'autre part, même si cet argument est davantage mobilisé à Rennes qu'à Auxerre, la mise en valeur du végétal est présentée comme une réponse à des attentes des habitants, en leur proposant une conception basée sur un compromis entre ville et campagne.

Enfin, cette création des quartiers autour d'espaces verts vise à concilier certains principes du projet et les rendre acceptables pour les habitants. Par exemple à Beauregard, la création d'espaces verts de proximité, jusqu'en cœur d'ilot, et de vues dégagées vise à atténuer d'éventuels ressentis négatifs liés à la densité du quartier.

Des conceptions différentes des techniques écologiques

La mise en œuvre de dispositifs écologiques est relativement différente dans ces deux exemples. En effet, à Rennes la conception des immeubles s'appuie sur des dispositifs « passifs », tels que l'architecture bioclimatique, l'utilisation de matériaux écologiques et non nocifs pour la santé etc. Cette amélioration des matériaux et des modes de conception, appuyés par la présence d'un réseau de chaleur urbain, doivent permettre de devancer les normes énergétiques en vigueur. Seule la résidence Salvatierra se distingue particulièrement : considérée comme une vitrine écologique du quartier, elle met en avant des objectifs de performance importants.

Aux Brichères, les dispositifs sont plus nombreux, l'objectif étant là de dépasser les performances actuelles. De nombreux systèmes techniques s'appuient sur des dispositifs « actifs » impliquant des pratiques particulières des habitants. La mise en œuvre de tels dispositifs dans les logements vise à réduire les charges pour les habitants : que cela soit en s'appuyant sur des matériaux aux fortes capacités isolantes, de systèmes de ventilation à double flux (dispositifs passifs), ou par la mise en place de dispositifs individualisés qui visent à responsabiliser les habitants dans leurs consommations (dispositifs actifs).

La mise en œuvre du « vivre ensemble », un recyclage de principes

Dans ces deux projets, l'espace public est considéré comme le support privilégié de la vie collective, un espace de construction du lien social. Les projets insistent ainsi sur la nécessité de concevoir des espaces de qualité, et d'en diversifier les échelles selon les types de sociabilités recherchées : les projets urbains articulent ainsi des espaces intermédiaires à l'échelle des ilots, des cheminements devant permettre la rencontre, et la création d'espaces publics à l'échelle du quartier (dans les deux cas, il s'agit d'un parc). Ils s'appuient tous deux sur des références récurrentes au « village » et à la « cité-jardin », mettant en exergue un vocabulaire qui est associé à une morphologie urbaine idéalisée : des rues, des placettes, des ilots, des venelles ou encore des prairies ou des sentiers. Nous retrouvons ici des traits que nous avions précédemment mis en évidence dans les appels à projets et les candidatures : par l'emploi de ces références, les concepteurs renvoient à un imaginaire d'un milieu rural valorisant la proximité comme organisation sociale, et une vie sociale apaisée, simple conviviale...

Là encore, la mixité sociale, par l'habitat est mise en avant comme un impératif dans ces deux quartiers. Elle prend cependant des sens différents. Aux Brichères, il s'agit avant tout d'opérer un rééquilibrage du peuplement en augmentant considérablement la part de logements en accession à la propriété, afin d'éviter une reconcentration de populations précaires, tout en permettant à certains ménages en ascension sociale de poursuivre leur parcours résidentiel dans ce nouveau quartier. A Beauregard les justifications sont tout autres : il s'agit d'abord de proposer une offre attractive pour des ménages qui sont tentés de partir en périphérie rennaise. Cette construction d'une offre alternative passe ainsi à la fois par une diversité de statuts résidentiels, mais aussi par le développement important de dispositifs d'aide à l'accession à la propriété et à la construction de logements aux caractéristiques attractives pour ces ménages ciblés (espaces privatifs extérieurs, vues, qualité de l'environnement, services de proximité).

Le quartier dit durable, un support de sensibilisation à l'environnement local ?

Les deux quartiers de Beauregard et des Brichères, comme les autres projets que nous avons analysés précédemment, mettent en avant une vocation pédagogique en favorisant la sensibilisation des habitants au respect de l'environnement. Cette sensibilisation passerait particulièrement par la conception d'espaces verts, créés comme des espaces de pratiques au cœur des quartiers, mais aussi de sensibilisation aux enjeux environnementaux, que cela soit en rendant visibles les techniques alternatives de gestion des espaces verts, ou par l'implantation dans les deux quartiers analysés de jardins collectifs. Cette figure du jardin collectif, que nous avions déjà mis en évidence comme étant un trait commun des diverses candidatures, vise là encore à la fois à favoriser des relations sociales et à développer une sensibilité des habitants à la protection et à la gestion de leur cadre de vie.

Cette conception de l'espace comme vecteur d'orientation des conduites et des représentations est perceptible plus largement dans le projet des Brichères, pour lequel les concepteurs insistent sur le rôle des habitants dans les performances finales du quartier. L'architecte-urbaniste Serge Renaudie revient ainsi à de nombreuses reprises sur la nécessaire implication des habitants dans le projet, qui semble poser des difficultés d'appréhension pour les gestionnaires. A Rennes, les concepteurs ont surtout considéré les habitants comme passifs : il s'agit surtout de « *faire le*

bonheur des gens » pour reprendre les mots de l'urbaniste Loïc Josse, sans les impliquer dans l'évolution de leur cadre de vie. Les projets collectifs étant surtout considérés comme des opportunités d'innovation, à l'image de la résidence Salvatierra.

De la conception des projets à leur réception par les habitants

Ces quelques constats nous amènent à nous demander comment ces principes de conception sont appréhendés par les habitants. En effet, nous avons l'ambition dans cette thèse de mettre en exergue les éventuels décalages qui peuvent exister entre les présupposés des concepteurs dans la formulation du « vivre ensemble » dans ces quartiers, et leur réception par les habitants. Nous cherchons ainsi à analyser les formes d'appropriation de ces quartiers, tant symbolique que du point de vue des pratiques. Que veut dire habiter dans un quartier dit durable ? Comment les modes d'habiter s'y déploient-ils ? Comment les solutions mises en œuvre, présentées comme « bonnes », sont-elles appropriées, perçues, pratiquées par les habitants ?

Or, nous le voyons bien, les différences perceptibles dans la conception de ces deux quartiers auront des effets importants sur les pratiques sociales qui pourront s'y déployer. Les contextes de ces opérations pourraient être un facteur explicatif de rapports aux principes de conception différents : nous faisons en effet l'hypothèse que le caractère plus ou moins choisi de l'installation dans le quartier dit durable est déterminant dans les formes d'appropriation et d'acceptation des éventuelles contraintes écologiques.

Nous montrerons que les habitants de ces nouveaux quartiers ne correspondent pas aux « habitants-types » imaginés par les concepteurs des projets de quartiers dits durables, que nous avons décrits précédemment. Ils arrivent avec leurs histoires individuelles et collectives, avec des expériences résidentielles et sociales très diverses qui forgent leurs aspirations et leurs représentations de ces nouveaux espaces urbains.

De plus, les contraintes liées particulièrement aux dispositifs techniques dans les logements ne prennent pas les mêmes formes dans les deux quartiers. Ils engagent plus ou moins les habitants et sont donc perçus et appropriés différemment.

Enfin, autre différence majeure, la mixité sociale mise en avant dans ces deux projets ne relève pas des mêmes dynamiques sociales et met en présence des groupes sociaux aux trajectoires sociales et résidentielles très diverses d'un quartier à l'autre. Cela pourrait expliquer des dynamiques collectives différentes dans ces deux exemples.

A partir d'entretiens menés auprès de 45 ménages[1] dans ces deux quartiers dits durables d'Auxerre et de Rennes, nous cherchons donc à comprendre comment s'organisent les pratiques et relations sociales dans ces quartiers. Afin de mieux restituer d'une part la diversité importante entre les deux quartiers, et de tenir une analyse mettant en relation les principes de conception et les dynamiques sociales, nous détaillerons séparément les deux quartiers dans les deux chapitres suivants. Nous formulerons ensuite une conclusion mettant en perspective les similitudes et différences entre ces deux quartiers.

[1] 17 ménages enquêtés à Auxerre, 28 ménages à Rennes

Nous analyserons ces discours que nous avons recueillis auprès des habitants selon trois axes de lecture qui nous semblent ressortir de l'analyse des projets locaux, afin de mettre en évidence les décalages observables :

- Tout d'abord, les rapports des habitants à leur cadre de vie, liés notamment aux espaces verts, à l'articulation entre la nature et la ville. Quelle place le cadre de vie a-t-il dans le choix résidentiel, dans les rapports au quartier ?
- Ensuite, les appréhensions par les habitants des éventuelles incitations comportementales : quels changements de comportements nécessaires ?
- Nous nous pencherons enfin sur les conditions d'émergence d'une vie collective, en analysant les éventuels conflits existants mais aussi les dynamiques collectives émergentes, notamment lorsqu'elles sont liées à des spécificités de ces quartiers.

Chapitre 7

Les Brichères : l'imposition de l' « écoquartier »

Chapitre 7 : Les Brichères : l'imposition de l' « écoquartier »

Le cas des Brichères à Auxerre reflète un processus d'appropriation de ces quartiers dits durables : il met en perspective les prescriptions adressées aux habitants dans leurs pratiques quotidiennes. Les habitants sont amenés à s'adapter à la fois à des dispositifs techniques contraignant leurs pratiques, et à faire face à une vie sociale conflictuelle notamment liée à une difficulté à élaborer des règles sociales collectives dans les espaces communs.
Les concepteurs ont abordé le système écologique local comme une trame pour la réalisation du projet. Mais peu de réflexions ont été menées sur les pratiques futures de ces espaces publics, qui sont devenus des moyens de mise à distance plus que de véritables supports d'une vie sociale tels qu'ils avaient été conçus. Les habitants ont alors tendance à investir davantage leur logement, malgré certaines contraintes auxquelles ils doivent faire face. En effet, l'accent a été mis sur des innovations techniques dans les logements afin de réduire les consommations énergétiques, contraignant les pratiques quotidiennes des habitants. Il en résulte des difficultés à s'approprier ces logements, allant même parfois jusqu'à un sentiment de dépossession par la technique.

I. L'installation aux Brichères, le logement comme facteur principal de choix

Les habitants relogés aux Brichères n'ont pas été réellement acteurs de leur emménagement. Si le choix qu'ils ont pu opérer a été relativement limité, tous avaient demandé les Brichères, particulièrement pour des raisons liées au logement. En effet, dans leurs discours, l'accès à un logement individuel, neuf de surcroit, est largement valorisé. Les ménages relogés du parc social assimilent la démolition à une mobilité contrainte, mais ils entrevoient leur arrivée aux Brichères comme une manière de stabiliser leur situation. Pour les accédants à la propriété, il s'agit avant tout d'une opportunité dont ils se sont saisis, leur permettant de réaliser leur « rêve pavillonnaire ».

I.1. Une mobilité contrainte pour les locataires relogés du parc social

Nous avons interrogé 10 ménages ayant été relogés du parc social, dont l'un d'entre eux est plus particulièrement issu d'une décohabitation effectuée à l'occasion du relogement. Ces ménages ont des origines diverses dans Auxerre : 4 d'entre eux viennent des tours démolies des Brichères (arrivés en 2006) et 6 arrivent du quartier voisin de Sainte Geneviève où plusieurs démolitions ont eu lieu entre 2008 et 2011.
Leurs profils sociaux et familiaux sont assez divers, comme le montre le tableau ci-dessous détaillant quelques caractéristiques de ces ménages relogés.

Figure 68 : Ménages enquêtés, relogés aux Brichères

n°	sexe	âge	statut matrimonial	enfants au domicile	statut professionnel	date emménagement	quartier/ville précédent
1	F	53	seule		CDI	2006	Brichères
2	H	58	couple		sans emploi	2008	Sainte Geneviève
4	H	54	couple		CDI	2008	Sainte Geneviève
	F	52			CDI		
5	H	62	couple		retraités	2006	Brichères
7	F	67	seule		retraitée	2008	Sainte Geneviève
8	F	68	seul		retraitée	2008	Sainte Geneviève
9	H	38	couple	3	CDI	2008	Sainte Geneviève
	F	35			sans emploi		
10	H	39	couple	2	fonctionnaire	2006	Brichères
	F	43			CDD		
11	H	28	seul		CDI	2008 (décohab.)	Sainte Geneviève
12	H	61	couple		retraités	2010	Brichères
	F	60					

L'installation dans les nouveaux logements a été pour de nombreux ménages la suite d'un processus de relogement faisant suite à la démolition de leur ancien logement. Ils considèrent leur mobilité comme relativement contrainte et subie.

I.1.a. Un relogement subi

Aux Brichères, malgré des différences de trajectoires des populations, certains traits communs se dégagent, illustrant un vécu partagé de cette expérience du relogement. Pour tous les enquêtés ayant vécu ce relogement, les opérations de démolition et de relogement sont appréhendées comme des évènements largement subis. Si certains considèrent que ce relogement a permis d'améliorer leur situation de logement, le sentiment de contrainte que l' « on » a fait peser sur eux apparaît nettement. Et c'est d'ailleurs ce « on » extérieur et indéfini qui traduit cette contrainte, comme une situation devant laquelle « on » les a placés sans autre alternative, parfois de manière inattendue :

> *«Après l'annonce de la démolition, c'était un peu un choc même si ça circulait, on a été bien tenu au courant, ils nous ont dit qu'ils nous relogeraient. Donc on a juste attendu de savoir où. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Le projet de démolition apparaît comme un impératif à la fois technique, administratif et politique que ce « on » englobe, faisant ainsi ressortir leur position, largement passive, devant cette opération. L'annonce de la démolition et du relogement a déclenché beaucoup d'incertitudes :

> *« On s'est posé beaucoup de questions, comment ça allait se faire, quand, où on allait nous mettre ? Ils nous ont donné quelques informations après, en nous disant qu'on pourrait aller dans le nouveau quartier. [...] De toute façon on avait pas le choix. »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Quelques ménages ont questionné leur entourage afin d'obtenir des informations auprès de l'Office Auxerrois de l'Habitat. Ils ont pu commencer à se projeter dans le nouveau quartier des Brichères :

> *« Moi j'avais été relogée là en attendant, donc quand je suis arrivée dans l'immeuble Porche c'était déjà prévu que je ne resterais pas longtemps et que ça allait être démoli [...] J'ai demandé à un cousin qui travaille à l'Office, il m'a dit qu'il y aurait des places dans le nouveau quartier, donc j'avais regardé par là, sans trop savoir si ce serait pour nous. »* F, 68 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°8

Figure 69 : Démolition de l'immeuble Porche à Sainte Geneviève et des tours des Brichères en juin 2007

Source : journal l'Yonne républicaine (édition du 30 janvier 2013)

Les habitants enquêtés abordent leur relogement comme un processus dans lequel leurs aspirations sont peu prises en compte. Certains parlent ainsi de « délocalisation » (« *j'ai été délocalisée vers Les Brichères* »[1]) ou encore de « déportation » (« *On a été déportés ailleurs là où il y avait de la place* »[2]). Ces termes traduisent à la fois ce déplacement et une forme de violence à laquelle ils ont été soumis[3]. La rapidité des processus est aussi mise en avant comme un facteur de dépossession de leurs choix éventuels. Un enquêté explique :

> *« Tout ça s'est passé très vite. Je sais pas, on a été prévenus de la démolition, après on a attendu, et d'un coup il a fallu aller visiter des logements, choisir, et déjà préparer le déménagement. Ça s'est fait un peu rapidement, on a pas vraiment eu le temps de réfléchir »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Cette absence de choix n'est pas forcément considérée comme anormale par les relogés, notamment lorsqu'ils relativisent cette contrainte ressentie à l'aune de leurs possibilités personnelles qui limitent leur choix résidentiel. Le même relogé qui regrettait le manque de temps de réflexion pour le choix de relogement explique : « *de toute façon, je n'aurais pas pu aller*

---

[1] F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7
[2] H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2
[3] Selon le bilan du relogement établi pour l'OAH par la MOUS relogement, un dispositif d'accompagnement a été mis en place, composé d'une permanence d'accueil, de visites à domicile individualisées ainsi que d'une charte individuelle de relogement prévoyant la prise en charge du déménagement par le bailleur social et à formuler deux propositions de relogement prenant en compte les souhaits des locataires.

ailleurs, je n'avais pas trop le choix »[1]. Une autre affirme : « *on a un toit sur la tête, on peut pas se plaindre* »[2].

Les habitants que nous avons pu interroger ont le sentiment d'une mobilité résidentielle contrainte. Ils ont été placés devant des propositions de relogement, en pouvant seulement exprimer des préférences de quartier. L'Office Auxerrois de l'Habitat leur a fait une proposition de logement, qu'ils ont pu visiter ; ils peuvent la refuser sans savoir quel bien leur sera proposé ensuite. Souhaitant s'assurer d'être relogés dans des conditions acceptables, tous les ménages que nous avons interrogés ont accepté ce premier choix.

I.1.b. Demander les Brichères pour rester dans « le coin »

Les 10 ménages relogés que nous avons pu interroger avaient demandé les Brichères comme préférence de quartier, voire - pour certains - Sainte Geneviève en second choix, qu'ils soient originaires des Brichères ou de Sainte Geneviève. Cela s'explique notamment par le fait que les chargés de relogement de l'Office leur avaient expliqué qu'un nombre important de logements serait construit aux Brichères, ce qui les a incités à demander ce quartier.
Pour ces ménages, l'objectif était de rester à proximité de leur ancien logement et donc de conserver leurs habitudes, leurs réseaux de sociabilité. Cela représente pour eux une garantie de stabilité, et les rassure face à un relogement qu'ils appréhendent. D'ailleurs, presque tous les ménages relogés que nous avons rencontrés viennent des Brichères ou du quartier voisin de Sainte Geneviève, signe d'un ancrage fort. La proximité du quartier d'origine pour les habitants de Ste Geneviève ou le maintien dans le quartier pour les relogés des tours semble être un argument important :

> *« Nous on venait de Sainte Geneviève, on voulait rester dans le coin, pour pas tout changer. Là les Brichères c'est bien, ça avait bonne réputation. »* H, 54 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°4
> *« Moi je leur avais dit « je veux rester aux Brichères ». J'aurais refusé ailleurs de toute façon. [...] Je voulais pas m'éloigner, j'avais des amis là, mes habitudes et tout. Je me serais pas retrouvé Rive Droite ou je sais pas. Je voulais rester là. »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Cette volonté d'ancrage local a été respectée selon la chargée de projet à l'Office Auxerrois de l'habitat. D'après elle, tous les ménages ayant souhaité rester aux Brichères auraient obtenu satisfaction.
Le bilan du relogement effectué par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale chargée du relogement note que sur les 138 ménages relogés des tours, 49 ont été relogés dans ce qui est appelé les « nouvelles Brichères », et 10 dans les barres plus anciennes des Brichères (les « 140 »). Soit exactement 50% des relogements effectués sur site et donc autant hors-site. De

[1] H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2
[2] F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

même, 53 logements sociaux ont été construits aux Brichères afin de reconstituer l'offre locative, anticipant la démolition de l'immeuble Porche[1].

La première proposition qui a été faite à la totalité des relogés que nous avons pu enquêter concernait un logement neuf dans le quartier des Brichères (régulièrement qualifié de « nouveau Brichères » dans les entretiens). Certains l'ont ensuite refusée pour des questions de surface ou de disposition des espaces. Mais, de l'aveu de la plupart, il s'agissait d'une « bonne surprise », car certains doutaient de pouvoir accéder aux logements qu'ils voyaient se construire :

> *« On nous avait dit qu'on pouvait demander les Brichères mais bon tant qu'on nous a pas fait visiter quelque chose on était pas sûrs. Quand ils nous ont dit qu'ils avaient quelque chose, ça a été une bonne surprise »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Un ménage interrogé avait demandé à pouvoir profiter du déménagement pour bénéficier d'un logement individuel pour leur fils. Le couple explique qu'il n'était pas sûr d'obtenir satisfaction :

> *« On avait demandé à avoir un logement un plus petit, et puis vu que notre fils grandit, qu'il ait un appartement à lui. Et pas trop loin comme ça il peut rentrer chez papa maman faire sa lessive. On se disait que ça allait être compliqué peut-être, mais bon c'est ce qu'on a eu. Il est bien content. »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

Le fils explique que cette décohabitation lui a permis de gagner en indépendance :

> *« Là je suis bien, j'ai mon petit appart tranquille, ma copine peut venir. C'est pas comme chez mes parents [...] en même temps ils sont pas loin, je peux aller les voir quand je veux. »* H, 28 ans, seul, relogé en 2008, locatif social, n°11

La démolition est aussi perçue comme une promesse d'un avenir meilleur, dans un nouveau quartier :

> *« Les tours par terre bon c'était dur. En même temps je me disais, voilà c'est une page qui se referme, maintenant c'est autre chose. On a quelque chose de nouveau, ça va être bien. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1
> *« On arrivait là dans un quartier neuf, on se disait que c'était autre chose, là on avait notre maison, notre jardin, ça va être du changement. »* H, 54 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°4

I.1.c. L'arrivée aux Brichères, une opportunité de stabiliser sa situation

Les entretiens que nous avons menés mettent en lumière les trajectoires individuelles des ménages : les expériences sociales et résidentielles sont souvent déterminantes dans le vécu du relogement. C'est ce que Madeleine Lemaire et Jean-Claude Chamboredon montraient déjà en 1970[2], lorsqu'ils affirmaient que les trajectoires résidentielles déterminaient les représentations de cette mobilité contrainte, et plus largement, les rapports au quartier et aux relations sociales pouvant s'y nouer.

---

[1] Ville d'Auxerre / ANRU, 2008, *Auxerre s'engage. Acte II : les quartiers Ste Geneviève et Rive Droite*, Convention ANRU, 52 p.
[2] Dans leur article « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, vol. XI, n° 1, pp. 3-33

Dans notre enquête, nous avons pu mettre en évidence que les ménages interrogés perçoivent de manière générale leur arrivée aux Brichères comme une manière de stabiliser leur parcours. En effet, outre le souhait exprimé par plusieurs d'entre eux de s'ancrer dans le quartier suite à l'expérience du relogement, plusieurs ménages ont insisté sur leur trajectoire personnelle, marquée par des ruptures personnelles, sociales, et résidentielles. Mais cette volonté de stabilisation prend des formes différentes selon les ménages concernés.

L'une des enquêtées, retraitée et vivant seule depuis le départ de son fils, aborde son installation aux Brichères comme la fin de son parcours résidentiel. Elle assimile son arrivée dans ce logement comme un moyen de stabiliser sa situation :

> *« Quand je suis arrivée ici je me suis dit « je me pose ». J'ai eu une vie pas toujours simple, entre le travail à l'usine, le divorce, et le relogement. Là je suis en retraite, j'ai mon logement, mon fils est parti, je veux souffler. »* F, 67ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Elle, comme trois autres ménages (ménages numérotés 5, 8 et 12), aborde cette arrivée aux Brichères dans la perspective de terminer leur parcours résidentiel dans le nouveau logement. Un autre enquêté a accepté de s'installer dans les nouveaux logements des Brichères car il savait que plusieurs de ses anciens voisins y emménageraient aussi : « *on connaissait des voisins qui déménageaient aussi, ça rassure, on se dit que ça risque moins d'être la zizanie* »[1]. Les ménages de ce type, constitués de personnes assez âgées, cherchent à terminer leur parcours dans le logement social en restant attachés à leur voisinage, à leur quartier. Ils sont notamment très attentifs au voisinage : ils aspirent à être relogés dans un environnement calme et sécurisant.

D'autres ménages n'ont pas le même profil : leur parcours est très instable, tant sur le plan familial (divorces, décès) que professionnel (chômage). Nous pouvons classer dans cette catégorie les ménages n°1 (fragilisée par la maladie puis le décès de son mari) et n°2 et 9, qui ont rencontré des difficultés professionnelles ayant eu un impact important sur leurs situations sociales. Ils relativisent la contrainte liée à la démolition, en mettant en avant leur « *chance d'être en HLM* » (entretien n°1). Ils ont ainsi intégré leurs faibles perspectives résidentielles et souhaitent surtout stabiliser leur situation actuelle.

Enfin, les entretiens ont fait apparaitre un autre type de ménages, dont les perspectives paraissent cette fois plus ouvertes. Pour eux, le relogement a été vécu plutôt positivement comme un « nouveau départ ». Ils attendaient en effet beaucoup de leur départ, leur ancien logement ne répondait plus à leurs aspirations. Les ménages n°4 et 10 correspondent à ce type de profils : couples salariés, relativement jeunes, ayant des enfants (habitant ou non le domicile). Leur attente en arrivant aux Brichères était surtout liée à un gain de confort. Ils perçoivent leur arrivée aux Brichères comme une ascension résidentielle, mais non comme un aboutissement, puisqu'un ménage économise par exemple pour un projet de déménagement pour la retraite (n°4).

[1] H, 61 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°12

En lien avec cette catégorie de ménages, il faut noter que l'opération de relogement est un moyen pour certains d'obtenir un logement. Pour un jeune que nous avons pu interroger (entretien n°11), c'est la signature d'un contrat à durée indéterminée qui lui a permis de concrétiser son projet de partir de chez ses parents et demander un logement individuel :

> *« Au moment où on a appris qu'on allait devoir partir, ça tombait bien, j'ai signé mon contrat dans ma boîte. Donc on a fait les calculs, et je pouvais me permettre de prendre mon appart. Sinon ça aurait été plus chaud, je sais pas si j'aurais pu. »* H, 28 ans, seul, relogé en 2008, locatif social, n°11

Si pour ces ménages, le « non-choix » caractérise leur arrivée aux Brichères, d'autres ont réalisé un véritable investissement en accédant à la propriété dans le quartier.

I.2. L'opportunité d'habiter une maison individuelle pour les accédants à la propriété

Parmi les 17 entretiens que nous avons réalisés à Auxerre, nous avons interrogé 3 ménages ayant accédé à la propriété à l'aide de dispositifs d'aide spécifiques. S'il n'est pas possible de tirer des enseignements généraux à partir d'un si petit nombre de cas, ces entretiens reflètent cependant une tendance qu'il nous semble intéressant de souligner ici.

Ces trois ménages sont en effet composés de couples âgés de 38 à 57 ans, avec un ou deux enfants. Leur situation professionnelle est stable, puisqu'ils sont salariés en contrat à durée indéterminée ou fonctionnaires. Ils viennent d'autres quartiers en rénovation urbaine (deux de Sainte Geneviève, un de Rive Droite). Ils sont enfin arrivés plus récemment que les autres ménages que nous avons pu interroger (en 2011 ou 2012 alors que les autres ménages habitent leur nouveau logement depuis 2006 à 2010).

Figure 70 : Ménages enquêtés, accédants à la propriété aux Brichères

n°	sexe	âge	statut matrimonial	enfants au domicile	statut professionnel	date emménagement	quartier/ville précédent	statut résidentiel
3	H	48	couple	2	CDI	2012	Sainte Geneviève	propriétaire AS
6	H	38	couple	2	CDI	2011	Rive Droite	propriétaire AS
13	H	57	couple	1	fonctionnaire	2011	Sainte Geneviève	propriétaire AS

Ils correspondent à des trajectoires que Pierre Guilbert appelle des « *petites promotions résidentielles* » (Gilbert, 2013) : l'auteur montre ainsi que les projets de rénovation urbaine permettent aux fractions les plus stables des classes populaires de profiter d'opportunités d'ascension résidentielle, qui passent notamment pas une accession à la propriété.
Pour ces ménages, l'arrivée aux Brichères résulte davantage d'un choix que d'une contrainte. C'est la possibilité de devenir propriétaires qui les a décidés dans leur choix, et le quartier des Brichères semblait leur convenir. L'accès la propriété constitue en effet pour beaucoup de

Français un objectif à atteindre dans un parcours résidentiel (Driant, 2008). Pour les ménages modestes, cela constitue le premier moyen de se constituer un patrimoine (Bosvieux, 2005).

Pour les trois ménages interrogés, l'accession à la propriété est le principal objectif de leur déménagement. Ce statut résidentiel est souvent associé à la forme urbaine du pavillon, rejoignant ici le « rêve pavillonnaire » tel qu'il a été mis en évidence dès les années 1960 (Dezès et al., 1966).

L'un des ménages interrogé explique qu'il souhaitait partir de son ancien logement situé quartier Rive Droite afin d'accéder à la propriété et d'habiter une maison individuelle. C'est une stabilisation de leur situation professionnelle et familiale, qui leur a permis d'envisager cet investissement :

> *« J'ai changé de travail, je gagnais mieux, donc c'est vrai qu'on a pu regarder pour acheter. Sinon ça aurait été plus compliqué. [...] Maintenant on est propriétaires, on a notre maison, un bon travail, on a plus trop de soucis. »* H, 38 ans, couple, propriétaire depuis 2011, n°6

Les moyens du couple étant malgré tout limités, ils se sont tournés vers les dispositifs d'accession aidée à la propriété qui leur ont permis de « saisir leur chance » :

> *« On regardait déjà pour prendre une maison, j'avais entendu parler qu'on pouvait avoir ça à prix réduit. Ils m'avaient dit « il va y en a voir aux Brichères ». Alors j'attendais, les Brichères c'est pas mal, on savait qu'ils refaisaient tout le quartier, on connaissait bien, […]. Le jour où ils nous en ont proposé un, on a visité, on a dit « ok ». Dans ces moments-là, faut saisir sa chance. »* H, 38 ans, couple, propriétaire depuis 2011, n°6

Leur discours est relativement similaire à celui d'un autre enquêté, arrivé aux Brichères en 2012 et venant de Sainte Geneviève. Il explique avoir cherché à acquérir un pavillon dans Auxerre, puis en périphérie. Mais, c'est en passant devant les chantiers aux Brichères que son attention a été attirée par un programme qui se commercialisait à l'époque. Il s'est renseigné et a choisi de concrétiser ce projet :

> *« Un jour je suis passé par la route là et j'ai vu un panneau, j'ai pas fait plus attention que ça, et en rentrant comme ça j'en parle à ma femme, finalement on est allé voir de plus près et on a appelé. Et voilà c'était à peu près ce qu'on voulait, et dans nos prix. »* H, 48 ans, couple, deux enfants, propriétaire depuis 2012, n°3

Il explique que cette localisation aux Brichères lui permet de rester proche de sa famille qui habite dans les quartiers voisins, et a facilité l'organisation quotidienne :

> *« On a déménagé je sais pas moi à vol d'oiseau, peut-être 500m. C'était parfait parce que les enfants ils ont continué au collège, ils ont pas changé d'amis, nous on a gardé nos habitudes. »* H, 48 ans, couple, deux enfants, propriétaire depuis 2012, n°3

Le troisième ménage vient aussi de Sainte Geneviève, et avait ce projet d'achat depuis quelques temps. Il explique que le déménagement d'amis qui habitaient l'immeuble Porche et ont acheté un pavillon en périphérie d'Auxerre, l'a encouragé à concrétiser son projet :

> *« On regardait comme ça de temps en temps. C'était un rêve quoi. Une maison, un jardin, être propriétaires. Mais bon, voilà on laisse passer le temps. Et puis j'avais un ami qui habitait là où ça a été démoli, et il a acheté une maison à Saint Georges. Je me suis dit « bon, c'est peut-être le moment ». Et je me suis renseigné un peu, j'ai regardé, et je suis tombé sur ça. [...] En plus aux Brichères c'est bien, on connaît bien, donc ça nous a rassuré et on a acheté »* H, 57 ans, couple, propriétaire depuis 2011, n°13

Ces trois ménages investissent leur emménagement dans le « nouveau Brichères » comme une opportunité de changement dans leur vie, qu'ils traduisent par des expressions diverses : un « rebond », un « nouveau départ », une « nouvelle aventure ». L'un des accédants à la propriété explique :

> *« Déménager pour venir ici c'était un peu prendre un nouveau départ. Les enfants grandissaient, c'est aussi un moment où on commence à penser à la retraite, tout ça. Là l'aîné est parti, c'est vrai que ça fait du changement. Avant d'arriver ici c'était pas pareil »* H, 57 ans, couple, propriétaire depuis 2011, n°13

Dans ces trois exemples, l'accession à la propriété se déroule dans un quartier qu'ils connaissent déjà, soit parce qu'ils y ont des connaissances, soit qu'ils habitent à proximité. Il s'agit là d'une manière de réduire l'incertitude pour des futurs acquéreurs. Devenir propriétaire constitue en effet un risque pour ces ménages : c'est une première expérience dans laquelle ils s'engagent financièrement. L'arrivée dans un lieu familier est importante ; elle a été un déclencheur dans leur décision.

I.3. L'installation aux Brichères : « l'important c'est d'avoir un logement »

Les ménages, relogés ou accédants à la propriété, connaissaient peu les principes de conception du projet avant d'emménager. Si deux ménages relogés avaient assisté à des réunions publiques, ils affirment que cela les a peu renseignés sur le futur quartier, mais qu'ils se sont davantage intéressés à leur logement. De même, les nouveaux acquéreurs ont d'abord cherché à avoir des informations sur leur future maison, et c'est ce qui a motivé leur choix. Un ménage relogé explique :

> *« H : On est allé à une réunion pour savoir un peu. On a vu des images [...]. On a vu que ce serait vert, que ça serait des maisons, toutes neuves, avec des jardins. Le reste pff. C'est des images.*
> *F : [...] L'important c'est surtout d'avoir un logement, si c'est écologique tant mieux. »* Couple, 39 et 43 ans, relogés en 2006, locatif social, n°10

Un autre ménage explique qu'ils ont surtout profité de rencontrer le personnel de l'office pour avoir des informations sur l'évolution du loyer et des charges. Ils sont attirés par les propositions qui leur sont faites mais veulent s'assurer d'être en capacité d'en assurer financièrement les coûts :

> *« On nous avait dit qu'on serait dans le quartier neuf, on nous avait un peu expliqué comment ça serait, des petites maisons, avec des jardins. Et ils nous avaient dit que le loyer devait pas augmenter, enfin avec les charges tout ça parce que ça devait pas consommer beaucoup. Nous c'est surtout ça, parce que c'est bien d'avoir un bel appartement, mais si on peut pas le payer... »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Finalement, les principaux critères de leur choix portent sur le logement, et quelque soit la trajectoire des ménages. Les ménages sont avant tout attentifs à l'individualité du logement, et ensuite le caractère neuf des constructions. Leur appréhension des principes écologiques du quartier apparaît peu décisive dans leurs choix résidentiels.

I.3.a. Le logement individuel : se sentir chez soi, « comme en pavillon »

Si les architectures varient d'une tranche à l'autre des Brichères, le principe est celui de la création de logements individuels, ou individuels superposés. Dans les tranches les plus récentes, ainsi que dans les ilots destinés à l'accession à la propriété, les constructions sont même relativement proches du pavillon de lotissement.

Figure 71 : Différents types d'architectures selon les tranches opérationnelles

Photographies : auteur, 2013

La plupart des enquêtés du « nouveau Brichères » soulignent l'importance qu'ils accordent à emménager dans un logement individuel. En effet, les représentations sociales associées au pavillonnaire sont fortes, et assimilent ce type de formes urbaines à un quartier ayant meilleure réputation que les grands ensembles où ils ont vécu jusque-là. Une habitante exprime cette

représentation par une remarque que certains lui ont faite lorsqu'elle a quitté son logement du quartier Sainte Geneviève :

> *« Au début on me disait « t'es une bourge, tu vas vivre dans un quartier résidentiel ». Je ne suis pas une bourge, je fais partie quand même de l'office HLM. Mais c'est vrai que c'était plaisant, c'était agréable. »* F, 67 ans, divorcée, relogée en 2008, locatif social, n°7

Si elle considère n'avoir pas changé de situation sociale, elle admet que son déménagement dans un quartier ayant une image plus valorisée est une sorte d'ascension résidentielle.
Plus largement, pour plusieurs enquêtés, la forme urbaine du pavillon représente une réelle promotion résidentielle par rapport aux immeubles collectifs qu'ils jugent stigmatisés. Ils expliquent ainsi leur volonté de quitter la cité en emménageant dans un quartier aux formes urbaines en rupture avec les grands ensembles :

> *« Venir ici c'était aussi partir de la cité. Enfin partir... ici aussi c'est un quartier social, mais c'est des pavillons c'est pas pareil, on est plus dans des immeubles »* H, 28 ans, seul, relogé en 2008, locatif social, n°11

Une enquêtée ajoute qu'elle a ressenti une véritable fierté lorsqu'elle a donné son adresse les premières fois : « *Je vais vous dire, les premières fois que j'ai donné mon adresse ça m'a fait tout drôle, c'est pas appartement tant, porte tant machin*»[1].

Que ce soit par les dispositifs d'accession à la propriété ou à l'occasion du relogement, l'accès au logement individuel est perçu comme une amélioration de leurs conditions d'habitat par les ménages interrogés. Venant de logements collectifs, ils ont été agréablement surpris de se voir proposer des logements dont ils énumèrent les avantages qu'ils percevaient lors de leur installation : « *plus de tranquillité* », « *être plus individuels* », « *avoir notre entrée à nous* ». Pour la plupart des enquêtés interrogés, le logement individuel est une manière d'éviter les conflits de voisinage qu'ils ont pu connaître par le passé :

> *« C'est bien, parce que ça évite les problèmes avec les voisins. En immeuble, on s'entend, donc forcément, ça peut dégénérer. Là quand on a visité on a vu qu'on risquait pas d'entendre les voisins, puisqu'il n'y en a pas, enfin pas directement. C'est plus isolé quoi, on est plus chez soi. »* H, 54 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°4

L'un des ménages ayant accédé à la propriété explique que la forme urbaine du pavillon a été déterminante dans son choix. Ils ne souhaitent en effet pas revivre de mauvaises expériences de voisinage qu'ils ont connues :

> *« C'est pas qu'on était mal à Sainte Geneviève, mais bon on commençait à en avoir marre d'entendre les voisins, de devoir faire attention au bruit, [...] en immeuble comme ça on s'entend beaucoup. La maison comme ça, c'est mieux, on voulait être plus au calme. »* H, 48 ans, couple, deux enfants, arrivé en 2012, accédant à la propriété, n°3

Cette individualisation par rapport au voisinage semble être un marqueur commun aux enquêtés, qui fonde leur sentiment d'habiter « en individuel ». Une enquêtée explique que cela lui permet de gérer les relations sociales comme elle l'entend, et de s'isoler si elle le souhaite :

[1] F, 67 ans, divorcée, relogée en 2008, locatif social, n°7

> *« On a des voisins là mais on fréquente qui on veut. J'ai des voisins en-dessous mais on est pas embêtés, si on ne veut pas les voir on ne les voit pas. On dirait même pas qu'on a des voisins. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Cette intimité est renforcée par le caractère individuel du logement, à l'inverse de l'habitat collectif, où nos enquêtés regrettent de ressentir la présence du voisinage jusque chez eux. Cette intrusion est notamment sonore, et nécessite de trouver des arrangements. En logement individuel, le voisinage est tenu à distance, ce qui permet de se sentir réellement « chez soi » sans avoir à se préoccuper de l'extérieur (Rouge, 2005).

Cette représentation d'une intimité permise par le logement individuel n'est cependant pas partagée par tous, puisque certains regrettent d'être davantage visibles. C'est le cas de ce couple enquêté, qui explique que leur ancien logement, dans une tour, leur apparaissait être une « bulle », alors que le nouveau logement les oblige à davantage prendre en compte leurs voisins :

> *« Là on monte les escaliers et pof c'était notre bulle. Que là on se voit. On sent les gens. C'est pas négatif mais c'est notre façon d'être à nous. Là on partage la terrasse avec les voisins, alors qu'à la ZUP, les balcons donnaient l'un au-dessus de l'autre. »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

Selon ce ménage, la forme urbaine, les logements étant organisés en ilots autour d'un espace central, réduirait leur intimité par les vues et les bruits qu'elle provoque :

> *« Si on voit vivre les gens autour de nous, ils nous voient vivre aussi. Ça me gêne. [...] Là on entend le voisin rentrer. [...] J'ai l'impression qu'on se dévoile plus aux autres. On ressent plus les autres autour de soi. »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

De manière générale, les enquêtés ont noté dès leur première visite certaines qualités de ces nouveaux logements, notamment liées à la présence d'espaces extérieurs attenants aux logements : les balcons, les terrasses, les petits jardins. Ce sont ces caractéristiques qui renvoient pour plusieurs d'entre eux à la forme du pavillon :

> *« Le petit portail, le jardin, là c'est vraiment le pavillon. On est collés à d'autres gens mais on a comme un pavillon. »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Les acquéreurs notamment insistent sur le rôle de ces espaces extérieurs dans leur décision d'achat :

> *« Moi c'est vraiment ça que j'ai aimé. On a une maison avec un jardin, c'est pas juste un balcon ou quoi, c'est un jardin. C'est ça qu'on a aimé. »* H, 38 ans, couple, propriétaire depuis 2011, n°6

Cette forme de « *rêve pavillonnaire* » (Dezès *et al*., 1966) qu'expriment les habitants se construit à la fois sur l'individualisation du logement par l'intermédiaire de marqueurs tant physiques que symboliques, tels que le garage, le seuil, le jardin. C'est aussi pour ces ménages avoir la possibilité de s'approprier ces logements. Ce sont ces différents éléments que l'on retrouve ici dans le discours des enquêtés :

> *« On est comme dans des maisons, des pavillons. Sans être propriétaire, mais on est plus individuels [...] On a notre barrière, petit bout de jardin, notre porte d'entrée [...] Là on a de l'espace, on est pas entourés. »* H, 39 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°10

I.3.b. Le neuf : un critère largement apprécié

Le rapport au caractère neuf des logements est perçu très positivement par les différents ménages interrogés. Toutefois, il ne prend pas le même sens chez tous les enquêtés, selon e profil de leurs trajectoires, telles que nous avons précédemment mises en évidence.

Pour les ménages les plus âgés, qui voient l'arrivée dans leur nouveau logement comme l'aboutissement de leur parcours résidentiel, le relogement dans du neuf est perçu comme une promotion qui récompense le fait qu'ils aient été des « bons locataires ». Un ménage[1] explique que, pour lui, le neuf est non seulement un aboutissement dans son parcours résidentiel mais que cela lui garantit de ne plus devoir déménager à nouveau.
Une autre enquêtée assimile ce relogement dans des logements neufs à un « relogement au mérite ». Pour elle, il s'est agit là de récompenser les « bons locataires » en leur donnant l'opportunité d'emménager dans ces logements :

> *« Je pense que c'est pas par hasard qu'on a eu ces maisons. Moi je vois j'ai toujours été un bon locataire, j'ai toujours payé mon loyer en temps en heure, même quand c'était difficile, je payais toujours le loyer. On mérite. Les mauvais locataires ils n'ont pas ça. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Pour d'autres ménages, aux parcours instables, marqués par des ruptures familiales ou professionnelles, le relogement est perçu comme une véritable contrainte, dont ils attendent cependant une certaine stabilisation de leur situation. Ils voient alors l'accès à un logement neuf comme une forme de compensation face à la contrainte du relogement :

> *« Si ils construisent c'est pour reloger les gens non ? Donc c'est normal qu'on soit mis là, on y a le droit. Déjà qu'ils nous ont fait déménager, ils n'allaient pas nous remettre dans un vieil immeuble quand même. C'est pour compenser. »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Pour la plupart des enquêtés, cet accès au neuf est présentée comme une opportunité (10 ménages sur les 13 interrogés emploient ce terme ou un synonyme). Mais ce sont les ménages que nous avons identifiés comme ayant le plus de perspectives résidentielles qui valorisent le plus l'accès à un logement neuf, comme une étape importante de leur parcours :

> *« J'aurais pas rêvé mieux, venir là dans un appartement neuf, c'est pas donné à tout le monde. J'aurais pas loupé cette opportunité, j'ai dit oui dès que j'ai visité. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

I.3.c. Le choix du quartier écologique ?

Afin de voir dans quelle mesure l'argument écologique a pesé dans leurs choix résidentiels, nous avons formulé deux types de questions : l'une était volontairement peu précise afin de comprendre quelle était leur représentation de l'écoquartier lors du relogement, l'autre était plus précisément ciblée sur la prise en compte des éventuelles économies d'énergie dans leur

[1] H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

appréhension du relogement (nous faisions l'hypothèse qu'ils se sentiraient davantage concernés par cet aspect).

Lorsque nous leur avons posé la question suivante « *Aviez-vous entendu dire que les Brichères étaient un écoquartier ? Est-ce que c'était important pour vous ?*», 8 de nos 10 enquêtés (qu'ils soient relogés ou acquéreurs d'un logement) reconnaît avoir entendu ce terme. Ils ne semblent cependant pas avoir intégré cela comme un facteur de leur choix résidentiel.
Pour certains, la qualification d'écoquartier est un véritable plus de leur relogement. Un couple explique par exemple que le bailleur social leur avait décrit les principes de conception du quartier. Mais ce terme d'écoquartier, qui renvoie à une écologie éloignée de leurs préoccupations quotidiennes, est appréhendé de manière mitigée. Ils estiment positifs ces efforts écologiques, mais craignent que cela ne se répercute sur leur loyer, ou que cela aggrave encore l'instabilité de leur situation :

> *« On nous a parlé d'un quartier écologique, donc tout de suite on s'est posés des questions […] Déjà qu'est-ce que qu'ils voulaient dire par écologie. Parce que bon au premier abord personne ne comprenait trop. Donc ils nous ont parlé du solaire, ils nous ont parlé d'un quartier avec plus d'espaces verts, des bâtiments plus aux normes entre guillemets. [...] C'est un plus, tant que ça rajoute pas du loyer qu'on ne pourrait pas forcément payer. »* Couple, 54 et 52 ans, relogés en 2008, locatif social, n°4

Une autre enquêtée explique que les Brichères avaient un certain prestige. La médiatisation du quartier, l'intérêt porté par des étudiants ou professionnels lui apparaissaient comme une valorisation symbolique :

> *« Au début c'était l'écoquartier. Au début c'était le top… parce que c'est même passé à la télé. [...] C'était le premier, on en parlait partout. Et pas uniquement au niveau d'Auxerre. C'était le très beau truc. Et au début je me disais « c'est quand même chouette on va être quand même dans un truc… » »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Cependant, plusieurs expliquent avoir été dubitatifs quant au caractère écologique. Le neuf leur semble une garantie plus importante de qualité du logement. Ces ménages les plus perplexes face au caractère écologique de leur logement le perçoivent comme une imposition, à laquelle ils n'ont pas eu mot à dire :

> *« Ça on le savait, c'était même écrit dans le journal de la ville que c'était un écoquartier comme ils disent. [...] De toute façon, c'est ce qu'on a proposé on avait pas trop le choix. On s'est dit « on verra bien ». »* H, 38 ans, relogé en 2010, locatif social, n°9

Finalement, peu de ménages ont abordé spontanément dans nos entretiens des questionnements liés à d'éventuelles économies d'énergie ou de préoccupations écologiques dès la formulation de leur choix résidentiel. Quelques relances ont permis de mieux comprendre quels étaient leurs espoirs sur cette question, et il s'avère que leurs préoccupations sont d'abord d'ordre financier : en escomptant une baisse des charges à la fois par une meilleure isolation et par l'individualisation des compteurs. Plusieurs enquêtés comptaient en effet sur cette individualisation pour ne plus supporter les surconsommations qu'ils avaient pu constater ou suspecter chez leurs anciens voisins :

> *« On savait qu'en arrivant dans des logements individuels, on aurait des compteurs électriques. C'est un plus, parce que quand on voit comment les gens consomment, au moins là c'est chacun qui paye pour ce qu'il consomme. »* H, 39 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°10

Pour un autre[1], la baisse des consommations est surtout liée au caractère neuf des logements et donc à une meilleure isolation.
Le critère écologique n'apparaît pas dans nos entretiens comme un critère significatif de choix ; Tout au plus est-il perçu comme un « plus », qu'il soit symbolique ou financier. Cela tient tout particulièrement aux conditions de leur arrivée aux Brichères : le caractère écologique du quartier leur apparaît comme une imposition. Ils sont en effet venus avant tout de manière contrainte, sans avoir pu réellement faire de choix de lieu de relogement ou d'accession à la propriété.

I.3.d. Le déménagement aux Brichères : « essuyer les plâtres »

L'arrivée dans le quartier en chantier est marquée par un double sentiment chez les ménages interrogés. Ils expriment un sentiment à la fois positif, car ils prennent possession de leur nouveau logement, découvrent leur nouveau quartier et se projettent dans un avenir qui leur apparaît prometteur, mais aussi négatif, du fait des contraintes dues à ces chantiers et pour plusieurs d'entre eux à des dysfonctionnements dans leur logement.

Les premiers habitants des Brichères ont emménagé dans les ilots terminés. Ils ont vécu quelques moments difficiles, notamment car ils ont eu le sentiment que leur logement n'avait pas eu le temps de sécher à la suite des travaux, que les logements n'étaient pas terminés :

> *« A peine les finitions finies on était déjà dans les appartements. […] Les murs n'étaient pas secs, il y avait quand même pas mal de petits problèmes. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Plusieurs enquêtés ont fait part de difficultés rencontrées dans les premiers jours qui ont suivi leur emménagement. Pour un couple, le raccordement aux différents réseaux de gaz et d'électricité les a contraints à vivre quelques jours sans chauffage. Ils en gardent un très mauvais souvenir :

> *« Quand j'ai emménagé […] on est rentrés on avait 9 degrés dans le logement. […] On caillait, […) on avait pas d'eau chaude, on avait pas de chauffage, c'était horrible. »* H, 54 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°4

L'entreprise chargée de la pose des panneaux solaires a fait quelques erreurs de montage qu'elle a dû rectifier après l'emménagement des premiers habitants. L'un d'eux explique :

> *« Ils avaient monté le panneau à l'envers. Forcément ça chauffe moins bien. Et le gars nous a dit qu'ils avaient fait pas mal d'erreurs, par exemple ils auraient dû mettre les panneaux de l'autre côté du toit pour que ça marche mieux. »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

[1] H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Le manque d'expérience de cette entreprise de chauffage dans les écotechnologies explique plusieurs erreurs qui ont été commises dans les premières tranches. Sur nos 10 enquêtés, 7 ont dû faire appel à cette entreprise afin de vérifier leur installation ou faire régler certains systèmes de chauffage.
Une autre enquêtée a eu la mauvaise surprise de trouver le ballon d'eau chaude installé dans le seul placard encastré dans la chambre de son fils, ce qui n'était pas son emplacement prévu. De ce fait, elle a été obligée d'entreposer les vêtements de son fils dans le garage, ainsi qu'une bonne partie de ses meubles qui ne rentraient pas dans l'appartement (entretien n°7).

Enfin, un évènement a marqué la plupart des enquêtés arrivés dans les premières tranches : l'une des maisons en cours de construction à leur arrivée s'est effondrée suite à un affaissement de terrain sur un sol très humide. Pour plusieurs personnes interrogées, c'est l'image d'un quartier construit « à la va-vite », sans que les précautions techniques d'usage aient été prises :

> *« Les premiers logements il y a eu plein de problèmes avec l'humidité. L'étang il était fait pour récupérer les eaux qui arrivent de St Georges, et je me demande même si c'était bien constructible ici. Parce que les premiers logements, il y a plein de trucs qui moisissent. [...] La maison qui était tout au coin quand on remonte, elle s'est écroulée. […] C'était un affaissement de terrain. Bon, ils ont réparé, mais bon ça inspire pas confiance»* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Bien que la médiatisation des Brichères en tant qu'écoquartier ait été vécue chez certains comme une fierté, les habitants interrogés semblent avoir été déçus suite aux premières difficultés qu'ils ont pu rencontrer.

II. Formes urbaines et espaces de sociabilités : des conflits d'appropriations

Ce qui frappe en arpentant le quartier des Brichères, c'est le peu de pratiques des espaces publics observables. Hormis des élèves d'un lycée proche du quartier qui se sont appropriés un terrain de basket, nous avons croisé peu de passants, aussi bien dans les rues que dans parc du quartier, et encore moins de personnes au repos occupant les bancs ou les pelouses, quels que soient les différents moments de la journée et de l'année.
Les entretiens nous apprennent que l'arrivée dans le quartier des Brichères a été l'occasion d'une reconfiguration des rapports sociaux, qui met en jeu les expériences résidentielles antérieures et les pratiques ancrées des habitants face à une forme urbaine qui n'est pas appréhendée de la même manière par tous les ménages.

II.1. Les rapports sociaux s'organisent dans le quartier

II.1.a. Les rapports au projet : l'écoquartier, un quartier à part entière ?

Lorsque les habitants parlent des Brichères, ils parlent en fait d'espaces très différents, qui varient selon leurs représentations, et qui traduisent un flou dans les représentations du quartier.
En effet, les Brichères sont caractérisées par une multiplicité d'espaces emboîtés. Si la dénomination administrative du quartier est bien celle qui prévaut pour le périmètre d'action du conseil de quartier (les Brichères constitue l'un des 11 quartiers de la ville d'Auxerre), peu d'habitants se réfèrent à cette échelle. Seuls les enquêtés ayant des responsabilités au sein du conseil de quartier appréhendent cette échelle comme une unité.
Pour les autres habitants, il existe bien une distinction nette à effectuer entre le pavillonnaire et l'espace correspondant au grand ensemble. Certains qualifient le secteur pavillonnaire de « quartier des Colette », du nom de l'une des rues qui le compose, pour bien marquer la différence qu'ils perçoivent entre ces deux parties du même quartier administratif. Depuis le projet urbain, ce grand ensemble semble lui-même faire l'objet d'une distinction entre ce qu'il en reste, c'est-à-dire la barre des « 140 », et le « nouveau Brichères » tel qu'il est régulièrement qualifié.

Ces distinctions ne sont pas seulement liées aux formes urbaines différenciées, mais aussi à des représentations issues de l'histoire de ces ensembles et de leur peuplement. Le pavillonnaire est considéré comme le « quartier historique » des Brichères, comme nous l'a confié l'un des habitants, puisque ces maisons ont bien souvent été bâties avant le grand ensemble, par des ménages y ayant habité relativement longtemps, dont les enfants ont grandi et en sont partis. Ce secteur, composé d'une population relativement âgée, semble rajeunir avec l'arrivée de quelques nouveaux ménages.
Les « 140 » sont majoritairement peuplés d'anciens ménages du quartier, ayant vécu dans ces barres ou étant relogés des tours. Cependant, le projet urbain semble, d'après les habitants et les acteurs, avoir créé une rupture importante entre l'écoquartier et les 140. Plusieurs personnes interrogées nous l'ont confirmé, « *ce n'est pas le même quartier* », tant par sa forme architecturale que par son peuplement.
Le « nouveau Brichères » est clairement identifié comme un quartier à part. Cependant, les habitants interrogés ont des difficultés à en qualifier le peuplement : la plupart des ménages interrogés le voient comme un « quartier composé de familles », quoique plusieurs ménages ont relevé qu'ils n'arrivaient pas à se faire une idée de son peuplement.
La difficulté de se faire une image du peuplement du quartier est liée à la fois à la faible visibilité des habitants sur les espaces publics, mais aussi à la diversité des trajectoires des ménages, venant aussi bien des tours, du quartier de Sainte Geneviève, du quartier Rive Droite que d'autres lieux dans Auxerre.

Les entretiens montrent cependant que les liens entre les différents secteurs des Brichères (pavillonnaire, 140, nouveau Brichères) sont quasi inexistants. Les pavillonnaires interrogés

affirment que leurs relations avec le grand ensemble se sont limitées à de la cohabitation, mais en établissant peu de liens réels avec ses habitants. Il semble que cela soit toujours le cas avec le nouveau Brichères. De même, les habitants de l'écoquartier ne connaissent pas ou peu d'habitants des pavillons.

Le Conseil de Quartier, censé être commun au quartier, ne comprenait ni en 2012 ni en 2013 d'habitant du nouveau Brichères, ni des 140. L'un des anciens présidents de ce Conseil fait le constat d'une participation quasi-exclusive des habitants du pavillonnaire, qu'il attribue à un manque d'investissement des ménages du « nouveau Brichères » :

> *« Il n'y a quasiment jamais eu de personnes des tours. Je sais pas, ils se sont jamais proposés. Du coup c'est vrai qu'on a un peu monopolisé le conseil de quartier. Mais si eux ne viennent pas… »*[1]

L'une de nos enquêtées a souhaité s'investir dans le Conseil de Quartier après son emménagement dans l'écoquartier (en 2006), afin de développer la vie collective après ces premiers moments de l'emménagement. Elle en est finalement partie au bout de deux ans, jugeant que les membres du Conseil ne s'intéressaient pas aux habitants du nouveau Brichères :

> *« Au bout de deux ans je me suis fait des désillusions. Parce qu'en fait les personnes du quartier étaient du quartier des Colette, donc d'un autre quartier. Et du coup il n'y avait que le quartier des Colette. […] Les Brichères, tout le monde s'en fichait, c'était pas chez eux. [...] Et puis on me disait aussi des fois, « vous c'est des locataires sociaux, nous on est propriétaires ». Oui mais on habite dans un quartier, qu'on soit locataire ou propriétaires, ça n'a rien à voir. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

La désillusion exprimée par cette enquêtée est due tant à l'absence d'investissement des habitants du nouveau Brichères à dans le Conseil de quartier, qu'au peu d'attention des autres membres de ce Conseil, voire à une forme de dédain liée à leur statut résidentiel et social.

Pour les habitants des pavillons que nous avons pu interroger, l'attitude vis-à-vis du projet urbain mené est soit de l'ordre de l'indifférence, soit du rejet d'un projet qui les menacerait.

L'un de nos enquêtés explique que le Conseil de Quartier, dont il faisait partie, a été peu associé au projet, et n'a pas cherché non plus à l'être, puisque ses membres n'étaient pas concernés directement. Il estime d'autre part que la complexité d'un projet urbain ne permet pas aux habitants d'appréhender le projet, voire même ne les rend pas « légitimes » à s'exprimer. Leur seule marge d'action a été le réaménagement d'un petit espace vert faisant la jonction entre l'écoquartier et les pavillons, sur lequel ils ont pu donner leur avis :

> *« On a été mis au courant mais personne ne nous a vraiment demandé notre avis. [...] Pour des motifs tout à fait légitimes, c'est que c'est des dossiers tellement importants à une autre échelle que le quartier et tellement techniques et complexes que c'est pas les membres du conseils de quartier qui peuvent réellement avoir une opinion là-dessus »* H, 68 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1985, n°14

Un autre habitant du pavillonnaire s'est rendu à quelques réunions de présentation du projet, non pas pour prendre part au débat mais plutôt à titre individuel, pour veiller à préserver son cadre de vie :

---

[1] Entretien du 31 janvier 2013

> *« Il y a eu des réunions avec des plans, mas c'est vrai qu'on […] se sentait pas concernés. On est juste allés voir une fois ce qu'ils allaient faire, pour voir si ils allaient pas nous construire un truc juste devant chez nous ou quoi »* H, 71 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1974, n°16

Il perçoit le projet urbain comme une menace, et il a tenu à s'informer pour ne pas avoir de mauvaise surprise :

> *« Pour moi ce projet, vu que je suis pas concerné, c'est surtout des embêtements, des chantiers, et puis des constructions, on savait pas trop à quelle sauce on allait être mangés »* H, 71 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1974, n°16

Plusieurs enquêtés du pavillonnaire ont soulevé les risques que représentaient pour eux ce projet urbain, d'une part pour leur tranquillité mais aussi pour une remise en cause des règles sociales qui instauraient une cohabitation qualifiée d' « *harmonieuse* » par un pavillonnaire. L'un des enquêtés[1] explique qu'il craint que les règles de cohabitation ne soient plus respectées.
Les intérêts défendus dans le cadre du Conseil de Quartier ont d'abord été, semble-t-il, ceux d'une défense du cadre de vie des pavillonnaires, plutôt méfiants vis-à-vis d'un tel projet et des changements qui pourraient les concerner.

II.1.b. Des rapports sociaux marqués par les trajectoires de relogement

Les habitants des tours ont été les premiers arrivants dans ce qu'ils appellent le « nouveau Brichères ». Les enquêtés issus de ces premiers déménagements ont ressenti un enthousiasme progressif jusqu'à leur déménagement. Une enquêtée parle d'une forme d'excitation à « *faire partie »* du nouveau quartier :

> *« C'était formidable, parce que plus les murs se montaient et plus on avait des réunions, plus on se projetait dans l'écoquartier en fait..[...] On voyait ça de nos fenêtres, on se disait « bientôt on va en faire partie » »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

Cette enquêtée explique que cela a donné lieu à des discussions avec ses voisins, avec qui elle est même allée visiter le chantier. Le fait de suivre ensemble ce projet dont ils pouvaient voir l'avancement au quotidien a été pour elle un élément important :

> *« Les premiers temps ça nous a soudés. On vivait la même chose. Justement oui, quand on a eu les réunions, chacun échangeait des choses, on parlait beaucoup, et c'est vrai qu'on allait voir le chantier en cours, comme tout le monde. On s'invitait à boire un café pour en parler. C'était très convivial. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

D'autres enquêtés venant des tours ont également vécu cette préparation du déménagement de manière très positive, car elle leur a permis d'échanger avec plusieurs voisins :

> *« Tout le monde était impatient, on voyait que ça se finissait sur le chantier, en rentrant le soir on se croisait sur le parking, on en discutait. Des gens avec qui j'avais jamais parlé des fois, mais là on avait des choses à dire. On était tous à la même enseigne. »* H, 39 ans, couple, 2 enfants, relogé en 2006, locatif social, n°10

[1] H, 64 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1991, n°17

Malgré les dysfonctionnements techniques subis par certains à l'arrivée dans leur nouveau logement, les premiers moments dans le nouveau quartier sont d'agréables souvenirs pour les enquêtés, qui ont retrouvé à cette occasion d'anciens voisins. Les relogés des tours notamment ont été relogés dans les premiers ilots, et donc se sont retrouvés à proximité de leurs anciens voisins. Une fois emménagés, les habitants curieux de visiter les autres logements se sont invités les uns chez les autres, ce qui leur a permis de mieux se connaître (entretien n°8).

Les enquêtés venus d'autres quartiers d'Auxerre, arrivés plus tardivement dans le quartier, dans d'autres tranches de logements, font état d'un enthousiasme qui semble moins fort que les premiers habitants. Cela s'explique notamment par le fait qu'ils n'ont vécu le projet urbain que de très loin voire même n'ont pu se rendre compte de l'évolution du quartier que lors de leurs visites préalables au relogement. Cette moindre dynamique collective s'explique aussi par le fait qu'ils se sont retrouvés davantage dispersés dans le quartier.
Les premiers habitants venant de Sainte Geneviève se sont cependant parfois retrouvés dans leurs nouveaux ilots, et ont partagé la même expérience de relogement :

> *« Dans l'ensemble c'était des gens qui arrivaient de Sainte Geneviève comme nous. On se connaissait avec certains, d'autres de vue. Et du coup « tiens vous arrivez là, moi là. Vous étiez où ? Ah moi là. Vous voulez visiter le logement ? oui, tiens… » »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Certains expriment la convivialité de ces moments par une forme de « tri » qui aurait été opéré par le bailleur lors des relogements. Un enquêté explique que certains « cas sociaux » ont été mis dans d'autres quartiers afin de privilégier une vie collective harmonieuse :

> *« Ils ont fait un tri entre guillemets. […] Au début ils ont bien dispatché les gens calmes et les gens moins calmes, les cas sociaux ils les ont mis ailleurs. Donc on avait à peu près le même mode de vie tous »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Pour un autre enquêté relogé de l'immeuble Porche[1], ceux qui restaient étaient des « gens biens », jusqu'à l'arrivée de ménages issus d'autres opérations de relogement.
Une enquêtée explique que plusieurs ménages sont ensuite partis, notamment pour accéder à la propriété, et ont été remplacés par des ménages venant d'autres quartiers d'Auxerre, qui n'avaient pas le même mode de vie, ce qui a commencé à poser problème :

> *« Malheureusement ça c'est un peu endormi cette ambiance. Par rapport aux gens qui sont partis […] Et ils ont mis des autres personnes qui venaient d'un quartier qui n'était pas très favorable. Et ils ont voulu vivre comme ils vivaient dans leur quartier. Et c'est là que ça a commencé à dégénérer. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Un enquêté explicite par exemple les différences entre les « nouveaux » et les « anciens », liés notamment à présence de grandes familles et de familles monoparentales selon elle :

> *« Les nouveaux qui arrivent là ils ont plein de gamins, des mamans avec deux, trois gamins des fois. Elles peuvent pas gérer, ça devient la pagaille [...] Nous c'est vrai qu'on était peut-être un peu plus âgés dans l'ensemble, donc plus calmes. […] Là c'est plus pareil. Mais on a pas le choix. »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

[1] H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Ces différences de modes de vie sont à l'origine de conflits d'usages qui se cristallisent autour des espaces intermédiaires, très nombreux dans la conception du quartier des Brichères.

II.2. L'espace public cristallise les différences de modes de vie

Les espaces publics, pourtant au cœur de la conception du quartier, sont peu utilisés et traduisent des décalages importants entre les principes ayant présidé à leur création, et les représentations qu'en ont les habitants. Ces décalages s'expliquent particulièrement par des expériences résidentielles diverses.

II.2.a. L'espace public : du « décor » à la mise à distance

Les « grands » espaces publics du quartier (prairie, étang, place et voiries) sont autant assimilés à des « décors » paysagers (pour les espaces verts), qu'à des lieux de passage (pour les voiries). Ils constituent peu des espaces de pratiques spécifiques ou des supports de la vie sociale. Ces espaces structurants du quartier tendent même, dans certains cas, à être un espace tampon permettant de mettre le voisinage à distance.

Dans sa première caractérisation, certains enquêtés apprécient le côté « vert » du quartier et les aménagements qui ont été réalisés, qu'ils jugent ludiques. Un enquêté explique qu'il considère l'étang et la prairie contigüe comme des « décors » agréables, mais qu'il ne fait que traverser, le plus souvent en voiture :

> *« C'est joli, je dis pas. Quand je passe en voiture il y a des fleurs, tout ça c'est sympa. Et même la pelouse là, de chez nous ça fait du vert, c'est mieux que du béton partout. Mais j'y vais jamais. C'est un beau décor. »* F, 60 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°12

Cette perception des espaces verts comme étant des espaces avant tout paysagers se retrouve dans différents entretiens. Cette enquêtée n'envisage pas d'aller s'y promener ou s'asseoir sur l'un des bancs :

> *« Ça me vient même pas à l'idée, c'est pas un quartier pour se balader. Pour promener le chien oui si on en a un mais pas pour se balader. Pour me balader j'irais plus à la campagne ou dans le centre. Mais là… […] C'est beau. Ça manque peut-être de fleurs, ça ferait plus joli, mais c'est bien. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

L'étang en particulier est apprécié. Plusieurs enquêtés y voient une manière de préserver un « côté campagne » au sein du quartier :

> *« Ils ont bien fait de refaire l'étang, c'est sympa. Il y a des canards, ça garde un peu le côté campagne du quartier. Ça j'aime bien. »* H, 39 ans, couple, 2 enfants, relogé en 2006, locatif social, n°10

La présence d'eau et d'animaux est également appréciée pour son caractère ludique, tout spécialement pour les enfants. Une enquêtée emmène d'ailleurs ses petits-enfants voir les canards lorsqu'elle les garde. Cependant d'autres habitants aimeraient que cet aspect naturel soit davantage maîtrisé, notamment afin d'éviter la présence de moustiques aux abords de l'étang :

> *« Par contre les moustiques ça commence à bien faire, il va falloir qu'ils fassent quelque chose, quand on passe à côté on a toujours peur de se faire piquer. Je sais pas, il faudrait traiter l'eau ou quoi. Il y a bien un truc à faire pour rendre ça propre »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

Cette question de la présence d'insectes indésirables au sein d'un nouveau quartier illustre le rapport qu'entretiennent les habitants avec la nature : ludique et agréable à la vue, elle ne doit pas leur causer de gêne. Il s'agit bien pour ces enquêtés d'un « décor » vert qui ne doit pas perturber leur quotidien.

Ces espaces publics sont perçus comme des lieux de passage et peu comme des espaces de pratiques. Les habitants donnent plusieurs raisons à ces pratiques réduites : d'une part leur conception en fait des espaces peu agréables car situés dans des courants d'air :

> *« Je sais pas, ils ont fait une place, et la pelouse là, mais c'est un vrai courant d'air. Du coup il y a au moins 9 mois de l'année où vous ne pouvez pas y aller, sinon c'est le rhume assuré »* H, 61 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°12

Certains dispositifs écologiques sont considérés comme des obstacles physiques empêchant une réelle pratique des espaces publics. C'est notamment le cas des dispositifs liés à la gestion ou la mise en valeur du réseau hydrologique, conçu comme une trame dans la conception du quartier. Les noues destinées à recueillir les eaux pluviales sont par exemple qualifiées de « douves », une zone humide conservée comme zone-tampon lors des fortes pluies est perçue négativement, en ce qu'elle constitue un obstacle à la traversée de la pelouse centrale :

> *« Ils ont fait des fossés, j'appelle ça des douves moi, tellement c'est pas pratique. Il y a plein d'eau, des herbes et tout, franchement comment tu veux aller sur l'herbe. Déjà que l'herbe elle est humide, on se trempe les pieds quand on veut y aller. C'est très humide ici, donc forcément... »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Certains principes de gestion ne sont pas compris par les habitants. Par exemple, la gestion différenciée des espaces verts, qui implique une tonte moins régulière de certaines pelouses, est considérée comme un problème d'entretien, voire un abandon de ces espaces (qualifiés de « *terrain vague* » dans l'entretien n°12).

Les principes écologiques de conception du quartier sont perçus comme autant de contraintes dans l'usage des espaces publics. Les modes de conception ou de gestion spécifiquement mis en œuvre dans le quartier viennent se heurter à des représentations prenant comme références des espaces verts plus traditionnels (aménagés, aux espaces perçus comme clairs), ou à des problèmes de gestion qu'ils ont pu connaître (la gestion différenciée est assimilée à un entretien défaillant que certains ménages ont déjà connu dans leur ancien quartier).

Les espaces intermédiaires semblent être quant à eux des lieux de confrontation parfois vive entre des modes de vie différents. Que cela soit dans les pratiques au sein des ilots résidentiels ou à propos de la gestion des déchets, ont émergé des conflits d'usages.

II.2.b. Les espaces intermédiaires, lieux de confrontation des pratiques

L'organisation des ilots, renfermés autour de placettes et de ruelles, est une rupture dans les modes d'habiter des enquêtés ayant été relogés. Ceux qui habitaient dans les tours des Brichères jouissaient d'une vue assez dégagée, qu'ils ne retrouvent pas dans l'habitat construit, fait de logements individuels superposés, mais ne dépassant jamais plus de 3 étages. Pour plusieurs enquêtés, cette rupture est mal vécue, car elle leur donne le sentiment d'un contrôle social au sein même de leur logement. Cette densité est d'autant mal ressentie qu'elle les renvoie à des images négatives :

> *« Ils sont imbriqués les uns dans les autres, ils sont en vis-à-vis. Bon moi ça va j'ai un vis-à-vis, mais il est loin. Moi j'aurais pas aimé ça. C'est trop proche, ça fait village vacances »* F, 68 ans, célibataire, retraitée, relogée en 2008, locatif social, n°8

Les ambitions des concepteurs, qui souhaitaient par cette composition d'un « village urbain », favoriser l'établissement de sociabilités de proximités, n'ont pas toujours rencontré le succès escompté. Ainsi, les espaces intermédiaires qui faisaient figure de supports de cette vie collective sont devenus des lieux d'appropriations conflictuelles liées à des populations hétérogènes, comme l'explique cette enquêtée :

> *« Au début on disait « c'est super ça fait comme une petite place, ça fait esprit village ». Finalement ça crée pas mal de problèmes parce que certains se les approprient. Ils font n'importe quoi, ils font des réparations des mobylettes, d'autres garent leur voiture au milieu… Bon, on est pas fâchés avec nos voisins, mais du coup souvent ça se limite à bonjour-bonsoir. »* F, 67 ans, seule, retraitée, relogée en 2008, locatif social, n°7

Les enquêtés ayant fait part de difficultés liées à ces espaces intermédiaires décrivent une incompréhension du rôle de ces espaces. Dans ces lieux dont la destination leur semble indéterminée, les habitants établissent des pratiques qu'ils ne peuvent effectuer ailleurs.
L'un des conflits d'usage les plus récurrents concerne les placettes. Certains ménages perçoivent ainsi ces placettes comme des espaces sécurisés, où leurs enfants peuvent jouer sans souci, tout en restant à la vue des adultes. Mais pour d'autres, ces cœurs d'ilots sont aussi des lieux de passage pour accéder à leur parking ou garer leur voiture :

> *« Alors au début c'était nickel, mais alors maintenant ça grouille de gosses partout. Les parents et les enfants vivent là sur la place en permanence. [...] Et puis bah faut bien qu'on roule là hein. Et quand on dit quelque chose, bah… C'est un peu la zizanie... »* F, 67 ans, seule, retraitée, relogée en 2008, locatif social, n°7

Les habitants, notamment retraités, que nous avons interrogés, refusent de se voir ainsi imposer la responsabilité des enfants de leurs voisins :

> *« Là j'ai l'impression que ça fait comme une petite garderie l'été, et qu'on serait tous un peu responsables des enfants des autres. Parce que bon, je verrais quelque chose, un gamin en danger, j'interviendrais. Mais bon, on est pas là pour ça. C'est aux parents de faire attention. »* F, 68 ans, célibataire, retraitée, relogée en 2008, locatif social, n°8

A la suite de conflits qui ont éclaté entre parents d'enfants et automobilistes, l'Office Auxerrois de l'Habitat a envoyé un courrier aux habitants afin de leur rappeler quelques consignes au sein

des ilots. Mais un couple d'enquêtés[1] explique qu'ils ont été choqués par le procédé, et exigent que les parents soient eux aussi responsabilisés.

Ces conflits entre voisins s'expliquent ici par des différences de représentation des usages tolérés au sein de ces ilots : si pour certains il s'agit d'un espace sécurisé qui peut donc accueillir les jeux de leurs enfants, d'autres les considèrent avant tout comme des voies d'accès à leur logement et comme des parkings. La vocation de ces espaces paraît floue pour les habitants, qui l'ont comprise différemment selon leurs propres modes d'habiter. C'est cette ambiguïté qu'exprime une enquêtée :

> *« On a l'impression qu'on est à la campagne, parce que c'est des maisons, une petite place et tout. Mais même à la campagne les voitures circulent. Et ça c'est stressant, parce qu'on sait qu'il y a des enfants qui jouent partout. Le problème il est que c'est mal fichu. [...] Nous on veut rentrer chez nous, on est obligés de rentrer dans l'impasse. On ne peut pas faire autrement. »* F, 67 ans, seule, retraitée, relogée en 2008, locatif social, n°7

Ces exemples des placettes en cœur d'ilot, et des conflits d'usage qui peuvent s'y produire éclairent sur la manière dont se confrontent des modes d'appropriations, des représentations différenciées, dans l'espace.

II.2.c. Le problème des déchets : l'ordre et le désordre des espaces publics

Les conflits autour de la gestion des déchets ménagers relèvent de la même logique de confrontation de représentations et des pratiques. Une simple observation du quartier permet de se rendre compte de la visibilité importante des déchets dans l'espace public, et ce plusieurs jours dans la semaine. L'enquête nous a permis de montrer que se jouent là des conflits assez sensibles liés à la fois à des comportements et des normes sociales hétérogènes.

Plusieurs enquêtés pointent les comportements de leurs voisins, jugés « *négligents* » (entretien n°8). Pour eux, cette présence visible des poubelles renvoie une image négative du quartier :

> *« Je sais pas si vous avez vu l'environnement, les poubelles qui débordent de partout… Ça la fout mal quand même, dans un quartier neuf comme ça. Les gens sales restent sales, il n'y a rien à faire [...] Maintenant quand vous voyez toutes les poubelles, les trucs dégueulasses… On se dit « c'est un peu la honte ». C'est sale. Ça fait pas trop écoquartier hein... »* F, 67 ans, seule, retraitée, relogée en 2008 locatif social, n°7

Il s'agit pour eux d'une promesse de propreté supérieure associée à l' « écoquartier » qui n'est pas tenue. Mais, cette enquêtée en renvoie la responsabilité aux habitants, qui n'auraient pas changé leurs habitudes. Une autre enquêtée explique que ce problème des poubelles vient d'habitants venus d'autres quartiers, qui n'auraient pas les mêmes codes que ceux qui sont issus des tours, notamment en ce qui concerne le rapport au propre et au sale :

> *« Il y a des endroits où il y a des sacs d'ordures […] C'est un nombre réduit de gens. Ils viennent d'ailleurs. Nous on avait notre petite routine, ça fonctionnait […]. Là du coup*

[1] F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

> *c'est un peu remis en question, et les ordures ça devient un problème dans le quartier. Ils ne se rendent pas compte que c'est sale, pour eux c'est normal »* H, 62 ans, couple, retraité, relogé en 2006, locatif social, n°5

Ce rapport à l'ordre et au désordre, au propre et au sale, qui serait différent selon les modes d'habiter spécifiques à chaque quartier d'origine est confirmé par une locataire, qui explique que cet enjeu de la propreté a renforcé la distinction entre les habitants :

> *« On met les poubelles dans le garage et quand c'est le jour des poubelles on les sort. Que les gens [de la ZUP] malheureusement, ben quand c'est plein ils sortent les poubelles sur le trottoir n'importe quand. [...] Ça a été dit une fois deux fois trois fois, ça a dégénéré un peu, après ça fait des clans. Ça a été les clans de la ZUP et les clans des Brichères on va dire »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Mais il semblerait que l'explication de cette visibilité des déchets ménagers se trouve plutôt dans un décalage entre les modes de gestion des déchets et les représentations des habitants. Les pratiques antérieures des habitants jouent un rôle majeur dans leurs appréciations des usages à adopter. Ainsi dans les tours, mais également à Sainte Geneviève, la collecte était collective, dans des bacs communs liés à un vide-ordure. Ces bacs étaient entreposés dans un local technique spécifique, et sortis par le gardien lors des collectes. Dans le « nouveau Brichères », il n'existe pas de lieu de stockage collectif des déchets, qui sont donc renvoyés à une responsabilité individuelle. Celle-ci est rendue complexe par le système de ramassage, qui a changé au cours de l'année 2013. Il y a, en effet, dorénavant un seul ramassage des déchets ménagers par semaine (au lieu de deux auparavant) et un ramassage des poubelles de tri sélectif toutes les deux semaines (au lieu d'une collecte hebdomadaire). Comme l'explique cette enquêtée :

> *« Plus il y a de monde et moins ils passent. C'est pas très logique et c'est compliqué à suivre, pour le sélectif il faut regarder quelle semaine ça tombe. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Cette complexité du dispositif renvoie chacun à sa propre compréhension des règles et à leur respect. Le système de tri des déchets se transforme en référentiel de jugement à la fois sur le respect des normes collectives édictées, mais aussi sur les modes d'habiter que peuvent avoir individuellement les habitants :

> *« Il y a des jours de passage bien précis. Mais c'est pas toujours respecté. Les gens font pas d'effort. Moi je leur dit, quand j'en vois qui mettent n'importe quand, je leur dis « vous êtes dégueulasses ». C'est à eux de faire un peu attention, mais bon ils s'en fichent ils aiment vivre dans la saleté on dirait. »* F, 52 ans, couple, arrivée en 2008, locatif social, n°4

Certains habitants procèdent à des classements des habitants, traduisant des formes de distinction sociale, selon leur respect des règles de ramassage des poubelles. Cela traduit selon ces enquêtés une différence entre les « *gens biens* « et les « *jenfoutistes* » (entretien n°7).
Cette individualisation des responsabilités est liée aussi pour certains à une incapacité des gestionnaires à exercer une contrainte sur chacun des habitants, et donc la nécessité de se conformer à des modes de régulation collective :

> *« Et c'est vrai que l'office ils font ce qu'ils peuvent mais ils ne peuvent pas être tout le temps derrière chaque locataire pour voir qui laisse traîner ses papiers ou qui sort ses poubelles avant la date »* H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

A travers ces enjeux sensibles tels qu'ils sont exprimés dans les discours des enquêtés, l'espace intermédiaire apparaît davantage comme un espace de confrontations, qui cristallise les différences de modes de vie, plus qu'un espace support de sociabilités collectives.

II.2.d. Un repli sur le logement et les réseaux préexistants

Cette présence latente du conflit dans les ilots est souvent mal vécue par nos enquêtés. L'un d'eux évite de fréquenter les espaces publics et se replie davantage sur son logement qui lui apparaît comme un espace de sérénité plus importante :

> *« Avec tous les problèmes qu'il y a eu, les ragots, tout ça, moi j'ai arrêté d'essayer d'avoir de relations avec les gens. Je fais boulot dodo et c'est tout. Mes amis sont ailleurs, quand je veux y aller j'y vais. Ou alors quelques personnes que je connais ici mais c'est tout. Je reste chez moi, au moins je suis bien. »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

D'autres habitants confirment que l'ambiance du quartier s'est dégradée, et que les habitants ont tendance à conserver leurs réseaux de relations sans s'ouvrir à de nouvelles rencontres :

> *« Les nouveaux je sais même pas la tête qu'ils ont. Les gens sont individuels […] On est tous plus ou moins égoïstes. On reste enfermés chacun chez soi ou avec ceux qu'on connaît, on va pas voir les autres. Après il y a le travail, les enfants etc. Les gens sont occupés. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

Dans l'ensemble, les enquêtés regrettent que la vie collective ne soit pas plus harmonieuse. L'une d'entre-elles[1] affirme que c'est d'autant plus dommageable dans le logement social, où devrait subsister selon elle une solidarité liée à leur statut de locataires sociaux.

Les pavillonnaires expriment un sentiment particulier face à ces conflits latents. Ils mettent en avant une certaine crainte quant à l'évolution du quartier, et ont une représentation très négative des arrivants des autres quartiers sensibles d'Auxerre. Ils perçoivent leur pavillon comme un refuge symbolique et physique face à ce quartier qui les menace :

> *« Faut pas se leurrer, ça dépend quels habitants ils mettent là. Si ils envoient des gens de la ZUP ça va devenir comme là-bas, nous on évite d'y aller, on se sent pas en sécurité […] Si ça dégénère, nous ça va on a notre pavillon, on fera pousser notre haie plus haut et on restera tranquilles. »* H, 64 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1991

Mais ce repli sur le logement face aux confits récurrents dans les espaces publics se heurte à certaines contraintes exercées sur les pratiques des habitants par des dispositifs écologiques.

[1] F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

III. L'écologie à domicile : entre contraintes et réappropriations

En arrivant dans le « nouveau Brichères », les habitants sont confrontés à des dispositifs techniques dont ils ne comprennent pas toujours le sens et le fonctionnement.
Tout d'abord, parce qu'ils prennent place dans des logements individualisés, ces dispositifs confrontent les habitants à une responsabilité personnelle, remettant en cause leurs habitudes et leurs représentations. Les habitants déploient alors des tactiques afin de s'approprier leur nouveau logement face à des dispositifs qu'ils ne décodent pas.

III.1. L'individualisation des dispositifs induit une responsabilisation des habitants

L'individualisation des dispositifs implique pour les habitants de repenser leurs pratiques, notamment car les conséquences financières de pratiques non adaptées peuvent être importantes. Mais cette responsabilisation se heurte aux représentations des ménages, liées à leurs expériences résidentielles.

III.1.a. La gestion individuelle des consommations : « savoir gérer » ses consommations

La rupture majeure proposée par le projet des Brichères concerne la forme urbaine : alors que les nouveaux habitants venaient en grande partie d'un habitat collectif typique des grands ensembles, les architectes et les acteurs locaux proposent de reloger les habitants dans de l'habitat individuel ou semi-collectif. Les changements induits par cette nouvelle morphologie d'habitat ne concernent pas seulement l'échelle urbaine ou architecturale, mais aussi les modes d'habiter qui doivent s'adapter à ces nouvelles configurations de logements.
L'une des modifications les plus couramment citées par ces habitants est celle de l'individualisation des compteurs d'eau et d'électricité. Cette individualisation des compteurs s'explique par le mode de gestion qui change par rapport au logement collectif : la consommation est ainsi renvoyée au locataire, dans un souci de responsabilisation de ces derniers. Tous les habitants venus des grands ensembles ont spontanément abordé cette individualisation lors des entretiens comme un changement important dans leur quotidien, notamment parce qu'elle les a amenés à se poser de nombreuses questions sur les usages à adopter.

Pour les relogés venant d'un immeuble collectif, cette gestion individuelle des consommations est mise en regard du système collectif qu'ils ont connu auparavant. L'individualisation des dispositifs aurait deux atouts selon les enquêtés, que nous pouvons mettre en évidence par deux entretiens réalisés avec des anciens habitants du même immeuble démoli à Sainte Geneviève.
Pour le premier enquêté, le problème résidait avant tout dans une mauvaise distribution de la chaleur dans l'immeuble, et dans l'impossibilité de régler individuellement le chauffage, ce qui aboutissait à un confort inégal selon les appartements :

> *« C'était surchauffé, on en pouvait rien y faire, on était obligés d'ouvrir les fenêtres la nuit, c'était affreux. […] Et à l'autre bout il y en a avait qui étaient glacés. Et malgré tout on ne payait pas cher. C'est pas normal. Je préfère payer le bon prix et choisir comme on veut. »* H, 38 ans, 3 enfants, relogé en 2010, locatif social, n°9

Pour une autre locataire de Sainte Geneviève, le système collectif encourageait un gaspillage. Elle assure en effet que certains de ses voisins ne faisaient pas attention à leurs consommations, jugeant qu'elles étaient prises en charge par l'office HLM. Elle regrette d'avoir dû expliquer à de nombreuses reprises à d'autres habitants que ces consommations excessives étaient payées par les locataires eux-mêmes :

> *« Le gaz tu l'allumes que quand t'en as besoin. C'est toi qui gères ton chauffage. C'est pas le chauffage collectif où c'est les gens qui laissaient les fenêtres ouvertes ou tout éclairé, et c'est tout le monde qui payait. [...] Et les gens te disent « c'est l'office qui paye » et en plus tu te fais engueuler. […] Là si les gens gaspillent, ben ils assument. Moi je paye plus pour eux. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Cette habitante a un avis très positif sur cette individualisation, qui selon elle responsabilise davantage les locataires et évite d'avoir des conflits sur ce sujet avec le voisinage.

Pour nos enquêtés, les usagers doivent développer des capacités qu'ils n'avaient pas forcément auparavant : « *savoir gérer* » (entretien n°7) ses consommations pour ne pas avoir une facture énergétique trop importante. Ce passage à une gestion individuelle peut cependant s'avérer problématique pour des personnes ayant toujours profité d'un chauffage collectif. L'arrivée aux Brichères a été source d'appréhension de la part de quelques ménages, qui ont suivi les préconisations données par la société spécialisée sur le système de chauffage (Savélys). L'un des ménages[1] a donc préféré baisser la température quitte à avoir un peu froid jusqu'à la première facture, et a demandé à mensualiser les paiements, pour éviter toute mauvaise surprise.
D'autres enquêtés n'ont pas anticipé cette différence de coût, et ont continué à chauffer leur logement comme à leur habitude. Leur première facture, quelques mois plus tard, a été « douloureuse » :

> *« Nous c'est vrai qu'on s'est pas posés trop de questions, avec le déménagement tout ça, bon on a continué comme avant. On réfléchit pas forcément à combien pile poil on met le chauffage, on veut juste être bien quoi. [...] On aurait dû demander, parce que quand on a reçu la douloureuse... ouhlala, on a vite compris qu'il fallait faire attention »* H, 38 ans, couple, 3 enfants, relogé en 2010, locatif social, n°9

Les ménages sont donc amenés à arbitrer entre leur confort et le coût de leurs consommations, notamment énergétiques. Cependant, des décalages relativement importants existent entre les perceptions de ce confort. Effectivement, si cette température de 19°C est revenue chez trois enquêtés comme la « bonne température » à respecter qui leur avait été conseillée, ils admettent tous être en décalage avec cette préconisation. Il est intéressant de constater que le décalage entre les préconisations faites et leur ce qu'ils disent de leur manière de se chauffer n'ont pas les mêmes causes. Trois discours différents peuvent être caractérisés.

[1] Couple, 54 et 52 ans, relogés depuis 2008, locatif social, n°4

Pour l'un des ménages[1] il s'agit avant tout de privilégier son confort, qui est associé à des sensations et des imaginaires techniques. Ce couple interrogé affirme que le ressenti du type de chauffage (au gaz) est différent de celui qu'il avait auparavant à Sainte Geneviève et l'incite à augmenter le chauffage pour conserver un confort équivalent.

Pour un second ménage il s'agit surtout de la « force de l'habitude » qui prend le dessus en attente d'informations plus précises. Cette enquêtée admet qu'elle ne fait pas attention à son chauffage et le règle « *comme avant* ». Elle ne s'est pas réellement intéressée au fonctionnement du système et attend la prochaine visite de la société de chauffage pour qu'on lui règle ses appareils :

> *« Je suis arrivée là, j'ai pas trop réfléchi, j'ai mis comme avant. Là je suis bien, on verra si ils me disent que ça va pas, ils régleront et me diront comment faire. Pour l'instant je me casse pas la tête, on verra bien. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

Enfin, le troisième discours renvoie à un problème largement partagé par nos enquêtés. En effet, pour plusieurs ménages, le réglage des convecteurs demeure une énigme, et ils se posent des questions sur les positions idéales à respecter. Les dysfonctionnements ou les décalages constatés avec ce qui était annoncé sont avant tout considérés comme des problèmes techniques qu'ils s'avouent incapables de gérer seuls. Un enquêté affirme que les réglages qu'on lui avait conseillés ne fonctionnent pas : thermomètre à l'appui, il explique que pour atteindre 19°C il doit mettre son radiateur sur 3,5 et non sur 2 comme ce que le technicien le lui avait indiqué. Il explique cela par l'exposition de son appartement :

> *« Ils vous disent de mettre sur 2 et que ça fait 19°C mais vous voyez bien là, je suis sur 3 et demie pour avoir à peine plus de 19°C. [...] Je suis au rez-de-chaussée, j'ai pas beaucoup de fenêtres au sud, plutôt au Nord, du coup je suis en plein vent. Je pense que ça doit jouer. Enfin j'imagine que c'est ça, ou alors un problème technique. »* H, 28 ans, célibataire, relogé depuis 2008, locatif social, n°11

Dans ce même esprit, un ménage se demande si le système d'aération n'est pas une source de froid dans le logement, et donc de gaspillage du chauffage :

> *« Il y a des bouches d'aération, mais on se demande, parce que le froid rentre pas mal, donc on se demande si ce n'est pas trop. On ne touche à rien mais on se demande si c'est pas trop par rapport aux risques. Est-ce qu'il y a pas déperdition de chaleur… »* H, 54 ans, couple, relogé depuis 2008, locatif social, n°4

III.1.b. Injonctions à la « sobriété » et arbitrage coût-confort

De nombreux habitants adhèrent au discours d'économie et de lutte contre le gaspillage, auquel ils ont été sensibilisés dès l'enfance. C'est notamment le cas pour les enquêtés venant de familles rurales ou populaires, pour qui l'éducation au quotidien intégrait des discours de limitation des consommations d'eau, de lumière etc. Ces habitudes, largement liées à leur origine sociale, rencontrent aujourd'hui un discours du bailleur, qui les incite à une sobriété énergétique liée à une justification écologique.

[1] Couple, 54 et 52 ans, relogés depuis 2008, locatif social, n°4

Cette justification par une « sobriété énergétique » ne constitue pas une motivation majeure dans les pratiques des ménages. Les liens entre les pratiques individuelles et les conséquences globales (réchauffement climatique) sont peu perçus par ces habitants. Les contraintes matérielles et financières conditionnent leurs pratiques.

Paradoxalement, leur regard sur ces nouveaux logements est forgé par leur appréciation de certains dispositifs dont ils jugent qu'ils apportent davantage de confort. A titre d'exemple, un ménage juge très positif la présence de larges fenêtres, ce qui lui permet de baisser le chauffage dès les premiers rayons de soleil :

> *« On a un avantage, c'est que c'est des grandes fenêtres donc dès qu'il y a un rayon de soleil, ça chauffe bien. Si on a un beau printemps on peut couper le chauffage de bonne heure. Ça fait des économies »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

De même, une autre enquêtée explique qu'elle a voulu tester l'efficacité de ses panneaux solaires et en apprécier les gains financiers :

> *«Ce qui est très bien, c'est le chauffe-eau solaire. Et l'été c'est efficace. Ça marche bien. Moi j'ai fait l'expérience pour voir, pendant un été ensoleillé, j'ai éteint ma chaudière, et j'ai vécu pendant 2 mois en prenant douches vaisselle avec le solaire. C'est pas grand-chose vous allez me dire deux mois, mais quand même, j'ai regardé ma facture après c'était un peu moins. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Ces deux extraits témoignent d'une logique d'évaluation des performances des logements, qui passe par les économies réalisées plus que par des justifications de « sobriété énergétique ». Il faut cependant noter que l'évaluation de ces dispositifs se fait à l'aune d'un équilibre entre les économies et le confort : dans ces deux entretiens, il s'agit de profiter d'une baisse de consommations sans impacter la satisfaction des besoins du ménage.

III.1.c. Economies d'énergie : un sentiment de promesse non tenue

Finalement, la plupart des ménages interrogés ne constate pas d'économie réelle sur leur facture énergétique, en dépit d'un argument qui leur avait été présenté lors des visites de logements. Un ménage[1] explique que l'Office Auxerrois de l'Habitat leur a « *vendu du rêve* » qu'ils ne retrouvent pas en réalité, ce qui constitue une sorte de rupture de confiance.
Les autres ménages interrogés estiment aussi que cette promesse de réduction des charges n'est pas au rendez-vous, même s'ils avouent qu'il est difficile de comparer avec leur ancien logement, que ce soit en raison de différences de taille, mais aussi de ce qu'ils attribuent à une augmentation des prix de l'énergie :

> *« Aux tours on avait tendance à ouvrir les fenêtres même l'hiver parce qu'il faisait très chaud dans l'appartement. Qu'aujourd'hui on a tendance à fermer les volets très tôt pour garder la chaleur. Mais bon on gère. [...] Mais c'est vrai qu'au final on paye à peu près comme avant, voire plus mais bon le chauffage a augmenté aussi. Donc je sais pas si c'est une si bonne affaire finalement »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

[1] H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2

L'argument financier qui avait été présenté à ce ménage lors de sa visite du logement, tient lieu de critère d'évaluation. Ce critère financier est particulièrement mobilisé par les ménages les plus précaires rencontrés : les charges du logement constituent en effet une part importante de leurs dépenses.

Enfin une enquêtée avoue ne pas être regardante sur cette augmentation, elle compare plus globalement son loyer et ses charges à ce qu'elle paierait dans le secteur privé et s'estime heureuse d'habiter en logement social :

> *« Je me dis que si je suis locataire à l'office et si je suis locataire chez un particulier, je fais au moins 30 à 40% d'économies je pense. [...] Il y a ça aussi qu'il faut voir, il ne faut pas avoir tout gratuitement, ce serait trop beau, déjà on est en logement social.... Maintenant c'est à nous de gérer notre chauffage. C'est à nous de gérer la consommation de façon à ce que les factures soient moindres. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2010, locatif social, n°1

Elle reporte clairement la responsabilité des économies sur les locataires eux-mêmes, qu'elle juge plus loin « *pas très conscients de la chance qu'ils ont d'avoir eu ces logements* ».

Cependant deux enquêtés pointent plus directement le système de distribution d'eau et d'électricité, qui expliqueraient en partie ces augmentation de charges.
Une enquêtée[1] renvoie à sa propre expérience et explique qu'elle a des surconsommations d'eau en raison d'un problème technique : l'eau chaude n'arriverait pas aussi vite qu'avant au robinet, ce qui l'obligerait à la laisser couler longtemps avant de s'en servir. Elle essaye de limiter ce qu'elle assimile à du gaspillage, mais d'après elle cela explique l'augmentation de sa facture :

Le second, qui travaille à l'office de l'habitat, explique ces ressentis des habitants par le mode de paiement des charges. Pour lui, il y aurait deux raisons à ces impressions : d'une part l'individualisation des compteurs et, d'autre part le fait que les paiements ne soient plus lissés dans le temps :

> *« Quand j'en discute avec mes voisins il me disent qu'ils payent plus cher. Je crois pas que c'est vraiment plus cher, c'est que c'est pas compté pareil. Déjà on paye par appartement, [...] et puis on paye vraiment ce qu'on a consommé, c'est pas étalé sur un an comme avant. On avait l'impression de payer toujours pareil, là ça varie selon ce qu'on consomme »* H, 38 ans, couple, 3 enfants, relogé en 2010, locatif social, n°9

Ce sentiment de rupture de confiance par rapport à un engagement de l'Office s'expliquerait à la fois par des dysfonctionnements techniques, mais aussi et surtout par des représentations qui seraient faussées et par un manque d'informations de la part du bailleur.

III.1.d. Les habitants suspectent des dysfonctionnements techniques

Les constats de dysfonctionnements renforcent leurs doutes quant aux performances des bâtiments, et notamment à la maîtrise de la réalisation :

[1] F, 68 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°8

> *« Face au vent, nos serrures et les conduites ont gelé. [...] La conception d'ensemble je trouve que c'est pas mal. Le problème c'est des détails dans la réalisation. Comme là j'ai été obligé de retirer des cales dans cette porte. Ça a tellement travaillé que ça fermait plus»* Couple, 54 et 52 ans, relogés en 2008, locatif social, n°4

L'un des enquêtés[1], habitant du pavillonnaire mais ayant eu des responsabilités au sein du Conseil de Quartier des Brichères, pointe lui aussi des défauts de construction, dont il a entendu parler. Ces défauts vont à l'encontre de l'objectif écologique des constructions, qu'il conditionne à une maîtrise à la fois des processus de conception et de réalisation.

Sans avoir forcément subi les conséquences de dysfonctionnements, les enquêtés se posent des questions sur des innovations mises en œuvre dans certains ilots. La végétalisation des toits de garage va à l'encontre de certaines représentations ancrées chez ces habitants. Cet accédant à la propriété s'interroge sur l'utilité de cette végétalisation :

> *« Pour moi quand il y a des choses qui poussent comme ça sur le toit, c'est de la mousse, c'est pas forcément bon signe, soit c'est que c'est mal entretenu, soit que c'est humide. Là je sais pas, ils en plantent exprès, mais je sais pas trop à quoi ça sert. C'est pour faire beau ? Si c'est ça pourquoi ils mettent ça sur un toit, on voit rien. Et puis je sais pas comment ça se passe, il doit y avoir des problèmes d'infiltration je pense. Enfin ça me fait pas trop confiance »* H, 38 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2011, n°6

De même, une autre enquêtée[2] explique qu'elle se projette dans un des nouveaux logements en construction, mais les toits végétalisés la laissent dubitative sur leur intérêt et les éventuels problèmes d'humidité qu'elle suspecte.

Cette méconnaissance des innovations mises en œuvre les fait douter de l'efficacité des bâtiments construits, comparativement à leur ancien logement. Ils questionnent le caractère écologique des constructions :

> *« Qu'est-ce qu'ils appellent écologie ? Peut-être les matériaux qu'ils ont utilisés ? […] Sinon niveau écologique, je ne vois pas trop ce qui a pu changer. Parce qu'on a du chauffage au gaz, mais c'est pas tellement écologique non plus. [...] Pour l'instant, je ne vois pas ce qu'ils disent écologique. Sur quels critères, on ne sait pas trop… »* F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

La question qui est posée dans cet extrait de discours est celle de la construction des critères qui prévalent au caractère écologique des bâtiments.

A trois reprises, chez un habitant du pavillonnaire et chez des relogés dans le logement social, des enquêtés ont interrogé les décalages entre ces dispositifs (et les savoirs techniques qui les sous-tendent) et leurs usages quotidiens. Ce décalage est mis en exergue par cet habitant du pavillonnaire, qui constate des différences entre des évaluations, techniques et coûteuses, de performance énergétique, et ses observations quotidiennes :

> *« La mairie a fait faire des photos aériennes pour voir les pertes d'énergie, ça a coûté cher, avec plein d'ingénieurs... [...] C'est typique, vous regardez les toits quand il y a de la neige, c'est le meilleur moyen de voir si les maisons sont isolées ou pas sans faire des super mesures compliquées. »* H, 68 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1985, n°14

---

[1] H, 68 ans, couple, propriétaire d'un pavillon depuis 1985, n°14
[2] F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Ce même habitant questionne aussi la durabilité de constructions au vu de la gestion qu'il constate au quotidien dans le quartier. Pour lui, les divers innovations qui sont mises en place demandent un entretien régulier, plus important que des constructions classiques. Il estime que le bailleur social ne sera en mesure d'assurer cet entretien nécessaire.
Enfin, un autre ménage interroge la cohérence globale de cet habitat écologique au vu de certains choix d'équipements dans son logement. Ce couple questionne l'équipement de sa salle de bains à l'aune des normes de « bonnes pratiques » auxquelles il a été sensibilisé par de nombreuses campagnes de communication :

> *« F : Ce qui me choque c'est qu'ils n'aient pas fait de douche et qu'ils n'aient fait que des baignoires dans les logements. Alors qu'on nous dit que c'est plus économique de prendre une douche que de prendre un bain.*
> *H : Mais ne même temps une baignoire apporte un confort »* Couple, 54 et 52 ans, relogés en 2008, locatif social, n°4

III.1.e. Une absence de médiation

Nombreux sont les enquêtés se plaignant des difficultés à trouver un interlocuteur pour leurs questions autour des dispositifs techniques. Ceux-ci leur apparaissent complexes, et ils ne trouvent pas les réponses dans les lieux habituels d'information. Un couple explique qu'il aurait aimé avoir davantage d'informations sur le fonctionnement du chauffage :

> *« Au début j'avais des questions sur est-ce qu'il faut éteindre le chauffage quand on part, est-ce que ça redémarre tout seul... Mais je ne savais pas à qui m'adresser, et leur truc là c'est un peu compliqué. J'ai demandé au gardien, mais bon c'est pas son métier. Avant oui, sur les anciennes chaufferies c'était pas compliqué, mais là... J'ai dû attendre que Savélys vienne »* H, 57 ans, couple, 1 enfant, propriétaire depuis 2011, n°13

Une enquêtée[1] regrette le départ des services publics, fournisseurs d'électricité ou de gaz qui étaient situés à proximité, et qui pouvaient la renseigner pour des questions techniques qui se sont complexifiées avec les nouveaux logements ou plus simplement pour l'aider à comprendre sa facture.
L'un des enquêtés explique avoir interpelé le Maire d'Auxerre lors d'une réunion publique afin d'avoir une visite de Savélys et se faire expliquer les réglages de son installation de chauffage. Il pointe notamment le fait que la formation des techniciens est insuffisante, notamment au sein de l'Office Auxerrois de l'Habitat auprès duquel il espérait avoir quelques conseils :

> *« Un jour j'ai interpelé Mr le maire en lui disant « on a plus de suivi, on en sait même pas si c'est bien réglé ». [...] Et à la suite de ça, Savélys est passé, parce qu'en fait ils ont très peu de gars de formés pour les panneaux solaires. [...] J'ai discuté avec les gars de l'office, […] si il y a un problème, ils ne sont pas formés pour ça, et c'est dommage. On sait jamais vers qui se tourner du coup.»* H, 54 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°4

Quelques dynamiques d'apprentissage collectif ont eu lieu entre des habitants. Lors de l'un des entretiens avec deux voisines devenues amies, l'une a tenté d'expliquer à l'autre comment régler son convecteur :

[1] F, 68 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°8

« F1 : Bah comment je l'allume je vais pas non plus être au froid. Et sinon bah je fais comme je peux, j'ai mis le bouton comme j'ai vu, après je sais pas si c'est exactement comme ça. Mais j'ai l'impression que c'est froid quand même.
F2 : Tu le mets sur combien ?
F1 : Bah sur un peu moins que 2, c'est comme ça qu'ils l'avaient mis quand j'ai eu l'appartement, je pense que c'est comme ça qu'il faut mettre
F2 : Mais non, tu vois bien que si t'as froid c'est pas bon, moi c'était sur 3. Mais je change si c'est trop chaud ou trop froid. En général c'est autour de 3 mais bon ça dépend.
F1 : Oui mais je fais confiance quand même.
F2 : Tu devrais pas (rires). Si tu dois mettre un gilet tout le temps c'est pas terrible, tu devrais redemander aux gars de Savélys, celui que j'ai eu était gentil, ils t'expliqueront. »[1]

Comme le montre cet extrait, les habitants rencontrent des difficultés importantes de réception de ces dispositifs écologiques. Ils expriment leur méconnaissance des systèmes de chauffage, et mettent en jeu leur confiance vis-à-vis de l'entreprise chargée de l'installation et de l'entretien de ces dispositifs. Confrontés à un manque d'informations sur des dispositifs complexes, les habitants se tournent vers l'entreprise d'entretien des panneaux solaires. Or, ces techniciens ne sont pas toujours formés à répondre à leurs questions qui relèvent davantage de l'usage que du fonctionnement technique à proprement parler. Cette incompréhension des dispositifs aboutit parfois à des face-à-face parfois conflictuels entre les habitants et l'office HLM.

III.2. Des pratiques de réappropriation du « chez soi »

Ces différents constats invitent à penser les modes d'ajustements individuels aux techniques, les formes d'appropriation que nous avons pu percevoir au cours de notre enquête, et donc à se poser la question des rapports que construisent les habitants avec leur nouveau domicile.

III.2.a. Une dépossession du logement par les dispositifs techniques

Un sentiment partagé chez les enquêtés est que les concepteurs du quartier ont négligé les habitants et leur vie quotidienne au profit de normes écologiques qui ne font pas toujours sens chez ces habitants. Dans leur logement, les enquêtés apparaissent paradoxalement à la fois se satisfaire d'une plus grande autonomie (le sentiment du « chez-soi » revient à de nombreuses reprises), mais en même temps ils se sentent dépossédés de leur capacité d'agir sur les dispositifs, que l'on peut assimiler à une forme de dépossession du logement.

Cette dépossession s'avère d'abord technique : pour régler ou pour réparer de simples appareils tels que les convecteurs, les habitants interrogés expriment leur dépendance à l'égard de la société d'entretien. C'est dès l'emménagement et les premiers problèmes de réglage que les habitants ont ressenti le plus cette dépendance et leur incapacité à résoudre leur situation :

« Quand on arrive dans du neuf on nous dit il n'y a plus qu'à poser les cartons, mais en fait on est toujours en train de revoir des petits trucs. [...] Et avec des problèmes qu'on ne sait pas toujours résoudre. Parce que là bon c'est du technique quoi, c'est compliqué. C'est

[1] F1 : F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7 ; F2 : F, 68 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°8

pas comme dans le temps, hop un joint à changer… Là je comprends pas tout, je préfère pas toucher, j'appelle la société. » F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

Une enquêtée explique même que la présence de ces dispositifs qu'elle ne comprend pas chez elle la met mal à l'aise, comme si son logement abritait des corps étrangers :

« Avec tous ces panneaux solaires, régulateurs et tout ça, ça fait un peu bizarre […] J'ai toujours l'impression qu'on m'observe. C'est bête hein je sais bien que je suis chez moi [...] Même le ballon d'eau chaude, c'est pas un comme j'avais, ça me fait bizarre, je sais pas comment ça réagit cette bestiole. » H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Un autre enquêté use de la même métaphore animale pour qualifier son sentiment vis-à-vis des nouveaux logements construits et dont il a lui-même subit des dysfonctionnements :

« Quand j'ai eu un souci avec les panneaux solaires, ils m'ont dit « c'est normal, c'est un test ». Apparemment c'était des nouveaux types de panneaux je sais pas quoi [...] On a un peu l'impression qu'ils essayent des trucs, on est comme des souris de laboratoire un peu. » H, 38 ans, couple, 3 enfants, relogé en 2010, locatif social, n°9

Pour plusieurs d'entre eux, cette forme de dépossession les renvoie à leur statut de locataire du secteur social. Ils se sentent relégués à une image relativement négative, de locataires passifs, ayant peu de capacités d'influer sur leur avenir : « *De toute façon vu qu'on peut pas aller ailleurs, il faut bien s'y faire* »[1]. Une autre va dans le même sens, se classant même dans une catégorie de « sociaux », ce qui lui fait dire qu'elle doit se satisfaire de ce qu'on lui donne : « *On est les sociaux, donc on est dans un truc social. Mais franchement on peut être contents on est presque chez nous* »[2].

III.2.b. Une réappropriation des lieux de vie

A cette forme de dépossession du logement exprimée par certains, les habitants interrogés répondent en cherchant à se réapproprier leur espace de vie. Nous l'avons vu précédemment, il s'agit à la fois d'une réappropriation symbolique qu'ils opèrent en cherchant à comprendre le sens des dispositifs présents à leur domicile ; mais elle se produit aussi matériellement, et c'est ce qui nous intéresse plus particulièrement ici, en s'appropriant physiquement l'espace de leur logement par des marqueurs qui sont familiers à ces habitants. Il s'agit donc là de décoder ces multiples tactiques et marqueurs qui symbolisent physiquement cet ajustement à l'espace construit.

Ces tactiques de réappropriation se situent tant à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur. A l'intérieur, nous avons notamment pu observer des mécanismes de personnalisation des dispositifs : l'une des enquêtées nous a montré son ballon d'eau chaude qu'elle avait décoré d'un napperon. Elle explique son geste par le statut imposant du ballon qu'elle a cherché à rendre plus esthétique :

[1] H, 58 ans, couple, relogé en 2008, locatif social, n°2
[2] F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

> *« Le ballon on voit que ça dans le placard. Faut dire qu'il est gros. Donc j'ai fait un joli napperon, ça habille un peu je trouve, c'est moins gris, moins moche comme ça. »* F, 67 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°7

Plusieurs autres ont usé de tactiques moins originales, en cachant simplement les éléments qu'ils souhaitaient voir disparaître sous des rideaux.

Toujours à l'intérieur des logements, nous avons expliqué précédemment que le système d'aération des logements posait question à nombre de locataires, en raison d'une sensation d'arrivée d'air froid par les bouches d'aération. Si la plupart l'ont laissé tel quel, en prévoyant néanmoins de questionner le bailleur ou la société d'entretien du système, un ménage a préféré agir par lui-même en scotchant du carton devant certaines bouches :

> *« Quand je m'assois là, à ma table, j'avais toujours un courant d'air avec l'aération là. Je me suis dit « c'est pas normal », du coup j'ai mis un carton devant. Et depuis c'est mieux, je suis mieux là. »* H, 62 ans, couple, relogé en 2006, locatif social, n°5

Face à une incompréhension du système technique qui va à l'encontre de ses habitudes de chauffage, cet habitant a bricolé, croyant bien faire. Il s'agit ici d'un détournement du dispositif afin d'améliorer son confort et ainsi mieux maîtriser son lieu de vie.

Mais là où ces processus de marquage prennent le plus d'ampleur, c'est bien dans les jardins individuels que possèdent une partie des habitants des Brichères. Pour la plupart des personnes interrogées qui n'avaient pas de jardin précédemment, l'opportunité d'avoir un espace extérieur est aussi celle de pouvoir le transformer à son image. Une enquêtée explique l'importance pour elle d'y avoir fait des plantations :

> *« J'ai jamais eu de jardin, c'est génial. J'ai vraiment fait à mon goût, comme je voulais. J'ai planté quelques fleurs, mis un peu de déco, c'est vraiment chez moi maintenant »* F, 68 ans, seule, relogée en 2008, locatif social, n°8

Pour un autre ménage, les plantations servent à marquer le seuil de leur logement : « *C'est juste une entrée privative si on veut »*[1].
Mais l'intérêt du jardin est aussi celui de pouvoir en profiter pour y avoir des pratiques diverses : prendre son repas, inviter des amis, ou encore jardiner :

> *« Là l'avantage c'est que j'ai mon petit jardin. Il est pas grand, bien évidemment, il faut pas 1000 mètres, mais je plante mes fleurs. Je mange dehors l'été, je sors ma table de jardin, et je reçois mes amis, nous buvons l'apéritif dehors ou nous mangeons dehors, bien sûr. Le plaisir de faire un barbecue l'été c'est formidable. Qu'aux tours ça on pouvait pas. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

Ces usages du jardin et cette capacité à l'aménager sont exprimés par cette enquêtée qui trouve du plaisir à y passer la tondeuse, chose qu'elle n'avait jamais faite auparavant. Elle affirme que ce jardin lui a permis de gagner en liberté :

> *«Je peux faire ce que je veux de mon jardin, c'est moi qui décide et on ne me dit pas ce que je dois faire. Sinon dans l'appartement on est contraints, on en peut pas faire ce qu'on veut. »* F, 53 ans, seule, relogée en 2006, locatif social, n°1

[1] F, 52 ans, couple, relogée en 2008, locatif social, n°4

Au cours de nos visites du quartier, nous avons pu remarquer d'autres formes d'appropriation de l'espace destinées à séparer les jardins les uns aux autres, ou encore à entreposer du matériel (vélos, pots de fleurs, décors de Noël etc.).

Figure 72 : Appropriations des jardins privatifs

Photographies : auteur, 2012

Certains modes de marquage des jardins sont dénoncés par le gardien :

> *« Vous voyez ceux-là, ils n'ont pas le droit, je leur ai dit « vous pouvez mettre des fleurs si vous voulez, mais pas construire une terrasse quand même ». Ils ont mis du béton armé, ils sont fous ! [...] Et puis ceux-là avec leur bonhomme de neige gonflable là, Noël c'était il y a deux mois ils l'ont toujours pas enlevé. »*[1]

[1] Entretien du 30 janvier 2013

Le gardien a déjà fait de nombreuses remarques à des habitants des Brichères qui ne respectaient pas les règles d'utilisation des jardins. Elles ont été transmises au bailleur, qui « va faire le nécessaire pour enlever la terrasse ». De même, un locataire du secteur social qui avait repeint sa façade dans une couleur non autorisée a dû la reprendre à ses frais ; ce qui fait dire au gardien : « *Vous voyez, vous leur donnez un beau logement comme ça, un jardin, et il y en a qui font n'importe quoi, ils se croient chez eux, tout permis* »[1].

Finalement, ce dépassement des règles par certains locataires peut être assimilé à ce que des auteurs ont qualifié de « *fétichisme du marquage* » dans une recherche menée sur les pavillonnaires. Comme ils l'expliquent, « *ce fétichisme se traduit par une sur-organisation de l'espace qui est pour ainsi dire suralimenté en signes d'appropriation* » (Dezès *et al.*, 1966, p.67). Les jardins, notamment, sont largement marqués par ces objets d'appropriation (pots de fleurs, objets décoratifs, statuettes en céramique…). Elles nous semblent être une tentative par ces habitants de se réapproprier des logements dont certains se sentent dépossédés par la présence parfois contraignante de dispositifs techniques mal compris. Par ces tactiques, ajustements, ou encore détournements des dispositifs, les individus cherchent à se soustraire à cette dépossession en recréant leur espace de vie à leur image.
Une différence fondamentale peut être faite entre ces locataires et les propriétaires du quartier. En effet ces derniers peuvent effectuer un marquage beaucoup plus libre de leur logement ou de leur jardin, n'étant pas concernés par les règlements relativement stricts du logement social. C'est d'ailleurs chez ces propriétaires que les dispositifs d'appropriation sont les plus visibles, visant notamment à protéger les jardins des vues de la rue, ou à personnaliser leurs portails d'entrée.

Figure 73 : Renforcement des pare-vue et des seuils dans les logements en accession à la propriété

Photographies : auteur, 2012

[1] Entretien du 30 janvier 2013

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons montré que le rapport au quartier des Brichères devenu « durable » est différent selon les trajectoires des habitants, et particulièrement le caractère choisi ou contraint de leur installation.
L'opération de démolition a placé les habitants relogés dans une position passive, les renvoyant à leur statut de locataires sociaux. Ils sont confrontés à un quartier et des logements très différents de ce qu'ils avaient connu jusqu'alors, ce qui les amène à mettre en œuvre des détournements de dispositifs et marquages de l'espace afin de se les approprier.
Pour d'autres, l'arrivée aux Brichères a été perçue comme une opportunité d'accéder à la propriété. L'arrivée dans leur nouveau quartier est vécue positivement, constituant ce que certains qualifient de « nouveau départ » dans un parcours social et résidentiel comportant nombre de ruptures. Accéder à un logement neuf est pour eux une garantie de stabilité qu'ils apprécient. De plus, la promesse du logement individuel est le symbole d'une ascension sociale.
Ces trajectoires résidentielles plus ou moins choisies expliquent des perceptions diverses du quartier tel qu'il a été construit.

La qualité de l'environnement local n'est pas un critère primordial pour les habitants

Nos entretiens ont montré que l'environnement local, particulièrement les principes de conception valorisant l'écosystème, mais aussi la trame paysagère, étaient peu évoqués comme l'un des critères d'appréciation du quartier. Les propos sont davantage tournés vers une évaluation des avantages ou désavantages de la morphologie nouvelle de l'habitat.
Les habitants relogés des tours des Brichères ont un avis parfois plus marqué sur cette évolution de l'environnement local : ce qui revient le plus dans leurs discours est lié à une modification des formes urbaines et donc des paysages de la campagne environnante dont ils jouissaient en habitant en hauteur.
Les espaces verts, avant tout pensés comme des espaces de régulation du système écologique, sont considérés comme des « décors » certes agréables, mais pouvant renforcer des effets de mise à distance des ilots résidentiels les uns par rapport aux autres. En effet, certains principes de conception ou de gestion des espaces verts, préservant par exemple une zone humide au cœur de la prairie centrale, sont parfois critiqués car ils limiteraient certaines pratiques.

Une dépossession des logements par les dispositifs techniques

Le caractère écologique de la conception du quartier des Brichères est avant tout vécu comme une contrainte par les habitants. Il oblige en effet les usagers à modifier leurs pratiques quotidiennes. Cette contrainte ainsi créée s'explique notamment par l'accent mis sur les dispositifs techniques, particulièrement dans la conception des logements, qui se confrontent à des savoirs profanes, des pratiques et représentations ancrées.
Les logements sont investis fortement, en réaction à des tensions existantes dans les espaces collectifs du quartier. Mais dans leur domicile, les habitants sont confrontés à des dispositifs nouveaux pour la plupart, et surtout individualisés, ce qui les place devant une responsabilité nouvelle pour eux. Or, l'absence de médiation suscite bien souvent des incompréhensions sur l'utilité et l'usage de ces dispositifs. Les représentations constituent un important moteur

d'explication des pratiques, bien plus qu'un calcul rationnel en termes de contraintes et de bénéfices, tant sur le plan écologique que financier.
La présence de ces dispositifs, dont les habitants cherchent à comprendre le sens, induit un sentiment de dépossession chez la plupart des ménages interrogés. Certains mettent en œuvre des tactiques afin de détourner ou domestiquer ces dispositifs et donc se réapproprier leurs logements. Ils développent des modes de réappropriation de leur « chez-soi », qui visent soit à augmenter leur confort, soit à marquer physiquement leur espace, notamment les jardins individuels. Mais les habitants apparaissent inégaux dans leur capacité à mettre en œuvre des formes de domestication, les propriétaires pouvant davantage agir directement sur ces dispositifs que les locataires du secteur social, dont les modes de réappropriation vont parfois à l'encontre des règlements édictés par le bailleur.

Des espaces du « vivre ensemble » qui mettent à jour des modes d'habiter divers
Les espaces publics, considérées comme les supports du « vivre ensemble » par les concepteurs du quartier, mettent en évidence des appropriations qui se révèlent conflictuelles. Ces tensions dans la vie collective témoignent de plusieurs types de décalages entre les intentions du projet et les pratiques des habitants.
Par exemple, un mode de ramassage des déchets représentant un changement pour les habitants interrogés, induit une individualisation des responsabilités et met en jeu la compréhension des systèmes de gestion ou des rapports à des normes sociales et d'hygiène diverses. La diversité de ces représentations entre les habitants renvoie à des jugements de valeur exprimés dans les discours.
Par ailleurs, les espaces intermédiaires, très nombreux dans le quartier car pensés comme des lieux de vie collective à l'échelle des ilots, se révèlent être pour la plupart des espaces de confrontation. Ils mettent en effet en jeu des représentations des modes d'appropriations différents dont la cohabitation peut s'avérer conflictuelle. Ces espaces publics sont délaissés, trop marqués par ces conflits selon la plupart des habitants, au profit d'un investissement plus important des logements.

Finalement, ce n'est pas tant la conception des espaces qui pose problème, que l'hétérogénéité des modes d'appropriation de ces espaces par les habitants. La nature même du quartier joue un rôle majeur dans la vie sociale qui s'y est développée. En effet, ce quartier des Brichères est issu d'une opération de rénovation urbaine qui avait pour objectif de reloger des populations de divers quartiers d'Auxerre. Dans un objectif de mixité sociale et de facilitation des parcours résidentiels, de nombreux logements en accession sociale à la propriété ont été construits. Des ménages aux trajectoires résidentielles différentes, et aux compositions familiales variées, se trouvent alors en situation de cohabitation dans des espaces collectifs divers. Ces espaces collectifs cristallisent alors les différences de modes de vie et de représentation des pratiques tolérables ou non. A des situations de voisinage relativement classiques (liées aux jeux d'enfants, aux voitures, au stationnement), viennent s'ajouter des injonctions écologiques qui amplifient ces différences. En effet, des règles d'usages explicites, renvoyant à la responsabilité individuelle de l'intégration de certaines normes (d'hygiène par exemple dans le cas des déchets), deviennent alors des formes de jugement dans un contexte conflictuel.

Chapitre 8

Beauregard : la construction d'un projet collectif

Chapitre 8 : Beauregard : la construction d'un projet collectif

Dans le cas de Beauregard, les dispositifs écologiques mis en œuvre impliquent peu de contraintes pour les habitants. Le partage de valeurs et d'expériences communes (notamment lors de leur arrivée dans le quartier), l'adéquation entre les principes de conception du quartier et leurs aspirations ont favorisé un attachement fort des habitants à leur quartier. Dans le cas de l'immeuble Salvatierra, cet attachement est d'autant plus important qu'il s'est concrétisé autour d'un projet collectif, lié aux particularités écologiques du bâtiment et à une volonté de pérenniser une vie collective importante.
A l'échelle du quartier, cet engagement s'est structuré autour du partage d'intérêts et d'aspirations communes, passant d'une communauté de destin à une affirmation d'un projet collectif pour le quartier. Celui-ci a pris corps dans le qualificatif de « quartier durable » formulé par l'association d'habitants, compris comme un projet collectif de « bien vivre ensemble ».

I. Emménager à Beauregard : une aspiration à changer de cadre de vie

Nombre d'enquêtés présentent leur installation à Beauregard comme le résultat d'un concours de circonstances, d'un « hasard ». Une enquêtée explique par exemple : « *J'ai pas choisi Beauregard, c'est Beauregard qui m'a choisi* »[1]. Mais finalement, les entretiens montrent que le « hasard » intervient relativement à la marge. Leur arrivée à Beauregard est le fruit d'un véritable choix résidentiel, résultant avant tout d'un arbitrage entre leurs aspirations, leurs moyens, et une offre qui leur est présentée. Il est la concrétisation d'une aspiration à changer de vie, et notamment de cadre de vie de résidence. Beauregard apparaît alors comme un compromis entre ces motifs du choix résidentiel.

I.1. Le déménagement : une ascension sociale et résidentielle

L'analyse de nos entretiens révèle une tendance forte : l'installation à Beauregard constitue l'un des éléments d'un bouleversement des situations sociales, familiales ou professionnelles des habitants. Le déménagement apparaît bien souvent comme l'une des étapes d'une ascension qui n'est pas seulement résidentielle, mais aussi sociale. Cette évolution des ménages est liée à deux facteurs principaux. Tout d'abord, pour 19 ménages sur 28 interrogés, le déménagement est lié dans les discours à une évolution professionnelle, qu'elle prenne la forme d'une stabilisation de leur contrat de travail, d'un changement de statut, ou encore d'une mutation ou d'une entrée en retraite. D'autre part, cette évolution professionnelle (faisant souvent progresser de façon conséquente leurs revenus et leurs capacités d'emprunt) est très souvent doublée de changements importants dans la composition du ménage, notamment l'arrivée d'enfants pour

[1] F, 43 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2006, n°28

des couples relativement jeunes. Pour ces ménages, l'objectif de la recherche de logement est alors de profiter de ces évolutions pour envisager une ascension résidentielle.

Déménager, c'est choisir un habitat correspondant à ses besoins et aspirations

Le déménagement, qui accompagne des changements dans la situation sociale ou familiale des ménages, a largement son origine dans un objectif d'adaptation du logement et du cadre de vie aux nouveaux besoins des ménages.

Cela s'explique tout d'abord par une évolution des besoins en logement des habitants, notamment avec l'augmentation de la taille du ménage (ou sa diminution dans une moindre mesure, pour des ménages dont les enfants ont quitté le domicile parental). Pour certains ménages plus âgés, il s'agit d'anticiper leur vieillissement en accédant à un logement plus adapté et plus proche des services urbains.

De plus, une évolution professionnelle des ménages concernés leur permet d'envisager une évolution de leur logement, que cela soit pour accéder à la propriété ou pour s'installer dans un logement correspondant davantage à leurs besoins ou aspirations (plus grand, plus lumineux, avec un espace extérieur notamment).

Dans le cas de notre enquête de terrain, ces deux mouvements sont liés : un changement de situation professionnelle va souvent de pair avec une évolution de la famille (l'arrivée d'un enfant). Dans ce cas, les besoins et moyens financiers s'accordent et permettent d'envisager ce déménagement.

Sur les 28 ménages rencontrés, 7 se sont installés à Beauregard suite à leur premier Contrat à Durée Indéterminée ou autre contrat de longue durée, qu'ils jugent « plus stable ». Ils vivaient souvent auparavant dans des logements plus petits (qu'ils avaient par exemple lorsqu'ils étaient étudiants). Leur recherche s'oriente alors vers un logement de 2 à 3 pièces, leur permettant de s'installer en couple durant quelques années, voire même d'envisager l'accueil de leur premier enfant. Connaissant relativement bien les quartiers rennais, ils n'ont cependant pas forcément pensé tout de suite à Beauregard :

> *« J'ai trouvé du travail au bout de quelques mois de galère. [...] Quand j'ai signé mon CDI, on s'est dit qu'on pouvait se poser plus. On avait les moyens d'avoir un appart de grands, d'adultes ! On a cherché un appart de 3 pièces, en se disant qu'on anticipait éventuellement d'être 3 un jour »* F, 38 ans, couple, 1 enfant, propriétaire à Salvatierra depuis 2009, n°26

A l'inverse, plusieurs enquêtés ont cherché à changer de logement devenu trop grand suite au départ de leurs enfants. Ce moment correspondant aussi parfois à un départ en retraite, l'objectif est aussi de profiter d'un cadre de vie plus agréable :

> *« Ce qu'on voulait, c'était, nos enfant étant partis, installés dans la vie professionnelle, bon on avait une maison à Maurepas qu'on trouvait trop grande pour nous. Donc on voulait trouver un appartement qui soit à notre taille, dans un environnement plus calme, histoire de profiter de notre vie à deux »* Couple, 68 ans, propriétaires depuis 2009, n°15

Cinq ménages interrogés sont arrivés à Beauregard suite à une mutation professionnelle très largement choisie. Ces derniers viennent d'autres villes ou régions françaises (Nantes,

départements bretons, région parisienne) et cherchaient à se rapprocher de Rennes où ils ont déjà vécu (notamment pendant leurs études) ou y ont des attaches notamment familiales. Agés d'une trentaine d'années et souvent parents d'enfants en bas âge, ils recherchent des conditions de vie plus adaptées pour une vie de famille. Cela concerne notamment le cadre de vie, mais aussi la commodité du lieu de vie par rapport aux activités du ménage (éloignement du travail, des équipements, de la famille...).

Le projet résidentiel des habitants ayant quitté la région parisienne est particulièrement clair et réfléchi : ils cherchent à s'éloigner des désagréments de la métropole francilienne, et ont demandé leur mutation dans une ville qui leur apparaît comme dynamique et agréable tant pour leurs loisirs que sur le plan professionnel.

Leur recherche de logement est souvent complexe car ils ne connaissent pas forcément les quartiers péricentraux, et ne sont pas sur place pour les éventuelles visites. Certains, dans l'urgence, ont même parfois loué un logement pendant quelques mois afin de faciliter leurs recherches sur place et de pouvoir débuter leur nouvel emploi :

> *« [...] On a loué un petit T2, et on a regardé ce qui se faisait, pour acheter. Par contre on savait qu'au bout d'un an on aurait commencé à chercher pour acheter autre chose. Et puis au final ça s'est fait beaucoup plus vite. On a commencé à regarder et une fois qu'on est pris dans l'engrenage, qu'il y a quelque chose qui nous plaît, on se dit « voilà, qu'est-ce qu'on fait ? » »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, propriétaires depuis 2011, n°14

Un autre ménage[1] venant de région parisienne a dû louer un appartement temporairement dans le quartier avant la livraison du logement qu'ils avaient acheté.

Un autre groupe de ménages (c'est le cas de 4 enquêtés) a une toute autre trajectoire : locataires de l'un des grands ensembles rennais (notamment de Villejean), ils ont souhaité profiter d'une nouvelle situation professionnelle pour quitter leur quartier d'origine afin de s'installer dans un quartier symboliquement plus valorisé. L'objectif est alors de mettre à distance un grand ensemble qu'ils jugent stigmatisant et dont ils disent ne plus supporter l'ambiance, tout en préservant leurs relations familiales et personnelles. Leur recherche de logement est conditionnée par une proximité avec leur ancien quartier et par la volonté de s'installer dans un quartier ayant une meilleure réputation. Pour ces habitants, le projet de déménagement a été conçu souvent de longue date, et ne relève pas du hasard mais d'une véritable stratégie visant à obtenir un logement à Beauregard.

Pour cette retraitée originaire de Villejean, le choix de Beauregard était mûrement réfléchi et correspond à un aboutissement de son parcours résidentiel :

> *« Dans mon esprit c'était Beauregard. D'ailleurs quand j'ai fait ma demande pour venir ici [on] m'a dit Villejean, j'ai dit « surtout pas, hein » [...] Je préférais attendre quelques mois si il fallait, mais je voulais Beauregard, j'ai tout fait pour. »* F, 78 ans, couple, locataire HLM depuis 2006, n°5

Elle explique que son souhait de changer de quartier était dû à la fois à la volonté d'adapter la taille de son logement après le départ de ses enfants, et une aspiration à quitter Villejean pour

[1] F, 37 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2007, n°6

un quartier plus calme, tout en restant à proximité afin de ne pas se couper de ses connaissances et habitudes.

Pour d'autres ménages enquêtés, accédants à la propriété, moins âgés, le choix de Beauregard est présenté comme une évolution qui serait dans la continuité de leur parcours résidentiel. Ainsi, que cela soit à l'occasion d'un changement professionnel (départ en retraite par exemple) ou d'un projet d'accession à la propriété (comme dans l'extrait ci-après), Beauregard apparaît comme un compromis entre un ancrage souhaité à Villejean et une volonté de changement de cadre de vie :

> *« Beauregard c'est un peu dans la même lignée, dans l'évolution. Pour changer de Villejean, mais voilà, parce que le parc immobilier c'est plus ce qu'on recherche à Beauregard. C'est un peu juste une transition. C'est garder un peu du quartier de Villejean tout en ayant un appartement et un cadre de vie qui nous conviennent »* Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Enfin, quelques ménages ont des parcours relativement hétérogènes par rapport aux groupes identifiés précédemment. Il s'agit tout d'abord de ménages venus de la périphérie rennaise et ayant cherché à se rapprocher de Rennes pour des raisons personnelles. Certains cherchent à déménager suite à un divorce, afin de faciliter l'organisation de la vie de famille (notamment pour les activités des enfants) :

> *« Le soir quand on voulait sortir, que ce soit moi ou les ados c'était pas très simple. Il faut une voiture. Alors que là, on peut se passer de voiture, on peut aller en ville sans voiture »* F, 52 ans, couple, 2 enfants, locataire HLM depuis 2009, n°9

Trois enquêtés ont souhaité emménager en ville après leur retraite, en anticipant d'éventuels problèmes d'autonomie et cherchant de ce fait à vivre dans un logement plus adapté à l'évolution de leur situation physique, proche des transports en commun et des services quotidiens :

> *« F : On était à la campagne. Et G* vieillissant, il s'ennuyait un peu, donc on s'est dit « on va venir en ville »*
> *H : [...] à Melesse où on était, on était isolés. Là, c'est la facilité. [...] Le jardin, les haies partout, les pelouses qu'il fallait couper. J'en avais marre. C'est bien quand on est jeunes. Mais quand on a 60 ans, un appartement c'est pas mal, c'est le confort. On appuie sur un bouton et on a du chauffage »* Couple, 69 et 60 ans, locataires HLM depuis 2009, n°8

L'expérience de proches a notamment été un facteur déclencheur de cette prise de conscience :

> *« J'ai une amie qui s'est retrouvée hospitalisée pour des raisons de santé. [...] Et le médecin lui a dit « si vous ne déménagez pas maintenant, c'est pas dans 10 ans que vous pourrez le faire, parce qu'il sera trop tard ». [...] On s'est dit « si un jour on a des problèmes de santé et qu'on ne pourra plus monter nos étages on sera obligés de se précipiter de trouver une location ». C'est pas idéal de faire ça dans la précipitation. »* Couple, 68 et 64 ans, propriétaires depuis 2005, n°21

L'une de nos enquêtées, handicapée, est venue à Rennes avec sa famille afin de suivre des soins spécifiques. Son premier logement à Rennes étant peu adapté à son handicap, elle a profité de la

naissance de sa fille pour faire une nouvelle demande de logement. Elle est arrivée à Beauregard après une autre expérience qui ne l'a pas satisfaite :

> *« J'ai pas eu beaucoup le choix, parce que [...] j'ai eu ma première fille dans un T2. Et c'était infaisable, donc au bout de 6 mois on nous a proposé un T4 boulevard Laënnec. Là je ne me suis vraiment pas plu du tout, il y avait du bruit. Au niveau du positionnement c'était une catastrophe. On avait pas grand-chose à proximité. Donc, on m'a proposé celui-ci. »* F, 41 ans, couple, 2 enfants, locataire HLM depuis 2009, n°4

Ses déménagements successifs s'inscrivent dans un univers relativement contraint. Son expérience est en effet liée tant à la nécessité de quitter les logements qui lui sont peu adaptés, à trouver un environnement qui lui permette de renforcer son autonomie notamment lors de ses déplacements, mais aussi à faire face à des règles complexes d'attribution spécifiques aux personnes en situation de handicap. Elle explique que les quartiers récents sont privilégiés pour le logement des personnes handicapées, ce qui la satisfait car leur accessibilité est meilleure :

> *« En général ils nous guident vers des quartiers récents, qui sont mieux adaptés. Que ce soit pour le logement, pour les ascenseurs ou pour les quartiers qui doivent respecter certaines normes, c'est plus facile que dans le centre-ville par exemple. [...] D'ailleurs on est plusieurs handicapés à habiter dans le quartier, puisqu'il y a plein de logements adaptés. »* F, 41 ans, couple, 2 enfants, locataire HLM depuis 2009, n°4

I.2. A la recherche d'un « bon compromis » entre ville et campagne

Cependant, le fait d'arriver dans un quartier péricentral neuf n'est pas seulement le résultat d'une simple adaptation du logement à la modification de la composition du ménage. C'est un choix qui se construit à la fois sur un ensemble de valeurs positives et d'espaces faisant figure de « repoussoirs », en quelque sorte un compromis entre des aspirations parfois contradictoires.

I.2.a. Les expériences résidentielles permettent de formuler ses aspirations

Les critères de recherche des enquêtés se révèlent relativement convergents. Les enquêtés abordent la formulation de leurs critères de recherche par des oppositions entre contextes résidentiels qu'ils tirent de leurs expériences personnelles. Ce sont ces expériences résidentielles qui leur permettent d'affirmer leurs aspirations.

La première d'entre-elles oppose le caractère urbain à ce qu'ils qualifient de « campagne ». A la première qualification sont associés des critères tels que la « proximité » des services et équipements, l'« accessibilité » des transports, mais aussi la « densité », ou le « bruit », voire même les « odeurs ». A l'inverse, les enquêtés y opposent le « calme », la « verdure », la « tranquillité » qui s'incarnent largement dans l'image du pavillon et de son jardin dans un village. Mais ces atouts sont aussi mis en balance avec des contraintes exprimées : la dépendance à la voiture, l'éloignement des services et équipements, le « village dortoir ». A titre d'exemple, une enquêtée compare rétrospectivement son ancienne commune périurbaine où elle habitait avec son cadre de vie actuel :

> *« J'étais à Noyal-Chatillon, j'étais pas mal [...]. J'avais un jardin, une petite maison, et il y a quand même l'essentiel au niveau commerces. Mais c'est juste l'essentiel quoi, et puis il n'y a pas beaucoup d'animation. Je disais c'est un village dortoir, les gens ils habitent là mais*

ils travaillent à Rennes [...] Je passais presque plus de temps dans les transports qu'à profiter de mon jardin. Donc même avant de rencontrer J, j'avais commencé à regarder pour acheter sur Rennes »* F, 65ans, couple, propriétaire à Salvatierra depuis 2011, n°1

Dans ce même ordre d'idée, les ménages interrogés distinguent deux types de quartier dans leurs recherches : le centre-ville et le quartier résidentiel, figures dont ils cherchent à s'éloigner pour des raisons assez similaires au premier couple d'oppositions (bruit, agitation opposés à « quartier-dortoir », éloignement). Un ménage qualifie ainsi ces quartiers selon des modes de vie qui leur seraient plus appropriés :

« C'est un peu caricatural mais pour habiter le centre-ville il faut être soit étudiant soit un bourgeois. C'est très bruyant dans certains coins, et puis vétuste aussi. [...] Et le reste du centre-ville est très cher [...]. Quand on devient plus vieux, qu'on a des enfants, un boulot, on cherche autre chose dans nos moyens. Et bon bah des quartiers comme Beauregard, plus résidentiels, c'est idéal » Couple, 57 et 48 ans, propriétaires depuis 2008, n°7

Enfin, si les représentations des habitants sont assez diverses selon leurs expériences résidentielles, les enquêtés associent des images fortes à des figures de quartiers de grands ensembles tels que Villejean. Pour une majorité d'entre eux, il s'agit d'une figure repoussoir dans leurs critères de recherche, par leur forme urbaine : leur densité (des « cages à poules »), leur manque d'intimité et par des espaces extérieurs qu'ils jugent dégradés :

« Pour rien au monde j'irais là-bas [à Villejean]. Franchement ça donne pas envie. C'est entassé, tout serré. Il n'y a même pas un arbre, que du béton. Et en plus ça craint un peu, c'est quand même la misère dans ce quartier. Non, non, moi je préfère être au calme, dans un endroit sûr, on est mieux ici » Couple, 68 et 64 ans, propriétaires depuis 2005, n°21

A l'inverse, un ménage interrogé y ayant vécu lorsqu'ils étaient étudiants valorise les transformations récentes du quartier, notamment l'arrivée du métro et la reconfiguration de la dalle de Villejean avec le projet de rénovation urbaine. Ils regrettent notamment de ne pas avoir trouvé à Villejean le bien immobilier qu'ils recherchaient :

« Villejean c'est un quartier qui m'attire, et malgré tout ce qu'on peut entendre. [...] C'est vivant, les gens sont sympas, en plus c'est bien placé par rapport aux transports. [...] Moi je voulais rester sur Villejean si possible, j'ai regardé j'ai fait toutes les agences et tout, il n'y avait pas grand-chose à acheter. C'est un peu dommage, mais du coup on a dû partir. Sinon on serait restés » Couple, 32 ans, propriétaire à Salvatierra depuis 2010, n°12

Pour une majorité d'habitants, le choix résidentiel se situe dans un champ d'aspirations et d'évitements[1]. Il s'agit avant tout de fuir des quartiers perçus comme négatifs, qu'ils soient des quartiers d'habitat social, des quartiers pavillonnaires éloignés ou encore de l'hyper-centre. Finalement, l'idéal recherché est celui d'une forme de campagne, opposé aux nuisances urbaines, mais sans renoncer aux atouts de la ville, comme le traduit cet enquêté : « *on dit qu'on est à la campagne mais en fait on a tout à proximité ici, on a les avantages des deux* »[2].

[1] Ce que certains chercheurs nomment pull / push (Thomas, 2013)
[2] F, 38 ans, propriétaire à Salvatierra depuis 2009, n°26

I.2.b. Les attraits de la vie urbaine : proximité, accessibilité, animation

La volonté de rester au cœur de l'espace urbain est un élément commun aux différents entretiens. Nos enquêtés ont manifesté un désir de s'installer ou de rester en ville, 18 ménages sur les 28 interrogés habitaient déjà Rennes avant leur déménagement (ou dans le cœur d'une ville pour certains ménages ayant réalisé une mobilité résidentielle plus importante). Par contre, il est rare que des ménages ayant vécu dans le périurbain reviennent vivre à Beauregard. Le retour en ville au sens strict - déménagement en ville de personnes l'ayant quittée pour s'installer dans des communes périphériques - ne concerne que 4 ménages sur 28 lors de notre enquête. Vivre à Rennes constitue un objectif clair pour la grande majorité des ménages interrogés, la plupart d'entre eux ayant uniquement prospecté le marché immobilier à l'intérieur des frontières de la ville. Ils se définissent comme des citadins, quel que soit leur parcours résidentiel : « *J'ai vécu à la campagne mais je suis un citadin dans l'âme* »[1]. Les mots sont même parfois forts pour désigner ce qui ne relèverait pas de l'urbain, de « la ville » : « *J'ai toujours vécu en ville et je veux y rester. Je ne supporterais pas d'aller m'exiler à la campagne* »[2].
Si certains enquêtés envisagent cependant l'installation dans un pavillon individuel comme un objectif à long terme, la localisation urbaine a été privilégiée pour différentes raisons, à la fois d'ordre fonctionnel et qualitatif.

Le premier critère est celui de la proximité (du centre-ville ou des commerces et services) et par une conception de la mobilité particulière. La desserte en transports publics urbains, la possibilité de se déplacer à pied ou en vélo, la proximité de pôles de transports constituent autant d'éléments à être davantage valorisés que l'accessibilité en voiture. Cette dernière fait d'ailleurs l'objet de représentations relativement différentes selon les enquêtés : si la grande majorité des enquêtés en possède une, voire deux, elle est parfois davantage considérée comme une contrainte que comme un mode de déplacement autonome au quotidien[3]. Un ménage qui a fait de sa proximité au réseau de transport un critère primordial dans la recherche de logement explique :

> *« H : [à la campagne] ça pose problème, il faut absolument avoir une voiture. Les transports en commun ça n'existe pas, alors qu'en ville, l'idéal c'est quand même de pouvoir tout faire à pied ou en métro [...]. La ville pour moi c'est ça aussi, la liberté d'avoir la vie qu'on veut.*
> *F : Oui je crois que nous préférons habiter sur Rennes. Mais dans un quartier comme celui-là, protégé du bruit. Dans un environnement sympa, qui ne fasse pas trop ville non plus »*
> Couple, 61 et 65 ans, retraités, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

L'objectif de leur installation en ville est souvent de pouvoir « tout faire à pied », qui serait gage de confort, de qualité de vie, mais aussi l'assurance d'une autonomie des membres du ménage, notamment des enfants lorsqu'ils sont en âge de se déplacer seuls dans la ville pour se rendre dans les équipements scolaires, sportifs ou de loisirs qu'ils fréquentent. Les ménages concernés ont pris particulièrement en compte les capacités d'autonomie que peuvent avoir leurs enfants dans la ville, permettant donc une certaine souplesse pour l'organisation des activités de chacun.

---

[1] H, 48 ans, couple, propriétaire à Salvatierra depuis 2001
[2] H, 35 ans, seul, locataire privé depuis 2006, n°17
[3] Il en est autrement pour les déplacements plus exceptionnels (départs en vacances, en weekend)

Un autre volet de cette proximité recherchée concerne l'accessibilité aux services, commerces, ou évènements que propose la ville de Rennes. Les ménages interrogés valorisent fortement l'intérêt de s'installer non loin du centre pour certaines activités. Par exemple le marché des Lices (marché hebdomadaire central) constitue un lieu d'attraction pour de nombreux enquêtés :

> *« Mon objectif était de ne pas trop changer mes habitudes en quittant le centre-ville, de continuer à sortir, de pouvoir aller facilement au marché des Lices, à la médiathèque. Du coup l'accessibilité était un critère important. »* H, 37 ans, seul, propriétaire depuis 2010

Le mode de vie urbain est mis en avant avec l'offre culturelle, la vie nocturne, l'animation qui règne en ville, la diversité de la population résidante. Un ménage venant de région parisienne confirme son attachement un mode de vie urbain dans la formulation de ses critères de recherche à Rennes :

> *« On se voyait pas rester indéfiniment en région parisienne. Même si par choix, par préférence, on aurait bien voulu, mais bon c'était compliqué pour un certain nombre de raisons et de problèmes de logements, de déplacements etc. [...] Donc, on a cherché un endroit où c'était calme, où on pourrait être tranquilles. [...] On avait le souhait de continuer à avoir des modes de vie urbains entre guillemets. C'est à dire pouvoir avoir une seule voiture, de l'utiliser le moins possible pendant la semaine. Compte tenu du coût de l'immobilier sur l'agglomération rennaise, on s'est rendus compte assez vite que ce qui pouvait nous correspondre c'était dans un quartier neuf en développement. »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2007, n°6

Comme nous l'avons montré précédemment, ce mode de vie urbain est régulièrement mis en regard d'autres modes de vie. Lors de nos entretiens, cette dimension comparative est ressortie à de nombreuses reprises, liée notamment au caractère relativement récent du moment de négociation que constitue le choix résidentiel.

Plusieurs ménages interrogés mettent en avant la recherche d'une « vie de quartier », que les enquêtés traduisent différemment : une « bonne ambiance », un quartier « vivant », « dynamique », « convivial » qui est souvent associé à un caractère urbain. Pour un couple[1], cette recherche de convivialité les a conduits à d'abord porter leur recherche sur le quartier dont ils étaient originaires et qu'ils apprécient : le quartier de Villejean. Pour eux, l'important était de se sentir entourés et ils redoutaient un « chacun chez soi ».

Un entretien a particulièrement fait émerger un rapport sensible à l'urbain : l'enquêté, originaire d'un village rural d'Ille-et-Vilaine, est venu s'installer à Rennes pour ses études. Il a souhaité depuis rester à Rennes, qu'il dit « redécouvrir » :

> *« Je le dis à beaucoup de personnes, venir habiter à Rennes ça m'a permis de redécouvrir ma ville d'un autre regard, que c'est une ville très agréable à vivre et qu'on s'y plaît bien. Alors que quand on est originaire de la campagne comme je l'étais, je voyais Rennes que comme la grande ville, la circulation, les grands axes... Alors que là on la découvre d'une autre manière »* Couple, 29 et 27 ans, couple, 1 enfant, propriétaires depuis 2011, n°14

[1] Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Dans cette construction du choix résidentiel, l'avis des enfants a joué un rôle important pour les ménages concernés. La plupart des ménages interrogés a également pris en compte dans ses critères de recherche l'accessibilité des lieux fréquentés par les enfants et les a associés au choix du logement en réalisant les visites à leurs côtés ou en étant à l'écoute de leurs avis :

> *« J'ai regardé sur le Rheu, mais j'ai eu des plaisanteries de mon fils, qui me disait « c'est ça, prends ton ticket pour la maison de retraite ». Il ne voulait absolument pas que j'aille habiter là. C'est vrai que pour lui ça aurait été un choc, il aurait changé toutes ses habitudes »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, locataire HLM depuis 2005, n°16

Concentrant la plupart de ces critères d'accessibilité, de proximité des services, de la recherche d'une ambiance urbaine, le centre-ville reste un espace attractif pour une part des enquêtés. Mais c'est la contrainte budgétaire qui les a orientés vers d'autres quartiers de la ville :

> *« Je serais pas spontanément venu ici. A vrai dire j'ai peut-être des goûts de luxe, mais si j'avais les moyens, je serais resté au centre-ville. Il y a des coins sympas mais quasiment inaccessibles pour moi. Et Beauregard je me suis dit ça va c'est pas non plus excentré, ça reste Rennes. Et c'est abordable. »* Homme, 37 ans, seul, propriétaire depuis 2010, n°27

I.2.c. Une « qualité de vie à retrouver »

Cependant le choix de la ville est effectué sous certaines conditions, notamment préserver une qualité de vie. Les ménages interrogés valorisent avant tout la tranquillité, le « calme », qu'ils expriment par la mise à distance des espaces perturbateurs (bruyants, nuisances visuelles, sonores, tels que les « boulevards », « avenues », la « densité »). Ils expriment de fortes attentes vis-à-vis de l'environnement local, compris au sens du cadre de vie qu'ils souhaitent de qualité et ils mettent en avant la présence d'espaces verts. Cette attente concernant le cadre de vie prend alors différentes formes.

Dans les discours, elle touche d'abord à la proximité immédiate du logement : les habitants interrogés disent rechercher des « vues », de l' « intimité », il s'agit de profiter de son logement à la fois en n'étant pas dérangé par les voisins et en ayant un environnement proche agréable :

> *« L'intérêt pour moi, c'est quand je sors, j'ai de la verdure. En ville c'est un plus. J'ai pas tous les bruits de commerces. Je pense que ça me manquerait maintenant ce calme, je m'y suis attachée »* Femme, 42 ans, seule, 2 enfants, propriétaire depuis 2008, n°3

L'emplacement du logement a pu faire l'objet de repérages préalables, afin de s'assurer de la préservation du « calme » recherché :

> *« Plusieurs fois on est venus sur le terrain, il n'y avait rien de bâti, en se disant « tu crois qu'on aura du calme ici ? ». Pour moi c'était vraiment comme une obsession. [...] Je me disais en face il y aura peut-être d'autres immeubles mais ça reste bien, pas trop construit. Et puis avec l'usine d'incinération, paradoxalement ça nous protège, on sait qu'il n'y aura rien de ce côté, que ça restera inconstructible. Donc c'est presque un avantage pour nous »* Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

De plus les ménages interrogés expriment des préoccupations récurrentes concernant la qualité générale du quartier, faisant appel à des qualités sensorielles et de bien-être (l'ambiance, la

tranquillité, l'esthétique). L'aspect esthétique du quartier d'installation revient comme un argument important dans les critères de choix, que cela soit par les formes urbaines (« *un quartier à taille humaine, pas étouffant* »[1]), ou la propreté, qui est souvent mise en regard d'expériences antérieures : « *j'en avais marre du bruit, de la saleté, de l'enfermement, je recherchais plus d'espace, un endroit beau* »[2]. Cet argument est d'autant plus mobilisé par les habitants venant de région parisienne, ou de quartiers de grands ensembles. Ces ménages pointent des expériences négatives très précises qui ont construit leur choix résidentiel, basé sur un rejet de certaines caractéristiques qui sont semblables malgré l'hétérogénéité des parcours résidentiels concernés : la promiscuité, l'agitation du quartier, la densité ressentie.

La plupart des ménages interrogés recherchait la proximité d'espaces verts à la fois dans cette perspective d'amélioration du paysage proche (la qualité de la « vue »et du « paysage » sont fréquemment cités dans les entretiens), mais aussi dans l'objectif de pouvoir les utiliser : se promener, faire jouer les enfants sans risques, se détendre dans ces espaces etc. Certains ménages insistent particulièrement sur l'importance d'avoir des espaces verts accessibles à proximité : il s'agit notamment des couples avec de jeunes enfants ou encore des retraités.

La nature recherchée est une nature contrôlée, aménagée. D'ailleurs, les ménages interrogés parlent de « *verdure* », de « *vert* », d' « *espaces verts* » plus que de nature.
Les jeunes couples, notamment les femmes seules avec enfants, valorisent largement l'aspect sécurisant de la proximité des espaces verts. Pour certains, qui ont connu une situation inverse (que cela soit dans le grand ensemble de Villejean, en région parisienne ou dans le centre-ville de Rennes), ce critère était fondamental dans leur recherche de logement. Il est associé à une idée de « liberté » tant pour le parent que pour l'épanouissement des enfants :

> *« Je cherchais un quartier où mes enfants seraient bien. Là où j'étais dans le centre-ville, c'était pas possible, il fallait toujours que je fasse attention à eux avec les voitures, tout ça. Là, ils jouent sur la pelouse sous la fenêtre, je jette un œil et je sais qu'ils sont en sécurité. […] Et pour eux aussi c'est mieux ce quartier, ils ont des endroits où jouer, où faire des bêtises sans embêter personne »* F, 41 ans, couple, locataire HLM depuis 2009, n°4

D'autres entretiens font apparaître l'importance des espaces verts, considérés comme des assurances contre l'urbanisation. De nombreux ménages ont en effet pointé l'importance qu'ils accordaient à la présence d'espaces verts à proximité de chez eux, garantie qu'il n'y aurait pas de nouvelles constructions :

> *« On s'est dit « si il y a le parc à côté, on sera tranquilles, ils vont pas aller construire là ». On savait qu'on aurait pas trop de voisinage direct, qu'on serait pas embêtés. »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2007, n°6

Enfin, certains habitants valorisent aussi le fait de s'installer dans des espaces proches des sorties de la ville, afin de pouvoir s'en échapper le weekend notamment. Ce fait de pouvoir quitter momentanément la ville est largement mis en avant comme un argument du choix

[1] Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, fonctionnaires, propriétaires depuis 2011, n°14
[2] F, 39 ans, couple, 2 enfants, propriétaire à Salvatierra depuis 2007, n°22

résidentiel, que cela soit pour se promener, ou pour se rendre chez leur famille ou au bord de la mer :

> *« Je sais que j'ai besoin de pouvoir sortir de la ville, j'aime bien Rennes mais à condition de pouvoir m'en aller quand il fait beau. Là c'est le printemps on va bientôt pouvoir aller se balader au bord de la mer le weekend, ou voir mes parents […] C'est la liberté de pouvoir partir »* H, 26 ans, couple, locataire privé depuis 2010, n°2

Pour certains il s'agit même d'un élément important ayant guidé leur choix. Plusieurs ménages rencontrés possèdent en effet une résidence secondaire sur la côte bretonne, et affirment qu'ils n'arriveraient pas à vivre en ville s'ils n'avaient pas cette échappatoire. L'objectif pour eux est donc de s'installer à la sortie immédiate de la ville pour rejoindre rapidement la direction de leur résidence secondaire (entretien n°7).

Un autre couple[1] explique qu'il a cherché à trouver un compromis entre ville et campagne car, venant d'un milieu agricole et ayant longtemps habité à la campagne, il assure avoir besoin d'« *espace* ».

Pour d'autres, ce cadre qu'ils ont appris à découvrir fait écho à certaines valeurs qu'ils portaient. Un couple interrogé explique que cette forme de nature, qu'ils assimilent à une campagne, correspond à ce qu'ils recherchaient, c'est-à-dire un mode de vie plus apaisé que ce qu'ils avaient pu connaître auparavant :

> *« Nous on est venus là aussi pour cet esprit. Déjà cette protection de la nature c'est ça, c'est être en harmonie, sortir un peu de la course dans laquelle on est tout le temps pour vivre un peu différemment. C'est l'esprit de la campagne quoi, prendre le temps de se parler, d'être moins dans la consommation, et profiter plus de ce qu'on a autour de chez nous. Des choses simples. »* F, 37 ans, 2 enfants, arrivée en 2007, propriétaire, n°6

I.2.d. L'opportunité du neuf

L'importance de ce critère varie selon les situations des ménages.

Pour les ménages cherchant à accéder à la propriété, le neuf a dès le début pu être un critère de leur recherche, comme pour un ménage[2] qui affirme avoir été échaudé par ses dernières expériences résidentielles, où il a été amené à habiter dans des logements anciens et vétustes.

Le neuf peut ainsi être un gage de sécurité pour des ménages qui se définissent comme peu bricoleurs et ne souhaitent pas revivre des expériences qu'ils décrivent comme difficiles. Même si cela représente pour eux une charge financière supplémentaire :

> *« Une fois qu'on découvre les résidences récentes, on n'a pas envie de revenir en arrière, de retrouver l'humidité, les pièces pas fonctionnelles et tout. C'est ce qui nous a fait acheter ici quelque chose de récent, même si c'est un peu plus cher forcément »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, propriétaires depuis 2011, n°14

Les avantages du neuf toucheraient à la fois à une certaine sécurité vis-à-vis d'éventuels travaux, au confort et au bien-être qui sont couramment cités dans les entretiens.

---

[1] Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, fonctionnaires, propriétaires depuis 2011, n°14
[2] Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Au-delà d'avantages inhérents à la qualité même du logement, certains ménages cherchaient à accéder à un logement neuf car ils considèrent que leur localisation et leur accessibilité sont meilleures. De plus, le neuf représente pour eux une plus grande simplicité car il y n'aurait pas de travaux à réaliser :

> *« Sur les questions de commodité, d'accès aux équipements, d'accès au transport, au cadre de vie, des questions de prix, on voulait acheter dans du neuf. On voulait pas s'emmerder avec des travaux, des charges de copro importantes. Donc, en fait, comme on avait relativement les moyens, parce que c'est quand même relativement plus cher, le choix s'est porté sur un quartier neuf. »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2007, n°6

Enfin, plusieurs autres ménages n'avaient pas forcément d'attirance particulière pour l'installation dans un logement neuf ou récent. Pour plusieurs d'entre eux c'est d'abord l'offre qui les a orientés vers ce type de logement : il s'agit d'un argument supplémentaire mais non déterminant dans leur recherche.
Plus spécifiquement, certains ménages cherchant à profiter d'une accession sociale à la propriété ont été dirigés vers des opérations neuves où ces dispositifs sont les plus courants. Si ce critère n'était pas déterminant pour eux, il leur apparaît néanmoins comme largement positif :

> *« J'attendais la réponse pour savoir si j'aurais le droit à l'accession sociale, et j'ai vu qu'il y avait pas mal de résidences neuves qui étaient concernées. Quand j'ai eu la réponse, je suis allé de suite voir où je pourrais acheter […] J'avais pas trop réfléchi à ce que j'aurais le droit, je pensais que j'aurais pas trop le choix vu les aides, mais finalement j'ai eu mieux qu'espéré »* H, 37 ans, seul, propriétaire depuis 2010, n°27

Mais l'argument du coût des charges, notamment lié aux consommations énergétiques, revient aussi dans de nombreux discours. Cet argument porte à la fois un raisonnement en terme économique et une justification écologique :

> *« Je cherchais surtout du neuf ou assez récent, pour que ce soit de qualité, le fait qu'il y ait une consommation réduite par exemple, pas comme dans de l'ancien. C'est à la fois bon pour le portefeuille et pour l'environnement, donc c'est parfait »* H, 36 ans, seul, propriétaire depuis 2003, n°11

Plusieurs ménages renvoient dans leurs discours à une notion de confort, qui passe par des arguments de bien-être individuel, mais aussi de maîtrise de la consommation énergétique.

Mais le critère du neuf n'est pas partagé par tous comme un des impératifs de la recherche de logement. Pour les enquêtés du secteur social, cela rentre peu en compte dans leurs demandes, notamment car certains pensaient ne pas y avoir accès :

> *« Nous on avait surtout demandé un logement dans ce secteur. Et on a eu la bonne surprise d'être mis dans un logement neuf. Mais vraiment on l'avait pas imaginé, c'était pas une priorité. On pensait même pas que c'était pour nous, pour le logement social. Mais en fin de compte on s'y fait bien »* Couple, 69 et 60 ans, locataire HLM depuis 2009, n°7

Pour ces locataires, le neuf représente avant tout un « plus », certes non négligeable, mais pas décisif. L'objectif de ces locataires du logement social était avant tout de demander un logement dans un quartier calme, proche du centre-ville et adapté à la taille de leur ménage. Le neuf est

surtout abordé de leur part comme un éventuel gain en termes de baisse des charges. Le caractère neuf du logement constitue pour eux un élément supplémentaire sans être décisif :

> *« Etre dans un logement neuf pour nous c'est surtout avoir une meilleure installation, qu'on soit mieux et que ça coûte un peu moins cher. Par exemple on est bien exposés, on a le soleil souvent l'hiver et l'été, donc on chauffe moins qu'avant. Ça c'est bien, et c'est plus agréable. Et puis maintenant on parle qu'il faut réduire sa consommation, bah du coup là ça marche. Tant mieux »* Couple, 69 et 60 ans, locataires HLM depuis 2009, n°8

I.2.e. Les étudiants : la situation et le prix avant tout

Nous n'avons pu rencontrer à Beauregard que 4 ménages étudiants sur les 27 entretiens réalisés. Cette sous-représentation est notamment due à la faible présence des étudiants pendant la journée et le week-end, la plupart de ceux que nous avons contactés retournant dans leur ville d'origine en fin de semaine. Néanmoins, ces 4 entretiens donnent un aperçu assez clair des motivations à l'installation dans le quartier.
Il s'agit d'abord de s'installer à proximité des écoles et université qu'ils fréquentent, argument repris lors de tous les entretiens. Cet étudiant explique :

> *« Quand je suis arrivé sur Rennes j'ai surtout voulu aller près de la fac de Villejean parce que c'est quand même plus simple j'y suis en 10 minutes. Et c'était soit Villejean soit Beauregard. Après j'ai trouvé assez vite un studio ici donc j'ai pas cherché longtemps. Ça m'allait bien »* H, 22 ans, seul, locatif privé depuis 2011, n°18

Un autre enquêté explique qu'il n'a finalement pas eu beaucoup de choix de localisation, et qu'il a accepté un logement qu'on lui proposait dans une résidence étudiante :

> *« Pour moi ça a été un peu compliqué, parce que j'étais sur liste d'attente pour m'inscrire dans mon école, et j'ai appris que c'était bon en septembre. Et en septembre il n'y a plus grand chose, j'ai eu de la chance, j'ai trouvé une place ici assez vite. En plus, c'est tout près de l'école, pas trop loin du métro donc c'est cool »* H, 23 ans, seul, locataire dans une résidence étudiante depuis 2012, n°25

Pour une enquêtée, le critère principal a été celui du prix du loyer, qu'elle partage avec son compagnon. Leur recherche s'est donc portée sur un secteur élargi au Nord-ouest de Rennes :

> *« On s'était dit qu'on prendrait un appartement ensemble, donc on a cherché un deux pièces pas trop cher. Et dans ce coin-là, bon si possible près du centre mais bon... Pour pas être trop loin de la fac, du centre pour sortir. [...] On a pris ce qu'on a trouvé, ça va ça aurait pu être pire »* F, 22 ans, couple, locatif privé depuis 2012, n°19

Lors de ces entretiens, le choix du quartier est d'abord déterminé par sa localisation. L'accessibilité aux universités et au centre-ville, et le montant du loyer sont les critères principaux de ce choix.

I.3. Beauregard, un quartier en développement que les habitants découvrent

L'installation à Beauregard résulte d'un choix résidentiel qui met en jeu des aspirations des ménages ainsi que leurs contraintes financières. Mais leur choix est aussi guidé par les représentations qu'ils ont des espaces urbains, et notamment de ce nouveau quartier en construction, que peu connaissent.

I.3.a. L'accès à l'information : le rôle des réseaux de connaissances

La majorité des enquêtés n'avait pas particulièrement considéré Beauregard comme un quartier de recherche potentielle pour leur déménagement. En effet, c'est lors de visites dans les agences immobilières que ce quartier leur est suggéré. Par exemple, un ménage[1] avait comme premier critère de recherche la proximité avec le travail, et c'est un agent immobilier qui les a orientés vers Beauregard.
Plusieurs enquêtés font ainsi remarquer que s'ils avaient entendu parler du quartier, ils n'avaient pas songé à y prospecter un bien :

> *« Je me suis mise à la recherche comme ça, j'ai regardé un peu les brochures des promoteurs, on a regardé des sites où ils allaient construire. [...] C'est en allant à St Malo chez les enfants, il y avait ce grand panneau qui annonçait la construction. Mais il y avait déjà pas mal de bâtiments. Donc on s'est renseignés un peu. Mais je ne pensais pas du tout qu'on serait venus ici… »* Couple, 68 et 64 ans, couples, propriétaires depuis 2005, n°21

Le rôle des agents immobiliers et de la communication réalisée autour des nouveaux programmes sont donc décisifs dans la connaissance de l'offre résidentielle locale. Ce constat est particulièrement observable pour les acquéreurs de logements, notamment pour les jeunes ménages tentés par l'accession aidée à la propriété. Comme nous l'avons déjà signalé plus haut, Beauregard est en effet un quartier où ont été construits de manière significative des logements destinés à cette accession sociale ; la communication sur ce point a été importante. Collectivités, bailleurs sociaux, ou agents immobiliers orientent ainsi régulièrement les ménages intéressés vers ce quartier :

> *« C'est en feuilletant les magazines de Rennes Métropole, que je suis tombé sur une pub pour le principe d'accession aidée. Et ça m'a interpellé parce que d'après le résumé des descriptifs je rentrais dans les critères sociaux à ce moment-là. Du coup, je suis allé direct chez Espacil parce qu'il y avait 2-3 programmes qui pouvaient m'intéresser. On m'a orienté vers Beauregard tout de suite parce que c'était là qu'il y avait des programmes disponibles »* H, 37 ans, seul, propriétaire depuis 2010, n°27

Un autre ménage insiste sur le caractère relativement contraint de la localisation dans le cadre des dispositifs de location-accession :

> *« C'était Beauregard ou rien. Il n'y avait pas d'autres choix. C'était le premier projet rennais dans le cadre de la location-accession. »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, propriétaire depuis 2006, n°28

[1] Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, propriétaires depuis 2011, n°14

Certains ménages ont fait jouer leurs relations sociales, qu'elles soient professionnelles ou amicales, afin de se renseigner sur le quartier. Ils ont pu aussi venir visiter sur place le quartier et constater l'avancement des chantiers afin de se faire une idée plus nette du futur quartier. Plusieurs ménages ont notamment fait part de l'importance d'être rassurés par cette connaissance préalable du quartier, de ne pas se retrouver « en terrain inconnu » :

> *« Je travaille déjà là, donc je voyais un peu. Je faisais des footing derrière donc je voyais que c'était vert, et je voyais que ça construisait. Mais bon, financièrement je ne pensais pas pouvoir acheter du neuf parce que je n'ai qu'un salaire… Quand ça a germé, je suis allée un peu plus voir pour repérer les lieux. J'ai demandé à certains collègues qui connaissaient un peu le quartier si c'était bien, s'il n'y avait pas de problèmes. Je me suis intéressée de voir jusqu'où ça allait pousser, quelles étaient les extensions futures prévues, pour pas que ça prenne de l'ampleur… »* F, 42 ans, seule, 2 enfants, propriétaire depuis 2008, n°3

Des habitants ont même mobilisé des connaissances qui pouvaient avoir des informations sur le projet et son évolution, afin de les aider à faire les bons choix de localisation :

> *« C'est vrai quand on achète sur plan on ne peut pas savoir ce qu'il y aura comme autres constructions autour. [...] Parce que là il y a un champ, c'est la campagne en fait. Mais bon, on connaissait quelqu'un qui était à l'urbanisme à la ville, il m'a dit « tu peux y aller, c'est pas constructible en face ».»* Couple, 68 et 64 ans, propriétaires depuis 2005, n°21

La plupart des ménages venus de Villejean affirment avoir été intéressés par Beauregard après avoir traversé le quartier, intentionnellement ou non. Sa proximité leur a permis de suivre l'évolution du projet et de se projeter plus facilement.

C'est en le visitant et en cherchant des informations sur le quartier que quelques ménages ont appris les caractéristiques « vertes » et écologiques de celui-ci :

> *« Ce quartier je le connais : quand j'étais petit ce quartier existait pas, je l'ai vu pousser. Avant c'était des champs. Et quand j'ai vu les trucs et tout, je me suis dit que c'était bien. C'est plus ou moins excentré mais pas trop. Je savais que c'était un quartier plus ou moins écolo, enfin pas forcément écolo mais vert, avec le parc et tout. Agréable à vivre quoi. J'avais des amis à la fac qui avaient habité là et qui aimaient bien le coin, donc ça m'a rassuré »* Homme, 26 ans, couple, locataire privé depuis 2010, n°2

Enfin, quatre ménages enquêtés ont mobilisé leurs propres connaissances professionnelles dans leur choix résidentiel. Un ménage[1] a, par exemple, commencé sa recherche de logement en étudiant les projets en cours dans Rennes, et a consulté la documentation professionnelle qu'elle avait à disposition pour se renseigner sur ces opérations et trouver une opportunité.
Dans ce même objectif, certains ménages nous ont indiqué avoir mobilisé leurs ressources professionnelles, (travaillant dans un bureau d'architecture pour l'un des ménages, et dans une structure d'aménagement publique pour un autre individu) afin de se renseigner sur les évolutions futures du quartier pour considérer les localisations les plus stratégiques (les plus au calme, les meilleures vues).

[1] Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

I.3.b. L'argument écologique : le cas de Salvatierra

Les habitants de Salvatierra interrogés ont eu des critères de choix résidentiel relativement différents des autres ménages interrogés. En effet, nous avons montré que les habitants étaient à la recherche d'un cadre de vie plus « vert » tout en restant en ville, et de davantage de confort dans leurs logements, sans pour autant faire référence à des motivations écologiques. Au contraire, les six ménages rencontrés au sein de la résidence Salvatierra insistent bien souvent sur la motivation écologique qui les a poussés à emménager là. Elle est de divers ordres selon les ménages enquêtés : à la fois car ils expriment une volonté de mettre en accord leurs valeurs avec leur habitat et leur mode d'habiter, mais aussi pour les avantages en termes de confort et de cadre de vie, ou encore pour la vie collective qu'ils y espéraient.
Certains connaissaient la résidence avant d'y visiter un appartement, que cela soit par leur sensibilité écologique ou par un intérêt lié à leur profession ; d'autres n'en connaissaient pas les principes de construction mais ont été séduits lors de la visite qu'ils en ont faite.

Un couple d'architectes a été attiré par Salvatierra, qu'ils qualifient de « prouesse technique » avant tout. Leur sensibilité aux technologies et savoirs-faires liés à l'éco-construction est venue tardivement, par leur métier. Ils expliquent ainsi :

> *« Nous on est de l'ancienne école. C'est vrai qu'on était pas forcément très sensibles à ces questions d'écologie avant. On était surtout dans la forme. Maintenant, c'est vrai qu'on a des exemples qui montrent que ça marche, ça motive aussi à changer un peu la manière de travailler »* Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

C'est dans le cadre professionnel qu'ils ont entendu parler du projet de Salvatierra, qui les a immédiatement intéressés. Les innovations techniques mises en œuvre dans la résidence ont été un argument décisif dans leur choix résidentiel :

> *« Ça a été un choix volontaire de notre part, du fait de cet environnement : le chauffage collectif, la bauge. Enfin, tout ce qui était écologique pour nous était important. On voulait un problème énergétique résolu, le quartier n'avait finalement pas tant que ça d'importance. Enfin il ne fallait pas que ça soit trop loin ou pas beau […] Si on n'avait pas acheté ici, on était partis sur une maison à ossature bois, pour justement rester dans l'écologique »* Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

Ainsi, cet attrait pour Salvatierra est d'abord de l'ordre de la curiosité pour une innovation technique et d'une volonté de démonstration de la faisabilité de l'éco-construction. Leur intérêt professionnel rejoint leurs convictions personnelles. Ils s'avouent en effet sensibles aux questions écologiques, sans pour autant être des militants inscrits dans une organisation :

> *« L'écologie c'est important. On essaye de faire ce qu'on peut déjà pour nous, et puis de convaincre autour de nous. Sur des choses simples, on n'est pas obligés de faire compliqué, mais sur les déchets, essayer de prendre les transports en commun tout ça. et habiter là, c'est aussi pour montrer qu'on peut le faire, qu'il faudrait que ça se généralise »* Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

Un autre ménage, dont l'un des membres travaille dans le secteur de l'environnement, avait déjà entendu parler de cette opération. Le mari avait même été amené à visiter le chantier dans le cadre professionnel et était sensible aux innovations mises en œuvre :

> *« On avait eu l'occasion de visiter quelques constructions au début des années 2000. Notamment l'immeuble dans lequel on habite [...] Après c'est un hasard qu'on ait acheté là après. Ça m'intéressait l'écologie, le fait qu'il soit performant thermiquement et puis avec du chanvre, enfin des constructions assez innovantes »* Homme, 40 ans, couple, 2 enfants, propriétaire à Salvatierra depuis 2008, n°13

Cet argument écologique n'était pas son premier critère puisque le ménage recherchait avant tout un logement dans un espace calme, avec un environnement proche agréable et à proximité des transports, mais cette promesse de confort notamment énergétique et acoustique les a enthousiasmés :

> *« On voulait surtout de l'espace et de la perspective. Et du calme. On est vite tombés sur ce logement, qui correspondait en tous points à nos critères. Ici, en bonus, on avait un bâtiment HQE, avec des normes environnementales. On avait un bâtiment qui pour avoir les subventions européennes, avait eu un cahier des charges en isolation thermique et acoustique. [...] On s'est dit qu'on avait une chance de pas trop entendre les voisins. Et ça c'était génial »* Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Un autre couple interrogé, avec deux enfants en bas âge à leur installation, a d'abord été séduit par la configuration atypique du logement et la vue :

> *« On a visité parce que c'était un duplex en dernier étage. Et c'est vrai que ce type de logement, il n'y en a pas beaucoup dans Rennes. On savait pas trop ce qu'on venait voir. [...] On a appris pendant la visite que c'était un bâtiment écologique, ça nous a intéressés. On pensait pas forcément à ça avant, mais c'est vrai que c'est quelque chose qui nous intéresse depuis longtemps, on est assez portés là-dessus. Du coup, j'ai fait des recherches, j'ai trouvé plein d'articles sur l'immeuble. Franchement, c'est intéressant ce qu'ils ont fait »* F, 38 ans, couple, 1 enfant, propriétaire à Salvatierra depuis 2009, n°26

Lors d'une seconde visite, ils ont rencontré des habitants jeunes, ce qui les a mis en confiance. L'enquêtée note tout de même que cet atout écologique avait un prix, même s'ils pouvaient se le permettre :

> *« On a pas mal réfléchi parce que c'est quand même un budget, surtout ici dans ce bâtiment. C'était au-dessus de nos critères de recherche. Tout compte fait, l'originalité du logement en duplex, les économies qu'on ferait et puis le fait que ce soit écolo, ça nous a motivés. On peut se le permettre, alors autant être bien là où on va vivre quelques années »* F, 38 ans, couple, 1 enfant, propriétaire à Salvatierra depuis 2009, n°26

Le dernier ménage que nous avons rencontré est venu à Salvatierra pour une autre raison. Ayant habité à Villejean plusieurs années, ils en avaient apprécié l'ambiance, les relations sociales, qu'ils jugent « simples », « faciles ». Ils ont cherché à acquérir un logement dans ce quartier sans succès et se sont rapidement orientés vers Beauregard qu'ils connaissaient un peu pour s'y être promenés régulièrement. C'est sans réellement avoir d'informations sur Salvatierra qu'ils en ont fait une visite d'appartement, et ont été séduits par le discours de l'agent immobilier sur les caractéristiques écologiques du bâtiment, mais aussi la vie collective qui s'y déroule, correspondant à ce qu'ils recherchaient :

> *« Non seulement l'appartement me plaisait énormément, mais en plus toute cette démarche écologique, vu que c'est un bâtiment Haute Qualité Environnement, c'était quelque chose qui nous motivait. En plus l'agent immobilier nous a fait valoir que c'était*

une résidence un peu à part parce que justement tous ces gens s'inscrivaient dans une démarche participative, et avec des très bons rapports de voisinage, les gens essaient de construire quelque chose » Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Le ménage revendique ainsi d'avoir cherché à vivre selon leurs principes : à la fois avec l'« esprit écolo », « proches de la nature » et en « essayant de consommer moins, mieux » et à « construire quelque chose avec les autres ». Les arguments développés par l'agent immobilier sur le quartier a aussi un impact sur ces enquêtés, tant sur les principes de conception mis en œuvre que la vie de quartier, qu'ils qualifient de « communautaire » :

« H : L'agent immobilier, comme c'est son secteur, connaît bien le quartier. Et il nous a expliqué un peu le quartier comment il s'était construit. Parce qu' on connaissait, mais surtout de l' extérieur, on n' était pas vraiment rentrés, on ne connaissait pas la vie dans le quartier. Et il a beaucoup insisté sur le caractère un peu communautaire, où tout le monde s'entraide, un quartier où il fait bon vivre pour reprendre les poncifs. [...] Ça nous a mis l'eau à la bouche. C'est ce qu'on recherchait. » Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Le couple a été intéressé par l'histoire du projet qu'il a cherché à comprendre après son emménagement en se documentant sur internet et en en discutant avec des voisins ayant vécu les premières années de la résidence :

« Sur internet, [...] on a trouvé plein de trucs. Et puis après les gens qui nous en ont parlé, soit parce qu'ils avaient suivi le projet à l'époque. Ou des voisins comme Mr M, qui était dans le bâtiment jadis, et qui est vachement bien renseigné. [...] On s'est rendu compte que c'était un vrai projet de communauté, c'était pas juste un immeuble qu'on pose là »* Couple, 32 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2010, n°12

Ces ménages interrogés ont ainsi été séduits par les arguments écologiques de la résidence, tant du point de vue du confort espéré que par la prouesse technique évoquée notamment par les enquêtés issus d'un milieu professionnel touchant à la construction ou à l'environnement. Mais l'argument de la vie collective relativement forte mise en avant par les agents immobiliers a aussi influencé deux des enquêtés, qui se projettent ainsi dans une résidence correspondant à leurs valeurs.

I.3.c. Beauregard : un pari sur l'avenir

L'arrivée à Beauregard représente en effet un pari pour ces nouveaux habitants sur différents plans.

Tout d'abord, ces enquêtés aux expériences résidentielles relativement diverses, se rejoignent sur une aspiration à améliorer leur condition de vie par un déménagement, qu'il résulte ou non d'une modification de la composition de leur ménage. Comme nous l'avons expliqué auparavant, emménager à Beauregard participe d'un changement plus large, social, professionnel, familial. Des changements dans leurs situations professionnelles permettent aux enquêtés d'envisager cette ascension résidentielle souhaitée. Ainsi, au-delà du changement de logement, ce moment est crucial dans leur parcours, car il est présenté comme un moyen de « *changer de vie* » :

« On est à un moment où on se dit qu'on a des enfants en bas âge, on est posés dans notre travail, on n'a plus trop de soucis à se faire. Donc, on veut se trouver un logement bien,

dans un endroit qui nous plaît. Acheter, c'est pas n'importe quoi, on fait pas ça à la légère, mais on veut que ça nous corresponde, que ça nous permette de changer de vie […] On n'est plus des étudiants hein, on est des adultes ! Maintenant on vit plus pareil, on est plus au calme qu'avant, on profite plus pour se balader, on sort un peu moins. » Couple, 32 ans, propriétaire à Salvatierra depuis 2010, n°12

Pour ces ménages souvent primo-accédants, l'installation à Beauregard correspond ainsi à un changement dans les modes de vie et les aspirations, et se traduit par exemple par le renouvellement du mobilier, ou encore des investissements dans des équipements qu'ils ne possédaient pas auparavant.

Mais pour la plupart des ménages il s'agit aussi d'un pari sur l'évolution du quartier. Les habitants enquêtés ont en effet largement fait part de leurs interrogations quant à la poursuite de l'aménagement du quartier.

« Je connaissais un jeune qui est venu habiter en bas, il m'a dit « c'est embêtant on n'a pas de commerce ». Alors je lui disais « attends ça va venir, c'est un nouveau quartier, ça va être bien ». […] J'étais plutôt optimiste parce qu'un quartier comme ça, tout neuf et tout, ça ne peut que se développer. J'étais plutôt confiante. Et puis le parc tout ça on savait un peu ce qu'il y allait avoir. Ça rassure » F, 78 ans, couple, locataire HLM depuis 2006, n°5

Cet espoir dans l'avenir est un facteur du choix résidentiel très important : « *je crois que si on a choisi ce logement c'est parce que le quartier avait un devenir* »[1]. Les enquêtés sont ainsi dans une relation mettant en jeu leur confiance dans le développement du quartier. Prenant souvent exemple sur d'autres quartiers rennais, certains habitants sont souvent plutôt optimistes sur l'évolution de leur cadre de vie.

Ce questionnement est d'autant plus fort pour les acquéreurs de logements. Ceux-ci, en choisissant un quartier encore en chantier, attendent en effet beaucoup de l'achèvement de celui-ci, afin de profiter de davantage d'équipements, de services, d'une meilleure accessibilité par les transports en commun. C'est la promesse d'une plus-value à la revente. Pour certains, emménager dans un quartier en chantier relève même d'une véritable stratégie, l'objectif étant de profiter de d'accéder à la propriété par des dispositifs d'aide, dans un logement neuf au cœur d'un quartier en pleine expansion, et donc d'assurer une plus-value lors d'une revente à moyen ou long terme. C'est notamment le discours de l'agent immobilier qui a séduit ces enquêtés :

« L'agent immobilier nous a bien dit que c'était un quartier en pleine expansion, que ça allait prendre de la valeur, avec une nouvelle école, des commerces et tout. Même un bus plus rapide et tout. Donc, on s'est dit qu'on ne faisait pas une mauvaise affaire en achetant là, surtout avec la subvention à l'achat, ça nous fera du bénéfice quand on voudra revendre. C'est sûr que c'est une meilleure affaire qu'en achetant dans un quartier terminé, là ça va se développer » Couple, 57 et 48 ans, propriétaire depuis 2008, n°7

[1] Couple, 61 et 65 ans, propriétaires à Salvatierra depuis 2001, n°1

II. L'écologie entre recherche de confort et engagements

Les concepteurs du quartier de Beauregard ont mis l'accent sur des innovations techniques pour les logements, en mettant en place des chartes architecturales et paysagères imposant la prise en compte de certains niveaux de performance.
A Beauregard, contrairement aux Brichères, les dispositifs éco-techniques mis en œuvre impliquent peu de contraintes pour les habitants. Les habitants se sont ainsi adaptés aux innovations techniques ou à des injonctions écologiques sans témoigner de contraintes particulières. Leurs discours montrent davantage les éventuels gains de confort ou les économies réalisées, soulignées par certains habitants.
Le cas de Salvatierra est spécifique, les habitants ayant fait le choix de s'y installer en s'engageant dans un projet écologique collectif.
Plus largement, les habitants du quartier expriment une sensibilité à l'égard de l'environnement et de leur cadre de vie. La mise en valeur du végétal dans le quartier correspond ainsi à leurs aspirations à un cadre de vie vert. Ils craignent cependant que les évolutions du projet urbain remettent en cause les principes sur lesquels il a été conçu.

II.1. L'écologie chez soi : les habitants s'adaptent aux innovations techniques

Certains ménages valorisent les gains de confort dont ils ont pu bénéficier en emménageant dans ces appartements, qu'ils associent notamment au respect de normes plus contraignantes que précédemment. Ce sont les normes de construction, ainsi que la gestion individuelle des consommations qui sont à l'origine de leur sentiment de confort dans leur logement :

> *« Ils sont obligés de respecter des normes maintenant. [...] C'est économique au niveau chauffage après chacun gère son chauffage de manière individuelle. Ils ont mis des bons matériaux. On est hyper bien exposés. Donc tout va bien. »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locataire social, n°16

Cette amélioration des conditions de confort est largement abordée sous l'angle du chauffage, qui s'avère dans nos entretiens être une constante pour l'évaluation du logement dans lequel les ménages ont emménagé. Mais il est intéressant de noter que quelques ménages lient cette question du confort thermique à un confort acoustique. L'isolation par exemple est perçue comme une manière de se protéger à la fois de l'extérieur (thermique) et du voisinage (acoustique) :

> *« On est chauffés avec la déchetterie, ça c'est bien. Après moi je sais qu'au niveau isolation, quand même on sent la différence. Par rapport aux appartements des années 50-60-70, on voit la différence. Au niveau son déjà, au niveau isolation aussi, avec les doubles vitrages. [...] Dans les anciens apparts t'entends tout c'est horrible. Là c'est plus calfeutré c'est plus agréable. »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

La plupart des ménages (21 entretiens sur 28 vont dans ce sens) lient cette amélioration de leur confort au caractère neuf de leur logement (« *c'est un immeuble récent, franchement ça n'a rien à voir avec de l'ancien au niveau chauffage. Là on chauffe à peine l'hiver, on a le soleil une bonne partie de la journée* »). De même l'orientation du bâtiment est perçue à la fois comme une manière de profiter d'un « *chauffage naturel* » (entretien n°4) et comme une amélioration du bien-être des usagers :

> *« Les appartements sont bien situés, vous gagnez sur le chauffage. Et c'est intéressant parce que nous, le soleil commence dans la chambre du fond, il fait le tour de l'appartement et il finit dans la cuisine, donc on a le soleil toute la journée. »* Couple, 68 et 64 ans, arrivés en 2005, propriétaires, n°21

Ces discours renvoient aux principes même de l'architecture bioclimatique, qui cherchent à adapter la conception des logements afin de les insérer au mieux dans le contexte climatique, à la fois pour en améliorer les performances, mais aussi favoriser le bien-être des occupants.

D'autres évaluent ces améliorations à l'aune de leurs expériences résidentielles, notamment lorsqu'elles ont été difficiles. Plusieurs ménages aux profils assez différents (jeunes ménages, retraités) comparent leur niveau de confort à celui qu'ils ont pu avoir en habitant dans des logements plus vétustes :

> *« Ça change, quand vous arrivez d'une maison en pleine campagne, une vraie passoire. Il fallait tout le temps faire du feu sinon on avait froid, c'était humide, on arrivait jamais à s'en séparer. Là on n'a pas à se poser de question, on se sent bien. C'est l'avantage du neuf ou du récent ça »* Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

Pour ces ménages, l'arrivée dans un logement neuf a représenté un réel gain de confort, qu'ils recherchaient notamment car ils commencent à vieillir. Mais ce confort supplémentaire est aussi recherché pour de jeunes ménages arrivant de logements vétustes. Par exemple, ce couple habitait dans une maison peu isolée, et apprécie cette sensation de confort, particulièrement depuis l'arrivée de leur premier enfant :

> *« On n'en pouvait plus de notre maison, ça nous revenait cher en chauffage et c'était toujours humide. D'arriver, ouah ça a été un changement. [...] C'est agréable ce confort, surtout depuis qu'on a le petit »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Les bénéfices de ces logements en termes de confort sont appréciés, notamment car les ménages ne vivent pas ces innovations comme une contrainte. Ces dispositifs passifs permettent ainsi d'encadrer les consommations des ménages sans remettre en question leur mode d'habiter. Certains ménages pointent même le changement de leur regard sur ces innovations techniques mises en œuvre : ils pointent ainsi le fait que ces innovations sont rentrées dans leur quotidien, qu'ils ne les remarquent plus. Ils se demandent même parfois si les normes ont été réduites, ne percevant plus physiquement les innovations apportées aux logements :

> *« Ils sont obligés parce qu'il y a des normes, mais j'ai pas l'impression qu'il y ait des constructions où ils ont mis plus l'accent… Parce que maintenant vu que c'est des obligations. A l'époque c'était tellement innovant que ça avait attiré l'œil quand même. C'était une première. »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locataire social, n°16

Certaines pratiques dites écologiques ne concernant pas directement le logement mais touchant aux pratiques quotidiennes, telles que le tri des déchets, semblent intégrées par les habitants rencontrés. Le tri des déchets est un élément qui revient régulièrement lors qu'on leur demande « *est-ce que vous avez des pratiques écologiques au quotidien ?* ». Il semblerait que cette attention soit relativement partagée chez les habitants de Beauregard, tous les enquêtés affirmant être au courant des modes de ramassage des ordures.

Quelques enquêtés ont noté cependant quelques dysfonctionnements dans la collecte des ordures au sein de leur résidence, liés à des usages ne correspondant pas à la règle :

> *« Il y a eu des changements au niveau des poubelles ; on avait des poubelles pour le verre dans le local à poubelles, et à partir du moment où ils nous ont installé des conteneurs, il y a des gens qui continuaient à déposer les bouteilles dans le local poubelles. On est obligés de les remettre dans les conteneurs nous-mêmes »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

Certains, notamment locataires du parc social, pointent la nécessité d'adapter l'information auprès de locataires, surtout ceux qui ne maîtrisent pas le français :

> *« L'inconvénient c'est qu'on a des personnes d'origine étrangère qui ne connaissent pas la langue. Ils envoient les enfants. Mais les enfants… Eh bien ils font n'importe quoi, ils ne font pas le tri. J'ai demandé plusieurs fois à Archipel Habitat de mettre au moins le truc en arabe, en plusieurs langues, ils n'ont pas voulu, ils disent « oh non, c'est déjà en français ». Mais oui mais il y a des gens qui en connaissent pas, qui ne connaissent rien du tout, ils ne savent pas lire. »* F, 78 ans, couple, arrivée en 2006, locatif social, n°5

Au-delà de cette approche relativement passive, plusieurs enquêtés ont fait part de leur souci de lutte contre le gaspillage. Mais ce principe ne viendrait pas de discours spécifiquement liés au développement durable. Ils s'inscriraient davantage dans des règles familiales héritées, notamment pour ceux ayant vécu en milieu rural, comme l'explique ce couple d'enquêtés :

> *« H : Pour nous c'est normal, oui de pas laisser le chauffage à fond, de pas gaspiller l'eau, l'électricité. Je sais pas, c'est aussi une règle qu'on nous a transmise et qu'on transmettra. C'est pas forcément lié à l'écologie ou quoi que ce soit... [...] Quand on a vécu à la campagne dans une famille pas super fortunée, ça fait partie des règles de vie, on gaspille pas. »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Les enfants sont un vecteur de diffusion des bonnes pratiques écologiques dans les familles, trois ménages ayant abordé cette question lors de nos entretiens. Les enfants essayent en effet d'appliquer chez eux certaines règles qu'ils ont apprises à l'école :

> *« Ah de toute façon j'ai ma petite là, si je fais pas ce qu'il faut, j'ai le droit à des remontrances : « papa, le carton c'est là » ! Attention hein, maintenant on est surveillés par ses propres enfants. Non, sans blague, c'est bien, ça devient naturel, et pour eux aussi »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

II.2. A Salvatierra, s'engager dans une expérimentation

Les habitants de l'immeuble écologique Salvatierra, figure de proue de l'éco construction dans le quartier (mais aussi au-delà...) ont dû faire face à des dysfonctionnements importants. Mais ces contraintes ont été acceptées par tous nos enquêtés, au nom d'un engagement écologique qu'ils revendiquent.

II.2.a. Les habitants acceptent les contraintes par engagement écologique

Les habitants de l'immeuble Salvatierra que nous avons interrogés ont une très bonne connaissance des innovations écologiques dans leurs logements. Ces principes de conception

faisant pleinement partie de leur choix résidentiel, ils affirment qu'ils étaient conscients des éventuelles contraintes auxquelles ils pourraient être soumis lors de leur arrivée dans les lieux :

> *« J'ai sauté dessus, vraiment. Franchement, c'est un vrai choix, et je le défends encore aujourd'hui. Même si effectivement on essuie des plâtres quand on est les premiers à se lancer dans ce genre… »* H, 48 ans, couple, arrivé en 2001, propriétaire à Salvatierra, n°24

Ces contraintes ont notamment été liées à des dysfonctionnements des technologies employées, parfois mal maîtrisées par les entreprises concernées. Il faut rappeler que Salvatierra est la première réalisation d'habitat passif en France, et a participé à un programme européen CEPHEUS visant à développer de telles expérimentations dans divers pays. C'est à ce titre que des financements exceptionnels ont été mobilisés, dans l'objectif d'atteindre des performances importantes pour l'époque de construction.

Un ménage a été impliqué d'une manière particulière dans la livraison du bâtiment en 2011 : ce couple de projeteurs en architecture a assisté volontairement le chef de chantier dans les finitions, afin d'éviter un dépassement trop important des délais :

> *« Quand on nous a dit que notre appartement était livré dans les 15 jours, je me suis déplacé, et je leur ai dit « dans les 15 jours vous n'aurez pas le temps de faire tout ça ». Donc j'ai repris le planning avec eux, j'ai rajouté 3 semaines parce que le gars était dépassé. Et il a réussi à tenir, mais en, y allant tous les jours sur place. »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Ils expliquent que ce retard était dû à la fois à des difficultés financières liées aux surcoûts des technologies expérimentées et à un manque de savoir-faire des entreprises :

> *« C'était le premier projet en Europe du programme Cepheus. [...] Ils ont mis ça en place mais ils ont eu beaucoup de difficultés à le réaliser. Parce qu'il fallait d'abord rester dans l'enveloppe. Et deuxièmement, les entreprises n'étaient pas habituées. Déjà faire des murs en terre, personne n'avait fait. Donc il a fallu gérer ce problème de terre sèche [...] Et il y a eu de gros problèmes avec la ventilation. […] Fallait voir là-haut, dans le local technique, c'est une usine à gaz. Ça marche plus ou moins bien, parce qu'ils n'ont pas mis de matériel de qualité, et ils n'ont pas su isoler correctement [...] pour que ça soit vraiment efficace »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Cela a entraîné des retards importants pour les deux ménages que nous avons rencontrés qui ont vécu cette livraison. Ayant programmé leur déménagement longtemps à l'avance, ils ont été aidés par le promoteur, qui a pris en charge leur hébergement pendant les 3 semaines de retard.

Quelques années après leur emménagement, les habitants de Salvatierra ont dû faire face à un dégât des eaux causé par l'explosion d'un ballon d'eau chaude relié aux capteurs solaires installés sur le toit. L'entreprise en charge de ce système n'aurait pas respecté des règles simples de sécurité, selon les ménages enquêtés.

Le mari explique que ces divers dysfonctionnements sont inhérents à toute innovation technique. Ils en relativisent donc la portée tout en espérant que cette expérience de Salvatierra permette aux entreprises de se former en vue d'une généralisation de certains procédés :

> *« On a eu des soucis c'est vrai. Mais après, on savait qu'on emménageait pas n'importe où, dans quelque chose un peu expérimental, donc c'est pas comme dans un logement classique, t'as des surprises […] J'espère que les entreprises qui sont intervenues ne*

referont pas les mêmes erreurs, on veut bien être les premiers mais qu'au moins ça serve à quelque chose » Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Un autre enquêté appréhende ces expériences de la même façon, considérant que ces difficultés font pleinement partie de l'expérimentation. Il a même trouvé un intérêt à voir de près comment se finalisait l'opération :

> *« C'est comme ça, c'était un test, tout n'a pas marché aussi bien qu'on l'aurait voulu. Maintenant c'est bon c'est réglé ou à peu près, je touche du bois. Et puis, c'était une manière de voir comment ça se mettait en place, c'était aussi de l'intérêt pour la conception »* H, 48 ans, couple, arrivé en 2001, propriétaire à Salvatierra, n°24

Dans leur vie quotidienne, les ménages approuvent les choix technologiques qui ont été faits et s'identifient pleinement à la logique d'ensemble du projet :

> *« Limiter les consommations d'eau, profiter des énergies naturelles, du soleil, c'est un bon esprit. C'est ce qu'on était venus chercher. Et effectivement, les charges c'est plus réduit logiquement. Je ne pourrais pas vous dire de combien, mais on s'aperçoit qu'on chauffe peu, l'eau est chauffée par le soleil. C'est plus en harmonie avec la nature en fait »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Les quatre ménages rencontrés ont un discours semblable sur les apports des dispositifs : s'ils partagent la philosophie ayant prévalu dans la construction, et valorisent un confort qu'ils ont trouvé à Salvatierra, aucun n'arrive réellement à chiffrer son gain économique.

> *« Je pense qu'on a un meilleur confort déjà. Sans parler d'argent. [...] L'appartement est très bien isolé. On le sent bien là, il fait froid dehors, et là il doit faire 22. On est vraiment protégés. Pour ce qui est de l'économie d'énergie, c'est compliqué de comparer avec d'autres immeubles qui sont construits différemment. Je pense qu'on se trouve dans la moyenne basse, mais ça reste cher, parce qu'il y a toute une usine là-haut qu'il faut entretenir »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Il semble que cette estimation du gain soit d'une part trop complexe à établir puisque cette arrivée à Salvatierra est souvent associée à un changement relativement fort de typologie de logement (plus grand, collectif…), et ne représente pas un élément décisif dans l'évaluation de leur logement :

> *« Oui ça fait une différence, on se sent bien ici, je saurais pas trop dire. On sent que c'est agréable, on ressent un bien-être qu'on avait pas avant. Mais après des économies… Un peu c'est sûr, puisqu'on utilise plus le soleil pour chauffer l'eau, pour chauffer l'appartement. Donc oui. Mais bon on peut pas trop comparer, on était dans un petit appartement assez vieillot avant, là c'est complètement différent »* F, 39 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007, propriétaire à Salvatierra, n°22

II.2.b. Salvatierra : des habitants « plus écolo que la moyenne » ?

Les habitants se Salvatierra sont ceux qui ont le plus fait état de pratiques écologiques dans leur quotidien. Nous avons montré que leur choix résidentiel représentait une forme d'engagement, puisqu'ils étaient bien conscients des contraintes financières et pratiques liées aux spécificités de leur immeuble. Mais leurs choix de pratiques prennent aussi régulièrement en compte l'écologie au même titre que leur confort ou le coût financier.

Par exemple, un enquêté explique qu'il a choisi de mettre sa fille à la crèche de Beauregard autant pour des raisons pratiques que pour les principes écologiques qui y sont mis en œuvre :

> *« [La crèche] est écolo et tout, ils font du compost. Notre fille faisait partie de celles qui avaient des couches lavables, c'était proposé. C'était intéressant. Dans la crèche ils cherchaient des enfants pour l'expérimenter. Et comme on l'utilisait déjà à la maison, c'était facile pour nous. [...] Et puis ça correspond à nos valeurs, l'écologie, le fait de ne pas gaspiller. Et je trouve ça bien qu'ils essayent de promouvoir ça auprès des gens, de les inciter à passer à d'autres choses. C'est cohérent, c'est un bâtiment écolo, on essaye aussi d'être écolo dans nos modes de vie quoi. Sinon ça sert à rien. »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Le choix d'avoir des pratiques écologiques correspond à des valeurs qu'ils essaient de mettre en œuvre dans la limite de leurs moyens. Un autre ménage explique par exemple, que ses choix notamment alimentaires représentent parfois un sacrifice financier mais qu'ils sont prêts à s'y investir à la fois pour des raisons écologiques et pour des raisons de santé :

> *« Même quand on était étudiants hein on essayait autant qu'on pouvait de prendre du bio. Mais bon là c'est vrai que maintenant qu'on a un salaire, c'est plus pratique, on va à la Biocoop, on prend des paniers bio. C'est sûr que tout le monde peut pas le faire, mais bon nous on est prêts à mettre le prix, déjà pour la planète et pour nous, ça évite de manger des saloperies »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

L'un des couples enquêté se perçoit comme relativement plus écologiste dans ses pratiques que son entourage. Il insiste sur le rôle de l'éducation pour faire changer les comportements. Il pointe les habitants des pavillons qui auraient des pratiques moins écologiques, particulièrement car ils utiliseraient fréquemment leur automobile :

> *« F : Certainement oui, et ça c'est évident puisque quand on se déplace et qu'on voit, ou avec la famille, on est beaucoup plus sensibles. Surtout sur le tri des ordures. Il faut éduquer les autres, et c'est pas gagné. Nous on est plus sensibles, on est plus écolo que la moyenne, je pense. Et particulièrement les gens qui habitent en pavillon, là c'est bagnole bagnole »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Le sentiment d' « être en avance » sur les questions écologiques se retrouve dans les 4 entretiens menés dans la résidence. Elle se traduit par exemple dans le discours d'un des enquêtés par des jugements portés sur les pratiques de voisins. Les pratiques de leurs voisins, qu'il juge peu responsables, iraient à l'encontre de leurs efforts personnels :

> *« Je pense qu'on en fait un peu plus que d'autres [...]. Quand je vais au sport, la salle de sport est à 5 minutes à pied, et je vois, notre voisin d'en face qui fait le même sport que moi, il peut aller en voiture alors qu'il y a quasiment autant de temps. [...] On est dans un quartier en ville, on a quasiment tout à proximité donc on fait le maximum à pied quoi. C'est le minimum, mais ça bon les gens le font pas. Après du coup les efforts que font les 4-5 clampins comme nous servent pas à grand-chose »* F, 38 ans, couple, 1 enfant, arrivée en 2009, propriétaire à Salvatierra, n°26

Les autres enquêtés ont un discours davantage porté sur la nécessité d'éducation et la capacité d'une expérimentation telle que Salvatierra de devenir un exemple pour les autres habitants. Un ménage explique qu'il ne se considère pas comme un militant mais que son exemple peut convaincre d'autres personnes de leur entourage :

> *« On est pas des militants, on va pas essayer de faire du prosélytisme auprès de tout le monde pour qu'ils suivent notre mode de vie. Mais pour nous à notre échelle on considère que c'est pas des énormes efforts par rapport aux effets. Et j'espère que cet exemple aussi de Salvatierra, ça pourra donner des idées aux autres. C'est fait pour ça aussi, on est pas des avant-gardistes, mais si ça peut donner des idées ailleurs, tant mieux »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Un autre ménage a le même discours, et envisage ses choix personnels de consommation, de résidence ou de déplacements comme un réel engagement, une manière de convaincre que de telles pratiques sont possibles. Ils envisagent leur mode de vie dans un immeuble écologique de la même manière :

> *« Il y a plein de choses auxquelles on est sensibles et qu'on essaye de partager autour de nous. Mais on n'a pas d'engagement, l'engagement il est que comme ça. Mais c'est un vrai engagement quand même. Il suffit pas de parler seulement aux gens qui pensent comme vous, je crois qu'il faut aussi convaincre les gens qui pensent pas forcément comme vous. Ou qui râlent parce que ça suscite un effort supplémentaire. [...] On a plus cet esprit militant dans ce sens de convaincre ceux qui ne veulent pas faire trop d'efforts. [...] C'est aussi là où on vit. Enfin on l'a pas fait pour ça, mais vivre dans un immeuble écologique, c'est aussi ça. Montrer que c'est faisable, que c'est pas si cher, et puis il faut bien essayer quoi »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

II.3. Le développement d'une sensibilité au cadre de vie

Les discours autour des espaces verts du quartier mettent en évidence la présence forte d'une sensibilité à l'environnement largement partagée. Les ménages enquêtés abordent la présence de ces espaces « verts » sous des angles variés : d'un ressenti relatif à l'ambiance, au paysage, à une sensibilité écologique qui lie leurs pratiques de cet environnement local à des enjeux plus larges de préservation et d'utilité environnementale.

II.3.a. Un cadre de vie largement apprécié

Le qualificatif que l'on retrouve le plus souvent dans les entretiens est celui d' « agréable ». Il s'agit là d'exprimer un ressenti personnel qui a trait à la fois aux sens éprouvés au quotidien et aux pratiques permises par la diversité des espaces au sein du quartier.

Les espaces verts sont présentés d'abord comme un décor valorisé du quartier, permettant notamment d'avoir des vues « agréables » autour de chez soi, notamment comme le souligne ce couple, en période de floraison des arbustes : *« Quand il y avait les rhododendrons rouges là tout le long, c'était joli. En ce moment c'est les iris bleus »*[1].

Dans ce discours, le cadre de vie est avant tout un cadre esthétique, qui est mis d'abord en avant comme un décor « agréable ». C'est aussi le cas d'une autre enquêtée, qui apprécie la présence de cette « verdure » à proximité de chez elle :

> *« On est hyper bien, le cadre est vraiment très agréable. Enfin à mes yeux. Ce parc là, c'est vraiment une chance, tout le monde n'a pas ça. Là c'est de la verdure au pied de chez soi »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

[1] Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

Ces espaces verts ne sont pas seulement un décor, mais sont aussi des espaces de pratique où la plupart des habitants apprécie de se promener :

> *« Ça c'est très chouette. Ca amène de la verdure entre les immeubles. Il y a une petite allée. C'est très bien. [Mes filles] aiment bien aller se promener par là. Elles peuvent aller sous les bois, c'est un peu le côté nature et puis c'est tranquille. »* F, 41 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, locatif social, n°4

La pénétration des coulées vertes au sein du quartier est largement appréciée par les enquêtés, qui n'hésitent pas à effectuer des détours au cours de certains de leurs trajets pédestres afin de les emprunter. Ils en apprécient l'esthétique, mais aussi l'atmosphère tempérée.
Ils associent souvent ces ambiances à une forme de nature, qu'ils qualifient pour certains de « sauvage » par la présence d'arbres anciens :

> *« Un peu sauvage à certains endroits comme ici. C'est agréable de passer sous la verdure avec les arbres. Les haies qui sont restées existantes ça c'est bien. Les aires de jeux, les prairies, il y a vraiment beaucoup de choix. [...] Et puis ce qui est bien c'est que c'est jamais pareil. L'été c'est différent de l'hiver ou du printemps. Les fleurs c'est jamais les mêmes. On sent la nature, je sais pas si vous voyez. »* F, 52 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2009, locatif social, n°9

Cet extrait d'entretien marque bien le lien qui est fait entre ces espaces qualifiés de « naturels » et les apports sensoriels qu'ils procurent, notamment pour leur diversité tant dans l'espace (la diversité des espaces) mais aussi dans le temps (le rythme des saisons fait varier les ambiances). Cette diversité est appréhendée sous un mode ludique, procurant de l'étonnement et du plaisir dans la découverte.

II.3.b. Un lien à la nature sur le mode ludique

Cette approche ludique de la nature est aussi présente dans les références que les habitants mobilisent lors de leurs descriptions des espaces verts du quartier. Ils citent largement l'image de la campagne, qu'ils ont parfois connue en y passant des vacances durant leur enfance ou en y vivant avant de s'installer à Beauregard. Un enquêtée apprécie particulièrement la fauche d'une prairie située dans la partie basse du parc, qui lui rappelle les odeurs de la campagne :

> *« C'est la nature quoi. C'est pas de la pelouse, c'est pas du gazon anglais. C'est très bien. Et puis en plus ça sert pour nourrir les animaux, parce qu'ils viennent faire les foins. Ca sent bon la campagne. »* Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

La gestion de ces espaces sous la forme de fauches tardives (les « foins »), renvoient dans les discours à la présence d'une biodiversité qu'ils ont pu découvrir dans le quartier. Comme l'explique un enquêté :

> *« Dans 15 jours si il continue à faire beau ils vont faire les foins. Parce que la ville de Rennes fait les foins, ils en font de la bouffe pour leurs bestiaux, ils ont une espèce d'écomusée dans le sud de Rennes. C'est très bien, la nature est bien là, la pollinisation se fait, la nature respire. »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Cette valorisation d'une ambiance associée à la campagne est aussi perceptible dans les discours sur les espaces proches du quartier, notamment au-delà du périphérique, dans la Lande du Breuil :

> *« C'est plein de chemins de campagne. Bon, après les agriculteurs, ils aiment pas quand tu restes pas dans les chemins officiels. Faudrait que j'achète la carte des GR parce que sinon on va se faire tirer dessus un jour ! Quand tu vas là-bas, franchement tu te croirais à la campagne, t'as les oiseaux, les fleurs. S'il y avait pas la circulation, le bruit de la ville, tu serais peinard. En vacances ! »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Le calme, la présence d'odeurs et d'une biodiversité assimilées à la campagne sont autant d'éléments que les habitants apprécient.

II.3.c. Une sensibilité à l'environnement qui fait écho à des valeurs des habitants

Plusieurs enquêtés ont souligné les découvertes qu'ils avaient pu faire lors des balades de découverte du quartier ou des parcours lors de la journée de la nature, organisées par l'association d'habitants Vivre à Beauregard :

> *« J'ai découvert il y a quelques temps en faisant le tour justement avec la fête de la nature, on est allés jusqu'à la prairie, le bassin tampon. C'est assez agréable. Je suis retourné me balader depuis. »* Couple, 68 ans, arrivés en 2009, propriétaires, n°15

Cela a éveillé la curiosité de plusieurs habitants, qui se sont mis à observer les espèces qu'ils peuvent apercevoir. L'un d'entre eux[1] s'est ainsi acheté un guide afin de pouvoir approfondir ses observations.
D'autres affirment avoir changé de regard en participant aux évènements de sensibilisation sur les principes du quartier :

> *« La balade ça m'a un peu fait voir les choses autrement. Je comprends mieux pourquoi il y a des coins qui font un peu délaissés [...] Finalement c'est pas mal pensé. Si comme ça on peut arriver à garder la nature dans le quartier c'est bien »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

Néanmoins, si certains sont sensibles à l'intérêt écologique de la gestion différenciée des espaces verts, et notamment la présence d'une prairie et d'une zone humide dans la partie basse du parc, pour d'autres cela relève d'un « mauvais entretien » :

> *« C'est bien, j'aurais des enfants je serais content d'habiter là. Après, c'est bizarre parce que des fois c'est la brousse totale. C'est bizarre que ce soit pas mieux entretenu à certains endroits. Autant avoir des endroits nickels où les gens peuvent jouer au foot, s'allonger. Ça fait pas la zone non plus mais si ils laissent tout comme ça ça va finir par l'être. [...] C'est la savane quoi. Je comprends pas trop parce qu'ailleurs, au Thabor, c'est pas comme ça, c'est plus propre »* H, 26 ans, couple, arrivé en 2010, locataire privé, n°2

Un couple engagé dans les actions écologiques menées par l'association d'habitants dans le quartier regrette le manque de communication opérée autour de la gestion des espaces. D'après eux, les habitants ne comprennent pas les différences d'entretien dans le quartier :

> *« On connaît les raisons, étant issus du milieu agricole et travaillant un peu dans le domaine, cette histoire de fauche tardive pour la biodiversité, nous ça nous choque pas. Par contre je ne suis pas sûr qu'il y ait énormément de communication de pourquoi il y a différents types de fauche, pourquoi il y a de l'herbe haute etc. Donc, je peux concevoir*

[1] Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

> *qu'il y ait des gens qui disent « nous on aime un truc qui soit nickel ». »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Il y a un décalage entre les représentations des habitants : certains ont intégré les principes de ces aménagements et modes de gestion, d'autres observent un décalage entre le parc de Beauregard et d'autres parcs publics (tels que celui du Thabor, relevant d'une gestion plus classique) qu'ils associent à une gestion plus ou moins rigoureuse. Rentrent ainsi en compte des représentations opposées d'ordre et de désordre, de sale et de propre qui structurent les discours des habitants. Les actions mises en place par Vivre à Beauregard, notamment les parcours de découverte de la biodiversité, qui visent à « *sensibiliser les habitants sur la richesse et l'intérêt de l'environnement dans le quartier* »[1] selon l'un des responsables de l'association, sont un cadre d'explication des principes du projet et de ses effets capable de modifier les représentations des habitants. Ces initiatives ont aussi été des déclencheurs d'une réflexion plus large dépassant le strict cadre de l'environnement local.
Quelques habitants expliquent que cette présence proche et quotidienne de la nature a modifié leurs représentations des relations entre la société et son environnement :

> *« Le contact avec la nature comme ça, n'empêche ça change la manière dont on voit les choses. J'y avais pas pensé en arrivant, pour moi c'était joli, c'est tout. Mais en fait on se dit « quand même, il faut protéger ça, les zones humides, la biodiversité tout ça ». Je me suis beaucoup plus intéressé à l'écologie depuis, je me dis qu'on peut peut-être faire quelque chose pour éviter de perdre tout ça »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

Au-delà de ces sensibilités à l'environnement qui sont exprimées dans ces discours, les habitants valorisent largement la vie sociale du quartier. Les espaces collectifs, et notamment les espaces verts, en constituent un support privilégié.

II.4. Des inquiétudes sur l'évolution du projet

Les habitants expriment des inquiétudes sur l'évolution du projet de Beauregard. En effet, comme nous l'avons expliqué précédemment, les nouvelles tranches de Beauregard présentent une densité réévaluée afin de respecter les nouvelles exigences du Programme local de l'Habitat (une augmentation de 10% de la densité). De ce fait, les principes du projet sont modifiés, en augmentant la hauteur des constructions et en rétrécissant certains espaces libres, notamment les espaces centraux des ilots. L'aménageur envisage aussi d'élever une tour au cœur du quartier, d'une douzaine d'étages. Les habitants constatent des décalages entre certaines évolutions du projet urbain et la préservation d'espaces verts dans le quartier. Car c'est bien ce « *quartier à taille humaine* »[2] qui les avait attirés à Beauregard.

[1] Entretien du 24 septembre 2011
[2] Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, fonctionnaires, propriétaires depuis 2011, n°14

II.4.a. La crainte d'une densification contraire à l' « état d'esprit » du projet

Les craintes des habitants concernant les nouvelles formes urbaines des tranches en constructions s'avèrent relativement partagées. Les enquêtés sont en effet venus à Beauregard pour une forme de compromis qu'ils avaient trouvé là entre un caractère urbain et une préservation d'une nature, ouverte sur le quartier. Il leur semble que les nouveaux ilots en construction ou achevés au Nord du parc contreviennent aux principes mêmes du projet :

> *« Ça me désole que ça construise autant. [...] On a plein de verdure qui vont s'en aller c'est con. Enfin si ils construisent j'espère qu'ils resteront dans le même état d'esprit que ce qu'ils ont construit là. [...] Ça dépend dans quel état d'esprit ils vont le faire. Si c'est comme là où ils maintiennent un grand espace vert, des grandes pelouses ça va, mais si c'est tout béton, c'est pas génial. »* F, 47 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2011, locatif social, n°10

La question de la densification et du manque d'intimité au sein des ilots nouvellement construits semble particulièrement sensible, la plupart des enquêtés y faisant référence au cours des entretiens :

> *« Les immeubles, ils sont les uns sur les autres. Pour un peu ils sont presque enchevêtrés. Il y en a qui vont avoir du vis-à-vis. [...] Tout ce qui a été fait auparavant c'est mieux. C'est un peu plus élaboré. Ils ont fait des petits sentiers, avec des marches et tout. Là-bas, il y en aura surement, mais bon je suis pas sûre. Avec tous ces immeubles les uns sur les autres, c'est affreux ! »* Couple, 68 et 64 ans, couple, arrivés en 2005, propriétaires, n°21

Les expérimentations menées afin d'intégrer quelques logements individuels en cœur d'ilot sont perçues comme du « bricolage » afin d'augmenter la densité, réduisant de ce fait l'apport que représentaient les jardins centraux.
Ces évolutions remettent en cause selon certains ménages, l'attrait que peut avoir le quartier de Beauregard, car ils estiment que le projet de départ qui les avait attirés est détourné :

> *« F : Il y avait un esprit qui était donné dans le quartier, il faut le respecter, point. [...] Il y avait un esprit qui était donné, c'était intéressant, et puis je crois que c'était les raisons d'un investissement… [...] Les gens si ils viennent là c'est parce qu'ils ont choisi de venir là, avec la verdure, les bâtiments. Mais c'est aussi un esprit du projet quoi. A mon avis c'est dommage de dénaturer quelque chose qui avait été pensé comme ça »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Cela représenterait même selon certains ménages une « trahison » de la promesse qui leur avait été faite :

> *« Quand on achète sur plans on ne peut pas savoir avec qu'il y aura comme autres construction autour. Sur les nouvelles tranches qu'ils sont en train de construire, les gens vont être les uns sur les autres. Ils vont être déçus, je ne pense pas qu'ils ont vu ça sur les plans, c'est un peu une trahison, enfin c'est fort, mais bon, ils sont pas venus pour ça »* Couple, 68 et 64 ans, arrivés en 2005, propriétaires, n°21

De même, le projet de tour est perçu comme un dévoiement des principes du quartier, d'autant plus qu'il renvoie à des représentations souvent négatives de l'habitat collectif, notamment assimilé aux grands ensembles des années 60 comme Villejean (entretien n°8).

La raison de cette méfiance à l'égard du projet est notamment liée à des sociabilités qui seraient plus complexes dans des immeubles hauts comparativement à ce qu'ils appellent des « petits collectifs ». Ils redoutent aussi une concentration de problèmes sociaux tels que d'autres quartiers ont pu le vivre :

> *« Je trouve ça un peu dommage, parce que je trouve qu'on va encore emmagasiner des gens dans ce style de tours et on sait que c'est pas positif du tout. [...] Rien ne vaut le petit collectif, pour tout. Aller en tour c'est pas un choix. Vous posez la question de savoir aux gens, la plupart veulent aller dans un petit collectif, c'est beaucoup plus convivial, c'est moins anonyme. »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

Ces craintes exprimées lors des entretiens pointent un sentiment de détournement du projet initial du quartier, qui les a poussés à venir s'installer voire d'y réaliser un investissement financier. Au-delà de la crainte d'une dégradation du cadre de vie et de la vie de quartier, ils regrettent un détournement des principes du développement durable qui leur sont pourtant régulièrement vantés dans le quartier. Ces projets de densification vont en effet à l'encontre des formes urbaines durables telles qu'elles leur avaient été présentées, cherchant à construire un compromis de « ville à la campagne », une « cité-jardin » faisant la part belle à la nature.
S'ils sont conscients de certains impératifs, notamment la nécessité de construire pour loger, ils regrettent le détournement de ce compromis qui avait été décisif dans leur choix résidentiel. Certains parient alors sur la présence d'espaces inconstructibles notamment autour de chez eux, qui leur permettrait à la fois de sauvegarder le maintien d'un paysage naturel depuis chez eux, et qui préserverait quelques espaces verts à l'échelle du quartier :

> *« Je vais de temps en temps dans les champs derrière. C'est bien d'avoir des endroits inhabités aussi. D'avoir un peu de nature comme ça, tranquille. Et voir la nature telle qu'elle était avant que ce soit construit. Je pense que c'est important quand même. Mais par ici, je ne pense pas que ça va être ce cas-là. Un peu trop construit par ici à mon avis. Après plus loin, il y a des zones inondables, donc a priori ça restera tranquille un moment. »* F, 52 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2009, locatif social, n°9

II.4.b. L'usine d'incinération, entre crainte et dépendance

Quelques habitants interrogés relèvent un paradoxe lié aux arguments écologiques développés par l'aménageur et la ville de Rennes autour du réseau de chaleur urbain, qui les place paradoxalement dans une dépendance à l'égard de l'incinérateur à déchets situé en bordure du quartier.
La présence de l'incinérateur a d'ailleurs été l'objet d'attentions dès la création de l'association d'habitants Vivre à Beauregard en 2002. La présidente de l'association explique la méfiance qu'ils ont à son égard :

> *« Il existait une association de vigilance sur l'incinérateur, le Codemiom, faite par des habitants de Villejean. On l'a intégrée. Mais c'est vrai que ça pose question : c'est à la fois pas forcément bon pour la santé de respirer ces fumées, même si ils nous disent le*

contraire, il y a eu aussi des problèmes d'odeurs à un moment [...] Mais si l'incinérateur déménageait, on aurait un gros souci pour le réseau de chaleur »[1]

Cet incinérateur est pour plusieurs d'entre eux, notamment les habitants de Salvatierra qui habitent face à cet équipement, un symbole des dérives de notre société de consommation :

> *« Savoir quoi faire de l'usine d'incinération, il faudrait qu'on change nos modes de consommation. Mais c'est bien comme système de l'utiliser pour alimenter le réseau. Finalement, on s'en sert positivement »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Ces habitants de Salvatierra, s'y sont accommodés et y trouvent même un intérêt, car il leur garantit de ne pas avoir de construction à proximité de leur résidence :

> *« Nous on s'y est fait, et puis du coup on profite de la vue sur les terrains de rugby et les arbres. Au moins on est sûr qu'on aura pas un immeuble planté devant, puisque c'est inconstructible du fait de l'usine »* F, 39 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007, propriétaire à Salvatierra, n°22

II.4.c. Les contradictions entre le projet urbain et les promesses du développement durable

Pour les habitants, cette évolution du projet ainsi que l'extension urbaine ou la présence de l'incinérateur sont des révélateurs des contradictions entre le projet urbain et les principes du développement durable.

L'extension urbaine, notamment parce qu'elle se fait au détriment des terres agricoles, est vécue comme une contradiction importante pour les habitants interrogés, cependant les principes portés par le projet permettent d'atténuer les effets négatifs. Ils parlent de « mal nécessaire » :

> *« C'est bien d'un côté parce qu'il faut loger les gens et que c'est plutôt bien comme quartier, ça évite des dérives. Mais c'est pas bien de l'autre, parce qu'on bétonne tout. Dans une ville il faut de la nature. Déjà que partout en France il y a plus de haies, du coup il y a des inondations. Donc on n'est pas étonnés. Mais bon c'est un mal nécessaire, donc faut que ça soit bien fait »* Couple, 68 et 64 ans, arrivés en 2005, propriétaires, n°21

Cette nécessité de construire dans une ville où le besoin de logements est important est bien acceptée par les habitants, c'est pourquoi ils sont attachés à ce que cette extension urbaine soit respectueuse de la nature en préservant des espaces verts et ne conduise pas à ce qu'ils appellent un « bétonnage » :

> *« Que la ville grignote les champs au fur et à mesure c'est prévisible pour une ville comme Rennes qui de toute façon est en extension, qui est vachement dynamique. Après je rêve que l'aménagement soit suffisamment réfléchi, la ceinture verte de Rennes ça a longtemps été un trait distinctif de Rennes et c'est précieux. Donc j'espère qu'ils sauront maintenir ce qu'il faut quoi, qu'on fasse pas du bétonnage. [...] Il faut préserver ces petits chemins, ces endroits bucoliques. Je pense par exemple aux jardins du Breuil, c'est génial, c'est une petite bulle. »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

[1] Entretien du 16 juin 2011

La préservation de ces espaces verts est ressentie comme une nécessité pour faire accepter la densité des villes en rendant ces quartiers « vivables » et ainsi éviter le départ des habitants dans des espaces éloignés :

> *« C'est un peu paradoxal, parce que nous on dit qu'il ne faut pas grignoter avec des constructions, mais en même temps on veut pas se retrouver dans un quartier où on monte comme ça. [...] Si on a envie que les gens restent en ville, et qu'ils ne se tapent pas 30-40 bornes tous les jours avec tous les désagréments, les bouchons etc., il faut créer des quartiers qui soient relativement denses pour ne pas trop grignoter mais qui restent vivables, avec voilà 4-5 étages. Comme en fait la première partie du quartier. »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Certains opposent une urbanisation maîtrisée comme celle de Beauregard à la construction de lotissements qu'ils jugent « anti-écologiques », à la fois par leur artificialisation des sols et par les contraintes en termes de mobilité qu'ils occasionnent :

> *« Je préfère qu'on construise dans les villes ou en périphérie des villes, sur des aménagements en faisant des logements plus denses, plutôt que de faire des lotissements anti-écologiques en zone rurale, où on utilise encore plus de terrain agricole. Et on utilise aussi la voiture du coup. Je pense qu'il faut densifier les villes. Donc c'est pas là où c'est dommage de perdre des terres agricoles. »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Cette valorisation des principes de conception de Beauregard est particulièrement mise en avant par un ménage très sensibilisé à la consommation des espaces agricoles. Pour eux, habiter dans un tel quartier aux exigences environnementales et de densité importantes relève d'une forme d'engagement. Ils sont à l'inverse relativement critique du choix de certains de s'installer dans le périurbain :

> *« Ça correspond à notre éthique de se dire « on habite en appartement, même si on a pas du tout vécu notre enfance en appartement, parce qu'on était en pleine campagne ». Donc parfois on peut être assez critiques, remettre en cause des personnes qui peuvent avoir tous les deux leur boulot sur Rennes et aller habiter loin de là. »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

III. L'émergence d'une vie sociale : les espaces collectifs comme espaces de rencontre

Les espaces collectifs du quartier sont des lieux importants de la construction d'une communauté de destin que nous avons pu analyser. Ce sont des lieux de socialisation, parfois par le conflit, mais aussi des lieux de construction de normes collectives, des espaces sujets à revendications, enfin des supports de projets collectifs. Par espaces collectifs, nous entendons ces lieux très divers où peuvent se créer des relations sociales entre habitants. Nous considérons que l'école, les évènements, les associations sont des espaces de socialisation, de rencontre de ces « voisins éloignés », à analyser au même titre qu'une place ou un parc.

III.1. A l'échelle des ilots : l'émergence des premières sociabilités de proximité

L'échelle des ilots des résidences s'avère être une échelle d'interconnaissance voire de solidarités de voisinage. Ces solidarités de voisinages sont marquées par une certaine proximité des attentes, des préoccupations des ménages. Cette échelle des ilots est en effet à la fois une échelle de voisinage proche, une échelle de l'action collective, notamment par l'intermédiaire des associations de locataires ou des syndics de copropriétés, mais aussi un espace de pratiques de proximité notamment au sein des jardins en cœur d'ilot.

Tout d'abord, ce voisinage proche est celui de l'interconnaissance, des sociabilités quotidiennes. Pour les habitants interrogés, le « bon voisinage » est une valeur importante, qui passe par un respect mutuel au quotidien. Comme l'explique une enquêtée :

> *« Pour moi le « bon voisinage » c'est simplement être poli, c'est du respect. Se dire bonjour bonsoir, pas forcément plus, et ne pas abuser par exemple en faisant trop de bruit ou des choses comme ça. On vit tous ensemble, mais on doit être bien chez soi »* H, 26 ans, couple, arrivé en 2010, locatif privé, n°2

Pour plusieurs habitants rencontrés, le « bon voisinage » passe d'abord par un respect de la tranquillité des autres. Certains avancent même qu'il passe par un strict respect de l'intimité du logement, et n'envisagent par exemple pas d'inviter des voisins chez eux. Cela ne les empêche pas d'apprécier voire de s'investir dans des relations sociales dès lors qu'elles se déroulent dans des espaces collectifs :

> *« Mes voisins c'est pas mes amis, on ne va pas les uns chez les autres [...] Attention, je suis pas asocial, je participe à ce qui s'organise dans l'immeuble, j'aide à faire les buffets et tout. Mais bon c'est pas pareil de faire ça dans le jardin ou chez les gens »* H, 69 ans, couple, arrivé en 2009, locatif social, n°8

Ils établissent ainsi une séparation symbolique entre l'espace public et le logement, qui prend physiquement sens par le seuil de leur appartement[1] :

> *« Moi mon logement c'est chez moi, donc les voisins je n'ai rien contre eux, on se voit même assez souvent, mais bon je ne me vois pas les inviter chez moi. En général quand on discute on ne dépasse pas la porte d'entrée. C'est mieux comme ça »* H, 35 ans, seul, arrivé en 2006, locatif privé, n°17

Si pour certains, ces relations de voisinage prennent sens dans une séparation entre les espaces collectifs et l'intérieur du logement, les entretiens traduisent cependant la présence de formes de solidarité au quotidien. L'échelle de l'ilot résidentiel est considérée comme une « bulle de confiance »:

> *« Quand l'un part en vacances on surveille un peu, éventuellement on relève le courrier. Enfin ici c'est une peu une « bulle » où on se sent en confiance. Il n'y a jamais eu de problèmes »* F, 42 ans, seule, 1 enfant, arrivée en 2008, propriétaire, n°3

[1] Il est intéressant de noter que trois d'entre eux ont par exemple refusé de nous accueillir chez eux pour un entretien, que nous avons réalisé dans un lieu plus neutre (salle associative, brasserie et parc).

Certaines situations apparaissent favorables à l'établissement de relations sociales au sein des ilots. Plusieurs enquêtés ont indiqué avoir établi des relations autour de préoccupations communes, qui se rapportent d'une part aux enfants et d'autre part à la possession d'un animal de compagnie. Par exemple un jeune couple explique que les premières discussions qu'ils ont eues au sein de leur immeuble ont concerné leur enfant qui venait de naître :

> *« On avait la volonté de voir les voisins dès le début, de faire connaissance. Et puis voilà on emménage, plein de choses à faire, à régler, et au final nos voisins de palier, on ne les a pas connu ou très peu. Là où on a commencé à discuter avec des gens réellement c'est quand on a eu notre bébé. C'est bête mais les gens s'arrêtent, discutent, prennent des nouvelles. »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

De même une mère de famille seule[1] valorise fortement des formes de solidarité qui ont pu se créer avec des voisins également parents, notamment en s'échangeant des services pour la garde des enfants, mais aussi pour donner à manger aux animaux pendant les congés.
Enfin, un couple de retraités[2] se considère comme les « grands parents » de leur immeuble, et ont pris l'habitude de rendre des services aux parents pour la garde de leurs enfants de temps à autres.

L'ilot résidentiel apparaît comme une échelle favorable à l'instauration des premières relations sociales après l'emménagement, et devient un espace de revendications au quotidien au sein des comités de locataires ou des assemblées de copropriété :

> *« Je me suis insérée dans la mesure où j'ai demandé à faire partie du conseil syndical de l'immeuble. Ce qui m'a amené aussi à rencontrer des voisins de façon un peu plus spécifique dans le cadre de réunions liées à l'immeuble. [...] L'intérêt c'est ça, à la fois ça permet d'améliorer notre vie ici, mais aussi de se rencontrer. Je sais que j'ai rencontré plusieurs voisins par les assemblées et plusieurs fois on s'est invités à l'apéro, plutôt que simplement se voir aux réunions. Ça permet d'échanger un peu, de se connaître. »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

III.1.a. La forme urbaine : sociabilités et conflits d'usages

Très souvent ces relations se créent autour des jardins centraux, en cœur d'ilot dans les résidences. Ces jardins, qui étaient l'un des principes forts de conception des résidences, sont parfois de véritables lieux de pratiques, notamment pour les enfants qui profitent de jeux installés lors de la conception des ilots. Plusieurs parents interrogés apprécient en effet la sécurité de ces espaces qu'ils peuvent facilement surveiller de chez eux et dont ils estiment qu'ils sont l'objet d'une attention collective :

> *« On a la chance d'avoir un endroit au calme, où les enfants peuvent jouer en étant en sécurité, sous les fenêtres. Je surveille du coin de l'œil, mais ça me permet de faire autre chose. Et puis bon, tout le monde voit, donc il ne peut rien arriver là »* F, 41 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2009, locatif social, n°4

[1] F, 42 ans, seule, 1 enfant, arrivée 2008, propriétaire, n°3
[2] Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

Certains jardins centraux sont équipés de jeux, qui attirent beaucoup d'enfants des résidences voire de tout le quartier :

> *« Ce que j'aimais bien, c'est qu'il y ait plein de petits jardins. Quand vous rentrez dans les immeubles, il y a plein de petits recoins, d'espaces. Même si ça c'est encore amélioré parce qu'ils ont mis pas mal de jeux pour les enfants, des trucs comme ça. Il y a beaucoup d'enfants qui descendent jouer, et même avec leurs copains du quartier, c'est vivant »* F, 47 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2011, locatif social, n°10

La présence de ces jeux est une occasion de discussions entre les parents concernés. C'est ce qu'observe une enquêtée, bien qu'elle n'ait plus d'enfants en âge de pratiquer ces jeux :

> *« Tous les gens qui ont des enfants en bas âge, et même des voisins viennent là. [...]. Parce qu'on est les seuls qui ayons un espace de jeu pour les enfants. Moi, j'ai plus l'âge, donc je reste sur la terrasse. Je pense que c'est différent, les gens qui ont des enfants sont obligés de descendre avec eux, et c'est ce qui se passe, c'est ce qui réunit le groupe. Je vois souvent des parents discuter ensemble en bas, grâce aux enfants »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

Mais ces espaces au cœur des ilots sont aussi l'objet de débats importants au sein des résidences, notamment liés à la présence des jeux d'enfants. Certains enquêtés se sont plaints du bruit que pouvait générer l'usage de ces espaces au sein des ilots (entretien n°21).
D'autres débats sont liés au statut de ces ilots. Ils sont en effet gérés par les copropriétés, et ont été pensés dès la conception comme « semi-ouverts ». Ainsi, leur accès est libre même s'il est parfois symbolisé par une petite barrière. Cependant, plusieurs enquêtés, notamment propriétaires, déplorent l'ouverture de ces espaces à des usagers venant d'autres résidences ou d'ailleurs dans le quartier. Ils considèrent que ces espaces, dont ils ont en charge la gestion, doivent être réservés aux usages des habitants de l'ensemble de logements.

Figure 74 : Le caractère privé de certains ilots est signalé

Photographie : auteur, 2012

C'est notamment pour cette raison que plusieurs aménagements ont été supprimés dans certains ilots, notamment des jeux pour enfants et des terrains de boules. Les copropriétés ayant préféré les supprimer afin de baisser les charges liées à leur gestion et éviter d'éventuels conflits avec des assurances.

Ces pratiques se sont reportées sur les espaces publics, où plusieurs espaces de jeux ont été installés afin de suppléer à ces suppressions.
La suppression de ces aménagements a changé profondément la nature de ces espaces, devenant de simples espaces « *décoratifs* » (entretien n°20), « *paysagers* » (entretien n°21). L'évolution du quartier dans les nouvelles tranches, où les formes urbaines sont devenues plus denses, a même semble-t-il réduit l'intérêt de ces jardins à de simples espaces de séparation des immeubles les uns par rapport aux autres. Leur gestion a minima en fait des espaces peu accueillants pour de réelles pratiques. Un enquêté habitant dans une nouvelle tranche au sein de laquelle ont été installés quelques bancs explique que la taille du jardin et la hauteur des constructions donne une impression d'enfermement à la vue de tous :

> *« Je ne me verrais pas m'asseoir au milieu, là. Pourtant il y a des bancs, mais on se demande à quoi ça sert : tu te mets là t'es vu par tout le monde. Si je veux m'asseoir quelque part, je vais dans le parc »* H, 24 ans, arrivé en 2011, locatif privé, n°23

III.1.b. L'ilot, une échelle pour des initiatives collectives

L'ilot résidentiel est aussi un lieu où se mettent en place des initiatives collectives. Grâce à leur interconnaissance et à des relations sociales parfois fortes, des habitants partageant une envie d'animer la vie collective cherchent à monter des projets à l'échelle de leur résidence. De nombreux moments de convivialité plus ou moins spontanés ont été organisés au sein des résidences :

> *« Depuis que je suis là il y a une petite fête au mois de juin juste avant les vacances, où on réunit tous les habitants, chacun apporte à boire et à manger, et puis on met des tables et on partage ça. »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

Un enquêté explique que l'organisation de ces initiatives nécessite un groupe de voisins motivés afin d'entraîner l'ensemble des habitants :

> *« Ma voisine qui est référente au compostage elle veut faire un truc, un genre de barbec pour réunir tout le monde. Ça peut avoir un aspect sympa. Mais tu sais des fois t'as des trucs qui se font puis çà s'estompe, puis ça revient… Il faut le temps, il faut qu'il y ait les personnes motivées »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Certains bailleurs sociaux proposent à des locataires désireux de monter de telles initiatives de les accompagner notamment financièrement et matériellement.
Dans une des résidences est organisée depuis 2010 une soirée « Jazz en bas de chez vous », co-organisée par une association locale[1] et le bailleur social concerné. Pour les acteurs locaux, favoriser l'intégration des nouveaux habitants à Beauregard nécessite de « *faire venir le quartier dans les immeubles* »[2] c'est-à-dire de créer des évènements de proximité tels que celui-ci afin que chacun connaisse ses voisins, mais aussi les associations locales.

[1] La Ferme de la Harpe, association d'éducation populaire organisant notamment des évènements musicaux à Villejean et Beauregard
[2] Un représentant de l'association de quartier, le 14 mars 2013.

Figure 75 : Le festival « Jazz en bas de chez vous » organisé dans un ilot résidentiel

Photographie : auteur, 2012

L'un des ménages rencontré participe à l'organisation de cette soirée depuis qu'elle existe. Le couple juge que de telles initiatives permettent de créer des liens entre les habitants, même s'ils regrettent le manque d'implication de certains voisins :

> *« H : On fait partie de l'organisation, c'est la 3ème fois qu'on le fait.*
> *F : C'est à dire qu'on a voulu s'investir aussi, quand on est venus. On s'est dit qu'on pouvait faire quelque chose pour l'immeuble quoi, pour nous aussi, pour connaître des gens, pour nous apporter des choses aussi. Et puis là on va être à la retraite, on va participer à des choses comme ça, donner du temps.*
> *H : Les gens viennent pas mal aux évènements mais ne s'investissent pas pour nous aider à organiser.*
> *F : On fait l'effort de mettre des trucs dans les boîtes, de mettre des affiches et tout, et puis on se retrouve à 80 personnes. C'est pas mal mais en même temps c'est peu par rapport au nombre d'habitants. »* Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

D'autres initiatives voient le jour à l'échelle de ces résidences, telles que les composteurs collectifs installés par quelques groupes d'habitants désireux d'initier de tels projets (accompagnés par Rennes Métropole et l'association d'habitants), ou des chartes de développement durable portées par des référents dans certains ilots (projet porté par l'association d'habitants). Nous aborderons plus précisément ces initiatives plus loin dans ce chapitre.

Les ilots résidentiels apparaissent comme des espaces de construction de collectifs, basés sur une homogénéité sociale, mais aussi une homogénéité de pratiques ou d'aspirations. Ils forment ainsi une « bulle » sécurisante, influencée notamment par la disposition spatiale des ilots, refermés sur un espace commun. Même lorsqu'il s'agit d'un lieu de conflits notamment d'usages, cette bulle s'avère rassurante et constitue un repère familier dans le quartier. Au sein de ces ilots s'établissent des liens, s'élaborent des règles collectives, se bricolent des relations quotidiennes entre voisins.

Les jardins centraux apparaissent comme des espaces intermédiaires tels que les a analysés Christian Moley (2005), comme des espaces entre le planifié et l'habiter, à la fois espaces de confrontation et espaces médiateurs. Mais ils sont aussi des espaces supports d'initiatives prenant place au sein de quelques ilots, portés par les engagements de quelques habitants, attachés à des valeurs d'ouverture aux autres, voire à une sensibilité à l'écologie (dans le cas des composteurs et des chartes de développement durable).

III.2. Salvatierra : une « *petite communauté* »

L'exemple de Salvatierra illustre ce que pourrait donner un collectif fondé sur un projet commun fondé sur un engagement écologique, sur des valeurs et des expériences partagées.

La vie collective à Salvatierra apparaît comme particulièrement intense, liée à l'adhésion des ménages rencontrés à un projet collectif, fondé sur des valeurs communes d'écologie et de partage. Cet état d'esprit est apprécié des enquêtés, que certains qualifient de communautaire :

> *« On est venus aussi pour l'ambiance qu'on avait pu ressentir ici. C'est une petite communauté, avec des bonnes relations. Les gens ont un projet, des valeurs assez proches. C'est un peu ce qu'on recherchait, des gens qui veulent vivre plus simplement, essayer de sortir de la surconsommation, de partager des moments simples ensemble »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Un couple arrivé dès la livraison de la résidence apprécie le partage de valeurs communes entre les habitants de Salvatierra. Ces valeurs seraient à la fois celles de l'écologie, qui les a poussé à s'installer dans cet immeuble, mais aussi du partage, d'une certaine envie de « *vivre bien ensemble* ». Ces aspirations communes les réunissent dans des moments organisés collectivement :

> *« H : les gens avaient la même démarche que nous. Ça a aidé la communication.*
> *Q : La même démarche, c'est à dire ?*
> *H : Avoir une bonne ambiance, vivre bien ensemble. Essayer d'avoir des relations, faire des choses de temps en temps entre voisins quoi. Quand on emménage dans ce type d'immeuble, de toute façon on n'est pas là pour être enfermés non plus je pense. On est là aussi parce qu'on a une idée de comment vivre ensemble. On a déjà un truc en commun, c'est d'être attentifs sur l'environnement. Et donc ça crée forcément un lien.*
> *F : oui, très vite, dès juillet, on s'est réunis pour un pot collectif, pour pouvoir discuter des problèmes de chacun, et puis se connaître un peu »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Avant la livraison, un groupe de propriétaire avait lancé une initiative d'achat groupé d'électroménager. Ils avaient pour cela reçu une aide de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie afin d'acquérir un équipement peu consommateur d'énergie. Cela a été une première manière de faire connaissance et de marquer un investissement dans ce projet commun. Des moments collectifs réguliers ont ensuite été organisés afin de discuter des problèmes techniques rencontrés dans la résidence, puis pour planifier une gestion des parties communes qui se fait sur le mode de l'auto-organisation. Deux fois dans l'année les habitants se réunissent pour effectuer les petits travaux d'entretien :

> *« H : Tous [les habitants] avaient des problèmes, il y avait du bruit, des ventilations qui pulsaient à mort. Donc, ça a été l'excuse un peu pour le pot de se revoir, ce qu'on allait faire comme démarches. Et puis ce qui est bien c'est que ça a continué, ça s'est pas arrêté au bout d'un moment, pour des pique-niques, des réunions de foot…*
> *F : aujourd'hui encore on se regroupe, on fait des travaux communs. Par exemple, nettoyer le rez-de-chaussée, l'autre mois on l'avait fait. Et puis toutes les vitres, tout ça. Plutôt que de payer, sinon c'est le collectif qui paye de toute façon. Et puis ça reste des moments très sympas. On bosse mais ça reste sympathique, on échange. »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Ces travaux collectifs sont à la fois une manière de réduire les charges d'entretien de la résidence, et de créer de véritables moments d'échange.

Ce couple arrivé en 2011 a rencontré ses voisins à travers ces initiatives d'habitants mises en place dans la résidence. Pour eux, il est important d'avoir des actions communes qui rassemblent les habitants et les associent dans un projet commun :

> *« F : Il y a eu une réunion compostage. Ce qui m'a permis de rencontrer des voisins. C'était une bonne occasion. Ensuite il y a eu un nettoyage des parties collectives, ce qui a permis de rencontrer aussi des voisins. Mais, c'est vrai qu'en vidant un bac de compost ou en remettant des vis, c'est une façon vraiment chouette de rencontrer ses voisins.*
> *H : Oui c'est un effort commun qui du coup force un peu à discuter.*
> *F : Un partage des tâches ça met un peu tout le monde sur un pied d'égalité, où on se demande pas ce que les gens font dans la vie. On commence pas par ça, mais on commence par « passe-moi le produit ». Et ça change tout dans les relations avec les gens. [...] C'est avec des actions ensemble qu'on se soude aussi »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Ils ont ensuite organisé des soirées à destination de leurs voisins, chez eux, ce qui leur a permis de rencontrer des habitants qu'ils connaissaient peu. Le couple a par exemple proposé à ses voisins de les initier au jeu de Go :

> *« Typiquement le genre de choses que je ne pense pas que j'aurais fait dans n'importe quelle autre résidence. J'avais mis une affichette, et j'avais proposé de faire une initiation, et il y avait deux personnes qui étaient venues. [...] Je trouvais ça sympa, c'est pas compliqué, une affichette, des gens qui passent et on passe un bon moment »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

L'architecture du bâtiment facilite cette vie collective. Les habitants sont amenés à croiser régulièrement leurs voisins sur les coursives qui desservent chaque étage, qu'ils assimilent à une rue privative (« *les coursives c'est vrai que ça fait un peu rue, on se voit comme ça* », entretien n°12). Ils investissent d'ailleurs ces coursives comme de véritables espaces collectifs permettant la rencontre :

> *« F : Ca nous est arrivé d'installer des tables et de faire un pot collectif après avoir travaillé ensemble.*
> *H : A un moment donné on se demandait si on allait pas s'installer un petit banc là. Au cas où les voisins passaient, s'arrêter, boire un coup. Comme ça c'est sympa, on boit un coup, d'autres voisins nous rejoignent etc. »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Selon les enquêtés, l'esprit de départ de la résidence ne disparait pas avec les déménagements successifs. Comme c'est le cas dans tout le quartier, la mobilité résidentielle est importante chez les habitants de Salvatierra. Il semblerait cependant que cela n'ait pas mis en péril le projet collectif qui avait fondé Salvatierra :

> *« F : C'est vrai que ça a pas mal bougé depuis le début, ça s'est hyper renouvelé. Je ne sais pas combien de familles on est qui restent, mais pas tant que ça je pense.*
> *H : Du fait de ces familles qui s'agrandissent. C'est un peu dommage quelque part, parce que du coup ça permet pas de créer des relations sur la durée. Il y a sans cesse des nouveaux habitants, et puis c'est normal, ils s'impliquent pas pareil au début, ils connaissent pas, on leur explique le fonctionnement. Ça met toujours un peu de temps.*
> *F : Et puis c'est des gens qui n'ont pas vécu le début de l'immeuble, la construction, donc c'est pas pareil »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Cette dynamique persisterait d'une part parce que les nouveaux arrivants sont informés des spécificités de Salvatierra et, comme l'exprime une enquêtée, parce que cet état d'esprit est « contagieux » :

> *« Ce qui est bien c'est que ces valeurs, ça se perd pas. Quand vous achetez là, vous êtes un peu au courant, c'est aussi un peu plus cher, donc forcément il faut avoir une motivation pour acheter. Et cette ambiance c'est un peu contagieux, au bout d'un moment, la plupart adhèrent à l'idée »* F, 39 ans, couple, arrivée en 2007, propriétaire à Salvatierra, n°22

Cette enquêtée met en avant le partage de valeurs par ces habitants. Elle explique que l'installation à Salvatierra relève d'un choix assumé puisque le prix d'achat serait plus élevé qu'ailleurs.

Un autre ménage différencie les locataires et les propriétaires, selon eux davantage sensibilisés aux spécificités de Salvatierra et donc plus enclins à s'investir dans la dynamique collective :

> *« F : Dans un immeuble où il y a 43 appartements, il y a 50% qui s'en foutent. Mais je crois que le choix des personnes qui viennent, qui habitent, peut-être pas en location, mais dans l'achat, je pense qu'ils sont sensibles à l'argument qu'il n'y a pas de toxicité dans les colles, dans les isolants, qu'il y a eu une bonne isolation thermique etc. [...]*
> *Q : Et pas ceux qui sont en location ?*
> *F : Je pense qu'ils viennent moins là pour ça. [...] Ils ne savent pas forcément avant de venir que c'est comme ça ici. C'est pas forcément négatif, certains en prennent conscience. Mais bon, je pense qu'ils sont moins portés là-dessus.*
> *H : D'ailleurs on les voit moins quand on fait des actions. Quand t'es en location t'es moins attaché. »* Couple, 61 et 65 ans, arrivés en 2001, propriétaires à Salvatierra, n°1

Au-delà de cette échelle du voisinage que nous avons analysée ici à travers l'ilot résidentiel et l'exemple spécifique de l'immeuble Salvatierra, les espaces publics apparaissaient comme des lieux majeurs de sociabilité à l'échelle du quartier. Le parc, central dans la conception du projet urbain, constitue un lieu particulier d'interactions sociales.

III.3. Le parc et les espaces publics comme supports des sociabilités à l'échelle du quartier

Le parc de Beauregard est considéré comme le lieu central du quartier, tant par les concepteurs du projet, par les aménageurs et gestionnaires, que par les habitants rencontrés. Il constitue à la fois une couture et une délimitation entre le « Nord de Beauregard » et le « Sud », et se prolonge dans le quartier par un réseau de haies bocagères associées à des creux ou talus caractéristiques du bocage traditionnel breton. Les pratiques des habitants sont très liées à ces espaces structurants du quartier, notamment lorsqu'ils ont des enfants. Il constitue un lieu de rencontre entre parents :

> *« Lorsque j'étais seule, ça m'arrivait assez régulièrement d'aller au parc avec ma fille, histoire qu'on ne reste pas enfermées. Et je savais qu'il y avait des chances de trouver d'autres enfants »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

Les aménagements différenciés du parc (constitués à la fois de pelouses, prairies, équipé de jeux d'enfants, d'appareils de gymnastique) permettent à des publics relativement différents de le fréquenter :

> *« On a rencontré beaucoup de gens au parc des grenouilles avec les filles qui y vont jouer, surtout quand il faisait beau. [...] C'est un aménagement qui plaît bien aux enfants, ils aiment bien s'y retrouver, et ils retrouvent des copains et des copines, ils y restent parfois assez longtemps. Et la prairie c'est agréable pour aller parfois courir, jouer… A la limite, moi, des fois, je vais à côté sur la pelouse, lire en les regardant »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Une enquêtée remarque que cette conception du parc, ouverte sur le quartier et à l'écart des rues passantes, donne un sentiment de liberté et de sécurité par rapport aux autres parcs rennais qu'elle a connus :

> *« Là pour les enfants c'est bien. Quand on a de jeunes enfants, c'est sympa. Le petit parc des grenouilles a beaucoup de succès avec les enfants. Ce qui est bien en plus, c'est que là on peut lâcher les enfants, on n'est pas sur leur dos sans arrêt, parce que c'est grand, il n'y a aucun danger, pas de voitures et tout, en même temps on voit bien… Et puis il y a toujours du monde donc c'est aussi rassurant et puis il y a toujours des petits copains et copines »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

Pour l'une des personnes interrogée[1], la conception du quartier va à l'encontre de tendances individualistes de la société, qu'il regrette. Pour lui, le parc, comme d'autres espaces publics, permet aux gens de se rencontrer.

Le parc, comme les chemins creux, sont en effet privilégiés par les habitants pour se déplacer dans le quartier, que cela soit pour se rendre sur la place commerçante ou rejoindre un arrêt de bus :

> *« Quand on va faire les courses à pied, par exemple en allant au Super U, on traverse le parc, et on prend les chemins au milieu des immeubles. Donc on croise beaucoup de gens comme ça. »* F, 47 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2011, locatif social, n°10

[1] H, 35 ans, marié, 2 enfants, arrivé en 2009, locatif social, n°20

Ces aménagements sont aussi des lieux de promenade pour une forte proportion de nos enquêtés, notamment pour les personnes retraitées ou les parents avec enfants :

> *« Il y a beaucoup de verdure ici. En puis ils ont fait des petites allées c'est intéressant. Là l'allée piétonne, une fois qu'elle va être toute aménagée, on peut aller jusqu'en haut, c'est bien. Ça fait plein d'endroits pour se promener. Nous on va faire un tour, promener le chien, sortir un peu quoi. »* Couple, 68 et 64 ans, arrivés en 2005, propriétaires, n°21

Enfin, les propriétaires de chiens ont témoigné à de nombreuses reprises du rôle que pouvait jouer leur animal dans leurs sociabilités au sein des espaces publics. En effet la possession d'un chien implique pour ces personnes des pratiques quotidiennes du parc, et de l'enclos réservé à ces animaux. C'est par ces pratiques répétées dans le parc que plusieurs enquêtés, particulièrement les retraités, expliquent avoir rencontré d'autres habitants du quartier. Certains ne se connaissent que de vue, mais se croisent tous les jours, d'autres se donnent rendez-vous afin de promener leur chien tout en discutant.

La place commerçante est moins signalée comme un espace de rencontre par les habitants. Dans les faits cela s'explique par la présence importante de restaurants qui ne s'adressent pas réellement aux habitants mais davantage aux usagers, salariés des administrations voisines, qui ne s'aventurent guère au-delà de cet espace. Seul le supermarché et le marché hebdomadaire semblent être un espace de pratiques communes, mais davantage comme « *dépannage* » (entretien n°2) que comme lieu de consommation habituel.

III.4. L'école, un repère pour les parents

L'école est un lieu investi largement par les habitants. Cet investissement s'explique pour les parents car il est le lieu de scolarisation d'un grand nombre d'enfants du quartier ; pour ceux qui n'ont pas d'enfant il constitue néanmoins un support à l'identité du quartier. L'école représente un symbole fort pour le quartier :

> *« Le cœur du quartier c'est un peu l'école, c'est là qu'il y a le plus d'animation, tous les jours. C'est un endroit important pour Beauregard je pense. »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Pour un autre enquêté, « *l'école c'est le centre du quartier. C'est un peu là où il y a la vie du quartier, parce qu'il y a énormément d'enfants et donc beaucoup de parents* »[1].

L'école constitue un lieu de socialisation majeur pour les parents, qui se retrouvent lors des entrées et sorties des enfants, puis éventuellement après les heures de classe dans les parcs du quartier ou dans la brasserie sur la place commerçante :

> *« J'ai rencontré d'autres parents à l'école, qui sont devenus des copains. [...] Souvent on essaye d'aller boire un verre après les sorties d'école le vendredi. Bon le bar ferme tôt mais c'est un moment où se retrouve à plusieurs c'est sympa. »* F, 43 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2006, propriétaire, n°28

[1] H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Une autre habitante s'est investie dans l'association de parents d'élèves, très mobilisée à Beauregard :

> *« Il y a beaucoup de parents, donc forcément l'école ça devient un peu le centre du quartier. C'est là que les gens ont le plus de chances de se croiser, de discuter. Avec l'association on essaye de rendre ce moment sympa, je pense que c'est un endroit où on peut vraiment faire vivre le quartier. »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, arrivée à Rennes en 2007, propriétaire, n°6

La construction d'une deuxième école, réclamée depuis plusieurs années, fait l'objet d'une forte mobilisation des parents d'élèves et de l'association des « Parents z'animés ». Des évènements ont été organisés (pétitions, concerts, réunions publiques) afin de sensibiliser les parents et de porter ce besoin auprès de la ville de Rennes. Cette nouvelle école ouvrira finalement à la rentrée 2015. Dans les discours des enquêtés, qu'ils aient des enfants scolarisés ou non, ce sujet est très souvent abordé (dans 17 entretiens sur 28), signe de l'attachement que les habitants portent à cet équipement dans le quartier.

III.5. Les activités et évènements associatifs structurent la vie de quartier

La vie associative du quartier est intense, notamment autour de l'association d'habitants Vivre à Beauregard, qui compte plus de 250 adhérents. Proposant des activités très diverses, à la fois sportives, culturelles, éducatives, ou à destination plus spécifiquement des parents (ateliers parentalité), elle rassemble des publics très divers. Toujours très investie dans l'aménagement du quartier, elle présente à travers une lettre d'information régulière l'avancée du projet urbain, les prochaines réunions publiques etc. Pour les habitants rencontrés, l'association constitue le creuset des dynamiques collectives du quartier, elle structure les animations du quartier.
La lettre d'informations réalisée par Vivre à Beauregard semble être l'un des premiers vecteurs d'intégration des nouveaux arrivants :

> *« Un des points déterminants dans l'intégration dans le quartier, ça a été un prospectus de l'association Vivre à Beauregard. [...] Il y avait l'annonce d'une réunion publique sur l'aménagement du quartier, on est allés. Et ça nous a passionnés. C'était dans les premiers mois, on a eu coup sur coup la réunion de quartier, la première réunion de copro. [...] On s'est vraiment sentis intégrés. »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Ils y trouvent des informations pratiques de différents ordres qui leur permettent de mieux connaître le quartier et son évolution. D'ailleurs certains ont participé lors des premiers mois aux pots d'accueil que l'association organise afin de se présenter aux nouveaux arrivants et de les emmener faire une balade de découverte du quartier et des principes du projet. Ils sont dès leur arrivée sensibilisés à la vie de quartier existante et aux actions menées par l'association, et reçoivent chacun un panier bio en partenariat avec l'Entreprise d'Insertion des Jardins du Breuil située à proximité.

L'association organise chaque année depuis 2002 la fête de quartier, qui constitue un évènement fort de la vie du quartier. A cette occasion, de nombreuses associations intervenant à Beauregard sont invitées à se présenter, des animations diverses sont proposées destination des enfants mais aussi des adultes.

Figure 76 : L'association d'habitants « Vivre à Beauregard » lors de la fête annuelle de quartier

Photographie : auteur, 2011.

La plupart des personnes interrogées participe régulièrement à cet évènement, voire participe à l'organisation, qui mobilise un grand nombre d'adhérents de l'association. Comme l'explique un enquêté[1], il s'agit pour lui de marquer son appartenance à Beauregard, tout en s'informant sur la vie du quartier.

Le vice-président de l'association souligne que cette fête est une occasion de sensibiliser les habitants à des sujets qui ont trait à l'écologie, aux inégalités ou aux questions éducatives :

> *« La fête c'est pour avoir un grand moment qui rassemble tout le monde, et ça marche, à la dernière il y a eu plus de 800 personnes, c'est beaucoup pour le quartier. C'est une des plus grandes de Rennes. Et on fait de l'éducation populaire, on monte un chapiteau sur l'avancée du projet, on fait venir des associations sur l'écologie, on projette des films. C'est important pour nous. C'est pas juste une fête c'est aussi pour conscientiser »*[2]

La maison de quartier, qui a ouvert ses portes en septembre 2014, est pensée comme un lieu qui permettra d'amplifier ce mélange des publics. Conçue dès le départ en prenant en compte certains besoins des habitants[3], elle se veut être un lieu de proximité et d'éducation populaire, fédérateur pour la vie du quartier. Elle sera gérée par une autre association, plus professionnalisée, présente sur plusieurs quartiers du Nord-Ouest de Rennes, la Ferme de la Harpe. Au sein de cet équipement les différentes associations du quartier pourront avoir accès à des bureaux, salles d'activités, salles des réunions.

---

[1] Couple, 68 ans, arrivés en 2009, propriétaires, n°15
[2] Entretien du 28 novembre 2011
[3] Dans le cadre d'une démarche participative ayant eu lieu à partir du printemps 2012

Ce décalage entre l'installation des habitants et l'arrivée d'équipements de quartier, pourtant largement critiqué par les enquêtés, est justifié par l'aménageur du quartier. Pour lui, « i*l faut 10 ans pour construire un quartier, 10 ans pour l'habiter, 10 ans pour le faire vivre* »[1]. Il souligne néanmoins que l'aménageur (la Société d'Economie Mixte Territoires et Développement) a accompagné dès le début l'association d'habitants dans ses démarches, en intégrant notamment certains frais liés à l'organisation de la fête de quartier ou à l'accueil des habitants dans le budget de la ZAC. Il explique :

> *« Ce n'est pas à nous d'imposer une vie de quartier. C'est aux habitants de la créer. Mais en tant qu'aménageur on ne pouvait pas dire « on vous a construit ça, maintenant c'est à vous », j'estime que ça fait partie du projet que de le faire vivre, donc on a fait une ligne budgétaire spécifique pour que ça soit vraiment du ressort de la ZAC. D'autant plus qu'on était assez large financièrement, puisque toutes les réserves foncières qu'on avait ont évité beaucoup de frais »*[2]

Pour la suite du projet urbain, l'objectif est de prévoir l'adaptation des espaces, afin d'intégrer de potentielles opportunités de construction (telles qu'ont pu l'être Salvatierra, ou encore le Fonds Régional d'Art Contemporain), ou encore de nouvelles contraintes (comme celle d'une densification plus importante des nouvelles tranches). Cette volonté de prendre en compte ces opportunités en adaptant le projet concerne aussi d'éventuels équipements à destination des habitants. Une seconde école verra le jour à la rentrée 2015, ainsi qu'une salle multisports, dans les nouvelles tranches du projet.

III.6. Une valeur de diversité partagée

Finalement, l'une des valeurs clés dans les discours des habitants interrogés est celle de l'ouverture à l'altérité. Cette adhésion des habitants à la diversité est abordée dans les entretiens par une valorisation de la mixité sociale telle qu'elle est largement promue par les pouvoirs publics. De nombreux habitants s'estiment attachés à vivre dans un quartier mixte, tant du point de vue social, que de l'habitat (et donc des statuts d'occupation), ou encore ethnique. Une habitante est satisfaite de la diversité des habitants habitant à Beauregard, que cela soit une diversité de situations familiales, d'âges, ou une mixité ethnique. Il s'agit pour elle d'un gage d'amélioration du quartier :

> *« Ça va évoluer dans le bon sens, parce qu'on est dans une bonne mixité. Il y a des familles, des gens jeunes, des moins âgés, des gens seuls etc. Il y a un peu tous genres de populations. Peut-être plus avec des enfants. Mais autrement des gens de toutes nationalités aussi. Comme ici il y a des indiens au rez-de-chaussée, la dame à côté est musulmane enfin arabe… Il y a des noirs et tout. Non c'est bien, c'est mixte quoi. »* F., 52 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2009, locatif social, n°9

Un enquêté ayant lui-même profité d'un programme d'accession sociale à la propriété valorise la mixité des programmes qui sont créés dans le quartier, qui permettent selon lui d'obtenir une diversité de peuplement. Pour lui cette diversité se fait en mélangeant des logements sociaux et des logements privés :

---

[1] Atelier participatif « Beauregard et le DD », le 6 avril 2013
[2] Entretien du 4 avril 2013

> *« A Rennes ils font l'effort de faire une mixité en mélangeant un peu les locataires et les propriétaires. Ça c'est bien, ça évite de faire des ghettos. Et comme ça ça crée des liens. Moi je vois, je connais pas mal de gens dans les logements sociaux en face, j'ai aucun problème, c'est des gens très bien »* H, 36 ans, seul, arrivé en 2003, propriétaire, n°11

Un couple de locataire du secteur social explique que la mixité à l'échelle des ilots a un intérêt pour eux, notamment lorsqu'il s'agit de faire remonter des revendications auprès du syndic. D'après eux, les propriétaires, qui sont regroupés dans un bâtiment central dans la résidence, ont plus de facilité pour se faire entendre :

> *« H : Il y a une différence entre les propriétaires d'ici et les propriétaires de là-bas. Parce que ici c'est des gens qui ont acheté, c'est de l'accession à la propriété. Il y a des endroits où c'est des gens qui ont acheté pour louer. C'est pas pareil, les gens s'investissent moins.*
> *F : Pour nous c'est bien qu'il y ait des propriétaires. [...] Parce que quand les propriétaires se plaignent ça remonte plus vite. Ils ont acheté, ils n'ont pas envie que ça se dégrade. Nous attention on n'est que locataires. C'est pas à nous »* Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

Selon eux, ce mélange de locataires et de propriétaires permet de garantir un entretien de l'ilot, car ces derniers chercheraient à préserver la valeur de leur bien.

Par ailleurs, ce même couple, qui se revendique comme « *totalement pour la mixité* », joue un rôle de régulateur des conflits qui peuvent se produire entre les habitants de leur résidence. Leur position de personnes âgées leur semble être un facteur d'apaisement lorsque des problèmes surgissent entre voisins.

Plus largement, cette mixité sociale se réaliserait dans les divers espaces du quartier, espaces publics, ilots résidentiels, et comme l'explique cette mère d'élève, à l'école :

> *« Je suis vraiment militante de cette mixité sociale. [...] Il faut se mélanger, vivre avec d'autres personnes. Et c'est aussi par l'école, parce que là tous les enfants vont à la même école. Là ça crée vraiment un mélange. [...] On voit même que tout le monde participe à ce qu'on fait, la fête de l'école, les spectacles. C'est vraiment mélangé. »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007, propriétaire, n°6

Un autre habitant fait le constat d'une surreprésentation des jeunes ménages, et d'une mixité intergénérationnelle assez faible. Mais, ce serait pour lui bénéfique car la présence nombreuse de jeunes ménages permettrait de dynamiser le quartier :

> *« C'est vivant au moins. C'est des gens qui bougent, qui ont plein de projets, qui sortent et tout. [...] On croise quelques retraités, personnes âgées un peu. [...] Mais c'est vrai que c'est pas majoritaire. Loin de là. C'est surtout des jeunes couples hein, mais bon ça fait un bon terreau du coup pour monter des choses»* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Cependant certains regrettent la présence trop importante d'étudiants selon eux. Ils estiment que ces étudiants ne font pas vivre le quartier, puisqu'ils ne sont présents qu'en semaine.

Cette homogénéité des situations familiales et sociales des ménages, mais aussi un partage de valeurs et d'aspirations a abouti à la construction d'une « communauté de destin ».

IV. Des pionniers solidaires : la construction d'une « communauté de destin »

Nos entretiens auprès des habitants montrent que le vécu de situations communes depuis les premières livraisons de logements, a favorisé un sentiment d'appartenance à une communauté de destin. Plusieurs situations communes vécues par les habitants du quartier, qu'elles soient liées à l'installation dans le quartier, à leurs situations familiales ou à leur implication dans la vie du quartier, permettent d'expliquer l'émergence d'un « nous » collectif.
L'arrivée dans un quartier encore en construction est ressentie dans nos entretiens de manière ambivalente : d'une part ces discours sont marqués par les difficultés liées aux chantiers (pour les enquêtés habitant à proximité d'immeubles en construction), d'autre part une certaine nostalgie est perceptible, lorsque les enquêtés abordent les premiers moments collectifs qu'ils ont vécu notamment au sein de leurs résidences.

IV.1. L'expérience du quartier en chantier réunit les premiers habitants

Depuis 1998, les habitants sont amenés à côtoyer des chantiers en cours, et ses nuisances. Ces difficultés se sont doublées les premières années d'un manque d'équipements et de transports, ainsi que de l'enclavement relatif du quartier. Les habitants rencontrés qui ont vécu ces premières années dans le quartier racontent les difficultés qu'ils ont pu connaître, tant à l'intérieur des logements que dans vie quotidienne :

> *« Les logements étaient à peine terminés, la peinture pas sèche […] et puis le quartier était en plein chantier, il y avait de la poussière partout, des camions, des grues… »* F, 78 ans, couple, arrivée en 2006, locatif social, n°5

Ce sentiment d'essuyer les plâtres a été une déception chez certains, le quartier n'étant pas celui qu'on leur avait promis lors de la vente :

> *« On nous avait parlé d'un beau quartier, avec des belles images sur le papier. Mais on n'avait pas vraiment anticipé qu'il y aurait des travaux partout pendant plusieurs années »* Couple, 68 ans, arrivés en 2009, propriétaires, n°15

D'autres relativisent ces difficultés, expliquant que les chantiers sont inhérents au choix d'habiter dans un quartier neuf et en plein développement :

> *« Les points négatifs c'est que c'était en travaux. Donc il n'y avait pas de stationnement, il y avait de la poussière, puisque c'était en construction. Mais c'est ça le neuf, quand tu choisis d'habiter dans du neuf c'est comme ça »* H, 35 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2009, locatif social, n°20

Figure 77 : L'omniprésence des chantiers de construction dans le quartier

Photographies : auteur, avril 2011

A ces chantiers persistants s'ajoute pour les habitants l'absence de transports en communs, de services ou encore de commerces[1]. Associée avec un certain éloignement de Villejean, cette situation a semble-t-il créé une représentation particulière de Beauregard pour ses habitants :

> *« On était on peu perdus au bout de tout. En gros c'était quelques immeubles posés au milieu des champs, il n'y avait pas de bus, pas d'école, rien. C'était un peu les cowboys au far west »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

De nombreux articles de journaux relatent cette absence de vie sociale et d'équipements pendant les premières années, Beauregard étant alors qualifié de « *quartier-dortoir* »[2].

Les habitants arrivés dans les premières constructions du quartier expriment souvent une ambigüité quant aux premières années qu'ils ont vécues à Beauregard. Du fait de l'omniprésence des chantiers, des nuisances qui leur sont liées, et du manque d'équipements et commerces, l'emménagement a été suivi de moments difficiles. Mais comme l'explique cette habitante :

> *« On était un peu des pionniers, du coup on se connaissait presque tous […] il fallait être solidaires pour vivre au milieu de la poussière, loin de tout »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

Ces difficultés partagées par les premiers arrivants se sont notamment manifestées au cours des moments collectifs (premières réunions publiques notamment), au cours desquels a émergé un sentiment de partage d'intérêts communs toujours présent dans les mémoires des habitants qui sont restés :

> *« Il y avait une vraie solidarité. C'était pas facile tous les jours, mais au fur et à mesure qu'on discutait, on s'est rendu compte qu'on avait les mêmes difficultés, que c'était pas uniquement chacun de son côté »* F, 78 ans, couple, arrivée en 2006, locatif social, n°5

Ce sentiment est ambivalent : entre souvenir des difficultés vécues et nostalgie d'une solidarité forte. C'est ce vécu ambigu qui fonde ce qu'une habitante qualifie d' « esprit pionnier » :

---

[1] La place commerçante n'a été inaugurée qu'en 2007.
[2] Ouest France, le 22 octobre 2003

> *« Quand on est arrivés, on était tellement au milieu de rien, que les seuls gens qu'on voyait c'étaient les autres habitants. Du coup on s'est mis à discuter en bas, on a vu aussi avec le syndic pour résoudre nos problèmes. C'est comme ça qu'on s'est connu avec les voisins. On avait l'impression d'être perdus au milieu de nulle part. C'est un peu l'esprit pionnier »* F, 46 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2005, locatif social, n°16

Les réunions de copropriété, les réunions publiques existantes ont été investies par ces habitants comme des lieux pour porter leurs demandes. C'est dans ces différents lieux de discussion qu'a pu se conforter une certaine solidarité entre habitants confrontés aux mêmes questionnements, aux mêmes difficultés quotidiennes. Cette solidarité des débuts et cette disponibilité à l'ouverture des habitants permettent d'établir des relations sociales :

> *« Dans un quartier qui se construit, c'est plus facile de se créer des relations parce qu'il y a beaucoup de gens qui arrivent et tout le monde est un peu prêt à faire des rencontres. Plus facilement que dans un quartier qui est déjà existant. Et puis avec les enfants ça se fait rapidement aussi, par l'école, les copines des enfants, on rencontre les parents etc. »* H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

Les premiers liens se nouent après les déménagements, notamment au sein des ilots résidentiels. Plusieurs enquêtés ont fait part de moments collectifs, qu'ils aient été organisés par les bailleurs sociaux (lors de la remise des clés par exemple) ou par des voisins eux-mêmes :

> *« Archipel ils ont fait un truc bien, ils ont organisé un petit buffet un peu symbolique pour donner les clés des appartements. L'air de rien, il n'y avait pas tout le monde, mais on a pu commencer à se connaître. Après, quand on se croisait dans le couloir ou aux parkings, on savait à peu près qui on était »* Couple, 69 et 60 ans, arrivés en 2009, locatif social, n°8

Les enquêtés remarquent cependant que le quartier s'anime au fil des mois qui suivent leur emménagement, et « prend vie » par l'arrivée de nouveaux habitants dans les immeubles construits, par l'achèvement des travaux dans les espaces publics etc. :

> *« J'étais dans les premiers de la résidence à aménager, donc il n'y avait pas trop de voisinage, c'était assez désert. [...] C'est un peu froid quand on arrive comme ça dans un quartier neuf, une résidence neuve. Les végétations étaient pas encore plantées, il y avait des constructions, [...] ça faisait un peu Beyrouth. Mais on sent l'évolution, parce que les résidences sont installées, on voit les plantes, les gens et tout. Et plus on approche, et plus on voit que ça prend vie. »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

L'animation progressive du quartier est vécue comme un défi par les habitants, pour certains qui souhaitent participer à l'évolution de la vie collective à leur manière, pour d'autres qui recherchent simplement une amélioration de leur environnement par l'installation de nouveaux équipements, de nouveaux commerces etc. Ils veulent « en être », comme le dit cet enquêté :

> *« Je me considère encore en phase d'installation. Parce que les structures qui sont en projet, ça fait partie de l'installation des habitants aussi. Si on me demandait de partir maintenant alors que je n'ai pas encore pu voir comment pouvaient se développer ces structures c'est frustrant. J'ai envie de voir comment ça se développe. Et y contribuer d'une certaine façon si je peux. »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

Allant plus loin dans ce sentiment, une enquêtée ressent une certaine exaltation à emménager dans ce quartier en chantier. Elle fait ainsi le lien entre sa situation personnelle, et l'émergence du quartier de Beauregard :

> *« J'adorais l'idée d'être dans un quartier en chantier. […] Je me disais que n'étant pas rennaise, ne connaissant pas la région, le fait d'être dans un quartier neuf, en construction, on était un peu… on n'avait pas d'identité, pas d'accroche, donc je me disais que c'était intéressant que ça se passe dans un quartier qui lui aussi avait tout à construire au niveau de son histoire. C'est enthousiasmant quand même. Ça donne envie de monter des trucs »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007 propriétaire, n°6

Elle décrit ainsi son emballement pour ce quartier où tout reste à imaginer, à construire. Elle explique que la livraison de certains espaces publics et équipements (la place commerçante en l'occurrence) a accentué cet esprit de découverte chez les habitants du quartier :

> *« On sentait que nous on était arrivés à un tournant du quartier, parce qu'on est arrivés au moment de la livraison de cette place. Et je pense qu'avant, l'ambiance devait être complètement différente parce qu'il n'y avait pas un commerce, il n'y avait pas un lieu de regroupement. […] Et du coup, moi j'ai senti qu'en 2007 il y avait un peu d'effervescence »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007 propriétaire, n°6

Plus largement, cette envie de voir le quartier grandir relève aussi de la construction d'une identité spécifique. Cela se traduit pour de nombreux ménages par des balades régulières autour des chantiers, afin de voir le quartier en train de se faire, les espaces publics prendre forme et imaginer la vie future des habitants. D'autres ménages ont par exemple conservé une revue de presse du quartier afin de garder une trace de cette histoire, ou ont constitué des albums photos des chantiers, qu'ils n'hésitent pas à montrer lors des entretiens.
Plusieurs habitants relèvent l'importance du bulletin d'information produit par l'association d'habitants, des réunions publiques qui sont organisées ou des espaces d'information sur le projet urbain proposés lors des fêtes de quartier. Cette fonction identitaire du quartier en évolution est explicitée au cours de nombreux entretiens :

> *« On va se balader aussi dans le quartier le weekend, quand il fait beau. C'est bien de voir le quartier s'agrandir, de voir ce qu'il y aura de l'autre côté. Parce que finalement c'est ça aussi, c'est Beauregard, c'est notre quartier quoi. On s'attache aussi à ce qui se fait, on est là depuis le début, c'est pas rien »* F, 78 ans, couple, arrivée en 2006, locatif social, n°5

IV.2. Vivre à Beauregard : une association créée par les pionniers

Face aux difficultés rencontrées, notamment liée à l'absence de services et de commerces dans le quartier, un groupe constitué d'habitants « pionniers » a lancé une première mobilisation pour l'implantation d'une crèche dans le quartier. Les ménages du quartier, relativement jeunes, étaient en effet confrontés à l'absence d'équipement à destination de leurs enfants, notamment en bas âge. Cette mobilisation relativement spontanée a pris la forme d'une pétition et d'une étude des besoins réalisée par les habitants dès 2002 ; elle a abouti à l'obtention d'un accord après quelques mois de négociation. Cette crèche a finalement été livrée en 2008. Cet épisode de la mobilisation autour de la crèche restera comme un moment crucial de l'histoire sociale du quartier : elle a permis de souder quelques « pionniers » autour d'enjeux communs qui se sont ensuite portés sur l'école avec l'évolution des âges des enfants, et a permis de donner une visibilité aux besoins exprimés par les habitants auprès de l'aménageur du quartier et des acteurs locaux.

Cette volonté de participer pleinement à la création du quartier fonde le projet de l'association d'habitants « Vivre à Beauregard » (VAB) créée en 2008 : ses statuts insistent sur la volonté de « *prendre part à l'aménagement du quartier* » et à « *encourager le lien social* ». Comme l'explique la présidente de l'association :

> *« Quand on a créé Vivre à Beauregard, on avait surtout envie de s'investir dans la construction du quartier, de donner notre avis, d'accélérer certaine choses. C'était un peu compliqué de vivre ici, on n'avait pas grand-chose sur place, du coup on était assez revendicatifs, sur la crèche, sur l'école… »*[1]

Mais, au-delà d'actions d'information des habitants et de revendication sur l'aménagement du quartier, les actions de l'association se sont rapidement portées sur l'animation de la vie de quartier, en proposant des activités sportives ou culturelles, ou en organisant une fête de quartier annuelle. Ce volet est d'ailleurs soutenu par l'aménageur du quartier qui y voit une manière de faire vivre Beauregard au-delà du projet urbain :

> *« Vivre à Beauregard, ils se sont créés en réaction au projet urbain, sur l'école, sur les stationnements etc. Mais on leur a dit que si ils voulaient qu'on les aide il fallait qu'ils soient avec nous, donc plus sur d'autres choses, répondre aux besoins des habitants sur la vie de quartier. C'est pas pour autant qu'ils ne doivent pas avoir des revendications, c'est leur rôle aussi de nous interpeler. Mais pour nous l'important c'est que le quartier vive »*[2]

L'association a donc été intégrée aux groupes de travail mis en place depuis 2004 (groupe de travail circulation, groupe de travail aménagement). Dans ces différentes instances, l'association est devenue un porte-voix des attentes des habitants auprès des acteurs locaux.
La nature des revendications et des actions portées par l'association est révélatrice de la spécialisation des besoins exprimées, d'abord sur la question des enfants et sur le cadre de vie, puis plus généralement sur la « vie de quartier » autour d'activités sportives et culturelles. L'action de l'association au sein des commissions de concertation mises en place par l'aménageur et la ville traduit ces sensibilités, en cherchant à préserver un cadre de vie jugé privilégié.
L'association comporte aujourd'hui plus de 250 adhérents, qui participent de manières très diverses aux activités proposées, qu'elles soient culturelles, sportives, ou davantage liées à l'enfance ou au devenir du quartier.

Les regards que portent nos enquêtés sur les activités de l'association traduisent la préoccupation d'avoir un relais entre les habitants et les acteurs locaux tels que l'aménageur ou la mairie, sur des sujets relativement variés. Une enquêtée investie dans plusieurs associations locales (à Beauregard et Villejean) explique le rôle que peut avoir VAB en faisant remonter des revendications des habitants :

> *« A la sortie du petit pont, quand on traverse, c'est dangereux, il n'y a pas de signalisation pour les piétons. Il manque je sais pas un panneau, des bandes ou quelque chose. Mais ça peut être réglé, l'association est justement faite pour ça aussi, pour transmettre le message là-haut. »* F, 78 ans, couple, arrivée en 2006, locatif social, n°5

---

[1] Entretien du 6 avril 2013
[2] Entretien du 4 avril 2013

Mais plusieurs enquêtés valorisent aussi la capacité de créer du lien social que permet l'association :

> *« L'association j'y suis rentré parce que j'avais eu un prospectus dans la boîte aux lettres. J'avais trouvé que c'était intéressant. C'était un compte-rendu de la réunion de quartier. [...] C'est aussi un moyen de connaître des gens. Parce que je crois que c'est aussi utile qu'il y ait une association de ce type qui soit à l'écoute des habitants. On a besoin d'écouter les gens pour faire changer les choses. C'est aussi une mission d'éducation populaire de faire ça, même s'ils ont plein d'activités en dehors, du sport et tout, mais je pense que c'est bien, ça permet de toucher les gens. »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

Il est d'ailleurs assez frappant de voir que certains évènements organisés par l'association VAB sont devenus de véritables modes d'intégration des habitants dans le quartier. Une grande partie des ménages interrogés affirme s'être rendue à la fête de quartier dès son emménagement, et avoir participé à des réunions publiques, à la fois « pour s'informer sur l'avenir du quartier », « pour rencontrer du monde », ou encore pour connaître les activités proposées dans le quartier par l'association. Pour plusieurs enquêtés, l'association d'habitants joue un rôle important dans la construction identitaire du quartier :

> *« Bien sûr qu'on est allé à la fête de Beauregard, c'est normal, t'es du quartier, tu vas y faire un tour, voir ce qui se fait, rencontrer du monde. Après on n'y va pas tous les ans, mais quand on peut s'est normal, c'est aussi ça être du quartier »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Finalement, les engagements dans l'association « Vivre à Beauregard » sont de nature relativement diverses : certains viennent par gout du contact, d'autres pour venir à bout de problèmes rencontrés, d'autres enfin par militantisme, sur des sujets en général plus spécifiques. C'est autour de ces mouvements revendicatifs que se construiront des relations interpersonnelles fortes et surtout cette image de « pionniers » qui colle à ces habitants de la 1ère heure.

V. Le « quartier durable », un creuset d'initiatives

Les acteurs locaux et notamment l'association d'habitants « Vivre à Beauregard » ont cherché à s'appuyer sur cette sensibilité au cadre de vie relativement partagée par les habitants rencontrés, et sur leur envie de s'investir dans la vie du quartier. Ces dynamiques sont devenues le support d'un projet collectif basé sur un développement durable largement redéfini localement. L'association va même jusqu'à parler de « quartier durable » pour définir l'ambition qu'elle porte pour Beauregard.

V.1. De l'attention au cadre de vie à l'engagement pour un « bien vivre ensemble »

L'attention au cadre de vie exprimée par les habitants dans leurs discours, et leur aspiration à s'investir dans une vie collective, se sont formalisées au sein de l'association « Vivre à Beauregard ». D'abord orientée vers des actions relativement classiques, liées à l'animation socioculturelle et à la participation aux instances liées à l'aménagement du quartier, l'association a rapidement développé des démarches autour de la protection de l'environnement.

V.1.a. La naissance d'une « commission développement durable »

L'association d'habitants est née et s'est développée en s'attachant à répondre à des problématiques locales, liées d'abord à l'aménagement du quartier, puis en mettant en place des activités autour de la vie de quartier et de la parentalité.
A partir de 2010 est née une commission « développement durable » interne à l'association, afin de « *développer les actions de protection de l'environnement* ». Selon un ancien responsable de cette commission, il s'agissait ainsi de sensibiliser les habitants à la faune et la flore présentes dans le quartier, en mettant en œuvre des actions relativement sectorielles, notamment liées au nettoyage des déchets dans le parc de Beauregard, à la construction de nichoirs ou encore à l'observation des oiseaux et insectes du quartier, comme cela se fait annuellement lors de la fête de la nature. L'association a été accompagnée financièrement durant 3 ans par le Crédit Agricole d'Ille et Vilaine, a favorisé le développement de ces diverses actions.

Figure 78 : Un « village du développement durable » lors de la fête de quartier de 2013

Photographie : auteur, septembre 2013

Progressivement, d'autres initiatives ont été mises en œuvre, liées davantage aux pratiques des habitants et à une information sur les « bonnes pratiques » à mettre en œuvre. Un ménage s'est justement impliqué dans la commission pour cet aspect « modes de vie » :

> *« Q : Dans quel but avez-vous rejoint la commission ?*
> *Pour faire prendre conscience aux gens des erreurs, enfin de ce qu'ils pourraient mieux faire. Essayer de leur montrer que c'est pas plus compliqué d'aller à pied à la boulangerie, en plus ça coûte moins cher. C'est un peu leur redire des choses basiques pour nous. »*
> Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Une charte de développement durable a été rédigée par les membres de la commission et diffusée au sein des résidences. Des référents volontaires devaient être les relais auprès des habitants et animer ces dynamiques au sien des résidences. L'un des référents, membre de cette commission, explique ainsi les objectifs :

> *« L'idée c'était de donner des points de repère, de rappeler certaines choses, c'était plutôt de dire ce qui est bien ou pas, faire de l'éducation sur ces principes »*[1]

En lien avec cette charte, la commission développement durable a proposé des achats groupés de réducteurs d'eau pour les robinets des logements.

[1] Entretien du 24 septembre 2011

Figure 79 : Charte de Développement durable de Vivre à Beauregard

Commission
Développement Durable

Charte de Développement Durable

5 ENGAGEMENTS POUR UN QUARTIER DURABLE

L'EAU

1°) Je m'engage à limiter ma consommation d'eau

- ✓ *Exemple : j'utilise des réducteurs de débits d'eau, j'évite de laisser couler l'eau, etc.*

LES DECHETS

2°) Je m'engage à réduire et trier les déchets que je produis

- ✓ *Exemple : je favorise l'achat en vrac, les consignes et évite les produits suremballés, j'utilise le composteur collectif pour les déchets organiques, je participe correctement au tri sélectif, je me rends à la déchetterie pour les déchets spéciaux concernés, j'appose l'autocollant « STOP PUB » sur ma boîte aux lettres, etc.*

L'ENERGIE

3°) Je m'engage à essayer de réduire ma consommation d'énergie

- ✓ *Exemple : j'évite de surchauffer mon logement (19°C est la température préconisée) surtout si les fenêtres sont ouvertes, j'utilise des ampoules basse consommation, j'évite de laisser mes appareils électriques en veille, etc.*

LA BIODIVERSITE

4°) Je m'engage à préserver la biodiversité dans et autour de mon logement

- ✓ *Exemple : j'évite au maximum l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides) lorsque je jardine, je limite au maximum mon utilisation d'aérosols insecticides, je crée des lieux d'accueil pour la faune sauvage (mangeoires et/ou nichoirs à oiseaux, refuges à papillons…), etc.*

LE LIEN SOCIAL

5°) Je m'engage à favoriser le lien social avec mes voisins

- ✓ *Exemple : je mutualise les trajets à la déchetterie avec mes voisins, je favorise les temps de rencontres (Fête des voisins, repas festifs…), je respecte les règles de bon voisinage et le règlement de copropriété, je rends service à des voisins, je favorise le covoiturage, etc.*

Veillons ensemble à préserver l'environnement pour les générations futures.
Les conditions du « vivre ensemble » et de la qualité de vie sont en jeu.

La Commission Développement Durable de l'association Vivre à Beauregard s'est engagée dans une démarche de préservation de l'environnement pour le quartier. Elle met en place des référents dans chaque entité du quartier (résidence, équipements, etc.).
Concernant votre entité ou résidence, votre référent est indiqué dans le cadre ci-contre.
Nhésitez pas à le contacter pour toute question en rapport avec l'environnement (remontées de problèmes, propositions, demandes d'informations, etc.).
Nhésitez pas à rejoindre VAB (Maison du Parc - 02.99.59.53.11
vivre.abeauregard@orange.fr - www.vivreabeauregard.fr)

Les actions de la Commission Développement Durable sont soutenues financièrement par la Caisse locale des Rives de l'Ille du Crédit Agricole dans le cadre du soutien aux projets d'initiative locale.

REFERENT COMMISSION DEVELOPPEMENT DURABLE DE VIVRE A BEAUREGARD

Entité / Résidence : .....

Nom du référent : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

Adresse courriel : .....

Source : Vivre à Beauregard

Finalement, ces chartes ont peu mobilisé les habitants, et la revente de réducteurs n'a concerné qu'un petit groupe d'initiés. Lors des entretiens, plusieurs sont revenus sur ces affiches qu'ils ont vues dans leurs immeubles pendant quelques semaines. Certains ont encouragé cette initiative :

> *« C'est moi qui les ai mises, on m'avait contacté, je me suis mise référent. Franchement c'est bien, même si bon personne est venu me voir mais au moins il y avait les choses de base [...] ça permet de faire des rappels des règles à suivre. Comme ça on en peut pas dire « je savais pas » »* F, 37 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2007, propriétaire, n°6

D'autres habitants ont été plus perplexes sur ces initiatives notamment pour leur portée qui serait réduite : « *c'est pas en accrochant un papier au milieu de plein d'autres que ça va changer quelque chose* » (entretien n°21). Les réducteurs d'eau, eux, ont souffert d'expériences négatives de certains ménages et de leur volonté de privilégier le confort :

> *« J'avais ça chez mes parents, ça réduit le débit mais du coup t'as plus de pression. Donc tu consommes rien, mais tu galères à te doucher. Bon maintenant il y a les mitigeurs avec différents jets. Je trouve ça mieux. Et puis, quand tu te douches c'est un petit plaisir de la journée d'avoir un bon jet. »* H, 26 ans, couple, arrivé en 2010, locataire privé, n°2

Un autre ménage, pourtant très impliqué dans les actions menées dans sa résidence de Salvatierra, explique qu'il a eu des doutes sur les objectifs de l'opération. Il pointe la nécessité d'avoir accès à de informations objectives sur ces dispositifs :

> *« Ça sentait le représentant qui venait poser son camion. Donc on n'y est pas allés. On n'a pas de réducteur d'eau. On se pose la question depuis un moment, donc on cherche des comparateurs, des trucs. Mais ce qui me manque plus c'est une source d'informations entre guillemets neutre, qui ne soit pas marchande. C'est super dur à trouver. On a essayé d'aller au salon des déchets pour avoir une information fiable sur ça. Mais on a toujours pas trouvé »* Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Un habitant interrogé a laissé entendre que l'échec des chartes se trouvait dans le caractère moralisateur de l'initiative :

> *« Moi je trouve très bien que certains se mobilisent. Mais après moi j'aurais pas fait ça comme ça, là ça fait un peu « vous faites mal les choses, on va vous expliquer ». Je ne pense pas qu'on touche les gens comme ça, sinon ils se braquent. Il faut plus leur expliquer, leur montrer »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

Un enquêté souligne le caractère intrusif de la mise en place de ces règles dans la vie quotidienne des habitants, et des référents qui sont nommés :

> *« Non, franchement comment tu veux surveiller ça ? Je vais pas être derrière chaque personne pour voir ce qu'il a mis dans la poubelle. Déjà parce que c'est pas faisable, et puis quand même les gens vivent leur vie, on a pas à leur imposer de faire ça ou ça »* Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Un enquêté explique que ces actions liées à l'écologie doivent être selon lui portées par une mobilisation collective et ne pas rester des initiatives individuelles. Il explique que cette mobilisation permet à d'autres actions, comme le ramassage des déchets dans le parc ou la mise en place de composteurs, d'être beaucoup plus efficaces et de sensibiliser plus largement à ces problématiques. Son expérience à Salvatierra vient selon lui prouver ce besoin de dynamique :

« C'est compliqué de juste mettre un affichage. S'il n'y a pas une dynamique dans l'immeuble, les gens ne vont pas faire l'effort plus que ça. [...] Les réparations qu'on fait, c'est aussi parce qu'on est tous ensemble, ça motive. Sinon personne n'irait prendre son pinceau et repeindre la rambarde. [...] C'est bien qu'ils aient fait ça, mais il a manqué un relai dans les immeubles, un truc qui aurait pu réunir tout le monde, sinon on en reste à des choses individuelles, le tri des déchets. C'est bien mais bon ça change pas vraiment les choses » H, 40 ans, couple, 2 enfants, arrivé en 2008, propriétaire à Salvatierra, n°13

V.1.b. Les composteurs : un exemple de mobilisations à petite échelle

La mise en place de composteurs dans certaines résidences est un exemple de dynamique collective pouvant se mettre en place à l'échelle des ilots. Depuis 2009, une dizaine de résidences se sont en effet équipées à Beauregard, sous l'impulsion de ménages volontaires. Cette démarche, accompagnée par Rennes Métropole, permet aux plus motivés de devenir « maîtres composteurs » en suivant une formation à l'éco-ferme de Rennes Métropole, afin de pouvoir expliquer aux autres ménages le fonctionnement du composteur et pouvoir suivre sa maturation. Dans ce cadre, l'aménageur se perçoit comme un facilitateur mais souhaite laisser l'initiative aux résidents afin qu'ils organisent la dynamique :

« Nous on leur donne l'info, on les aide si besoin, mais ce n'est pas à nous de prendre ça en charge. De toute façon, si on faisait à leur place ça ne marcherait pas. Ça marche relativement bien parce que ça vient des ménages » [1]

L'objectif est alors que cette pratique essaime auprès des autres ménages de la résidence, ou de l'ensemble du quartier, en faisant la preuve que ces composteurs peuvent fonctionner.

En 2009, devant le constat d'une absence de composteurs dans la plupart des ilots, « Vivre à Beauregard » lance une opération de recensement des personnes intéressées par questionnaire sur l'ensemble des logements. Une cinquantaine de réponses positives les encourage à organiser une réunion publique d'information et de formation à l'utilisation de ces composteurs. L'objectif était de mettre en lien les personnes intéressées, d'impulser une dynamique collective, comme l'explique le responsable de la commission développement durable qui a organisé la réunion :

« J'ai monté la mise en place des composteurs en habitat collectif. Il y en avait très peu à Beauregard, peut-être 1 ou 2. C'était issu de démarches individuelles qui avaient obtenu des composteurs avec Rennes Métropole, mais rien à grande échelle. Du coup j'ai lancé un recensement qu'on a mis dans chaque boîte aux lettres. On a organisé une réunion d'information, on a eu un taux de retour assez faible : une cinquantaine de retours sur 1900 boîtes aux lettres. On leur a indiqué la procédure et puis on a fait un tableau pour mettre les gens en relation dans les ilots. [...] On a été un déclencheur, on a créé les liens »[2].

C'est à la suite de l'une de ces réunions que l'un des ménages a cherché à mobiliser d'autres voisins pour la mise en place d'un composteur :

« Ma femme elle a d'abord vu si il y avait des gens intéressés, et c'est parce qu'il y avait deux ou trois copains qui étaient partants qu'elle s'est lancée. Sinon elle aurait mis son

[1] Entretien du 4 avril 2013
[2] Entretien du 28 novembre 2011

truc, personne n'aurait suivi je pense, ou alors plus difficilement, que les gens déjà convaincus. C'est ça en fait, c'est qu'il faut aller chercher ceux qui ne sont pas encore totalement convaincus. » Couple, 57 et 48 ans, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Les habitants sont plutôt bienveillants avec cette opération, même s'ils ne sont finalement qu'une petite partie à les utiliser réellement. Les volontaires participent pour des raisons relativement différentes. Certains s'y sont mis par un réel engagement écologique, et en apprécient le côté participatif et ludique :

« C'était le premier truc qu'on a fait ici. C'est clair. [...] Réduire tes déchets c'est faire quelque chose pour la communauté, c'est mieux pour l'environnement » Couple, 32 ans, arrivés en 2010, propriétaires à Salvatierra, n°12

Certains parents en ont profité pour expliquer à leurs enfants comment se produisait le processus de fermentation des déchets verts et les sensibiliser à la réduction des déchets. D'autres y voient un retour à des pratiques qu'ils avaient connues à la campagne, et y voient surtout un intérêt pour leurs plantes de balcon :

« J'y met mes produits verts, toutes mes épluchures. Et après j'utilise le compost pour les plantes. J'ai un petit balcon mais il est bien vert, et c'est dans mes plantes que je mets le compost. Ça évite d'acheter sans arrêt de l'engrais ou du terreau, là c'est naturel » F, 42 ans, seule, 2 enfants, arrivée en 2008, propriétaire, n°3

Enfin d'autres ménages privilégient le lien social que permet selon eux de créer cette action collective autour des composteurs :

« Je sais pas si ça sert tant que ça, mais bon nous on s'en sert. Et puis c'est sympa je croise souvent ma voisine. [..] L'autre fois on a dû le vider et le retourner, on s'y est mis à 3, ça dégage les bronches ! Et puis bon après on s'est dit « allez, apéro ». C'est sympa » H, 57 ans, couple, arrivés en 2008, propriétaires, n°7

Mais, comme l'explique Philippe Clément, chef de projet auprès de l'aménageur, cette dynamique ne concerne qu'une minorité d'habitants :

« On estime qu'il y a environ 20% des habitants d'une résidence qui utilisent les composteurs. Ça peut paraître peu, mais bon c'est déjà ça, à l'échelle du quartier ça représente du monde. Donc déjà ça a un intérêt en soi. Et puis l'air de rien, ça interpelle même ceux qui ne le font pas. Il faut faire la preuve que ça marche avec ces 20%, c'est comme ça qu'on les intéressera à la démarche »[1]

Pour aller dans son sens, plusieurs ménages rencontrés nous ont expliqué avoir l'ambition d'utiliser ces composteurs, mais qu'ils doivent surmonter des contraintes personnelles. L'un des ménages explique qu'il n'est pas encore allé au composteur d'une part par confort, mais aussi parce qu'il tente d'y sensibiliser sa compagne, qui rencontre des difficultés sur le tri sélectif :

« Je sais où ils sont, mais je ne les utilise pas parce que… Je trouve que c'est bien quand c'est en maison. Mais déjà que c'est chiant de descendre, on fait le tri, je suis à cheval là-dessus, on fait ordures ménagères, tri sélectif et vert, si en plus il faut que je me tape un truc qui pue le marc de café, l'œuf pourri… On le fout sur le balcon, c'est pourri, c'est dégueu… Mais c'est aussi que je me bats comme un chiffonnier pour que M respecte le tri,*

[1] Entretien du 4 avril 2013

tous ceux qui viennent là respectent le tri, je suis sûr qu'elle ferait n'importe quoi là-dessus. » H, 26 ans, couple, arrivé en 2010, locatif privé, n°2

Un ménage désirant mettre en place cette initiative a vu sa demande remise en cause lors de l'assemblée de copropriété, pour des motifs liés à la fois aux responsabilités de la gestion du composteur et des désagréments qu'ils pourraient causer :

> *« On a remarqué ici qu'il y en avait assez régulièrement dans les résidences, et donc on avait mis ça à l'ordre du jour de l'AG de copropriétaires. [...] Les réactions ont été très négatives, [...] en disant « qui c'est qui va s'en occuper, ça va être sale, il va y avoir des odeurs, les jeunes vont faire n'importe quoi avec… ». Donc on s'est dit que si on avait des réactions comme ça… [...] Donc aujourd'hui, on amène notre compost dans la résidence d'à-côté. [...] Et puis si on est tout seul, ça sert à rien d'installer un composteur au pied de notre résidence. Mais franchement ça nous a peu douchés dans notre bonne volonté »* Couple, 29 et 27 ans, 1 enfant, arrivés en 2011, propriétaires, n°14

Cette mauvaise expérience a été plutôt mal vécue par ce jeune ménage, qui s'est depuis tournée plutôt vers la commission développement durable pour mettre en place des actions à l'échelle du quartier.

Plusieurs enquêtés, qui manifestent pourtant par ailleurs leur sensibilité à l'environnement, admettent qu'ils n'utilisent pas ces composteurs par confort, à la fois par paresse de descendre leurs ordures régulièrement et par crainte de nuisances olfactives et d'insectes :

> *« On n'en a pas directement dans la résidence. On a en a un plus loin. J'avais commencé à l'utiliser. Mais en fait partir avec son petit seau avec 3 épluchures c'est casse-pieds. Attendre que le petit seau soit rempli, il y a des moucherons, ça pue, c'est pénible. Je pense qu'il y en aurait un plus près on irait, mais là non. Le tri sélectif on le fait, mais le compost c'est trop compliqué. »* F, 41 ans, couple, 2 enfants, arrivée en 2009, locatif social, n°4

Un enquêté indique notamment que cet effort du compostage est trop important pour lui et l'obligerait à changer son mode de vie, ce qu'il ne semble pas prêt à faire pour le moment :

> *« Ils ont créé quelque chose, je ne sais pas trop où. Ça m'intéresse pas beaucoup, parce que j'en aurais même pas l'utilité, je n'épluche pas des patates tous les jours. Mais oui je suis sensible dans la limite de mon type de consommation, et de façon de vivre quoi. Après c'est pas adapté à tous les modes de vie »* H, 37 ans, seul, arrivé en 2010, propriétaire, n°27

V.2. Vers des approches collectives : le « bien vivre ensemble »

A l'occasion de ses 10 ans, l'association a souhaité s'engager en 2012 dans la refondation de son projet associatif afin de lui donner un nouveau souffle. La présidente estimait ainsi :

> *« Nous sommes arrivés à un moment où on ne peut pas continuer comme avant. On doit se reposer les questions de notre légitimité : à quoi on sert, qu'est-ce qu'on apporte ? Comment on va pouvoir intégrer des gens qui n'ont pas la même histoire que les habitants du quartier ? »*[1]

[1] Entretien du 6 avril 2013

Sélectionnés dans le cadre d'un appel à projet du ministère de la jeunesse et de la vie associative, l'association a été accompagnée durant quelques mois par un bureau de conseil, qui leur a permis de définir ce qui faisait sens dans leurs actions. La présidente de l'association explique :

> *« Avec nos différentes commissions on séparait un peu trop les choses. Et l'arrivée de quelques bénévoles qui sont assez moteurs sur l'écologie, nous a fait prendre conscience que le développement durable c'était plus que les petites bêtes [...] On est assez rapidement arrivés à l'objectif du « bien vivre ensemble » qui, je pense, traduit bien ce qu'on veut pour le quartier : une vie collective intense, basée sur l'écologie, le respect de la nature et des hommes »* [1]

L'objectif est bien, comme l'explique le vice-président de l'association, de « *continuer à mener des actions de proximité, de répondre aux besoins que ce soit sur le sport, la peinture, l'accueil pour les enfants, la parentalité et tout ça. Mais on cherche à ce que ces actions ne soient pas là juste pour animer, mais dans un but, celui d'aller vers une prise de conscience, de faire de l'éducation populaire pour que les gens ne soient plus des consommateurs mais des acteurs* »[2].
Plus concrètement, les responsables de l'association valorisent cet ancrage local et la variété des activités qu'ils proposent, qui leur permet de toucher des publics très divers. Ils souhaitent cependant s'engager dans une démarche qui s'inscrive dans des enjeux plus globaux. Pour cela, l'association s'est notamment affiliée à la Confédération Syndicale des Familles afin d'afficher son implication dans des débats sociétaux (mixité sociale, culturelle, droits des familles...) qu'elle cherche à mener dans le quartier.

Cette volonté de donner une perspective collective à son action sur le quartier a amené l'association à changer de slogan au cours du printemps 2012, affichant un engagement pour une durabilité : « *Association d'habitants pour un quartier durable* »[3]. Le terme « quartier durable » est ainsi utilisé non pas en référence aux modèles européens, mais redéfini localement comme un projet de vie collective basé sur une définition locale du « durable ». La présidente explique :

> *« Pour nous, un quartier durable c'est un quartier où les habitants se prennent en main et montent des projets ensemble. C'est pas parler de trucs compliqués comme le HQE ou je ne sais pas quelles normes […] Nous parlons de « bien vivre ensemble », c'est aller plus loin que de parler d'enfance, de sport ou d'aménagement, mais de penser ça comme un tout. On parle de projet de territoire […], un projet de société à l'échelle du quartier. Le quartier durable c'est l'aboutissement de ça, c'est la perspective qu'on veut donner »* [4]

Ce développement durable, principe fondateur du projet urbain mais qui paraît souvent flou aux habitants, est mobilisé comme point d'appui à un renouvellement du projet collectif du quartier. Le vice-président de l'association précise :

> *« Notre objectif c'est de partir de ce que les gens vivent au quotidien, aussi bien les parents avec leurs enfants, que les gens qui ont des difficultés de logement, ou que certaines sensibilités à l'environnement que les gens ont particulièrement ici, et de faire que ça soit plus qu'une sensibilité justement. Que ça devienne une force, que des initiatives*

---

[1] Entretien du 6 avril 2013
[2] Entretien du 5 avril 2013
[3] Nouveau slogan de l'association formulé au printemps 2012.
[4] Entretien du 6 avril 2013

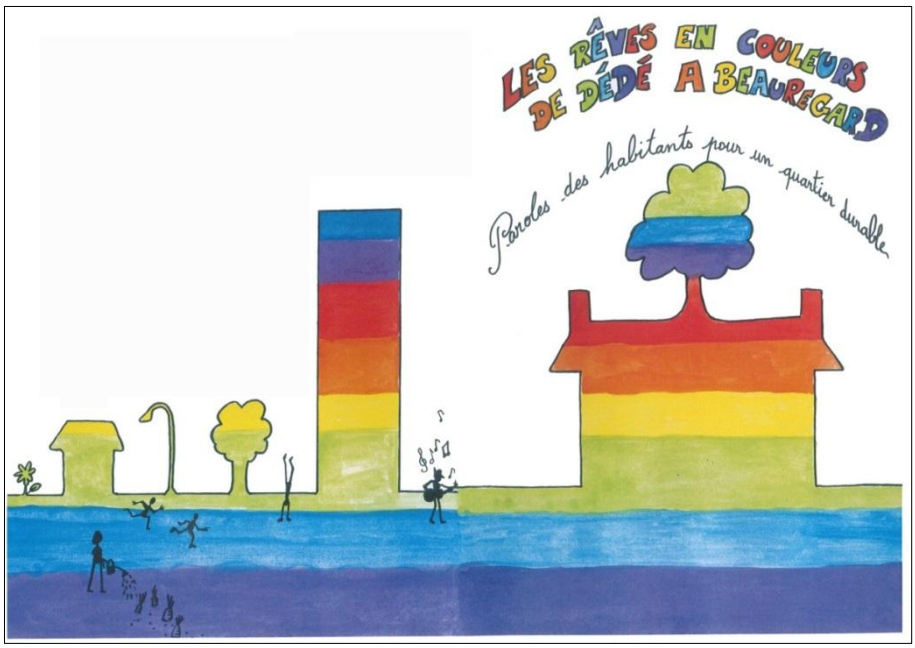
se montent à partir de ça. On se voit plus comme une manière de rendre actifs les gens, de leur faire prendre conscience pour qu'ils agissent »[1]

L'ambition poursuivie par l'association est de développer ce rapport sensible que les habitants entretiennent avec leur quartier, lié notamment à ses caractéristiques urbaines, pour le transformer en un engagement dans la vie collective locale. C'est, selon les animateurs de la commission développement durable, un moyen d'impliquer les habitants dans le changement des modes de vie qui est nécessaire. Il ajoute :

« On partage certaines valeurs, liées tout simplement à l'environnement, à la convivialité, peut-être un retour à des choses plus simples. Ce qu'on veut, c'est montrer que le développement durable, c'est aussi des petites choses du quotidien, c'est une manière de vivre ensemble, moins consumériste. En fait, c'est "moins de biens, plus de liens !" »[2]

Un travail a été mené avec les élèves de l'école d'une part, et avec d'autres habitants dans le cadre d'ateliers spécifiques, ce qui a conduit à la production d'un livret décrivant les valeurs portées par ce bien-vivre ensemble

Figure 80 : Couverture du livret « Paroles des habitants pour un quartier durable »



Brochure de restitution d'une collecte de paroles d'habitants – « Vivre à Beauregard », 2013

Ce livret a pour objectif de diffuser une culture commune, produite par les habitants eux-mêmes, dans le quartier, afin qu'ils s'identifient à ce projet collectif, comme l'explique la présidente de l'association :

« Ce livret c'est pas un guide, c'est plutôt ce qui est remonté des habitants, les choses qui leur tiennent à cœur. Nous on s'est dit qu'il fallait en faire quelque chose parce que ça parle à tout le monde, c'est ça le quartier, c'est vers là qu'il faut aller »[3]

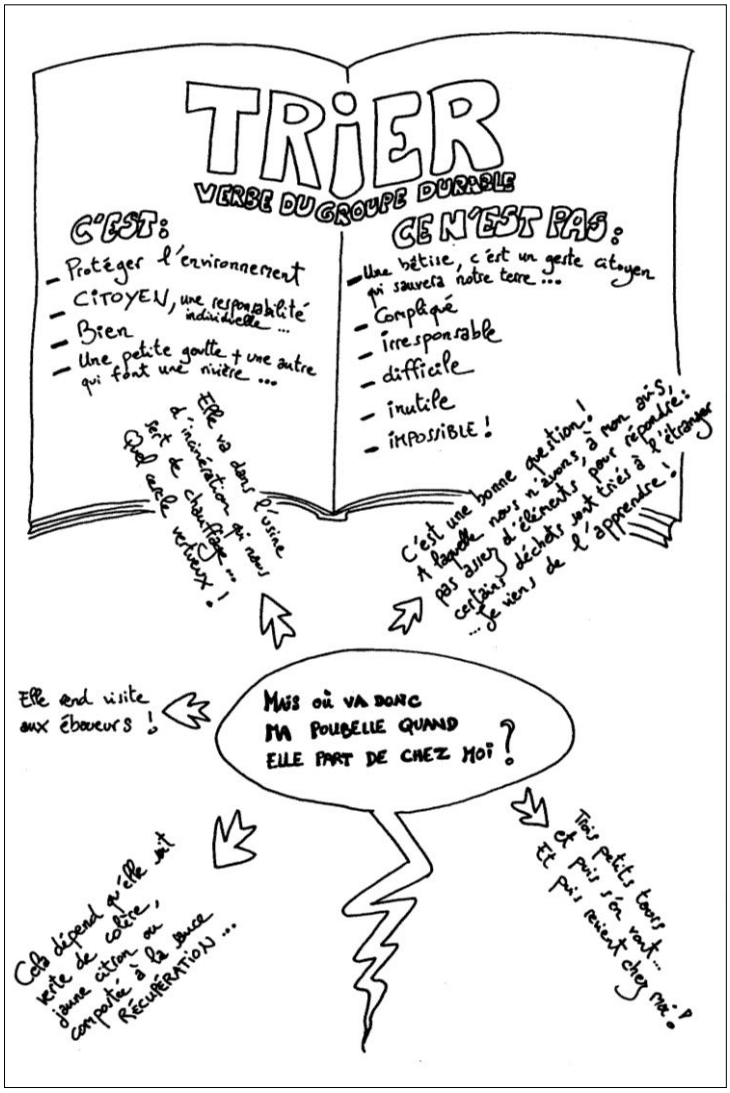
---

[1] Entretien du 5 avril 2013
[2] Entretien du 5 avril 2013
[3] Entretien du 6 avril 2013

L'association cherche ainsi à diffuser des valeurs de partage, de sobriété, de convivialité et de respect de l'environnement.

A travers ce livret, elle cherche à promouvoir certains principes du développement durable. Mais, comme l'explique la présidente de l'association : « *c'est pas pour faire culpabiliser, on veut montrer qu'on peut y arriver par des petites choses, et faire comprendre le pourquoi du comment* »[1]. A titre d'exemple, l'association a cherché à sensibiliser au tri des déchets en articulant information et préconisations, sous une forme ludique. Le texte précise que l'adoption de cette pratiques ne relève pas d'une contrainte (« *ce n'est pas [...] difficile, [...] impossible !* ») et met en valeur les actions individuelles dans la résolution de ce problème collectif (« *une petite goutte + une autre qui font une rivière* »). A partir de paroles d'habitants recensées par l'association, le livret cherche à donner des informations sur la gestion de ces déchets : « *elle va dans l'usine d'incinération qui nous sert de chauffage... Quel cercle vertueux !* ».

Figure 81 : Le tri des déchets

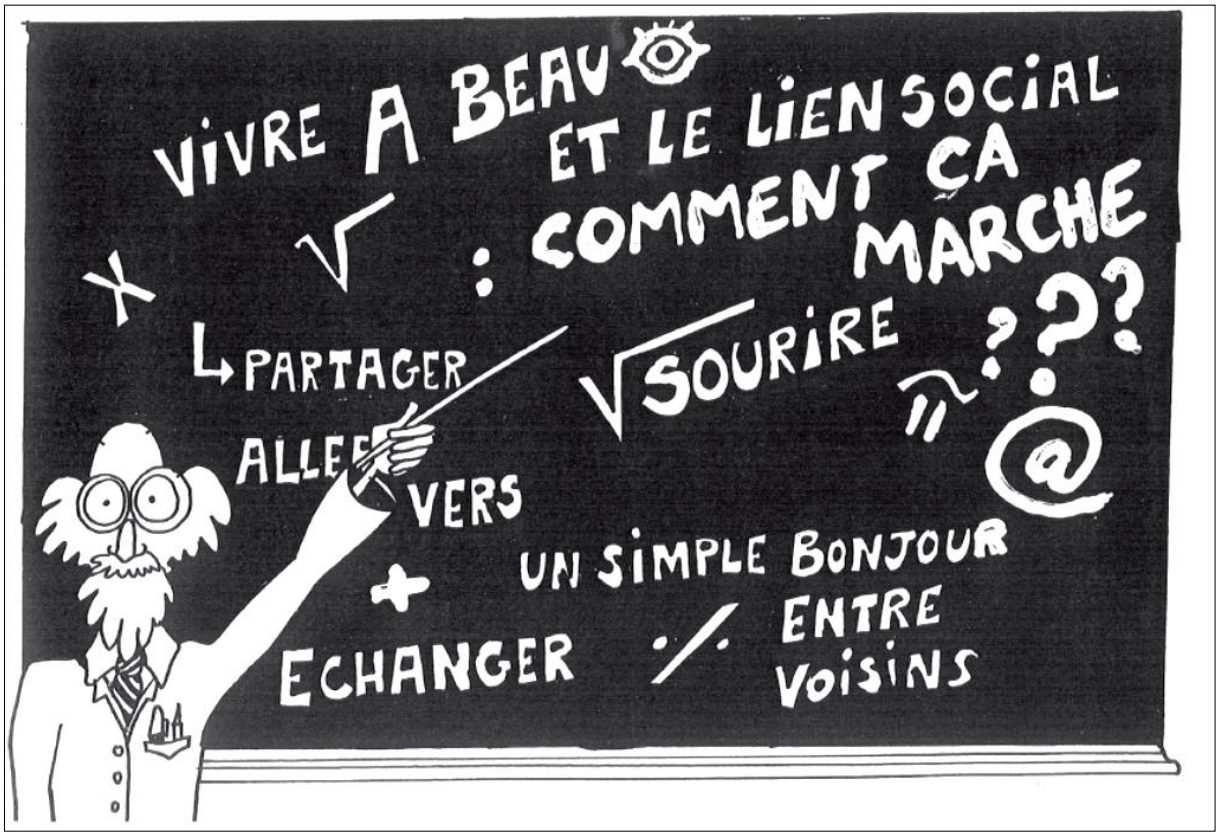


Extrait du livret « Les rêves en couleurs de Dédé à Beauregard », Vivre à Beauregard

[1] Entretien du 6 avril 2013

De même, le lien social est présenté comme relevant d'une « alchimie » dans laquelle chaque habitant doit s'investir.

Figure 82 : « Et le lien social, comment ça marche ? »



Extrait du livret « Les rêves en couleurs de Dédé à Beauregard », Vivre à Beauregard

V.3. Le « quartier durable », nouveau projet mobilisateur

Ce développement durable, principe fondateur du projet urbain mais qui paraît souvent flou aux habitants, est ainsi mobilisé comme point d'appui à un renouvellement du projet collectif du quartier. Cette construction d'un projet collectif se veut devenir aujourd'hui un creuset pour des expérimentations locales, qu'elles soient d'initiative habitante, associative, ou plus institutionnelle. L'objectif est de s'appuyer sur un rapport sensible que les habitants entretiennent avec leur quartier, lié notamment à ses caractéristiques physiques et urbaines, pour le transformer en un engagement dans la vie collective locale.

« Vivre à Beauregard » a proposé dès 2010 de réfléchir à l'aménagement d'une zone humide située dans la partie basse du parc, afin d'en faire un lieu de sensibilisation à l'environnement (cet espace est aujourd'hui inaccessible au public). Comme nous l'explique l'un des membres de la commission développement durable :

> *« On voulait que cet espace qui est écologiquement intéressant soit ouvert au public justement pour faire de la sensibilisation. Du coup on a réfléchi en ateliers à des aménagements qui pourraient s'insérer là, à des manières de faire participer les gens »*[1]

Le projet, toujours en cours de réflexion avec l'aménageur, doit associer un espace de découverte de la faune et de la flore (sous la forme de pontons surplombant la zone humide), un verger planté par des habitants, et un espace de jardins partagés, complémentaire des jardins familiaux déjà présents dans une autre partie du quartier. L'ambition là encore est de favoriser une appropriation des lieux et de leurs usages, que cela soit par la promenade ou par la consommation des fruits et légumes produits.

Un autre exemple de ces dynamiques soutenues par l'association d'habitants concerne le projet d'habitat intergénérationnel. Celui-ci, à l'initiative de l'aménageur et mis en œuvre par un bailleur social, associe l'association d'habitants dans une démarche participative afin de définir un contenu d'animation au sein de la résidence. L'objectif du bailleur est de « *faire rentrer le quartier dans la résidence* »[2] en accueillant, par exemple, des jardins partagés en son sein, mais aussi des ateliers d'artistes et une salle associative. La présidente de l'association d'habitants estime que ce type de projet concorde avec les objectifs de l'association :

> *« Ça correspond à ce qu'on veut porter : créer des projets où les gens seront amenés à se rencontrer, à échanger, à réfléchir ensemble [...] Nous on voit d'un bon œil tout ça, c'est comme ça qu'on évitera que les gens soient individualistes, et prennent conscience qu'on a un avenir commun »* [3]

Au-delà de ces projets institutionnalisés, liés notamment à l'aménagement du quartier, « Vivre à Beauregard » s'investit dans des dynamiques en cours de structuration, à l'initiative d'habitants. Ainsi, avec son accompagnement, des liens ont été établis avec une association écologiste hébergée en bordure du quartier, afin de créer une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne baptisée « Bioregard »[4]. L'idée du projet est de proposer une démarche complémentaire de celle déjà présente depuis plusieurs années sur le quartier, proposée par une Entreprise Pour l'insertion de la Lande du Breuil, situé à proximité de Beauregard, au-delà de la rocade. Les porteurs de l'AMAP cherchent à construire une dynamique collective fédératrice autour de ces projets d'alimentation comme l'explique l'un de ses membres :

> *« Je pense que la différence entre les paniers et l'AMAP, c'est surtout les relations qu'il peut y avoir autour de ça, alors que l'EPI c'est bien mais tu prends ton panier et c'est tout. Là on est en association, et on va organiser des réunions, peut-être des petits évènements autour de l'alimentation, de la relocalisation des activités, de l'économie solidaire »*[5]

---

[1] Entretien du 24 septembre 2011
[2] Atelier participatif du 16 mai 2013
[3] Entretien du 6 avril 2013
[4] L'AMAP rassemble une trentaine d'adhérents depuis sa création en juillet 2013
[5] Entretien du 21 septembre 2013

Dans le même esprit, « Vivre à Beauregard » soutient un projet de Jardin d'Echange Universel qui est né en 2013 à Beauregard, sur le principe des Systèmes d'Echanges Locaux (monnaies locales d'échange). Là encore, l'idée est de soutenir des démarches alternatives de partage, de don, d'échange. Un membre du JEU explique :

> *« On est encore au début, on est qu'une vingtaine. Mais l'idée est d'inciter les gens à s'inscrire dans une démarche d'échange, que ce soit de coups de main, d'objets, dans avoir de relation d'argent. On s'aide mutuellement, on rencontre des gens »*[1]

Pour l'association « Vivre à Beauregard », l'horizon du « quartier durable » qu'elle s'est fixée se construit dans l'action. Les discours des membres de cette association montrent bien que pour eux les problématiques locales se trouvent enchâssées dans des problématiques globales. Partir du quartier comme échelle d'action collective permettrait alors d'apporter une réponse aux enjeux globaux.

[1] Entretien du 21 septembre 2013

Conclusion

A Beauregard, le « quartier durable » s'affirme comme un projet collectif en construction. Prenant appui sur les principes de conception du quartier (la « cité-jardin » revisitée), des dynamiques collectives ont émergé, revendiquant notamment une sensibilité écologique. La construction d'une communauté de destins et de dynamiques collectives s'explique par différents facteurs.

La recherche d'un cadre de vie de qualité

Dans ce quartier, l'analyse des choix résidentiels permet de mettre en évidence les valeurs et aspirations qui ont poussé les habitants à s'installer dans ce lieu. L'arrivée à Beauregard est l'occasion d'adapter son habitat à de nouveaux besoins ou à ses aspirations. Les ménages expliquent avoir cherché là un « bon compromis » entre l'accessibilité à la vie urbaine et un cadre de vie de qualité. Ce compromis prend notamment la forme d'oppositions entre des espaces jugés répulsifs et des valeurs positives voire idéalisées. L'idéal recherché est celui d'un cadre de vie « vert » renvoyant à une campagne idéalisée, en opposition aux nuisances de la grande ville. Mais il s'agit aussi pour les habitants de ne pas renoncer aux atouts que procure la vie en ville, tels que l'individualisation des modes de vie, la proximité des transports du travail ou des services, et une certaine ambiance urbaine recherchée (l'animation urbaine, l' « *urbanité* » de Jacques Lévy (2003)).

L'offre urbaine qui leur est faite, notamment à travers la communication immobilière, fait écho à ces aspirations, mettant en scène une qualité de vie, le dynamisme de la vie sociale, mais aussi les dispositifs d'accession aidée proposés aux ménages. Le quartier de Beauregard est présenté comme une valeur d'avenir qui est bien celle recherchée par les ménages interrogés. C'est cette concordance entre une offre urbaine et les aspirations des ménages qui explique l'homogénéité du peuplement du quartier, composé en grande majorité de ménages issus d'une classe moyenne, aux trajectoires résidentielles, professionnelles mais aussi familiales similaires.

L'argument écologique correspond à des valeurs revendiquées

De plus, la mise en œuvre de principes écologiques implique peu de contraintes pour les habitants. Les dispositifs écologiques installés notamment dans les logements sont souvent passifs, ne nécessitant pas de modification des habitudes des usagers. Pour certains habitants, ayant dans leur parcours résidentiel été amenés à habiter dans des logements vétustes, l'arrivée dans des logements neufs, respectant des normes récentes, se traduit par des gains de confort et des économies d'énergie. Leur installation à Beauregard est vécue comme une opportunité majeure, leur permettant d'améliorer leur confort sans avoir à subir de contrainte particulière. Ils envisagent l'investissement financier de l'accession à un logement neuf comme un investissement de long terme, qu'ils rentabiliseront par des consommations réduites ensuite.

Le cas de la résidence de Salvatierra est particulier. En effet, les habitants qui s'y sont installés ont avant tout été séduits par des arguments écologiques et la vie collective de la résidence. Ces ménages ont alors cherché à mettre en accord leur lieu de vie avec un certain engagement écologique. Ces habitants étaient conscients que vivre dans un tel bâtiment pouvait être plus contraignant (dysfonctionnements de certains dispositifs, entretiens particuliers, pratiques à

adapter etc.), mais cette installation relève d'un choix délibéré des habitants de participer à cette expérimentation écologique.

La construction d'une communauté de destins : le « quartier durable » comme projet collectif

Les valeurs et aspirations des habitants sont assez semblables, tournées autour d'une exigence de qualité de vie, d'une sensibilité écologique et d'une volonté de participer à une vie collective. Ces aspirations similaires, mais aussi des vécus communs liés à leur emménagement, aux pratiques ont fait naître une prise de conscience d'un « devenir commun », source d'engagements individuels et collectifs. Ce sentiment d'appartenance collectif est fondé à la fois :

- sur un partage d'une expérience commune du développement du quartier, qui s'est incarnée au sein d'une association d'habitants ;
- sur des sociabilités de proximité nées au sein des ilots résidentiels et qui se sont parfois traduites par des initiatives collectives ;
- et sur des espaces et évènements fédérateurs du quartier contribuant à la construction d'une identité collective.

L'association d'habitants, cherchant à traduire cette aspiration en un projet collectif, affirme ainsi son ambition d'impulser la construction d'un « quartier durable ». Le terme de « quartier durable » n'est pas ici utilisé en référence à un quelconque référentiel ou démarche urbanistique, mais bien à une volonté pour les habitants parties prenantes de la démarche de s'engager dans un projet collectif de développement durable. Par cette expression, elle cherche à mettre en avant la volonté de participer à la consécration d'un « bien-vivre ensemble », en coordonnant et développant les initiatives diverses émergentes dans le quartier. Au-delà du projet urbain, la revendication d'un « quartier durable » prend sens ici dans une volonté d'intégrer les habitants dans un projet collectif correspondant à des valeurs d'écologie et de partage.

Ces dynamiques en cours dans l'exemple rennais marquent le passage d'une mobilisation autour d'enjeux environnementaux liés à l'aménagement du quartier vers un « *projet collectif et politique* » (Emelianoff, 2002), c'est-à-dire questionnant la place de l'intérêt collectif, du quartier dans la ville et plus largement des hommes dans leur environnement.

CONCLUSION DE PARTIE

Dans cette partie nous cherchions à comprendre comment se réorganisent les modes d'habiter dans ces quartiers, notamment par rapport à des principes de conception particuliers liés à une ambition de développement urbain durable. Nous avons donc analysé la manière dont les concepteurs envisagent les modes d'habiter futurs dans deux exemples quartiers dits durables, mais aussi les pratiques réelles et les représentations de ménages s'y étant installés. Comment les caractéristiques des projets rentrent-elles en compte dans leurs choix résidentiels ? Comment les habitants ajustent-ils leurs modes d'habiter à ces quartiers et aux dispositifs qui y sont mis en œuvre ?

Afin d'appréhender une diversité des situations possibles, nous avons choisi de nous intéresser à deux quartiers aux profils différents afin de comprendre quelles spécificités en termes de conception mais aussi de pratiques réelles de la part des habitants cela pourrait engendrer. Nous avons sélectionné deux projets de nature différente, l'un en renouvellement urbain, l'autre étant une création *ex nihilo*[1]. Nous faisions l'hypothèse que ces deux types d'opérations engendreraient des principes de mise en œuvre du « vivre ensemble » distinctes puisque visant deux types de ménages et de trajectoires résidentielles. De plus, deux autres caractéristiques nous semblaient importantes à appréhender : celle de la taille de ces opérations[2], et de la temporalité de la réalisation de ces projets[3]. Ces deux caractéristiques pourraient expliquer des formes d'adaptation du projet et des modes d'appropriations par les habitants différenciés dans l'espace ou dans le temps.

Nous faisions l'hypothèse que cette diversité de situations était susceptible de produire une variété de formes d'appropriation de ces quartiers, des dynamiques sociales différentes. Nous avons procédé en deux temps dans cette partie : nous avons tout d'abord mené une analyse de documents précisant les principes de conception de ces projets, complétée par des entretiens auprès de divers acteurs locaux impliqués dans ces projets. Dans un second temps, une vague d'entretiens auprès d'habitants de ces deux quartiers nous a permis de mieux saisir les conditions d'appropriation de ces quartiers et l'émergence d'une vie collective.

Entre « vitrine » et « laboratoire » : deux approches de l'« exemplarité »

Tout d'abord, comme nous l'avions montré précédemment, les candidatures aux appels à projets pour des quartiers dits durables mettaient largement en avant l' « exemplarité » des projets, valorisant la légitimité de ces opérations à être reconnues comme des références locales voire nationales de cet urbanisme durable. Mais si les deux projets des Brichères et de Beauregard revendiquent cette exemplarité, elle est traduite de façons très différenciées dans les deux cas.

Aux Brichères, il s'agit de mettre en avant ce quartier comme un véritable écoquartier, en participant à plusieurs appels à projets afin de faire reconnaître le projet comme une référence au niveau national. Il s'agit de « faire la preuve » de la faisabilité de l'aménagement durable dans

[1] Rappelons que les Brichères est issu d'une opération de rénovation urbaine alors que Beauregard est un quartier nouvellement créé

[2] 440 logements aux Brichères contre plus de 5600 programmés à Beauregard

[3] Le projet des Brichères s'échelonne sur 9 ans contre 25 ans pour celui de Beauregard

une opération de rénovation urbaine. Plus largement, cette opération a une vocation de marketing territorial : en faisant appel à des architectes renommés, en valorisant le projet de multiples manières, il s'agit de valoriser une « vitrine » illustrant le dynamisme de la ville.
A Beauregard cette appréhension de l'exemplarité est tout autre : les porteurs du projet ont pensé ce projet comme un « laboratoire urbain », permettant à la fois de mettre en œuvre et de rendre visibles des politiques urbaines qui se structuraient au démarrage de l'opération (politique de l'habitat, politiques environnementales, politique de déplacements), mais aussi de généraliser des objectifs de performance notamment dans la construction, tant par des expérimentations que par des chartes de construction associant les promoteurs et l'aménageur.

L'importance des trajectoires dans les rapports au quartier

Au-delà de leurs différences, l'analyse de ces deux exemples montre que les choix résidentiels sont largement déterminés socialement par des jugements de valeurs, des modes d'habiter, des positions sociales ou encore des expériences familiales (Authier *et al*., 2010).

Les deux quartiers des Brichères et Beauregard présentent des situations très différentes sur le caractère du choix résidentiel des habitants. En effet, à Beauregard les ménages cherchent à accorder leur lieu de vie à leurs aspirations, largement déterminées par leurs situations sociales et familiales. Les entretiens font aussi ressortir une dimension sensible non négligeable relevant de l'expérience physique et émotionnelle de l'espace. Ainsi, *« à travers une localisation, c'est bien le choix d'un mode de vie dans la structure urbaine du moment, socialement construite, qui s'exprime »* (Bonvalet, Dureau, 2000, p.149).
A l'inverse, les habitants des Brichères apparaissent largement contraints dans le processus de relogement. Les ménages ayant accédé à la propriété cherchent valorisent leur statut résidentiel comme moyen de distinction sociale. Il s'agit en fait ici tant de changer de statut d'occupation du logement que de matérialiser son ascension sociale par une ascension résidentielle présumée (Gilbert, 2013 ; Saint Macary, 2011).

Ce caractère plus ou moins choisi de l'installation dans le quartier détermine largement les rapports des habitants avec leurs quartiers, l'appréhension des espaces ou dispositifs mis en œuvre (Brun, Bonvalet, 2002 ; Authier *et al*., 2010 ; Rérat, 2012).

L'appréciation de la présence de nature est liée au choix résidentiel

L'un des principes majeurs dont se prévalent ces deux projets est leur volonté de concilier un aménagement urbain avec la mise en valeur de la nature. Ces deux opérations cherchent à proposer une conception fondée sur une trame préexistante, en préservant ses qualités paysagères et écologiques. Dans ces deux opérations, les particularités environnementales (bocage, système hydrologique) sont présentées comme un véritable patrimoine local donnant son identité au projet. Ces principes de conception sont mis en scène par les architectes-urbanistes de ces quartiers à travers des concepts urbains tels que la « *cité-jardin* » à Beauregard ou le « *quartier aux sources* » des Brichères. De plus, la présence forte d'espaces verts au sein des quartiers participe pleinement d'une gestion de la densité : la diversité des espaces paysagers,

ouverts sur le quartier, sont envisagés comme un moyen de faire accepter une densité du bâti plus importante.

Cette présence forte de la nature est cependant appréhendée de manière très différente par les habitants de ces deux quartiers. A Beauregard, la présence de ces espaces verts est un argument majeur de l'appréciation du quartier, alors qu'aux Brichères, la qualité paysagère du quartier apparaît comme un élément peu déterminant. Ces différences s'expliquent par la place qu'occupe ce cadre de vie « vert » dans les aspirations des habitants lors de leur arrivée dans leur nouveau quartier.
En effet, à Beauregard l'arrivée des ménages est largement choisie, et résulte d'un compromis entre l'accès à un environnement campagnard recherché, et la volonté de profiter des opportunités de la ville. Le choix de ce quartier correspond à des aspirations (liées notamment à la volonté d'offrir un cadre de vie « vert » et « sain » à leurs enfants) et à une capacité nouvelle à réaliser ces choix (liée à des trajectoires professionnelles ascendantes).
A Auxerre, l'installation des habitants apparait plus contrainte : si les propriétaires interrogés ont choisi de profiter de l'opportunité qui leur était faite d'accéder à la propriété, la plupart des habitants du quartier ont été relogés suite à plusieurs opérations de rénovation urbaine menées par la ville. Ils affirment avoir eu un choix réduit de localisation et se sont retrouvés dans une situation largement passive : ce qui leur importait avant tout était de stabiliser leur situation résidentielle dans un parcours résidentiel, mais aussi social et professionnel marqué par de multiples ruptures. Ils voient cependant le déménagement comme une amélioration de leur situation, notamment par le caractère neuf du quartier et l'individualisation des logements, en rupture avec les grands ensembles stigmatisés dans lesquels ils ont vécu auparavant.

Le rapport aux dispositifs écologiques, entre contraintes et engagements
Les deux exemples de quartiers dits durables analysés se distinguent aussi sur leur mise en œuvre de dispositifs écologiques. Là encore, les trajectoires résidentielles des habitants sont déterminantes dans leur appréhension de ces dispositifs. Aux Brichères, nous l'avons dit, les habitants relogés étaient plutôt passifs, et cherchaient surtout à stabiliser leur situation résidentielle. Le caractère écologique des logements, qu'ils n'avaient pas forcément anticipé, a donc été ressenti comme une forme d'imposition. Or, ces dispositifs s'avèrent en décalage avec les attentes, les besoins, les aspirations des habitants. Ils ont une connaissance limitée du rôle et du fonctionnement de ces dispositifs, qui leur apparaissent ainsi surtout comme une contrainte dans leurs usages quotidiens. Certains parlent même d'une forme de dépossession de leur logement, rentrant en contradiction avec leurs aspirations : pour eux, s'installer dans un logement individuel était le signe d'une plus grande autonomie. Or, ils trouvent là des contraintes qu'ils n'avaient pas imaginé. Certains habitants cherchent donc à détourner ces dispositifs pour améliorer leur confort et par là-même se réapproprier leur logement.
En contrepoint, les habitants de Beauregard ont en grande partie choisi de s'installer dans ce quartier, notamment pour certaines qualités écologiques qui les ont séduits dans la communication des promoteurs immobiliers. Les dispositifs écologiques mis en œuvre sont largement passifs et ne les engagent pas à changer en profondeur leurs modes d'habiter, tout en améliorant leur confort. L'exemple de Salvatierra est significatif, puisqu'il constitue un cas

extrême de cette tendance : les habitants venus s'installer dans cet immeuble écologique l'ont fait par conviction, pour participer à cette expérience écologique à la fois individuelle (mise en concordance de son mode de vie avec ses conviction) et collective (un esprit de communauté).

La nature de la vie sociale dépend d'un partage de situations sociales ou familiales

Dans ces deux projets, comme dans tous les projets que nous avons pu analyser précédemment, la mixité est présentée comme une condition nécessaire pour la « durabilité sociale » de ces quartiers. Il s'agit dans les deux cas de Beauregard et des Brichères d'éviter une spécialisation des quartiers, en valorisant la diversité sociale qui prendrait forme par une diversité de l'habitat. Mais, finalement, comme nous l'avions montré précédemment, sous un même mot d'ordre de mixité sociale, les mises en œuvre s'avèrent diverses.

Le renouvellement urbain des Brichères vise notamment à rééquilibrer le peuplement du quartier, en diversifiant les types de logements par la construction de programmes en accession sociale et privée. A Rennes, la diversité de l'habitat vise en premier lieu à éviter le départ de jeunes couples en périphérie, en développant de nombreux programmes d'accession sociale à la propriété.

Dans les deux cas, un autre argument est mobilisé : celui de rendre accessibles ces quartiers, mais il concerne ici des ménages bien différents. D'un côté les ménages visés sont relativement précaires, et les porteurs de projets valorisent la perspective d'une diminution des charges par les dispositifs d'énergie. De l'autre, il s'agit de rendre accessible une offre nouvelle, correspondant à des valeurs d'une classe moyenne, afin de les retenir en ville. L'accent est mis sur le confort et certains avantages de conception des logements.

Finalement, le quartier de Beauregard apparaît très homogène socialement : constitué en grande majorité de jeunes couples actifs, avec enfants, ils s'apparentent aux « habitants-types » que nous avions mis en évidence. Aux Brichères, si l'instabilité des situations sociales est relativement partagée, les caractéristiques familiales des ménages sont assez diverses, de même que leurs expériences résidentielles.

Dans la mobilisation de ce mot d'ordre du « vivre ensemble », la conception des espaces collectifs apparaît comme un élément primordial. Ces deux projets font référence à un modèle urbain traditionnel du quartier-village, en idéalisant les sociabilités qui pouvaient s'y développer. Ainsi, les deux projets s'appuient sur les concepts de « cité-jardin », de « village » et proposent une diversité d'espaces collectifs, de la place centrale au cœur d'ilot, en passant par le parc et les cheminements traversant les quartiers. Les espaces intermédiaires à l'échelle des ilots résidentiel sont nombreux, pensés comme des espaces de sociabilité de proximité. Mais finalement, ces sociabilités sont très différentes d'un quartier à l'autre, et leur qualité dépend d'un certain partage de situation sociales, familiales, ou d'expériences résidentielles.

A Rennes, l'échelle de l'ilot s'avère être une échelle d'interconnaissance. Les habitants y partagent une expérience résidentielle commune, et souvent une situation familiale, sociale ou encore professionnelle proche. Ces traits communs sont autant de facteurs explicatifs d'une proximité sociale qui peut se traduire par des moments de convivialité réguliers dans certains ilots. De plus, le partage chez certains d'une sensibilité écologique les a amenés à s'investir dans des démarches collectives telles que le compostage. Mais nous avons pu aussi mettre en

évidence des tendances au cloisonnement de l'espace par la fermeture de certains ilots résidentiels, situés plus particulièrement dans les premières tranches construites. Si cette tendance est loin d'être majoritaire, elle traduit néanmoins une volonté de certains de préserver cette « bulle » vis-à-vis de l'extérieur. L'ilot, espace sécurisant, est alors opposé à un quartier en mutation, dont la population augmente et se renouvelle.
A Auxerre, les espaces collectifs cristallisent des différences de modes d'habiter. Les habitants projettent des représentations souvent bien différentes de l'usage de certains espaces dont la destination s'avère floue. Il en résulte des formes conflictuelles d'appropriation de ces espaces, liées à des compositions familiales et des expériences résidentielles très diverses.

Le partage de valeurs et d'aspirations, une condition pour l'engagement écologique ?
La comparaison entre les quartiers de Beauregard et des Brichères met à jour des différences importantes dans l'implication des habitants dans leur quartier, et encore davantage sur les questions écologiques.
Le cas auxerrois frappe par l'absence de vie collective au sein du quartier. Les espaces publics apparaissent désertés en raison d'une conflictualité pesante. Les habitants se replient dans l'espace intime et sécurisant de leur logement. Ce faible investissement peut s'expliquer par une conception du quartier qui leur a été imposée, dans un cadre contraint et particulièrement figé. Les espaces collectifs sont soit indéfinis ce qui pose des problèmes de confrontation entre des modes d'appropriation, soit soumis à des règles d'usage strictes liées à certains dispositifs ou à des modes de gestion écologique. Le seul espace d'appropriation possible pour les habitants est celui des jardins individuels, mais là encore les habitants se trouvent limités dans leurs appropriations par des normes d'usage imposées par le bailleur.
A Rennes, des dynamiques collectives importantes ont émergé, aussi bien à l'échelle de certains ilots qu'à l'échelle du quartier. Ces dynamiques collectives sont liées à un partage de valeurs, d'aspirations, d'expériences familiales et résidentielles : c'est ce que nous avons qualifié de communauté de destins, dans le sens où il y a identification collective à un devenir commun. Cette communauté de destin s'appuie d'abord sur des réponses aux besoins partagés de ces habitants, liés aux enfants, puis au cadre de vie. Mais par une sensibilisation croissante à la préservation de l'environnement, par la multiplication d'actions écologiques par quelques militants, la dynamique collective a pris la forme d'un projet de « quartier durable » impulsé par l'association d'habitants. Autour d'une volonté de construire un « bien vivre ensemble », il s'agit de relier des enjeux globaux, particulièrement les enjeux écologiques, à une multiplication d'initiatives locales.
A travers notre analyse, nous avons montré que l'engagement écologique à Beauregard repose sur une capacité des habitants à s'approprier leur quartier, tant du point de vue de la pratique des espaces collectifs, peu contraignants, que de l'identification à une communauté de destin. A l'inverse, des espaces publics conflictuels et des différences importantes de modes d'habiter entre les habitants des Brichères ont abouti à un repli des habitants sur leur logement.

La conception de ces quartiers a aussi un effet non négligeable sur les appropriations possibles. Le projet des Brichères a été réalisé sur un temps relativement court, laissant peu de place à d'éventuelles initiatives habitantes. A l'inverse, le projet de Beauregard a été pensé dès le départ

comme un projet adaptable dans le temps, et destiné à intégrer d'éventuelles opportunités telles que des programmes expérimentaux ou des équipements. Cette adaptabilité a permis à l'association d'habitants de faire des propositions de programmation d'équipements ou de réaménagements d'espaces collectifs. Ce temps long permet aux habitants de prendre possession des lieux, de comprendre les étapes de l'aménagement du quartier, pour parfois s'en saisir et devenir force de proposition. Néanmoins, comme le montrent les évolutions récentes du projet de Beauregard, l'accélération du rythme de construction, l'intensification des aménagements est perçue comme une perte de repères pour certains habitants. L'association d'habitants, en formulant son projet de « quartier durable », cherche ainsi à se réapproprier un temps long davantage maîtrisable et appropriable par les habitants.

CONCLUSION GENERALE

Dans cette thèse, nous avons cherché à analyser le rapport entre conception et habiter dans les projets de quartiers dits durables. L'objectif était de confronter la projection des modes d'habiter à leur perception par les habitants, les conditions d'appropriation de ces quartiers, et l'adhésion aux valeurs prônées par les concepteurs.

Trois hypothèses guidaient notre réflexion. La première partait du fait que les concepteurs des projets de quartiers dits durables projettent ce que doivent être les comportements des futurs habitants, tant dans les usages des dispositifs mis en œuvre que dans la vie collective. La deuxième était celle d'un décalage entre ces projections et les modes d'habiter réels des habitants. Ceux-ci s'approprieraient alors de manière diverse les dispositifs et les espaces du quartier. La troisième hypothèse considérait que ce décalage entre projections et modes d'habiter était plus ou moins important selon le contexte du projet urbain.

Afin de vérifier ces hypothèses nous avons établi notre cadre d'analyse à partir des résultats mis en évidence par la recherche. La littérature existante sur ces quartiers dits durables est principalement orientée sur les aspects techniques et environnementaux de ces projets. Pour notre recherche, nous nous sommes appuyés sur des travaux réalisés dans des approches diverses. Nous avons mobilisé :

- Des recherches qui analysent la construction de politiques de développement durable, et leur déclinaison aux politiques locales et notamment urbaines (Emelianoff, Theys, 2001 ; Mancebo, 2006). Et plus précisément les travaux de chercheurs qui ont analysé l'émergence d'un urbanisme durable en la resituant dans divers courants urbanistiques (Emelianoff, 2004), ou qui se sont concentrés sur la diffusion des objets spécifiques que sont les quartiers dits durables en Europe (Souami, 2009 ; Emelianoff, 2007a) ;
- Les recherches récentes qui ont mis en lumière l'intégration de dispositifs techniques dans les processus de la construction écologique et leur réception par les habitants, à l'échelle du logement (Renauld, 2012), en interrogeant notamment les usages de certains dispositifs énergétiques (Brisepierre, 2011) ;
- Dans la lignée des travaux sur la gouvernance des projets urbains, les recherches qui ont analysé (finement) la mise en œuvre de dispositifs participatifs dans ces quartiers dits durables (Zetlaoui-Léger *et al.*, 2013), ou de manière plus générale les conditions d'engagements des habitants dans des projets écologiques (Héland, 2008).

Nous inscrivons notre recherche dans la poursuite de ces travaux, en nous focalisant plus particulièrement sur ce qui se joue dans la mise en œuvre du projet urbain. Nous partions du principe que c'est par le processus du projet urbain que se concrétise ce développement urbain durable. En conséquence, l'analyse du projet urbain, tant dans ses principes de conception que dans l'appropriation par les habitants des quartiers créés, devait nous permettre d'observer des enjeux saillants relatifs à la mise en œuvre du développement durable.

L'analyse des intentions de l'action nous a permis de mettre en évidence la projection des modes d'habiter dans ces projets de quartiers dits durables. Quelques dimensions apparaissent récurrentes dans les projets, et ont constitué nos axes d'analyse des pratiques :

- Les trajectoires résidentielles des habitants ;
- La réception des dispositifs (mis en œuvre dans les projets) ;
- L'investissement des espaces publics ;
- Les modalités de la construction de dynamiques collectives.

Nous avons confronté les principes de conception autour de ces différents axes à une analyse des pratiques réelles des habitants dans deux quartiers : Les Brichères (Auxerre) et Beauregard (Rennes). Nous avons envisagé cette confrontation en termes de contraintes, de possibilités d'appropriations, d'adaptation ou de détournement du projet et de ses espaces.
Le choix d'interroger le projet urbain d'un côté par ses principes de conception et de l'autre par les ajustements et appropriations qui prennent place dans les espaces construits nous a conduit à analyser les dispositifs spatiaux qui constituent ces points de tension entre le conçu et le vécu.

Les appels à projets participent de la construction de principes et de normes d'habiter dans les quartiers dits durables

Les principes de conception de ces quartiers sont imprégnés de références urbaines, de dispositifs éprouvés, qui se diffusent à toutes les échelles, tant au niveau local qu'international. Cette diffusion de pratiques opérationnelles et de présupposés conduit à une homogénéisation des projets autour de plusieurs principes de conception partagés.
Plus précisément, en France, les démarches d'appels à projets et les différentes scènes de rencontres et de dialogues entre porteurs de projets jouent un rôle structurant dans l'élaboration et de la diffusion de ces principes de conception. Ces appels à projets promeuvent des enjeux et des dimensions que les porteurs de projets doivent aborder, des indicateurs afin d'évaluer les performances des quartiers et des méthodologies, qui constituent autant de formes de normalisation des pratiques opérationnelles. Dans ces différentes scènes, les références urbaines faisant figure de « bonnes pratiques » sont valorisées et largement transposés dans les projets menés localement. Des réponses similaires d'un projet à l'autre sont adoptées, malgré des contextes variés, et contribuent à standardisation de la production.
Cette standardisation s'opère à travers deux aspects principaux :

- Une a-spatialisation des projets. Les candidatures aux appels à projets s'appuient peu sur les contextes des projets, sur les ressources mobilisables localement, sur les particularités des dynamiques socio-économiques ou politiques locales.
- La focalisation sur la mise en œuvre de techniques écologiques. Cette transposition de solutions techniques s'explique par une volonté de mettre en œuvre des réponses déjà expérimentées, considérées comme rassurantes et performantes pour les porteurs de projets.

Cette homogénéisation se traduit par un consensus sur les dimensions sociales des projets.

Le volet social des projets de quartiers dits durables est mis en avant par les porteurs de démarches comme une spécificité française. Celui-ci s'incarne de manière systématique dans

l'ambition de favoriser un « vivre ensemble » par la réalisation de ces projets urbains. Pour autant, l'appréhension de ce « vivre ensemble » a évolué.
Dans les premiers appels à projets, les dimensions sociales apparaissent d'abord comme un moyen de répondre à des critiques adressées aux premiers quartiers européens, jugés socialement sélectifs, ou à des figures urbaines considérées comme répulsives. Nous avons identifié là une certaine culture du risque : il s'agit d'une approche préventive d'éventuels risques sociaux, notamment de sélectivité sociale de ces quartiers, qui réduiraient la « durabilité sociale » de ces quartiers. Cette approche est renforcée par la prégnance de contre-modèles tout au long des documents analysés, dont les quartiers dits durables cherchent à s'éloigner. Afin de se prémunir de ce risque, les projets intègrent dans leur programmation une part de logements sociaux et font appel à des financements exceptionnels afin de réduire les surcoûts des constructions écologiques.
La succession des appels à projets montre l'émergence plus récente d'une réflexion autour des pratiques des habitants qu'il s'agit de rendre « durables », en envisageant les dimensions sociales des projets comme un accompagnement des dispositifs techniques mis en œuvre. Par une ambition de proposer un « nouvel art de vivre-ensemble », les porteurs de ces démarches cherchent à anticiper la vie future dans ces quartiers, tant du point de vue de la vie sociale qui pourra s'y développer que de l'instauration de pratiques plus écologiques. Une volonté de « mise en ordre » des comportements selon des normes d'habiter légitimées par le développement durable, émerge dans les discours et à travers certains outils tels que les démarches d'implication des habitants. C'est l'une des particularités de ces quartiers dits durables.

A travers ces projets, les concepteurs cherchent à diffuser des normes d'habiter spécifiques, répondant à des injonctions à la fois écologiques et sociales. D'abord axés sur la mutualisation de techniques écologiques à l'échelle du quartier, ces projets deviennent ainsi des instruments d'un changement des modes d'habiter promu par les concepteurs. Ces injonctions adressées aux habitants sont élaborées à partir d'un modèle idéal de pratiques construit par les porteurs de ces projets. Ces derniers, à travers l'élaboration de la figure d'un habitant-type, formalisent les valeurs et les normes qui sous-tendent leurs projets. Ce modèle idéal de pratiques met en avant une adhésion des habitants au projet écologique du quartier dit durable ainsi qu'une certaine responsabilisation de ceux-ci vis-à-vis de la gestion du quartier ou de l'animation de la vie collective.
Les projets de quartiers dits durables portent ainsi l'ambition de normaliser les comportements vers une hypothétique « éco-responsabilité ». Cela traduit le passage d'une contrainte imposée par les dispositifs techniques à une responsabilisation individuelle des habitants. Divers leviers sont mobilisés dans les projets afin d'inciter les habitants à faire évoluer leurs pratiques :

- des démarches de sensibilisation ou des mécanismes de compensation visant à l'acceptation des principes ou dispositifs du projet ;
- la diffusion d'un « savoir habiter » : un « contrat moral » apparait, renvoyant à la responsabilité des habitants dans le fonctionnement et la gestion de leur lieu de vie ;
- des contraintes des pratiques : des dispositifs spatiaux visent à encadrer les pratiques, à en limiter certaines ou à en favoriser d'autres présentées comme vertueuses.

Ces principes de conception se traduisent par des injonctions observables dans les projets locaux

Nous avons mis en évidence l'énoncé de telles incitations comportementales dans les intentions des projets des deux quartiers des Brichères et de Beauregard. Ces injonctions prennent des formes différentes, selon les contextes des projets et les partis pris de conception, mais impliquent dans les deux cas des adaptations dans les pratiques des habitants. Plusieurs types d'injonctions et de dispositifs se cumulent dans ces projets.
Tout d'abord, certaines règles de gestion écologique des espaces appellent des changements de représentations et de pratiques de la part des habitants. La présence importante de ces espaces verts ou de jardins collectifs a notamment pour objectif de sensibiliser les habitants à la préservation de l'environnement, en les responsabilisant dans la gestion de leur cadre de vie.
De plus, la conception de l'espace en tant que tel repose sur des incitations sociales au « vivre ensemble », à des interactions sociales entre habitants (par une conception s'appuyant sur des références telles que le « village » ou la « cité-jardin »). L'objectif de mixité sociale par une diversité de l'habitat aboutit à la cohabitation dans ces deux quartiers de groupes sociaux aux statuts résidentiels différents. Mais les trajectoires résidentielles des ménages telles qu'elles sont projetées sont homogènes au sein de chaque quartier : à Beauregard il s'agit de retenir en ville des jeunes ménages, à Auxerre à reloger des locataires sociaux tout en permettant à certains d'accéder à la propriété. Dans ce contexte, les espaces collectifs sont conçus comme des supports des interactions sociales et ce à différentes échelles, de l'ilot au quartier.
Enfin, les dispositifs techniques présents dans les logements, induisent des pratiques particulières, des adaptations des modes d'habiter. La performance de ces dispositifs écologiques est liée à l'adoption de ces comportements « durables », et notamment à une sobriété dans les consommations. L'adaptation nécessaire des pratiques apparaît plus grande à Auxerre qu'à Rennes, en raison du caractère « actif » des dispositifs mis en œuvre (alors qu'ils sont plus « passifs » à Rennes).

Finalement, ces deux projets urbains présentent des caractéristiques communes. Il s'agit de deux quartiers en rupture morphologique et spatiale avec le contexte urbain (et le quartier préexistant pour les Brichères). Tous deux s'appuient sur des principes de conception similaires : des quartiers organisés autour d'une trame paysagère mise en valeur, des espaces verts centraux dans le quartier, une forme urbaine en ilots résidentiels, ou encore une construction écologique. Ils mettent tous deux en œuvre des dispositifs visant à encadrer les pratiques.
Les décalages entre ces deux projets se situent surtout dans leur réception et leur appropriation par les habitants. Leur appréhension dépend avant tout des trajectoires sociales et résidentielles des habitants, de leurs expériences résidentielles. Elles expliquent leur adhésion ou non aux valeurs de ces projets, les contraintes éventuelles que représentent ces dispositifs ou encore leur capacité à s'approprier les espaces du quartier.

La réception des dispositifs par les habitants et leur adhésion aux principes dépend de leurs conditions d'arrivée dans le quartier

Selon leurs trajectoires résidentielles et leurs situations socio-économiques, les ménages se projettent différemment dans leur habitat. Cela s'explique d'abord par des inégalités dans leur capacité à formuler un choix résidentiel et de fait par leurs aspirations à résider dans ce quartier. Des différences importantes sont apparues dans l'analyse de deux quartiers à Rennes et Auxerre. La première différence tient au choix résidentiel. Les ménages ont largement choisi de s'installer à Beauregard. Ce quartier représente un compromis entre leurs capacités financières, leurs besoins en termes de logement et leurs aspirations. Tandis que les ménages rencontrés aux Brichères y sont arrivés par défaut, à la suite d'une opération de relogement au cours de laquelle ils ont été largement rendus passifs. Ce caractère plus ou moins contraint du choix résidentiel a des implications directes dans les rapports au quartier et dans l'adaptation des pratiques aux dispositifs mis en œuvre.

L'appréhension des contraintes qui sont exercées sur leurs pratiques par les dispositifs écologiques mis en œuvre ou les normes d'habiter édictées par les concepteurs est largement déterminée par le choix ou non de résider dans ces quartiers. Beauregard et les Brichères s'opposent sur ce point : dans un cas les habitants adhèrent largement aux valeurs incarnées par ces quartiers ; dans l'autre les injonctions écologiques sont imposées aux habitants relogés. A cela s'ajoute, le poids du statut résidentiel. Les capacités de détournement, d'appropriation et s'adaptation à ces dispositifs sont largement liées aux statuts résidentiels des ménages, les propriétaires ayant la possibilité d'agir sur leur lieu de vie afin de le transformer, les locataires étant davantage soumis à des règles arrêtées par les bailleurs. Enfin le caractère contraignant des dispositifs techniques varie d'un quartier à l'autre selon la rupture qu'il constitue dans les pratiques des habitants (plus importante pour des ménages arrivants de grands ensembles de logements social auxerrois que pour des ménages ayant déjà eu des expériences résidentielles similaires à Rennes).

La nature des espaces conçus, plus ou moins rigides et normés, tend par ailleurs à exacerber les différences dans les modes d'habiter. Dans le cas des Brichères, les appropriations conflictuelles de certains espaces collectifs, notamment les espaces intermédiaires situés au cœur des ilots résidentiels, s'expliquent par la projection par les habitants de leurs propres représentations issues de leurs expériences résidentielles antérieures. Ces modes d'appropriation peuvent à la fois se percuter entre eux, mais aussi être en décalage avec des normes d'habiter édictées par les concepteurs ou gestionnaires. Les injonctions écologiques amplifient les différences de pratiques et de représentations de ce qui est tolérable ou non. Des règles d'usages explicites, renvoyant à la responsabilité individuelle de l'intégration de normes, alimentent alors des formes de jugement entre habitants dans un contexte conflictuel.
A l'inverse, à Beauregard où les situations sociales et familiales, les trajectoires résidentielles ou encore les aspirations sont plus proches, les espaces collectifs fonctionnent comme des supports d'une vie collective, dont les règles d'usages sont relativement partagées. Les espaces collectifs

(parc, ilots résidentiels) ou les évènements réguliers (fête de quartier) se révèlent être des construction d'interactions sociales et favorisent l'émergence d'un attachement au quartier.

Ces formes d'appropriations différenciées à Auxerre et Rennes s'expliquent aussi par des temporalités des projets très différentes. A Beauregard, la programmation du projet sur 25 ans a permis aux habitants de voir évoluer le quartier, de se familiariser avec les nouvelles tranches construites et avec les principes de conception. La volonté de l'urbaniste et de l'aménageur de concevoir un quartier adaptable a permis d'intégrer au projet des demandes d'habitants, des opportunités ou des initiatives portées par des habitants (réaménagement d'une zone humide, jardins collectifs). Cette temporalité longue du projet a permis au projet et aux usages de se nourrir l'un l'autre dans une certaine mesure.
Aux Brichères, une programmation plus brève du quartier, l'achèvement rapide de certaines tranches du quartier n'a pas permis cette appropriation progressive. Les habitants sont confrontés directement à un espace conçu selon des principes auxquels ils sont étrangers, dont les normes d'habiter leur sont imposées. Ils sont largement passifs face à un projet qui les dépasse.

Des dynamiques collectives qui s'appuient sur des valeurs et aspirations partagées peuvent dès lors se saisir des valeurs du développement durable comme un projet collectif, comme c'est le cas à Salvatierra (Beauregard). En effet, le choix résidentiel ayant présidé à l'installation de ménages dans cet immeuble est lié à un engagement particulier pour un projet collectif écologique. Cet exemple illustre cet idéal de développement durable tel qu'il est prôné par les appels à projets et projets. Plus largement, à Beauregard, le partage de valeurs, d'aspirations, le vécu d'expériences communes a permis la construction d'une communauté de destins. Celle-ci, appuyée sur un sentiment d'attachement important au quartier et à son cadre de vie, s'est consolidée autour d'un projet collectif de « bien vivre ensemble » et du « quartier durable » comme horizon commun, porté par les habitants. Cette analyse des dynamiques collectives à Beauregard montre comment les valeurs du développement durable peuvent être réappropriées dès lors qu'elles touchent à des aspirations partagées, qu'elles s'incarnent dans des enjeux de proximité et de quotidienneté.

Le partage de valeurs et d'aspirations peut conduire à un entre-soi

Mais finalement, ces dynamiques collectives qui se construisent autour de valeurs, d'expériences communes ne sont pas sans ambiguïtés. Ces constructions collectives fonctionnent sur un mode communautaire qui voit des limites dans certaines tendances à un entre-soi, alors même que ces ménages mettent en avant des valeurs de « diversité » et d' « ouverture ».
Plus particulièrement, l'analyse du cas de Beauregard traduit la construction d'un quartier-communauté fondé sur une communauté de valeurs mais interroge le principe républicain de mixité sociale. En effet, l'émergence d'un projet collectif écologique s'appuie sur l'adhésion à certains principes des projets urbains, sur un partage de valeurs, mais aussi de trajectoires sociales, résidentielles, familiales, ou encore des statuts résidentiels communs. Or cette agrégation de populations peut se traduire par un certain cloisonnement vis-à-vis de l'extérieur.

L'exemple de certains ilots résidentiels à Beauregard qui se ferment n'est pas neutre : cela traduit une volonté des habitants de préserver une certaine organisation sociale, de se protéger de l'inconnu que peut représenter l'extension du quartier et l'arrivée de nouvelles populations. Dans un autre cas de figure, le projet de Salvatierra repose sur le partage de valeurs et d'engagements écologiques, et d'une certaine façon s'avère socialement sélectif : accéder à la propriété dans cet immeuble suppose un effort financier supplémentaire.

Ces exemples illustrent l'un des paradoxes du développement urbain durable : pour que les dispositifs écologiques fonctionnent, il faut une adhésion des habitants au projet écologique. Or cette adhésion passe par une certaine homogénéité sociale contraire à l'ambition de mixité sociale véhiculée par ces quartiers dits durables. Pour le dire autrement, la construction de ces projets collectifs écologiques est mise en tension entre des valeurs d'ouverture et de diversité, et une tendance à l'agrégation de groupes sociaux partageant des valeurs et aspirations semblables. Ce paradoxe conduit plus largement à s'interroger sur divers enjeux pour la diffusion en cours de ce développement urbain durable.

Pour la mise en débat des projets urbains durables

La démarche française de production des quartiers dits durables par ces appels à projets est aujourd'hui mise en avant comme faisant partie des démarches de référence en Europe. Mais cette diffusion rapide et portant une ambition de généralisation n'a été possible qu'au prix d'une normalisation, parfois excessive, des projets urbains. C'est en ce sens qu'il est possible de regretter aujourd'hui que les approches opérationnelles privilégient des objectifs de performance et d'exemplarité, qui ont tendance à marginaliser des démarches de construction de projets appuyés sur les dynamiques locales. Les résultats de cette thèse plaident pour la conception de projets urbains pensés comme de véritables projets de territoires, intégrés comme des éléments de transition plus large des villes, et envisageant le développement durable dans une perspective ouverte à la diversité des modes d'habiter.
Notre approche participe pleinement de cette évolution de la conception des projets urbains, à la fois car elle éclaire les processus qui aboutissent à la définition de « problèmes urbains », mais aussi parce qu'elle permet de mieux comprendre les modes d'appropriation des réponses qui y sont apportées. Une telle approche, appuyée sur ces deux dimensions d'analyse, permet de dépasser des conceptions focalisées sur les seuls enjeux de performance et d'excellence pour aller vers une plus grande intégration des expériences locales, et des capacités d'innovation des acteurs et habitants.

Finalement, dans un débat récurent[1] sur l'incidence des dispositifs spatiaux sur les comportements, la réponse ne se situe pas tant dans la conception de ces dispositifs que dans les

[1] Henri Lefebvre pointait par exemple une tendance des urbanistes à penser que la conception d'un « bon espace » permettrait l'adoption de pratiques adéquates de la part des usagers : *« L'urbaniste saurait discerner les espaces malades, et des espaces liés à la santé mentale et sociale, générateurs de cette santé. Médecin de l'espace, il aurait la capacité de concevoir un espace social harmonieux, normal et normalisant »* (Lefebvre, 1968, p.51)

dynamiques sociales qui peuvent y prendre place. Selon les caractéristiques des habitants, ces dispositifs peuvent tant relever d'un registre de l'injonction que de permettre à d'autres d'y concrétiser leurs aspirations. La prise en compte des choix et des contraintes des ménages, de leurs expériences résidentielles, permet de mieux comprendre leurs rapports aux principes de conception de ces quartiers. La standardisation des projets est source de dysfonctionnements importants, cristallisant des différences de pratiques et de représentations.
Ce constat plaide finalement pour une plus grande adaptation des projets aux territoires sur lesquels ils s'inscrivent. A rebours d'une normalisation des appels à projets, ceux-ci pourraient davantage inciter à la prise en compte de dynamiques sociales locales, à s'appuyer sur les ressources des territoires pour construire des projets plus adaptés aux aspirations exprimées.

Ces projets de quartiers dits durables soulèvent des questionnements spécifiques par rapport aux projets urbains classiques. Ils s'en distinguent principalement par leurs justifications écologiques, appuyées sur des savoirs scientifiques et par un contexte d'urgence, mais aussi par une ambition d'articuler une réponse locale à des enjeux écologiques globaux. Les principes de ces projets renvoient ainsi non seulement à des enjeux locaux mais à des impératifs plus larges, légitimés par une expertise scientifique. Or, les choix réalisés au nom du développement durable engagent chacun dans des modifications parfois profondes de ses pratiques quotidiennes. Ces justifications complexes de la conception de ces quartiers posent la question de la mise en débat des choix de conception des projets urbains, et de la prise en compte des aspirations des habitants dans la conception et la gestion de ces quartiers.
Un enjeu nous paraît particulièrement saillant. L'analyse du quartier des Brichères le montre, il y a une nécessité d'inventer avec des habitants, dont l'écologie ne serait pas une priorité, un projet auquel ils pourraient adhérer. Il faudrait alors se pencher plus précisément sur ces classes populaires, dont les objectifs sont avant tout de stabiliser leurs situations sociales et résidentielles, voire d'améliorer leur confort (ce qui pourrait même aller à l'encontre d'une sobriété écologique). En cela, il faudra engager une réflexion sur la participation des classes populaires à un projet écologique, prenant en compte leurs aspirations, moyens et ressources. Dans le cas contraire, la mise en œuvre d'opérations écologiques, standardisées et normatives, aboutirait à des inégalités importantes entre les groupes sociaux en mesure de réaliser des choix et ceux à qui ces contraintes seraient imposées.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages et articles scientifiques

ADAM M., 2013, « De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère », in Servain-Courant S., Demazieres C., Verdelli L., *Formes urbaines et développement durable*, éditions du CTHS

ALLAIN R., 2005, « Par-delà le bien et le mal : l'évaluation de la ville compacte », *communication lors du colloque « Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance »*, Université de Lausanne, 21 septembre

ARAB N., 2007, « À quoi sert l'expérience des autres ? « Bonnes pratiques » et innovation dans l'aménagement urbain », *Espaces et sociétés*, n° 131, pp. 33-47

ASCHER F., 1998, « La fin des quartiers » in Haumont N. (dir.), *L'urbain dans tous ses états : faire, vivre, dire la ville*, Paris, L'Harmattan, pp. 183-201

AUTHIER J.-Y., 2001, *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*, Paris, Anthropos, coll. « Villes », 214p.

AUTHIER J.-Y., 2002, « Habiter son quartier et vivre en ville : les rapports résidentiels des habitants des centres anciens », *Espaces et Sociétés*, *Espaces modes d'emploi*, n° 108-109, pp. 89-110.

AUTHIER J.-Y., 2006, *L'évolution des rapports de proximité*, Note de synthèse, rapport pour le Plan Urbanisme, Construction et Architecture, 27 p.

AUTHIER J.-Y., 2007, « Les « quartiers » qui font l'actualité », *Espaces et sociétés*, vol.1, n°128-129, pp. 239-249

AUTHIER J.-Y., 2008, *«* Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité *», Actes du séminaire du PUCA « Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité* », PUCA, pp. 103-122

AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F., 2007, *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, Paris, La Découverte, coll. « Recherches », 293 p.

AUTHIER J.-Y., BONVALET C., LEVY J.-P., 2010, *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 434 p.

BACHELARD G., 1957, *La poétique de l'espace*, Presses Universitaires de France, 265 p.

BACQUE M.-H., 2003, « Mixité sociale », In Brun J., Driant J.-C., Segaud M., 2003, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, pp. 297-298

BACQUE M.-H., BIEWENER C., 2013, *L'empowerment, une pratique émancipatrice ?*, Paris, La Découverte, 175 p.

BACQUE M.-H., VERMEERSCH S., 2007, *Changer la vie ? Les couches moyennes et l'héritage de Mai 68*, Paris, Editions de l'Atelier, 175 p.

BARBIER R., 2002, « La fabrique de l'usager. Le cas de la collecte sélective des déchets », *Flux*, n°48/49, Avril-Septembre, pp. 35-46

BARTON H., 2004, *Sustainable Communities*, Earthscan, London, 305p.

BAUDIN G., 2001, « La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique », revue du CREHU, 12p.

BAUDIN G., 2007, « De la proximité comme analyseur », *L'homme et la société*, n°165-166, pp. 117-132

BEAL V., 2011, « Ville durable et justice sociale. Ce que le développement urbain durable nous dit de la production de l'urbain », in Beal V., Gauthier M., Pinson G., *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, Collection Dynamiques Métropolitaines, pp. 239-260

BEAL V., CHARVOLIN F., MOREL JOURNEL C., 2011, « La ville durable au risque des écoquartiers. Réflexions autour du projet de New Islington à Manchester », *Espaces et sociétés*, n°147, pp. 77-97

BEAL V., GAUTHIER M., PINSON G., 2011, *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, Collection Dynamiques Métropolitaines, 461 p.

BECK U., 2001, *La Société du risque*, coll. Alto, ed. Aubier, 521 p.

BECKER M., FELONNEAU M.-L., 2011, « Pourquoi être pro-environnemental ? Une approche socio-normative des liens entre valeurs et pro-environnementalisme », *Pratiques Psychologiques*, vol.17, n°3, pp. 237-250

BEHAR D., 1997, « La politique de la ville mérite-t-elle d'être évaluée ? », *Urbanisme*, novembre-décembre, pp. 55-58

BERGER M., 2012, « Préface », in Morel-Brochet A., Ortar N., *La fabrique des modes d'habiter*, L'Harmattan, Paris, pp. 7-12

BIDOU C., 1984, *Aventuriers du quotidien, essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, PUF, 200p.

BILLE R., 2009, « Agir mais ne rien changer ? De l'utilisation des expériences pilotes en gestion de l'environnement », *Vertigo*, Débats et Perspectives, mis en ligne le 14 septembre

BLANC M., 2012, « Espace, inégalité et transaction sociale », *SociologieS*, Débats, mis en ligne le 27 Janvier 2012

BOISSONNADE J., 2011, « Le développement durable face à ses épreuves », *Espaces et sociétés,* n°147, pp. 57-75

BOISVERT V., VIVIEN F.-D., 2006, « Le développement durable : une histoire de controverses économiques », In Aubertin C., Vivien F.-D., *Le développement durable : enjeux politiques, économiques et sociaux*, Paris, La documentation Française, pp. 93-114

BOLT G., KEMPEN R. Van, 2013, « Introduction special issue: Mixing neighbourhoods: Success or failure? », *Cities*, n°35, pp. 391-396.

BONARD Y., FELLI R., MATTHEY L., 2010, « Les écoquartiers contre la ville productiviste », *Le Sarkophage,* n°18, pp. 14

BONARD Y., GAILLARD D., SCHAEFFER V., 2008, « Genève/Lausanne : enjeux sociaux et quartiers durables », *Urbanisme*, No.363, 56-60.

BONARD Y., MATTHEY L., 2010, « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable ? », *Cybergéo : European Journal of Geography*, Débats, mis en ligne le 9 juillet 2010

BONARD Y., THOMANN M., 2009, « Requalification urbaine et justice environnementale : Quelle compatibilité ? Débats autour de la métamorphose de Lausanne », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* , Vol. 9, n°2, mis en ligne le 23 septembre 2009

BOND L., KEARNS A., SAUTKINA E., 2012, « Mixed Evidence on Mixed Tenure Effects: Findings from a Systematic Review of UK Studies, 1995-2009 », *Housing Studies*, vol.27, n°6, pp.748-782

BONVALET C., DUREAU F., 2000, « Les modes d'habiter, des choix sous contrainte », in Dureau F., Dupont V., Lelievre E., Levy J-P., Lulle T., *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, pp. 131-153

BOURDIN A., 2003, « Urbanisme et quartier, ce que nous apprend Paris Rive Gauche », *Terrains*, n°41, pp. 137-148

BOUSQUET L., 2007, *Quartiers durables, vous avez dit quartiers durables ?*, Plan Urbanisme Construction Architecture, Synthèse contributive, 58 p.

BOUTAUD A., 2005, *Le développement durable : penser le changement ou changer le pansement ?*, Thèse de doctorat en Sciences et génie de l'environnement, Ecole Nationale Supérieure des Mines de Saint Etienne et Université Jean Monnet, 569 p.

BOUTAUD B., 2009, « Quartier durable ou éco-quartier ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Débats, mis en ligne le 24 septembre 2009

BRISEPIERRE G., 2011, *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de Doctorat, Université paris Descartes, 847 p.

BRUN J., DRIANT J.-C., SEGAUD M., 2003, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451p.

BRUN J., RHEIN C. (dir.), 1994, *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*, L'Harmattan, Paris, 258 p.

BRUNON-ERNST A., 2014, « Le gouvernement des normes - Jeremy Bentham et les instruments de régulation post-moderne », *Archives de philosophie*, vol.179, n°1

BUNCE, 2009, « Developing sustainability: sustainability policy and gentrification on Toronto's waterfront », *Local Environment*, vol. 14, n°7, pp. 651-667

CAMUS C., DURAND B., FENKER M., GRUDET I., WEBER B., 2010, *Le projet architectural durable négocié : pratiques, compétences, valeurs*, Rapport final, MEDDTL/PUCA, Paris, 282 p.

CARRE C., 2013, *Manuel de manipulation à l'usage des gentils. L'art de l'élégance relationnelle*, Eyrolles, 175p.

CARREL, 2013, *Faire participer les habitants ? Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, Lyon, ENS Editions, coll. « Gouvernement en question(s), 276 p.

CARRIOU C., RATOUIS O., 2014, « Quels modèles pour l'urbanisme durable ? », *Métropolitiques*, mis en ligne le 25 juin 2014

CASSAIGNE B., 2009, « La ville durable », *Projet*, n°313, pp. 78-83

CERTEAU M. de, 1980, *L'invention du quotidien*, Paris, UGE

CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, vol. XI, n° 1, pp. 3-33

CHARLOT–VALDIEU C., OUTREQUIN P., 2009, *Ecoquartier - Mode d'emploi*, ed. Eyrolles, 244 p.

CHARMES E., 2009, « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », *La vie des idées*, mis en ligne le 10 mars 2009

CHECKER M., 2011, City & Society, « Wiped Out by the "Greenwave" : Environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability », *City and society*, vol.23, n°2, pp. 210-229

CHOAY F., 1965, *L'Urbanisme utopies et réalités*, Paris, Seuil, 446p

CHOAY F., MERLIN P., 2000, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 1024 p.

CHURCH C., ELSTER J., 2002, *Thinking locally, acting nationally, lessons from local action for national policy on sustainable development*, Joseph Rowntree Foundation / York Publishing Services, 54 p.

COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Les éditions ouvrières, 295 p.

COLOMB C., 2006, « Le New Labour et le discours de la "Renaissance Urbaine" au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? », *Sociétés Contemporaines*, n°63, pp. 15-37

COLOMB C., 2008, « Gentrification and community empowerment in East London » in Porter L., Shaw K. (dir.), *Whose Urban Renaissance ? An international comparison of urban regeneration policies*, London, Routledge, pp. 157-166.

CONSEIL D'ANALYSE STRATEGIQUE, 2011, « « Nudges verts » : de nouvelles incitations pour des comportements écologiques », *Note d'analyse*, n°216, 12 p.

COSTE M., RONCAYOLO M., 1983, « Quels quartiers ? », *Urbanisme*, n° 195, pp. 61-62

COURET D., OUALLET A., TAMRU B., 2011, « L'introuvable ville durable », in Mathieu N., Guermond Y. (dir.), *La ville durable, du politique au scientifique*, éditions Quae, pp. 47-56

CREDOC, 2012, *Les pratiques de consommation émergentes dans les quartiers durables. Consommation d'énergie et mobilité*, Cahier de recherche, n°294, 93 p.

D'ANDREA N., TOZZI P., 2014, « Écoquartiers français et jardins collectifs : actualité et perspectives », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol.14, n°2, mis en ligne le 12 septembre 2014

DA CUNHA A., 2005, « Développement durable, transformations et projet : enjeux et défis », In Da Cunha A., Leresche J.-P., Knoepfel P. et Nahrath S., *Enjeux du développement urbain durable, Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance,* Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, pp. 9-12

DA CUNHA A., 2011, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable : entre modernisations écologiques et justice urbaine », *Espaces et Sociétés*, n°144-145, pp. 193-200

DANSEREAU F., GERMAIN A., 2002, « Fin ou renaissance des quartiers? Les significations des territoires de proximité dans une ville pluriethnique », *Espaces et Sociétés*, n°108-109, pp. 7-28

DAVIDSON M., LEES L., 2005, « New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance », *Environment and Planning,* vol.37, n°7, pp. 1165–1190

DE CERTEAU M., 1980, *L'invention du quotidien*, Paris, Union Générale d'édition.

DEKKER K.K., BOLT G., 2005, « Social cohesion in post-war estates in the Netherlands: differences between socioeconomic and ethnic groups », *Urban Studies*, vol.42, n°13, pp.2447-2470

DEPORCQ D., SOULIE G., 1982, « Le retour à la terre », in Bacot P., Journes C., *Les nouvelles idéologies*, Lyon, PUL, pp. 99-110.

DESAUNAY C., 2011, « Comportements : les nudges verts, la solution ? », *Note de veille*, Futuribles international, 3 p.

DEVISME L., DUMONT M., ROY E., 2007, « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale », *Espaces et sociétés*, vol.4, n° 131, pp. 15-31

DEZES M.-G., HAUMONT N., HAUMONT A., RAYMOND H., 1966, *L'Habitat pavillonnaire*, Centre de Recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie urbaine, coll. Habitat et Société, Paris, 148 p.

DI MEO G., 1993, « Les paradigmes du quartier urbain », *Sciences de la société*, n° 30, pp. 55-72.

DI MEO G., 1994, « Epistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain », *Annales de Géographie*, n° 577, pp. 255-275.

DI MÉO G., 2007, « Identités et territoires : des rapports accentués en milieu urbain ? », *Métropoles*, vol.1, mis en ligne le 15 mai

DI MEO G., 2011, « Préface », in GIBAND D., *Les villes de la diversité. Territoires du vivre ensemble*, Economica, Anthropos, pp. VII-X

DI MEO G., BULEON P., 2005, *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, A. Colin, Paris, 303 p.

DOBRE M., JUAN S. (dir.), 2009, *Consommer autrement. La réforme écologique des modes de vie,* Paris, L'Harmattan, coll. « Sociologie et environnement », 315 p.

DONZELOT J., MEVEL C., WYVEKENS A., 2003, *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France*, Paris, Seuil, 364 p.

DOOLING S., 2009, « Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.33, n°3, pp. 621-639

DOUGLAS M., 1967, *De la souillure. Études sur la notion de pollution et de tabou*, Paris, La Découverte, 193p.

DRIANT J.-C., 2010, *«* Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété *»*, *Métropolitiques.* mis en ligne le 25 novembre 2010

DRIANT J.-C., LELEVRIER C., 2006, « Le logement social : mixité et solidarité territoriale », In LAGRANGE H., OBERTI M., 2006, *Emeutes urbaines et protestations. Une singularité Française*, Presses de Sciences-po, Paris, pp. 177-193

DUMONT M., ANDRIEU D., 2006, « Qualité urbaine et ville durable à l'épreuve du renouvellement urbain. L'exemple du Grand Projet de Ville Malakoff Pré Gauchet à Nantes », *Norois,* vol.198, n°1, mis en ligne le 13 décembre

EAMES M. 2002, *Sustainable development and social inclusion: Towards and integrated approach to research*, Project Report, York, Joseph Rowntree Foundation, 66p.

EMELIANOFF C., 2004, « L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? », *Écologie et politique*, n°29, pp. 21-36

EMELIANOFF C., 2005, « Recherche d'attractivité résidentielle et inégalités environnementales : quels liens de causalité ? », in *Actes du Colloque* « *Inégalités environnementales et sociales : L'environnement, facteur de cohésion urbaine ? »,* Urba +, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, 10 p.

EMELIANOFF C., 2007a, « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », *Urbia – Les cahiers du développement durable*, n°4, pp. 11-30

EMELIANOFF C., 2007b, « Expériences pilotes de quartiers durables en Europe », *Tracés*, n°12, Suisse, pp. 7-9

EMELIANOFF C., 2008, « Enjeux et figures d'un tournant urbanistique en Europe, Responsabilité et environnement », *Annales des Mines*, n° 2, octobre, pp. 15-20.

EMELIANOFF C., 2008, « L'éco-quartier peut servir de levier à un changement de mode de vie », *Territoires*, ADELS, n°487

EMELIANOFF C., 2009, « À quoi servent les éco-quartiers ? », *Alternatives économiques*, Hors-Série n°39, « La Ville autrement », juin 2009, 144 p.

EMELIANOFF C., 2010, « Durabilité urbaine, modes de vie et solidarités à long rayon d'action », in Coutard O., Lévy J-P. (dir.), *Ecologies urbaines*, Anthropos, Paris, pp. 302-327.

EMELIANOFF C., 2011, « Contribution du comité scientifique » in MEDDTL, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, 38 p.

EMELIANOFF C., 2011, « La ville durable en quête de transversalité », in MATHIEU N., GUERMOND Y. (dir.), *La ville durable, du politique au scientifique*, éditions Quae, pp. 129-142

EMELIANOFF C., STEGASSY R., 2011, *Les pionniers de la ville durable. Récits d'acteurs, portraits de villes*, Autrement, 290 p.

EMELIANOFF C., THEYS J., 2000, « Les contradictions de la ville durable », in Theys J. (dir.), *Développement durable, ville et territoire*, Paris ; MELT-DRAST, pp. 53-63

EMELIANOFF C., THEYS J., 2001, « Les contradictions de la ville durable », *Le Débat*, vol. 1, n°113, pp.122-135

EPSTEIN R., 2005, *«* Gouverner à distance. Quand l'État se retire des territoires *», Revue Esprit*, n° 11, pp.96-111

EPSTEIN R., 2011, « Du futur faisons table rase. Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine », In Beal V., Gauthier M., Pinson G., 2011, *Le développement durable changera-t-il la ville? Le regard des sciences sociales*, Presses Universitaires de Saint-Etienne, pp.59-75

EPSTEIN R., 2013, « Les trophées de la gouvernance urbaine », *Pouvoirs locaux*, n°97, pp. 13-18

EPSTEIN R., KIRSZBAUM T., 2003, *«* L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines *», Regard sur l'actualité*, n°292, La documentation française, pp.63-73

FABUREL G., 2010, « Débats sur les inégalités environnementales. Une autre approche de l'environnement urbain », *Justice spatiale/spatial justice*, n°2, octobre, pp. 102-132

FABUREL G., 2012, « La ville durable aux défis des injustices environnementales. Constats empiriques et enjeux sociopolitiques », *Flux*, vol.3, n° 89-90, pp. 15-29

FABUREL G., ROCHE C., 2011, « Les écoquartiers, du projet technique et architectural... au projet social : vers une typologie de cas étrangers et français », *FORS - Recherche sociale*, n°200, pp. 55-74

FABUREL G., ROCHE C., 2012, « Modes d'habiter et participation habitante dans les éco-quartiers en France. Une analyse par les valeurs et principes de projets récents », *communication pour la journée d'étude « L'implication des habitants dans les projets d'écoquartiers en France : quelles pratiques, quelles perspectives ? »*, 18 septembre, École Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Val de Seine

FABUREL G., TRIBOUT S., 2011, « Les quartiers durables sont-ils durables ? De la technique écologique aux modes de vie », *Cosmopolitiques*, n°19, Avril 2011, 20 p.

FARRELL H., SHALIZI C., 2011, « "Nudge" policies are another name for coercion », *New Scientist*, n°2837, mis en ligne le 12 novembre 2011

FLINT J., KEARNS A., 2006, « Housing, Neighbourhood Renewal and Social Capital: The Case of Registered Social Landlords in Scotland », *European Journal of Housing Policy*, vol.6, n°1, pp.31-54

GAGNEBIEN A., BAILLEUL H., 2013, « La ville durable imaginée : formes et modalités de la communication d'un projet de société », *Études de communication*, n°37, mis en ligne le 01 décembre 2013

GAILLARD D., MATTHEY L., 2011, « La norme et le label », *Lieux communs - cahiers du LAUA*, pp. 113-129

GARDESSE C., 2011, *La "concertation" citoyenne dans le projet de réaménagement du quartier des Halles de Paris (2002-2010) : les formes de la démocratisation de l'action publique en urbanisme et ses obstacles*, thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris Est, Lab'Urba, 583 p.

GENESTIER P., 1999, « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique », *Annales de la recherche urbaine*, n° 82, pp. 142-153

GENESTIER P., 2006, « L'expression « lien social » : un syntagme omniprésent, révélateur d'une évolution paradigmatique », *Espaces et sociétés*, vol.3, n°126, pp. 19-34

GIBAND D., 2011, *Les villes de la diversité. Territoires du vivre ensemble*, Economica, Anthropos, 150 p.

GIDDENS A., 1987, *La constitution de la société*, Presses Universitaires de France, Paris, 474 p.

GILBERT P., 2013, « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM. Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires », *Savoir/Agir*, nº 24, pp. 61-66

GIRANDOLA F., WEISS K., 2010, *Psychologie et développement durable*, Paris, éd. In Press Berube, 290p.

GODARD O., 1996, « Le développement durable et le devenir des villes : bonnes intentions et fausses bonnes idées », *Futuribles*, n°209, mai, pp. 29-35

GODIER P., MAZEL C., 2012, « Habitat durable : les incertitudes de l'expérimentation », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 novembre 2012

GORZ A., 1978, *Ecologie et politique*, Paris, Seuil, 245 p.

GRAFMEYER Y., AUTHIER J.-Y., 2008, *Sociologie urbaine*, Armand Colin, coll. « 128 », 126 p.

GRAFMEYER Y., 1991, *Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville*, Paris, CNRS Éditions/PPSH Rhône-Alpes, 220 p.

GRAFMEYER Y., JOSEPH I., 1984, *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, 378 p.

GRUDET I., 2012, « Mobilisation, méfiance et adaptation des architectes devant la demande de durabilité », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 décembre 2012

GUET J.-F., 2011, « Ville désirable ou ville durable : quelle place pour les espaces verts ? », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 septembre 2011

GUINAND S., 2007, « Les quartiers durables : territoires ordinaires ou extra-ordinaires ? », *Vues sur la ville*, n°18, UNIL, pp.3-6

GUY C., 2012, « La fabrique du territoire », *Territoires en mouvements*, mis en ligne le 15 mai 2012

GUY C., 2010, « Dessiner ensemble l'urbanité périurbaine. Le projet urbain comme laboratoire intellectuel du projet communautaire rennais », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°104, pp. 68-75

HALLEUX J.-M., STREE J., 2012, « Les écoquartiers, vers la généralisation d'une alternative à l'étalement urbain ? », *Les Cahiers Nouveaux*, n°84, pp. 71-73

HAMMAN P. (dir.), BLANC C., HENNINGER F., 2008, *Penser le développement urbain : regards croisés*, L'Harmattan, Logiques sociales, 324 p.

HAMMAN P., 2012, *Sociologie urbaine et développement durable,* Bruxelles, De Boeck, coll. Ouvertures Sociologiques, 199 p.

HAMMAN P., BLANC C., 2009, *Sociologie du développement urbain durable. Projets et stratégies métropolitaines françaises*, Bruxelles, P.I.E Peter Lang, 260p.

HELAND L., 2008, *Le quartier comme lieu d'émergence d'expérimentation et d'appropriation du développement durable*, thèse de doctorant en Aménagement, Université François Rabelais Tours, 495 p.

HELLUIN J.-J., 2002, « Les limites de l'approche quantifiée. Le cas de l'indice de mixité sociale », *Évaluation des politiques publiques : faut-il quantifier pour évaluer ?*, CERTU, 79 p.

INGALLINA P., 2001, *Le projet urbain*, coll. Que sais-je, Presses Universitaires de France, Paris, 127p.

ION J. (dir.), 2001, *L'engagement au pluriel*, Publications de l'Université de Saint Etienne, 219p.

JAILLET M.-C., 1998, *«* A propos de la mixité *»*, *Cahiers du DSU*, n° 21, pp. 38-43

JARRIGEON A., 2012, « Des corps aux lieux urbains, habiter l'espace public », in Morel-Brochet A., Ortar N., *La fabrique des modes d'habiter*, L'Harmattan, Paris, pp. 195-210

JÉGOU A., 2007, « Les géographes français face au développement durable », *L'Information géographique*, vol.71, n°3, pp.6-18

JOSEPH M. L., CHASKIN R. J., WEBBER H., 2007, « The theoretical basis for addressing poverty through mixed-income development », *Urban Affairs Review*, vol.42, n°3, pp.369-409

KEARNS A., FORREST R., 2000, « Social cohesion and multilevel urban governance », *Urban Studies*, vol.37, n°5/6, pp. 995-1017

KEARNS A., MASON P., 2007, « Mixed tenure communities and neighbourhood quality », *Housing Studies*, vol.22, n°5, pp. 661-691

KIRSZBAUM T., 2008, *Mixité sociale dans l'habitat* : revue de la littérature dans une perspective comparative, Paris, La Documentation française, 141 p.

LA REVUE DURABLE, 2008, « L'éco-quartier, pivot d'une politique durable de la ville », *La Revue durable*, n°28, pp. 52-55

LACROIX B., 1981, *L'utopie communautaire*, Paris, PUF, 222 p.

LAIGLE L., 2005, « Inégalités écologiques : un nouvel enjeu pour les politiques d'urbanisme ? », *Actes du colloque « Inégalités environnementales et sociales : L'environnement, facteur de cohésion urbaine ? »*, Urba +, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, juin, 16 p.

LEDRUT R., 1968, *L'espace social de la ville*, Paris, Anthropos, 370 p.

LEDRUT R., 1973, *Les images de la ville*, Paris, Anthropos, 390 p.

LEDRUT R., 1977, *Sociologie urbaine*, Paris, PUF, 222 p.

LEES L., 2003, « Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights », *New York City Urban Studies*, vol.40, n°2, pp. 487–509

LEFEBVRE B., RAUTENBERG M., 2010, *Utopies et mythologies urbaines à Villeneuve d'Ascq*, PU du Septentrion, coll. « Le regard sociologique », 221 p.

LEFEBVRE H., 1966, « Préface », in Dezès M.-G., Haumont N., Haumont A., Raymond H., *L'Habitat pavillonnaire*, Centre de Recherche d'Urbanisme et Institut de Sociologie urbaine, coll. Habitat et Société, Paris, pp. 7-23

LEFEBVRE H., 1967, « Quartier et vie de quartier », *Cahiers de l'IAURIF*, vol. 7., pp. 9-12

LEFEBVRE H., 1968, *Le Droit à la ville*, Paris, Anthopos, 164 p.

LEFEBVRE H., 1970, *La Révolution urbaine,* Paris, Gallimard, 256 p.

LEFEBVRE H., 1974, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 485 p.

LEFEVRE P., SABARD M., 2009, *Les écoquartiers*, Rennes, ed. Apogée, 320p.

LEFEVRE P., SABARD M., 2009, *Les éco-quartiers : l'avenir de la ville durable*, Rennes, Apogée, 261p.

LELEVRIER C. (dir.), DROSSO F., NOYE C., DOUCET S., LE FRANÇOIS D., VALEGEAS F., 2010, *Rénovation, trajectoire et territoires : quels effets des mobilités sur les recompositions résidentielles et sociales locales ?*, Université Paris-Est-Créteil, Lab'Urba, PUCA, 155 p

LELEVRIER C., 2006, « Les mixités sociales », *Problèmes politiques et sociaux,* n°29, 2006.

LELEVRIER C., 2008, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA, 47p.

LELEVRIER, 2013, « Au nom de la « mixité sociale » Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine », *Savoir/Agir*, n°24, pp. 11-17

LENEL E., 2011, « Un regard phénoménologique sur la mixité urbaine », *EspacesTemps.net*, Travaux, mis en ligne le 22 août 2011

LEROY A., 2010, « Ecoquartiers, topos d'une écopolitique ? », *La Revue internationale des livres et des idées*, n° 13, pp. 13-16.

LEVY J., 2010, « La ville est le développement durable », *Métropolitiques*, mis en ligne le 3 décembre 2010

LEVY-VROELANT C., 2002, « Héberger » in Ségaud M., Brun J., Driant J.-C. (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 451 p.

LUSSAULT M., LEVY J. (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033p.

MADEC, P., 2009, « La ville de la pantoufle et le bio-îlot », *Ecologik*, n°5, p. 120

MANCEBO F., 2003, *Questions d'environnement pour l'aménagement et l'urbanisme*, Editions du Temps, Nantes, 287p.

MANCEBO F., 2006, *Le développement durable*, Collection U, Armand Colin, Paris, 260p.

MANCEBO F., 2007, « Le développement durable en question(s) », *Cybergeo : European Journal of Geography*, mis en ligne le 9 octobre

MANCEBO F., 2011, « La ville durable est-elle soluble dans le changement climatique ? », *Environnement urbain/Urban environment*, vol.5, pp.1-9

MANOLA T., 2013, « La sensorialité, dimension cachée de la ville durable », *Métropolitiques*, mis en ligne le 20 septembre 2013

MANOLA, T., 2012, *Conditions et apports du paysage multisensoriel pour une approche sensible de l'urbain. Mise à l'épreuve théorique, méthodologique et opérationnelle dans 3 quartiers dits durables européens : WGT, Bo01, Augustenborg*, thèse de doctorat en Urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Lab'Urba, Institut d'urbanisme de Paris, université Paris-Est, 646 p.

MATHIEU N., 2012, « Le mode d'habiter. A l'origine d'un concept », in Morel-Brochet A., Ortar N., *La fabrique des modes d'habiter*, L'Harmattan, Paris, pp. 35-53

MATHIEU N., GUERMOND Y., 2011, *La ville durable, du politique au scientifique*, editions Quae, 313 p.

MATHIEU, N., 2011, « Le concept de mode d'habiter à l'épreuve du développement durable », *Comptes rendus de l'Académie d'agriculture de France*, vol ;4, n°96, p54

MATTHEY L., 2011, « Urbanisme fictionnel : l'action urbaine à l'heure de la société du spectacle », *Métropolitiques*, mis en ligne le 28 octobre 2011

MATTHEY L., WALTHER O., 2005, « Un « Nouvel hygiénisme » ? Le bruit, l'odeur et l'émergence d'une new middle class », *Articulo - Journal of Urban Research*, mis en ligne le 01 décembre 2005

MOREL-BROCHET A., ORTAR N., 2012, *La fabrique des modes d'habiter*, L'Harmattan, Paris, 313p.

MORIN R., ROCHEFORT M., 1998, « Quartier et lien social : des pratiques individuelles à l'action collective », *Lien social et Politiques*, n°39, pp. 103-114

MUMFORD L., 2011, *La cité à travers l'histoire*, Marseille, Agone, 922 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., 2007, « Le développement urbain durable : « best practice » ou leurre méthodologique ? », *Espaces et sociétés*, n° 131, pp. 101-116.

NAVEZ-BOUCHANINE F., VALLADARES L., 2007, « Ville et « best practices »», *Espaces et Sociétés*, n° 131, pp. 9-13

NEMOZ S., 2010, « L'habitat écologique : une construction sociale en voie de développement durable », *Les annales de la recherche urbaine*, n°106, pp. 16-25

NOSCHIS A., 1984, *Signification affective du quartier*, Paris, Méridiens, 170 p.

PAQUOT T., 2013, « Naissance d'un idéal urbain : la cité-jardin », *Les cahiers de l'IAU*, n°165, pp. 6-9

PAQUOT T., LUSSAULT M., YOUNES C., 2007, *Habiter, le propre de l'humain*, La Découverte, 380 p.

PAQUOT T., RONCAYOLO M. (dir.), 1992, *Villes et civilisation urbaine. XVIIIe-XXe siècle,* Paris, Larousse, 686 p.

PECAUD D., 2012, « L'histoire du concept d'acceptabilité (et les questions que cela pose) », *communication au colloque « Les énergies Marines Renouvelables et vous ? »*, Université de Caen, 20 juin 2012

PERRET B., 2011, *Pour une raison écologique*, Flammarion, Paris, 276 p.

PINSON G., 2003, « Le chantier de recherche de la gouvernance urbaine et la question de la production des savoirs dans et pour l'action », *Lien social et politiques*, n° 50

QUASTEL, N., 2009, « Political Ecologies of Gentrification », *Urban Geography*, vol.30, pp. 694–725

RAIM L., 2013, « Pire que l'autre, la nouvelle science économique », *Le Monde Diplomatique*, n°712, juillet 2013

RAINEAU L., 2009, « Deux expériences comparées d'écoquartier : BedZed à Londres et Vauban à Fribourg », in DOBRE M., JUAN S. (dir.), 2009, *Consommer autrement. La réforme écologique des modes de vie,* Paris, L'Harmattan, coll. « Sociologie et environnement », pp. 73-85

RAMAU, ROUDIL N., 2012, « Fabriquer la ville à l'heure de l'injonction au « durable » », *Métropolitiques*, mis en ligne le 14 novembre 2012

RAYNAUD P., 1993, « L'hygiénisme contemporain et l'écologie : une permissivité répressive », in Bourg D. (dir.), La nature en politique, Paris, L'Harmattan, pp. 138-149

REIGNER H., 2013, *Sous les pavés de la qualité urbaine. Gouvernement des territoires, gouvernement des conduites et formes renouvelées de la domination dans la ville néohygiéniste*, mémoire d'Habilitation à Diriger des Recherches, Institut d'Etudes Politiques de Paris, vol.2, 213p.

RENAUD V., 2012, *Fabrication et usage des écoquartiers français Éléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble), Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)*, Volume 1, thèse de doctorat, INSA de Lyon, 271 p.

RENAULD V., 2011, « Quels modes de vie dans les écoquartiers ? », *Durabilis*, publié le 24 mai

RERAT P., 2012, « Choix résidentiel et gentrification dans une ville moyenne », *Cybergeo : European Journal of Geography*, mis en ligne le 19 janvier 2012

RIPOLL F., VESCHAMBRE V., 2005, « L'appropriation de l'espace. Sur la dimension spatiale des inégalités sociales et des rapports de pouvoir », *Norois,* vol.2, n°195, 118p.

ROSENBAUM J. E., STROH L. K., FLYNN C. A., 1998, « Lake Parc Place: A study of mixed-income housing », *Housing Policy Debate*, vol.9, n°4, pp.703–740.

RUDOLF F., 2007, « Les écoquartiers : une contribution socio-technique à la réception du développement durable en Allemagne », *Revue d'Allemagne*, vol.39, n°3, pp. 307-310 et 343-352

RUMPALA Y., 1999, « Le réajustement du rôle des populations dans la gestion des déchets ménagers », *Revue française des sciences politiques,* n° 49, n°4-5, pp. 601-629

SAINT MACARY E., 2011, *Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine***,** thèse de doctorat en Urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Lab'Urba, Institut d'urbanisme de Paris, université Paris-Est, 440 p.

SAMPSON R. J. , RAUDENBUSH S. W., EARLS F., 1997, « Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy », *Science*, vol.227, pp.918 – 923

SCHAEFFER V., RUEGG J., LITZISTRORF-SPINA N., 2010, « Quartiers durables en Europe : enjeux sociaux et processuels », *Urbanisme*, n°371, pp. 27-32.

SCHMITZ S., 2012, « Le "mode d'habiter" : analyse de l'usage d'une notion émergente en géographie », in FRELAT-KAHN B., LAZZAROTTI O., *Habiter : Vers un nouveau concept ?*, Armand Colin, Paris, pp. 37-49

SEGUIN, A.-M., 1997, « La cohabitation interethnique en HLM : vie quotidienne et enjeux territoriaux », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 41, n° 114, pp. 393-404

SIMON P., 1995, « La politique de la ville contre la ségrégation. Ou l'idéal d'une ville sans divisions », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°68-69, pp. 27-33

SIRIANNI C., FRIEDLAND L., 2001, *Civic innovation in America. Community empowerment. Public policy, and the movement for civic renewal*, University of California Press, London

SMITH N., 1996, *The New Urban Frontier*, Routledge, 288 p.

SMITH N., 2002, « New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy », *Antipode*, Vol.34, n°3, pp.427–450

SOUAMI T., 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Paris, Les carnets de l'info, coll. Modes de ville, 252 p.

SOUAMI T., 2011, « Pour mieux identifier les risques sociaux des écoquartiers », *FORS - Recherche sociale*, n°200, pp. 79-86

STÉBÉ J.-M., 2009, « Utopies urbaines », In STÉBÉ J.-M., MARCHAL H., 2009, *Traité sur la ville*, PUF, Paris, pp. 561-624

STOCK M., 2004, « L'habiter comme pratique des lieux géographiques », *Espacestemps.net*, Textuel, mis en ligne le 18 décembre 2004

STOCK M., 2007, « Théorie de l'habiter. Questionnements », in Paquot T., Lussault M., Younes C. (dir.), *Habiter le propre de l'humain : villes, territoires et philosophie*, Paris, La Découverte, pp. 103-125

SUBREMON H., 2011, *Anthropologie des usages de l'énergie dans l'habitat, un état des lieux*, Coll. Recherche, n°200, PUCA, 70p.

SUBREMON H., 2012, « Pour une intelligence énergétique : ou comment se libérer de l'emprise de la technique sur les usages du logement », *Métropolitiques.eu*, mis en ligne le 7 novembre

THALER R., SUNSTEIN C., 2008, Nudge: Improving decisions about health, wealth, and happiness, Yale University Press, 293 p.

THEYS J., 2002, « L'approche territoriale du « développement durable », condition d'une prise en compte de sa dimension sociale », *Développement durable et territoires*, mis en ligne le 01 septembre 2002

THEYS J., DU TERTRE C., RAUSCHMAYER F., 2010, *Développement durable : la seconde étape*, La tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 208 p.

THOMAS M.-P., 2013, « En quête d'habitat, choix résidentiels et différenciation des modes de vie familiaux en Suisse », *communication lors du colloque « Vivre en famille au cœur de la ville », Montréal*, 15 avril, 12p.

TISSOT S., 2007, *L'Etat et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Ed. du Seuil, Paris, 289p.

TISSOT S., 2013, « Réflexions critiques sur le « vivre ensemble » », *An 02*, mis en ligne le 15 décembre 2013

TOPALOV C., 2003, *Les constructions savantes du quartier (France, Grande-Bretagne, États-Unis)*, CSU, Paris, 199 p.

TOPALOV C., COUDROY DE LILLE L., DEPAULE J.-C., MARIN B., 2010, *L'aventure des mots de la ville, à travers le temps, les langues et les sociétés*, Ed. Robert Laffont, Paris, 1489 p.

TOZZI P., 2013, « Ville durable et marqueurs d'un « néo-hygiénisme » ? Analyse des discours de projets d'écoquartiers français », *Norois*, n°227, pp. 97-113

VERMEERSCH S., 2008, « Changer l'espace pour changer la vie : couches moyennes et habitat », *communication lors du colloque « Espaces de vie, espaces-enjeux : entre investissements ordinaires et mobilisations politiques »*, Rennes, novembre 2008, 10 p.

VESCHAMBRE V., 2004, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », *ESO : travaux et documents de l'UMR 6590*, n° 21, mars 2004, pp.73-77.

VEYRET Y., 2007, *Le développement durable*, Éd. Sedes, 230 p.

VIEILLARD-BARON H., 2001, *Les banlieues, des singularités françaises aux réalités mondiales*, coll. Carré Géographie, Hachette supérieur, 304 p.

WEBER M., 1917, *Essais sur la théorie de la science*, Paris, Plon, 539 p.

YOUNG M., WILLMOTT P., 1983, *Le village dans la ville*, Paris, Centre Georges Pompidou, 255 p.

ZELEM M.-C., 2012 « Les énergies renouvelables en transition : de leur acceptabilité sociale à leur faisabilité socio-technique », *revue de l'énergie*, n°610, pp. 418-424

ZETLAOUI-LEGER J. (dir.), FENKER M., GARDESSE C., GRUDET I., HELAND L., WEBER B., 2013, *La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne*, Lab'Urba, Université Paris Est Créteil-Val de Marne, 356 p.

ZUINDEAU B., 2002, « Le développement durable territorial : enjeux et perspectives », In *communication lors du colloque « Développement local, développement régional, développement durable : quelles gouvernances ? »*, Toulouse, Octobre 2002, 16 p.

Principaux documents opérationnels utilisés

ANRU, CDC, 2009, *Les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS*, 30p.

ANRU, CDC, 2009, *Panorama des projets*, 134p.

ANRU, CDC, 2011, *S'engager ensemble pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère - Appel à contributions*, 20p.

ANRU, CDC, 2012, *Qualité urbaine, architecturale et paysagère, 98 projets*, 120p.

ARENE Ile de France, 2005, *Quartiers durables, guide d'expériences européennes*, 146p.

Atelier RENAUDIE, 2006, *L'Eco-quartier des Brichères*, 140p.

AUDIAR, 1991, « Projet pour l'agglomération rennaise « Rennes District : vivre en intelligence » », 63p.

AUDIAR, 1993, *ZAC de Beauregard – Programme de logements – Recommandations*, 32p.

BOBROFF J., 2011, *La caserne De Bonne, projet emblématique d'un développement durable à la française*, rapport pour le PUCA, 91p.

Campagne européenne des Villes durables, 1994, Charte des villes urbaines pour la durabilité (Charte d'Aalborg)

CERTU, 2013, *Quels espaces publics pour les écoquartiers ?*, collection Dossiers, n°261, 104p.

CETE de l'Ouest, 2011, *Appel à projets EcoQuartier. Panorama des projets candidats en 2009 et 2011 en Pays de la Loire*, 39p.

CETE de Lyon, 2010, *Biodiversité - Ecoquartier - Analyse des dossiers de l'appel à projet 2009*, 39p.

CETE de Lyon, 2010, *Le stationnement dans les écoquartiers - Quelques pratiques intéressantes tirées du concours national 2009*, 6p.

CETE du Sud Ouest, 2011, *Gouvernance et dimensions de la dimension citoyenne dans les EcoQuartiers*, 64p.

Communauté urbaine de Strasbourg, 2009, *Les écoquartiers, pour qui ? Pour quoi ? Comment ?*, 38p.

Conseil Régional d'Ile-de-France, 2012, *Rapport pour la commission permanente du conseil régional - Appels à projets « Nouveaux Quartiers Urbains »*, 73p.

DEAL Martinique, *Regards sur les écoquartiers*, note de l'observatoire de l'habitat, n°13, 12p.

DREAL Pays-de-la-Loire, 2012, *Quels espaces publics dans les écoquartiers ?*, 30p.

DRIEA Ile de France, 2011, *Ecoquartiers, quels effets de levier organisés sur leur territoire ?*, 65p.

ENERGIE CITIES, 2008, *Urbanisme-énergie, les écoquartiers en Europe*, 36p.

ETIENNE C., 2008, « Edito », In PUCA, *Concevoir un EcoQuartier*, premier Plan n°16, pp.1

FEREZ G., 2014, *Promesses tenues – le chemin parcouru ensemble*, Document de campagne élections municipales, 18p.

Grand Nancy / ANRU, 2007, *Projet de rénovation urbaine du Grand Nancy - Convention*, signée le 19 janvier, 77p.

GRENOBLE - ZAC de Bonne, *Evaluation par mesure des performances énergétiques des 8 bâtiments construits dans le cadre du programme européen Concerto*, Rapport de synthèse, 26 p.

Habitat 35, 2014, *Résidence intergénérationnelle Beauregard-Quincé : partageons l'habitat de demain*, 38p.

Lille Métropole Communauté Urbaine, 2010, *Charte des écoquartiers*, 97p.

MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier Bottière-Chénaie, Ville de Nantes,* 30p.

MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la Prairie au Duc, Ville de Nantes*, 26p.

MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, EcoQuartier de la ZAC de Bonne, Ville de Grenoble*, 26p.

MEDDTL, 2009, *Dossier Palmarès, Quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse*, 27p.

MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Dossier de préinscription*, 8p.

MEDDTL, 2011, *Appel à projets EcoQuartier 2011 - Notice explicative de la grille EcoQuartier*, 31p.

MEDDTL, 2011, *Communiqué de presse : Palmarès national EcoQuartier 2011*, 30 novembre, 3p.

MEDDTL, 2011, *Palmarès thématique EcoQuartier 2011*, 62p.

MEDDTL, 2011, *Rapport d'activité 2010 du Club national EcoQuartier*, 38p.

MEDDTL, 2012, *Démarche EcoQuartier, Rapport d'activité 2011*, 96p.

MEDDTL, 2012, *Dossier de labellisation – EcoQuartier*, 44p.

MEEDDA, 2008, *EcoCités : les villes du développement durable*, 6p.

MEEDDA, 2008, *Urbanisme opérationnel et aménagement durable - bonnes pratiques et références*, 100p.

MEEDDAT, 2008, *EcoQuartier - Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2009*, 23p.

MEEDDM, 2009, *Dossier de Presse 1ère Conférence Ville durable*, 78p.

METL, 2012, *Dossier de presse : Lancement du label national EcoQuartier*, 14 décembre, 32p.

METL, 2012, *La Charte des EcoQuartiers*, 8p.

METL, 2013, *Dossier de presse du label EcoQuartier*, 9p.

METL, 2014, *Instruction relative à la mise en œuvre du label national EcoQuartier 2ème vague de labellisation*, 4p.

ONZUS, 2013, *Dix ans de Programme National de Rénovation Urbaine : bilan et perspectives*, 124p.

OSTY J., 1998, « Bocage des champs et bocage des villes », Projet urbain, n°12

Place publique, *Les grands chantiers du logement social*, Hors Série, 159p.

Région Ile-de-France, 2009, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, 12p.

Région Ile-de-France, 2010, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, 12p.

Région Ile-de-France, 2011, *Cahier des charges de l'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains*, 12p.

RENAUDIE S., 2009, *Lettre d'engagement du maître d'œuvre*, Candidature à l'appel à projets EcoQuartier de 2009, 4p.

Rennes Métropole, 2005, *Programme Local de l'Habitat 2005-2012*, 117p.

Rennes Métropole, 2006, *Rennes Métropole, capitale de la Bretagne, pour une métropole européenne du XXIème siècle*, Projet Communautaire, 51p.

Rennes Métropole, 2012, *Un développement cohérent et harmonieux du territoire*, 4p.

Territoires et Développement, 2013, *Le quartier de Beauregard*, 6p.

Union Sociale pour l'Habitat, 2012, *Préconisations pour la conception et la gestion d'un écoquartier : les organismes Hlm impliqués dans le développement urbain durable*, Les Cahiers, n°150, 168p.

Ville d'Angers, candidature aux Victoires du Paysage 2010 - Caserne Desjardins

Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, signée le 4 février, 27p.

Ville d'Auxerre / ANRU, 2008, *Auxerre s'engage. Acte II : les quartiers Ste Geneviève et Rive Droite*, Convention ANRU, signée le 19 mai, 52p.

Ville d'Auxerre, 2005, *Etude d'aménagement de la zone d'activité des Clairions*, 29p.

Ville d'Auxerre, 2009, *Lettre d'engagement du maître d'ouvrage*, candidature à l'appel à projets EcoQuartier, 3p.

Ville d'Auxerre, candidature EcoQuartier 2009 - Les Brichères

Ville d'Auxerre, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009 - Les Brichères

Ville d'Auxerre, n.d., *Auxerre s'engage, le quartier des Brichères : naissance d'un éco-quartier*, 21 p.

Ville d'Ivry-sur-Seine, 2012, *Charte écoquartier*, 76p.

Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature EcoQuartier 2011 - Ivry-Confluence

Ville d'Ivry-sur-Seine, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2011 - Ivry-Confluence

Ville de Andelot-en-Montagne, candidature EcoQuartier 2011 - Ecoquartier des Epinettes

Ville de Balma, candidature EcoQuartier 2011 - quartier Vidailhan

Ville de Brétigny sur Orge, candidature EcoQuartier 2011 - quartier Clause-Bois-Badeau

Ville de Garges-lès-Gonesse / ANRU, 2005, *Garges Demain - Convention de rénovation urbaine du quartier de la Muette*, signée le 22 février, 30p.

Ville de Garges-lès-Gonesse, candidature EcoQuartier 2009 - La Muette

Ville de Garges-lès-Gonesse, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009 - La Muette

Ville de Grenoble, candidature EcoQuartier 2009 - quartier De Bonne

Ville de Guérande, candidature EcoQuartier 2011 - ZAC Maison Neuve

Ville de Guingamp, candidature EcoQuartier 2011 - quartier du Gourland

Ville de l'Ile Saint Denis, candidature EcoQuartier 2011 - Ecoquartier de l'Ile Saint Denis

Ville de Lieusaint, candidature EcoQuartier 2011 - L'Eau Vive

Ville de Lille, 2010, *Cadre Stratégique Ecoquartiers*, 76p.

Ville de Lyon / ANRU, 2005, *Convention - Quartier de Lyon La Duchère*, signée le 13 mai, 39p.

Ville de Lyon, candidature EcoQuartier 2011 - La Duchère

Ville de Lyon, candidature Rénovation urbaine et urbanisme durableS 2009 - La Duchère

Ville de Montreuil, candidature EcoQuartier 2011 - Hauts de Montreuil

Ville de Montreuil, candidature Nouveaux Quartiers Urbains 2009 - M'Montreuil

Ville de Mulhouse, candidature EcoQuartier 2011 - quartier Wolf-Wagner

Ville de Nancy, candidature EcoQuartier 2011 - Plateau de Haye

Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2009 - Prairie au Duc

Ville de Nantes, candidature EcoQuartier 2011 - quartier Erdre-Porterie

Ville de Rennes, 1997, *Projet urbain de Beauregard : un nouveau quartier naît à Rennes,* 26p.

Ville de Rennes, 2005, *Le Plan local d'urbanisme de Rennes - Un Projet urbain pour la ville*, Rennes, 215p.

Ville de Rennes, 2005, *Une ville solidaire et durable, le Projet Urbain 2015*, 108p.

Ville de Rennes, 2007, *Pour un aménagement durable à Rennes. Actes du séminaire des urbanistes*, Rennes, 121p.

Ville de Rennes, candidature EcoQuartier 2011 - La Courrouze

Ville de Rennes/ SEMAEB, 1997, *Projet urbain de Beauregard : un nouveau quartier naît à Rennes*, 23p.

Ville de Rennes/AUDIAR, 1999, *Projet urbain de Rennes, document d'étude*, 86p.

Ville de Saturnin-les-Avignon, candidature EcoQuartier 2011 - Site du Lavoir

Ville de Strasbourg, 2009, *Travailler, habiter et vivre au sein du même quartier*, *Des écoquartiers pour transformer la ville*, n°7, 6p.

Ville des Herbiers, candidature Prix Art Urbain 2007 - Val de la Pellinière

Villes^2, 2009, *Les Brichères : un quartier durable après rénovation urbaine*, 4p.

VIOLEAU J.-L., 2011, « Jean-Yves Chapuis, le citadin », entretien avec J.-Y. Chapuis, *Place Publique Rennes, la revue urbaine*, n°12, pp. 133-144

WWF, 2010, *Urbanisme pour une ville désirable*, 60p.

Textes de lois mentionnés

Loi Grenelle 1 n°2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009

Loi Grenelle 2 n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010

Loi n°2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

ANNEXES

Table des annexes

Annexe 1 : Liste des acteurs rencontrés 449
Annexe 2 : Guide d'entretiens habitants – Auxerre, nouveaux arrivants 451
Annexe 3 : Guide d'entretiens habitants – Auxerre, nouveaux arrivants 455
Annexe 4 : Guide d'entretiens habitants – Beauregard 459
Annexe 5 : La journée d'un habitant en 2020 - Ivry-Confluence 463
Annexe 6 : La journée d'un habitant en 2020 - La Courrouze (Rennes) 464
Annexe 7 : La journée d'un habitant en 2020 - Erdre-Porterie (Nantes) 465
Annexe 8 : La journée d'un habitant en 2020 - Plateau de Haye (Nancy) 466
Annexe 9 : La journée d'un habitant en 2020 - Hauts de Montreuil 468
Annexe 10 : La journée d'un habitant en 2020 - La Duchère (Lyon) 469
Annexe 11 : La journée d'un habitant en 2020 - écoquartier de l'Ile-Saint-Denis 471
Annexe 12 : La journée d'un habitant en 2020 - Gourland (Guingamp) 472
Annexe 13 : La journée d'un habitant en 2020 - L'Eau Vive (Lieusaint) 473
Annexe 14 : La journée d'un habitant en 2020 - Clause-Bois Badeau (Brétigny-sur-Orge) 474
Annexe 15 : La journée d'un habitant en 2020 - Maison Neuve (Guérande) 476

Annexe 1 : Liste des acteurs rencontrés

1. Porteurs de démarches nationales (appels à projets)

Chef de projet EcoQuartier au Ministère du Développement Durable : 8 avril 2011, 20 novembre 2013

Expert dans le cadre des appels à projets de l'ANRU : 4 avril 2011

Expert dans le cadre des appels à projet EcoQuartier : 12 septembre 2013

2. Porteurs de projets (candidats)

Chargé de projet La Courrouze (Rennes) - SEM Territoires et Développement : 14 juin 2011

Responsable de l'aménagement du Val de la Pellinière (Les Herbiers) - Oryon Aménagement : 14 juin 2012

Responsable d'études Val de la Pellinière (Les Herbiers) - DDTM 85 : 2 juin 2012

Responsable d'opération ZAC Paul Claudel (Amiens) : 25 avril 2012

Responsable d'opération ZAC Desjardins (Angers) - Société d'Aménagement de la Région d'Angers : 6 avril 2012

Chargé d'opération ZAC Desjardins (Angers) - Société d'Aménagement de la Région d'Angers : 27 août 2012

Chef de projet Docks de Saint Ouen (Saint Ouen) - Sequano Aménagement : 5 mars 2013

3. Acteurs locaux (à Rennes et Auxerre)

- **Aménageurs**

Chef de projets Les Brichères - Ville d'Auxerre : 26 novembre 2012

Chargé d'opérations Beauregard - Ville de Rennes : 21 avril 2011

Chef de projet Beauregard - SEM Territoires et Développement (Rennes) : 22 avril 2011, 1er octobre 2012, 4 avril 2013

Directeur du groupe Re-Source, ayant réalisé l'AEU expérimentale à Beauregard : 4 avril 2011

- **Elus**

Elu de Rennes Métropole en charge des Formes Urbaines : 21 février 2012

Elu de quartier Beauregard/ Nord-Saint-Martin/ Villejean : 22 juin 2012

- **Villes**

Directeur de la Direction de quartier Nord-Ouest (Rennes) : 16 juin 2011, 28 novembre 2011

Directeur du service Quartiers, Jeunesse, Citoyenneté (Auxerre) : 17 décembre 2012

Directeur des Services de Rennes Métropole : 5 avril 2012

- **Bailleurs**

Directeur Général Archipel Habitat (Rennes) : 29 novembre 2011

Responsable Territoire Rennes Métropole Nord Habitat 35 (Rennes) : 27 juin 2012

Responsable du pôle habitat adapté Habitat 35 (Rennes) : 16 mai 2013

Chargée d'opération Office Auxerrois de l'Habitat : 26 novembre 2012

Animateur social Aiguillon Habitat (Rennes) : 10 juillet 2012

Chargé de mission Office Auxerrois de l'Habitat : 26 novembre 2012
Gardien du quartier des Brichères (Office Auxerrois de l'Habitat) : 30 janvier 2012

- **Associations**

Vice-président de Vivre à Beauregard, en charge de la commission Développement Durable (Rennes) : 28 novembre 2011
Administrateur de Vivre à Beauregard, membre de la commission Développement Durable (Rennes) : 24 septembre 2011
Chargée de mission démarche participative (Ferme de la Harpe - Rennes) : 24 janvier 2012
Directeur de la Ferme de la Harpe (Rennes) : 1er décembre 2011, 24 janvier 2012
Présidente de Vivre à Beauregard (Rennes) : 16 juin 2011, 18 mars 2013
Président du Mille-Club des Brichères (Auxerre) : 30 janvier 2012

- **Conseil de quartier**

Président du conseil de Quartier des Brichères (Auxerre) : 30 janvier 2012
Membre du conseil de Quartier des Brichères (Auxerre) : 17 décembre 2012
Membre du conseil de Quartier des Brichères (Auxerre) : 31 janvier 2013

- **Autres**

Directrice d'études Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise : 21 septembre 2011
Chargée de mission Pôle Observation sociale de l'APRAS (Rennes) : 20 novembre 2011
Animateur de rue Cercle Paul Bert (Rennes) : 24 mai 2012
Chargée de mission Politique de la ville à Villejean - Ville de Rennes : 25 juin 2012
Chargée de mission Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (Rennes) : 25 juin 2012
Directrice du centre de loisirs des Brichères (Auxerre) : 17 décembre 2012
Membre du conseil de Quartier des Brichères (Auxerre) : 18 décembre 2012

4. Parcours commenté organisé le 22 juin 2012, réunissant :

- l'élu de quartier Beauregard/ Nord-Saint-Martin/ Villejean
- le directeur de la Direction de quartier Nord-Ouest
- le chef de projets de Beauregard
- la présidente de Vivre à Beauregard
- le directeur de la Ferme de la Harpe

Annexe 2 : Guide d'entretiens habitants – Auxerre, nouveaux arrivants

Date de l'entretien :
Durée :
Adresse du logement :

I. Parlez-moi de votre déménagement aux Brichères

Q1. Racontez-moi ce qui vous a poussé à venir ici

Q1. Où habitiez-vous précédemment ?
Parlez-moi de votre logement précédent
quartier, type, temps passé

Q2. Quelles sont les raisons de votre départ ?

Q3. Pourquoi les Brichères et pas ailleurs ?
D'autres pistes ?
Importance : logements / quartier / famille / amis / autres

Q4. Comment connaissiez-vous les Brichères ?
Quelle image ?
Aviez-vous amis, famille dans le quartier ?
Déjà allé ? Pourquoi ?

Q5. Comment s'est passé le déménagement ?
Vécu des enfants, famille

Q6. Comment s'est passée votre arrivée ici ?

Q7. Comment s'est passée votre arrivée aux Brichères ?
1ères impressions
Accueil par les autres habitants? Du quartier / de la résidence
Avez-vous rapidement pris vos marques ?
Vous êtes-vous vite fait des relations, des amis ?

Q8. Comment avez-vous rencontré du monde dans le quartier ?
Sorties ? Activités ? Ecole des enfants ?

Q9. Comment avez-vous connu le projet urbain qui a eu lieu ici ? Qu'en pensez-vous ?
Avez-vous participé à des réunions, vous êtes-vous renseigné ?

II. Comment trouvez-vous votre nouveau cadre de vie ?

Q10. Que dites-vous quand on vous demande où vous habitez ? (quartier / immeuble)
Considérez-vous que vous habitez d'abord Auxerre ou d'abord le quartier des Brichères ?

Q11. Comment trouvez-vous votre nouveau logement ?

Q12. Qu'est-ce que ça a changé pour vous ?
Taille, pièces, balcons, vue…

Q13. Quels travaux ou améliorations avez-vous apporté ?

Q14. Bâtiments écologiques : qu'est-ce que ça change ?
Est-ce que vous avez eu des explications sur la manière d'utiliser les logements (chauffage, aération, jardin ou autres) ?
Quels effets a eu ce nouveau logement : baisse du loyer ? Baisse des charges ?

Q15. Qu'est-ce que ça change d'avoir un jardin ?
Avez-vous planté des choses ? Comment l'utilisez-vous ? Comment vous faites pour l'entretien (tondeuse) ?

Q16. Comment trouvez-vous l'organisation des logements, superposés et regroupés ?
Que pensez-vous des petits ilots, des groupes de logements : par rapport à là où vous étiez ?
Qu'est-ce que ça change ?

Q17. Comment ça se passe avec les voisins ?

Q18. Les rencontrez-vous souvent ?
A quels endroits ?
Vous rendez-vous des services ? Lesquels ? Pourquoi ?
Diriez-vous que certains sont des amis ?

Q19. Y a-t-il des problèmes de voisinage ? Comment ça se règle ?

Q20. Vos enfants connaissent-ils d'autres enfants dans le voisinage ?
Que font-ils ensemble ? Où ?
Avez-vous rencontré leurs parents ? Comment ?

Q19. Existe-t-il des moments où tous les voisins sont réunis ?

Q20. Que pensez-vous des espaces (rue, petite place) devant chez vous ?
Est-il utilisé ? Par vous ? Par d'autres ?
Ouverture à tous ? Problèmes de gestion ?

Q21. Connaissez-vous le syndic/ comité de locataires ? Y participez-vous ?

Q22. Parlez-moi de vos de vos habitudes dans le quartier

Q23. Qu'est-ce qui a changé dans vos habitudes en arrivant ici ?
Vous vivez davantage dans le quartier ? Sortez davantage ?
Plus de relations ?
Plus d'activités ?

Q24. Décrivez-moi une journée de travail : que faites-vous dans le quartier ?
Heure de départ au travail / de retour
Moyen de transport (transports en commun ? vélo ?)
Lieu de travail
Activités éventuelles le soir
Où est école des enfants ? Est-ce que vous les emmenez le matin ?
Commerces et services (banque, poste…) quotidiens

Q25. Pareil pour le week-end : décrivez-moi ce que vous faites d'habitude, où vous allez, les gens que vous rencontrez, modes de déplacement…
Quels sont vos loisirs ? Où les pratiquez-vous ? Avec qui ?
Votre famille ou vos amis viennent-ils souvent ici ?

Q26. Où allez-vous aux courses ? Moyen de transport
Comment trouvez-vous les commerces sur le quartier ?
Les fréquentez-vous ? A quel moment ?

Q27. Vous promenez-vous dans le quartier ?
Avec du monde ? A quel moment ?
Quelles sont vos impressions ?

Q28. Allez-vous souvent dans la partie pavillonnaire autour des Brichères ?
Comment trouvez-vous ce quartier ?
Même quartier que les Brichères ? Quelles relations avec les habitants ?

Q29. Que pensez-vous du quartier ?

Q30. Que pensez-vous de l'ambiance du quartier ?
Calme / dynamique /vivant ?
Est-ce que ça a évolué ? Dans quel sens ?

Q31. Qu'est-ce que vous pensez de l'aménagement du quartier ?
Est-ce que les travaux se sont bien passés ? Problèmes chez vous ?
Comment ça se passe avec les travaux en cours ? Gênant ?
Savez-vous ce qui va se construire ?
Est-ce que vous trouvez ça bien qu'on construise de nouveaux logements ? Pour le quartier ?

Endroits que vous aimez / ou pas ?
Endroits que vous fréquentez le plus / le moins ?

Q32. Décrivez-moi vos impressions par rapport à ces endroits du quartier
La prairie / les rues / les ilots / les jardins collectifs

Q33. Participez-vous aux évènements ?
Fête de quartier
Conseil de quartier, assemblée de quartier ?

Q34. Pratiquez-vous une activité associative sur le quartier ? Ailleurs ?

Q35. Connaissance des particularités du quartier : Développement durable, écologie ?
Etes-vous engagé dans des causes, par exemple dans la politique, ou l'écologie ?
Plus sensible aux questions écologiques qu'avant ?

III. Quelles sont vos projets pour la suite ?

Q36. Comment pensez-vous que le quartier va évoluer dans le futur ?

Q38. Avez-vous des projets de déménagement ? A quelle échéance ? Où ? Pourquoi ?
Dans l'idéal, où aimeriez-vous habiter ? Pourquoi ?

Q39. Regretteriez-vous votre quartier si vous deviez déménager ?

Données	**Logement avant déménagement**	**Logement après déménagement**
Commune		
Adresse		
Résidence		
Date d'entrée dans les lieux		
Date d'arrivée commune		
nbre d'étages de l'immeuble		
Ancienneté immeuble		
Statut d'occupation		
Nom du bailleur (si l.s)		
Nombre de pièces		
Surface		
Etage		
Loyer (+ changes) ou prix		
Nombre de personnes		

N° ordre individu	Age	Sexe	Nationalité	Statut	Activité + type contrat	Lieu de naissance	Lieu de travail
01							
02							
03							
04							
05							
06							

Ressources totales du ménage :

- salaires :
- prestations :

Annexe 3 : Guide d'entretiens habitants – Auxerre, nouveaux arrivants

Date de l'entretien :
Durée :
Adresse du logement :

I. Parlez-moi de votre relogement aux Brichères

Q1. L'arrivée aux Brichères

Q2. D'où êtes-vous originaire ?
naissance, études

Q3. Parlez-moi de votre logement avant celui des Brichères
quartier, type, temps passé
Quelles sont les raisons de votre départ ?

Q4. Pourquoi les Brichères et pas ailleurs ?

Q5. La vie aux Brichères avant le projet de Rénovation Urbaine

Q6. Comment trouviez-vous votre ancien appartement ?
Taille / Confort / Vue

Q7. Comment trouviez-vous la vie dans la tour/barre ?
Relations entre voisins ?
Propreté / Calme

Q8. Comment trouviez-vous le quartier ?
Ambiance : calme / convivial
Aménagement du quartier : agréable / sûr

Q9. Le projet de rénovation urbaine

Q10. Comment avez-vous connu le projet de rénovation urbaine qui a eu lieu ici ? Qu'en pensez-vous ?
Avez-vous participé à des réunions, vous êtes-vous renseigné ? Lettres d'information ?

Q11. Comment se sont passés les travaux ? Gêne, visite…

Q12. Comment avez-vous vécu les démolitions ?

Q13. Comment s'est déroulé votre relogement ?
Choix ? Critères (logement / voisinage / emplacement…) ?
Comment s'est passé le déménagement ?

Q14. Comment s'est passée votre arrivée ici ?

Q15. Comment s'est passée votre arrivée dans votre nouveau logement ?
1ères impressions
Accueil par les autres habitants? Du quartier / de la résidence
Avez-vous rapidement pris vos marques ?

Q16. Comment avez-vous rencontré du monde dans le quartier ? Sorties ? Activités ? Ecole des enfants ?

II. Comment trouvez-vous votre nouveau cadre de vie ?

Q10. Que dites-vous quand on vous demande où vous habitez ? (quartier / immeuble)
Considérez-vous que vous habitez d'abord Auxerre ou d'abord le quartier des Brichères ?

Q11. Comment trouvez-vous votre nouveau logement ?

Q12. Qu'est-ce que ça a changé pour vous ?
Taille, pièces, balcons, vue…

Q13. Quels travaux ou améliorations avez-vous apporté ?

Q14. Bâtiments écologiques : qu'est-ce que ça change ?
Est-ce que vous avez eu des explications sur la manière d'utiliser les logements (chauffage, aération, jardin ou autres) ?
Quels effets a eu ce nouveau logement : baisse du loyer ? Baisse des charges ?

Q15. Qu'est-ce que ça change d'avoir un jardin ?
Avez-vous planté des choses ? Comment l'utilisez-vous ? Comment vous faites pour l'entretien (tondeuse) ?

Q16. Comment trouvez-vous l'organisation des logements, superposés et regroupés ?
Que pensez-vous des petits ilots, des groupes de logements : par rapport à là où vous étiez ?
Qu'est-ce que ça change ?

Q17. Comment ça se passe avec les voisins ?

Q18. Les rencontrez-vous souvent ?
A quels endroits ?
Vous rendez-vous des services ? Lesquels ? Pourquoi ?
Diriez-vous que certains sont des amis ?

Q19. Y a-t-il des problèmes de voisinage ? Comment ça se règle ?

Q20. Vos enfants connaissent-ils d'autres enfants dans le voisinage ?
Que font-ils ensemble ? Où ?
Avez-vous rencontré leurs parents ? Comment ?

Q19. Existe-t-il des moments où tous les voisins sont réunis ?

Q20. Que pensez-vous des espaces (rue, petite place) devant chez vous ?
Est-il utilisé ? Par vous ? Par d'autres ?
Ouverture à tous ? Problèmes de gestion ?

Q21. Connaissez-vous le syndic/ comité de locataires ? Y participez-vous ?

Q22. Parlez-moi de vos de vos habitudes dans le quartier

Q23. Qu'est-ce qui a changé dans vos habitudes en arrivant ici ?
Vous vivez davantage dans le quartier ? Sortez davantage ?
Plus de relations ?
Plus d'activités ?

Q24. Décrivez-moi une journée de travail : que faites-vous dans le quartier ?
Heure de départ au travail / de retour
Moyen de transport (transports en commun ? vélo ?)
Lieu de travail
Activités éventuelles le soir

Où est école des enfants ? Est-ce que vous les emmenez le matin ?
Commerces et services (banque, poste…) quotidiens

Q25. Pareil pour le week-end : décrivez-moi ce que vous faites d'habitude
Quels sont vos loisirs ? Où les pratiquez-vous ? Avec qui ?
Votre famille ou vos amis viennent-ils souvent ici ?

Q26. Où allez-vous aux courses ? Moyen de transport
Comment trouvez-vous les commerces sur le quartier ?
Les fréquentez-vous ? A quel moment ?

Q27. Vous promenez-vous dans le quartier ?
Avec du monde ? A quel moment ?
Quelles sont vos impressions ?

Q28. Allez-vous souvent dans la partie pavillonnaire autour des Brichères ?
Comment trouvez-vous ce quartier ?
Même quartier que les Brichères ? Quelles relations avec les habitants ?

Q29. Que pensez-vous du quartier ?

Q30. Que pensez-vous de l'ambiance du quartier ?
Calme / dynamique /vivant ?
Est-ce que ça a évolué ? Dans quel sens ?

Q31. Qu'est-ce que vous pensez de l'aménagement du quartier ?
Est-ce que les travaux se sont bien passé ? Problèmes chez vous ?
Comment ça se passe avec les travaux en cours ? Gênant ?
Savez-vous ce qui va se construire ?
Est-ce que vous trouvez ça bien qu'on construise de nouveaux logements ? Pour le quartier ?

Endroits que vous aimez / ou pas ?
Endroits que vous fréquentez le plus / le moins ?

Q32. Décrivez-moi vos impressions par rapport à ces endroits du quartier
La prairie / les rues / les ilots / les jardins collectifs

Q33. Participez-vous aux évènements ?
Fête de quartier
Conseil de quartier, assemblée de quartier ?

Q34. Pratiquez-vous une activité associative sur le quartier ? Ailleurs ?

Q35. Connaissance des particularités du quartier : Développement durable, écologie ?
Etes-vous engagé dans des causes, par exemple dans la politique, ou l'écologie ?
Plus sensible aux questions écologiques qu'avant ?

III. Quelles sont vos projets pour la suite ?

Q36. Comment pensez-vous que le quartier va évoluer dans le futur ?

Q38. Avez-vous des projets de déménagement ? A quelle échéance ? Où ? Pourquoi ?
Dans l'idéal, où aimeriez-vous habiter ? Pourquoi ?

Q39. Regretteriez-vous votre quartier si vous deviez déménager ?

Données	**Logement avant déménagement**	**Logement après déménagement**
Commune		
Adresse		
Résidence		
Date d'entrée dans les lieux		
Date d'arrivée commune		
nbre d'étages de l'immeuble		
Ancienneté immeuble		
Statut d'occupation		
Nom du bailleur (si l.s)		
Nombre de pièces		
Surface		
Etage		
Loyer (+ changes) ou prix		
Nombre de personnes		

N° ordre individu	Age	Sexe	Nationalité	Statut	Activité + type contrat	Lieu de naissance	Lieu de travail
01							
02							
03							
04							
05							
06							

Ressources totales du ménage :

- salaires :
- prestations :

Annexe 4 : Guide d'entretiens habitants – Beauregard

Date de l'entretien :
Durée :
Adresse du logement :

I. Parlez-moi de votre déménagement à Beauregard

Q1. Racontez-moi ce qui vous a poussé à venir ici

Q2. Où habitiez-vous précédemment ?
Parlez-moi de votre logement précédent
quartier, type, temps passé

Q3. Quelles sont les raisons de votre départ ?

Q4. Pourquoi Beauregard et pas ailleurs ?
D'autres pistes ?
Importance : logements / quartier / famille / amis / autres

Q5. Comment connaissiez-vous Beauregard ?
Quelle image ?
Aviez-vous amis, famille dans le quartier ?
Déjà allé ? Pourquoi ?

Q6. Comment s'est passé le déménagement ?
Vécu des enfants, famille

Q7. Comment s'est passée votre arrivée ici ?

Q8. Comment s'est passée votre arrivée à Beauregard ?
Premières impressions
Accueil par les autres habitants? Du quartier / de la résidence
Avez-vous rapidement pris vos marques ?
Vous êtes-vous vite fait des relations, des amis ?

Q9. Comment avez-vous rencontré du monde dans le quartier ?
Sorties ? Activités ? Ecole des enfants ?

Q10. Comment avez-vous connu le projet urbain qui a lieu ici ? Qu'en pensez-vous ?
Avez-vous participé à des réunions, vous êtes-vous renseigné ?

II. Comment trouvez-vous votre nouveau cadre de vie ?

Q11. Que dites-vous quand on vous demande où vous habitez ? (quartier / immeuble)
Considérez-vous que vous habitez d'abord Rennes ou d'abord le quartier de Beauregard ?

Q12. Comment trouvez-vous votre nouveau logement ?

Q13. Qu'est-ce que ça a changé pour vous ?
Taille, pièces, balcons, vue…

Q14. Quels travaux ou améliorations avez-vous apporté ?

Q15. Bâtiments écologiques : qu'est-ce que ça change ?
Est-ce que vous avez eu des explications sur la manière d'utiliser les logements (chauffage, aération, ou autres) ?
Quels effets a eu ce nouveau logement : baisse du loyer ? Baisse des charges ?

Q16. Avez-vous installé des réducteurs d'eau ?

Q17. Comment trouvez-vous l'organisation des logements, en petits collectifs ?
Que pensez-vous des petits ilots, des groupes de logements : par rapport à là où vous étiez ?
Qu'est-ce que ça change ?

Q18. Comment ça se passe avec les voisins ?

Q19. Les rencontrez-vous souvent ?
A quels endroits ?
Vous rendez-vous des services ? Lesquels ? Pourquoi ?
Diriez-vous que certains sont des amis ?

Q20. Y a-t-il des problèmes de voisinage ? Comment ça se règle ?

Q21. Vos enfants connaissent-ils d'autres enfants dans le voisinage ?
Que font-ils ensemble ? Où ?
Avez-vous rencontré leurs parents ? Comment ?

Q22. Existe-t-il des moments où tous les voisins sont réunis ?

Q23. Que pensez-vous du jardin central de la résidence ?
Est-il utilisé ? Par vous ? Par d'autres ?
Trouvez-vous bien qu'il soit ouvert à tous ? Problèmes de gestion ?

Q24. Connaissez-vous le syndic/ comité de locataires ? Y participez-vous ?

Q25. Avez-vous entendu parler des chartes de développement durable dans les immeubles ?
Qu'en pensez-vous ?
Est-ce que cela sert à quelque chose ? Avez-vous changé certaines habitudes ?
Connaissez-vous le référent de votre immeuble ?

Q26. Parlez-moi de vos de vos habitudes dans le quartier

Q27. Qu'est-ce qui a changé dans vos habitudes en arrivant ici ?
Vous vivez davantage dans le quartier ? Sortez davantage ?
Plus de relations ?
Plus d'activités ?

Q28. Décrivez-moi une journée de travail : que faites-vous dans le quartier ?
Heure de départ au travail / de retour
Moyen de transport (transports en commun ? vélo ?)
Lieu de travail
Activités éventuelles le soir
Où est école des enfants ? Est-ce que vous les emmenez le matin ?
Commerces et services (banque, poste…) quotidiens

Q29. Pareil pour le week-end : décrivez-moi ce que vous faites d'habitude, où vous allez, les gens que vous rencontrez, modes de déplacement…
Quels sont vos loisirs ? Où les pratiquez-vous ? Avec qui ?
Et autres membres de la famille ?
Votre famille ou vos amis viennent-ils souvent ici ?

Q30. Où allez-vous aux courses ? Moyen de transport
Comment trouvez-vous les commerces sur le quartier ?
Les fréquentez-vous ? A quel moment ?

Q31. Vous promenez-vous dans le quartier ?
Avec du monde ? A quel moment ?
Quelles sont vos impressions ?

Q32. Allez-vous souvent à Villejean ?
Comment trouvez-vous ce quartier ?
Même quartier que les Beauregard ?

Q33. Que pensez-vous du quartier ?

Q34. Que pensez-vous de l'ambiance du quartier ?
Calme / dynamique /vivant ?
Est-ce que ça a évolué ? Dans quel sens ?

Q35. Qu'est-ce que vous pensez de l'aménagement du quartier ?
Est-ce que les travaux se sont bien passés ? Problèmes chez vous ?
Comment ça se passe avec les travaux en cours ? Gênant ?

Q.36 Endroits que vous aimez / ou pas ?
Des endroits que vous préférez par rapport à avant ? Que vous aimez moins ?
Endroits que vous fréquentez le plus / le moins ?

Q37. Décrivez-moi vos impressions par rapport à ces endroits du quartier
La place Eugène Aulnette / Le parc /Les rues/Les ilots/Les jardins collectifs

Q38. Participez-vous aux évènements ?
Fête de quartier
Fête de l'école
Conseil de quartier, assemblée de quartier ?

Q39. Pratiquez-vous une activité associative sur le quartier ? Ailleurs ?
Connaissez-vous les associations présentes ?
Les activités proposées ?

Q40. Connaissance des particularités du quartier : Développement durable, écologie ?
Etes-vous engagé dans des causes, par exemple dans la politique, ou l'écologie ou encore syndicats ?
Plus sensible aux questions écologiques qu'avant ?
Participation aux actions de VAB dans ce domaine (ramassage déchets…)

III. Quelles sont vos projets pour la suite ?

Q41. Comment pensez-vous que le quartier va évoluer dans le futur ?

Q42. Avez-vous des projets de déménagement ? A quelle échéance ? Où ? Pourquoi ?
Dans l'idéal, où aimeriez-vous habiter ? Pourquoi ?

Q43. Regretteriez-vous votre quartier si vous deviez déménager ?

Données	**Logement avant déménagement**	**Logement après déménagement**
Commune		
Adresse		
Résidence		
Date d'entrée dans les lieux		
Date d'arrivée commune		
nbre d'étages de l'immeuble		
Ancienneté immeuble		
Statut d'occupation		
Nom du bailleur (si l.s)		
Nombre de pièces		
Surface		
Etage		
Loyer (+ changes) ou prix		
APL (montant)		
Nombre de personnes		

N° ordre individu	Age	Sexe	Nationalité	Statut	Activité + type contrat	Lieu de naissance	Lieu de travail
01							
02							
03							
04							
05							
06							

Ressources totales du ménage :

- salaires :
- prestations :

Annexe 5 : La journée d'un habitant en 2020 - Ivry-Confluence

UNE JOURNEE CLASSIQUE D'UN HABITANT DU QUARTIER EN 2020

J'habite Ivry, au sud de la place Léon Gambetta, non loin du boulevard de Brandebourg, dans un appartement neuf que j'ai pu acheter avec mon mari à 4 100 euros le m². Une vraie chance pour notre famille : nous cherchions à acheter notre premier logement, non loin de Paris, dans un quartier agréable pour nos enfants.

Mes voisins de pallier habitaient déjà le quartier, comme nous, ils étaient locataires auparavant. Ils habitaient sur le boulevard dans une copropriété dégradée qui a été démolie dans le cadre de l'aménagement du quartier. J'aime l'architecture contemporaine, simple, fonctionnelle et esthétique de notre immeuble, qui fait écho à l'immeuble mitoyen de logements sociaux, la forte présence du végétal dans la copropriété et les espaces publics environnants. La crèche qui occupe le rez-de-chaussée apporte aussi gaieté et animation à l'ensemble. Le matin et le soir, on voit les familles qui discutent aux abords du mail qui la borde. J'apprécie aussi la présence d'une aire de jeux d'enfants.

Il se dégage du quartier une ambiance de faubourg, avec l'imbrication des immeubles d'habitation, des halles ou des entrepôts industriels réinvestis par de nouvelles fonctions économiques, des cours, des passages récemment aménagés ; les édifices « anciens » côtoient les immeubles neufs comme le nôtre. Avec en même temps un sentiment d'espace. Plus à l'est, on devine la présence de la Seine et de sa plaine alluviale, avec des perspectives.

Non loin de chez nous, il y a des locaux d'activités, liées à la logistique notamment, très bien intégrées au quartier. On compte aussi des professions libérales et, aux abords de la place, de nombreux commerces. Les immeubles d'activité ont des gabarits de centre-ville et on voit peu de gros véhicules circuler. Je travaille rue Molière dans une start-up liée aux gérontechnologies. Nous sommes hébergés dans une pépinière d'entreprises au sein de la plate-forme technologique liée au Pôle Allongement de la Vie Charles-Foix qui apporte un certains nombre de services et d'accompagnements aux TPE comme la nôtre.

Je me déplace essentiellement à vélo, sauf par mauvais temps où je privilégie le bus (notamment la ligne 323 pour rejoindre la rue Molière ou plus loin le centre-ville). Les distances sont courtes et les espaces publics agréables. J'utilise les bandes cyclables mais j'emprunte aussi plusieurs sections à zone 30 où les vélos cohabitent plutôt bien avec la voiture et les bus, certains passages en cœur d'îlot. Je dispose d'un local vélo dans notre immeuble et ne rencontre pas de difficulté pour garer le vélo sur rue.

A l'heure du déjeuner, je côtoie dans les brasseries du quartier mes collègues mais aussi d'autres salariés et aussi des étudiants (l'université Paris 6 et Paris 7 ont différentes antennes, vers les quais de Seine). Certains jours, je mange plus vite pour profiter des activités sportives mutualisées avec d'autres sociétés ou faire quelques courses alimentaires. Le soir aussi je profite parfois des équipements sportifs du collège, à quelques minutes à vélo de chez moi, un peu plus au sud, qui sont ouverts aux habitants du quartier.

Nous n'avons pas de voiture : sur les courtes distances, la marche à pied ou le vélo sont très agréables et pour de plus grandes distances, ou avec les enfants, nous utilisons les transports en commun, très efficaces : les différentes lignes de bus, le transport en commun en site propre Vallée de la Seine, notamment vers Bibliothèque François Mitterrand ou le RER C avec un train toutes les 3 minutes aux heures de pointe. Sans compter, dans quelques années l'arrivée de la ligne 10 du métro sur la place Léon Gambetta, actuellement en cours de construction.

Nous aimons nous promener dans notre quartier proche, aller au centre-ville, au parc des Cormailles, sur les quais de Seine aménagés en promenade. Nombreux sont les lieux dédiés aux échanges, à la culture et aux loisirs. Bientôt le parc de la Confluence sera achevé et les quais seront encore plus riches en animations.
Nous apprécions ce quartier à la fois neuf et greffé à une ville et un fleuve préexistants.

Annexe 6 : La journée d'un habitant en 2020 - La Courrouze (Rennes)

Vendredi 19 juin 2020, quartier « La Courrouze »

7H45. Jean, 28 ans, se réveille.

A cette saison, les températures avoisinent les 20°C dès le lever du jour mais pour Jean la température est toute l'année de 19°C à l'intérieur de son logement. Pourtant, grâce à une bonne isolation thermique, le chauffage fonctionne très peu même en hiver et la chaufferie collective au gaz n'entraine pas de charges exorbitantes. Les derniers logements de La Courrouze, construit sur le secteur Euroshelter, sont BEPOS et certains produisent même de l'énergie mais le BBC continue de tenir ses promesses.

En sautant dans sa douche, Jean songe que l'eau est chaude grâce au meilleur système existant : le soleil, et ce par les capteurs solaires qui fournissent 40% de l'eau chaude sanitaire. Il profite directement de ses premiers rayons de soleil en s'installant dans sa loggia afin de petit déjeuner avec Sarah sa femme et ses deux enfants. Ces grands espaces privatifs extérieurs, c'est un des critères qui les ont décidé à venir habiter dans cet immeuble BH1 conçu par D.CRAS et P.AGUILERA. Mais aussi les trois chênes centenaires qui trônent au centre de l' « agora ». Pour lui tout l'esprit de « La Courrouze » peut être résumé par ces arbres : on a construit autour et avec la nature.

Le Groupe scolaire « La Courrouze » réunissant une crèche et une école primaire accueille donc les deux enfants de 5 et 8 ans. Il se situe à 200m sur le pôle Courrouze et c'est toute la famille qui s'y rend. Sur la route, c'est la petite dernière qui jette les sacs poubelles dans le point d'apport volontaire. Même si elle ne sait pas encore lire, elle sait déjà où vont chaque sac pour suivre le tri sélectif : déjà une éco-habitante !

Les deux enfants déposés, Sarah prend le métro à la station situé à 50m. Elle travaille dans le quartier d'affaire d'Eurorennes et y sera en 10 minutes à peine.

Jean, lui, continue à pied, il préfère marcher sur les larges trottoirs dédié aux piétons et aux vélos pour se rendre à la halte ferroviaire 300m plus loin. Il travaille à Redon à plus de 60km de là mais il met moins de 30 minutes pour se rendre sur son lieu de travail. Demain, il sera en déplacement à Paris et s'y rendra en 1h30. « Depuis l'installation de la LGV en 2018, les distances ne sont décidemment plus les mêmes » se dit-il.

Après sa journée de travail, il se permet un détour par le secteur Domino. Depuis quelques temps on surnomme ce lieu « La Défense de Rennes », malgré les grands volumes et la réelle urbanité de ce secteur, il trouve l'expression exagérée. Certes, de nombreux sièges sociaux et la préfecture en font un lieu attractif mais le système de noues, que l'on retrouve d'ailleurs sur toute La Courrouze, et la végétation éclatante, notamment sur l'avenue Germaine Tillon, donnent à ce lieu une vraie dimension paysagère.

Il traverse un large bois pour rejoindre le pôle Courrouze. Il y achète son pain et se dirige vers l'aire de jeux situé à mi-chemin entre le groupe scolaire et l'immeuble qu'il habite.

Ses enfants sont déjà là à s'élancer du toboggan situé en haut d'une petite colline. Il aperçoit Sarah installée sur un banc. Elle a choisi, comme la plupart des soirs de rentrer avec le vélo libre service installée par la ville de Rennes en empruntant la coulée verte qui part du centre ville de Rennes et s'étend jusqu'à la Prevalaye en traversant le quartier.

Sur le banc d'à coté, il remarque une personne âgée qui discute avec un jeune homme qui semble être son petit fils. Il pense à la résidence sénior situé à 100m avec son restaurant ouvert au public et sur le jardin. A cet instant, il se surprend à imaginer son avenir, sa retraite dans le quartier, mais ça c'est une autre histoire…

Annexe 7 : La journée d'un habitant en 2020 - Erdre-Porterie (Nantes)

2020 : une journée en compagnie de Simon le hérisson

Simon, hérisson résidant à Saint-Joseph-de-Porterie, se souvient avec émotion des étudiantes de l'école vétérinaire qui l'ont équipé en 2011 d'un émetteur : « Dans un premier temps, j'étais gêné, je vivais mal d'être suivi à la trace. Mais j'ai vite compris que mes déplacements étaient étudiés pour maintenir les corridors de biodiversité ». Et si la faune sauvage emprunte les nombreux chemins bucoliques, ce sont aussi les riverains qui empruntent ces voies douces pour gagner leur logement, les stations de transports en commun, les équipements publics ou les commerces.

Simon, casanier ? « C'est vrai, je l'avoue. Avec 2000 logements, je craignais pour ma tranquillité. J'ai pensé un moment quitter le quartier pour remonter l'Erdre. Aujourd'hui je sais que j'ai bien fait de rester ».

Gîte et couvert sont garantis pour Simon : « J'ai l'embarras du choix. J'apprécie les bords de l'Erdre et l'animation assurée par tous les plaisanciers le dimanche : voiliers, kayak… Mais je crois que je préfère les jardins partagés : les limaces y sont plus savoureuses ». Les jardiniers y préservent leur santé (et celle de Simon) en cultivant sans pesticides, suivant les recommandations de la charte nantaise des jardins collectifs. Les barbecues réguliers sont partagés avec tout le quartier. Et le muscadet n'est pas le seul responsable de la bonne ambiance…

Simon craint les voitures, à juste titre si l'on considère le nombre important de ses congénères victimes de la route. Il constate avec satisfaction que les aménagements donnent une place plus importante aux déplacements alternatifs : « J'observe beaucoup de familles qui utilisent peu leur voiture, du moins en semaine. Par beau temps, les vélos, électriques ou non, sont nombreux. Dès qu'il pleut, le chronobus est plein ». Le week-end il se réfugie au cœur de l'ilot sans voiture : il y est en totale sécurité, tout comme les enfants qui s'approprient ces espaces publics pour jouer.

Lors de ses sorties, le petit curieux écoute aussi les riverains vanter les mérites du quartier. « Ce sont surtout les primo-accédants venant de la 3ème couronne nantaise qui ne regrettent pas leur choix ». Gains économiques et écologiques : ils ont tout simplement gagné en qualité de vie. 50% des logements proposés sur la ZAC sont « abordables », vendus 15 à 20 % sous le prix du marché libre.

Simon conclut : « Erdre-Porterie : un quartier idéal pour fonder une famille, j'ai d'ailleurs un rendez-vous du côté du château du Bois-Hue, je vous laisse… ».

Annexe 8 : La journée d'un habitant en 2020 - Plateau de Haye (Nancy)

La journée de Sarah

J'ouvre les yeux. C'est le matin. Je m'appelle Sarah, j'ai 10 ans et j'habite avec mes parents, mon petit frère et mes deux petites sœurs dans une maison rue Henry Brun sur ce qu'on appelle le Plateau de Haye à Nancy. Je me précipite à la fenêtre de ma chambre et j'ouvre les volets, enfin je glisse ce grand panneau en bois qui est bien plus grand que moi et là je regarde la forêt avec ces arbres tous verts, et j'entends les oiseaux chanter, je suis très contente… J'entends maman qui m'appelle pour le petit déjeuner, je descends….

Aujourd'hui, c'est mercredi, donc je n'ai pas école, papa est déjà parti travailler à son cabinet d'orthophoniste à côté des cliniques, nous partons donc à pied avec maman direction la MJC. Nous passons, comme d'habitude par le petit sentier depuis derrière notre terrasse pour rejoindre et entrer dans le grand jardin Forestier. En fait, c'est mieux qu'une forêt et qu'un jardin parce qu'il y a plein de jeux construits en bois, et une écurie où je fais du poney,

Puis je lui demande de passer de l'autre côté de la route pour qu'on puisse voir les canards et les poissons dans l'eau, on leur a apporté du pain. Maman s'assied un petit moment et nous regarde. Il fait déjà très chaud et on aimerait bien se baigner avec eux….Mais cette eau là est spéciale, on ne peut pas s'y baigner parce que sinon il n'y aurait plus d'animaux et de belles plantes. Il y en a tellement, je n'ai pas encore appris leurs noms à l'école. On dépose notre courrier à la Poste, je l'aime bien ce bâtiment, avec toutes ses fleurs ses petits arbres sur son toit.

Nous passons par la grande esplanade des sports, aujourd'hui c'est la journée découverte des activités de la MJC, des enfants jouent déjà sur les terrains de basket et courent sur les pistes d'athlétisme, moi j'ai choisi l'initiation/parcours "vélo et jardins". L'animateur réexplique à Maman notre parcours en vélo avant qu'elle ne parte faire les courses, moi je sais que nous commencerons par visiter les grands jardins juste en face, au Cèdre Bleu, ceux à côté de l'énorme tour avec de drôles de couleurs, là où la maîtresse nous a appris à l'école que quand il pleut, la tour récupère l'eau qui sert ensuite à arroser les jardins et qu'elle utilise aussi le soleil pour fabriquer de l'électricité.

Les jardins, je connais assez bien car nous aussi on a un jardin près de la maison, mon Papy Kalim y va tous les samedis avec des amis et il nous ramène de la salade, des citrouilles et parfois des fraises, on adore ça. Des fraises il y en aussi dans les grands jardins du Cèdre Bleu, même des sauvages, c'est parce qu'il y a beaucoup de vergers, c'est mon Papy qui me l'a appris. En plus avec mon école et d'autres écoles du Plateau, on a un espace dont on doit s'occuper. On y va avec nos maîtresses deux jeudi après-midi par mois pour planter et entretenir nos parcelles. En récompense, on a le droit de ramener un peu des récoltes, Ce soir, par exemple, je vais essayer de ramener des framboises pour faire de la confiture pour mon frère Isham.

On se retrouve aussi aux grands jardins du Cèdre Bleu pour les grandes fêtes de quartier et des pique-niques faits avec la récolte. En parlant de pique-nique, c'est ce que nous ferons ensuite aujourd'hui, car on va pour midi au parc d'agrément au Champ-le-Bœuf en vélo par les "voies vertes", j'en profiterai sur le chemin pour cueillir quelques fleurs pour maman et pour lui faire un joli bouquet…

La journée de Maya

J'habite sur le Plateau de Haye – rue Henry Brun – en face du grand jardin forestier. J'ai une boutique de prêt-à-porter «Coutures du Monde» au Centre commercial de la Cascade au Champ-le-Boeuf, mon mari Farid, orthophoniste, ne travaille pas loin à la clinique Ambrois. Paré, ce qui est un plus avec nos trois enfants - Sarah 10 ans, Samia 8 ans et Isham 7 ans.

En parlant de Sarah, ça y est je viens de la déposer à la MJC, je peux donc filer faire mes courses à l'esplanade des Commerces juste à côté, et puis j'irai ensuite au boulot, en tram je n'en aurai que pour 10 min porte à porte. Je me rappelle quand j'ai monté ma boutique il y a 10 ans au Champ-le-Boeuf, le tram n'existait pas encore, les trajets étaient bien moins facile, maintenant on se ballade même en vélo, sauf peut-être en hiver car le paysage est plutôt alpin. La neige est bien présente et les enfants font de la luge sur les côtes des cliniques. J'aime bien les matins quand tout le monde nettoie la neige des trottoirs devant chez soi, c'est très convivial.

Comme nous habitons une maison à la lisière du bois, il y a des mangeoires pour les biches et pour les lapins, qui viennent en hiver en troupeaux. C'est extraordinaire, parce-que nous sommes en ville mais nous avons l'impression d'être à la campagne Le soir, on rentre se mettre au chaud, j'aime les maisons avec le chauffage central.

En été, c'est plutôt barbecues, quand les soirées sont longues, nous passons beaucoup de temps dans notre jardin. La particularité du Plateau est qu'en été il ne fait pas très chaud. Toutes les maisons sont bien isolées. Les toitures sont plantées. Il y a des milliers d'arbres et de plantes pour filtrer les rayons du soleil et conserver sur les feuilles, les premières

gouttes des petites pluies. Et surtout, les eaux de pluie restent sur place. Notre quartier n'est raccordé sur aucune rivière. Les eaux de pluie sont recueillies dans des fossés et infiltrées dans la terre ou réutilisées pour les jardins.

Nous avons un potager comme presque tous nos voisins, et les enfants s'amusent dans le jardin forestier. Il y a des cabanes sous les arbres et parfois sur les arbres. Il y a des jeux pour les touts petits et les terrains de sport pour les plus courageux, et notre famille est membre d'une association qui organise des cours d'équitation pour les enfants. La mairie de Maxéville y a des écuries et prête des poneys aux enfants le samedi et le dimanche. Les cours sont structurés par l'association et la brigade équestre. Une autre association a créé un enclos contenant des poules, des oies et des canards. La plupart des familles nourrissent les oiseaux avec les restes de leur cuisine.

C'est bon, j'ai fini mes courses à l'esplanade des commerces, j'ai pris tout ce qu'il me fallait, c'est quand même très pratique de disposer du marché à l'origine dominical, désormais tous les jours, avec tous ses fruits et légumes de saison, il y a même ceux de la coopérative du Plateau de Haye.

Je rentre à la maison déposer les courses, je prends juste ce dont j'ai besoin pour le pique-nique, et je passerai à la boulangerie de la Cascade pour le pain, c'est le meilleur. Il est déjà 11h30, je vais prendre le vélo, au pire s'il pleut, je pourrai le mettre dans le tram, direction Champ-le-Bœuf pour rejoindre ma petite Sarah.

Aujourd'hui – le mercredi 27 septembre- c'est la fête de la forêt. Toute la journée les associations et les organisent des compétitions de sport et de ballades sur l'ensemble du Plateau, avec un repas collectif au parc d'agrément de Champ-le-Bœuf. La forêt est le symbole de notre Plateau, et nous en sommes fiers.

La journée de Kalim

J'habite à la tour panoramique du quartier des aulnes à Maxéville, qui représente pour moi une grande part de ma vie. J'ai en effet maintenant 72 ans.

Comme tous les mercredi matin, j'ai fait « tournée », je démarre toujours ma journée par une inspection de mon jardin « partagé », comme ils l'appelaient à l'époque du lancement du projet, c'est très pratique car, étant désormais à la retraite, j'aime et j'ai le temps de jardiner. Nous n'étions que quelques uns il y a encore dix ans, désormais il y a même une coopérative qui gère ces jardins, qui se trouve dans la Tour entre les immeubles le Cèdre Bleu et le Tilleul Argenté. Elle était autrefois accrochée au Cèdre Bleu, et la rénovation des années 2010 en a fait une Tour des Energies bardées de capteurs solaires, d'éoliennes et autres équipements.

Après ma récolte, je me dirige ensuite vers le bureau de tabac, tout à côté, dans le récent centre commercial Solvay. Je me souviens encore qu'il y a peu de temps il se situait de l'autre côté de la route, dans les Tamaris, en pied de l'immeuble du Tilleul Argenté. Cet immeuble a d'ailleurs été le point de départ de mon parcours résidentiel sur le Plateau puisque j'y ai emménagé à la fin de mes études en 1966. Je retourne enfin chez moi, chargé de diverses victuailles issues du jardin, qui agrémenteront notre déjeuner de ce midi.

Pour ce début d'après-midi, nous décidons avec ma femme de rejoindre notre petite fille Sarah au Champ-le-Bœuf en vélo, mais à notre rythme en passant à travers l'ancien site des Carrières Solvay, désormais bien méconnaissable. Il est en effet impossible d'imaginer que 70 ans auparavant, à cet endroit, se trouvait une carrière de calcaire à ciel ouvert. Les seuls vestiges et clins d'œil à cette exploitation sont ces blocs calcaires disposés de-ci de-là, et ces murs en plus petits cailloux calcaire rangés dans des cages en acier, et où ont poussé de nombreuses végétations variées. Ce quartier a beaucoup évolué et vécu ! Nous avons déménagé avec ma femme dans les toutes premières constructions. Et nous rigolions beaucoup au début car dans cet environnement calcaire et blanc, nous voyions depuis notre fenêtre le toit de l'actuelle Poste avec ces quelques arbres dessus. Nous pensions à l'époque à la personne qui avait pu penser à faire cela !! Et puis finalement lors de l'extension et de la construction du centre commercial Solvay, nous nous sommes aperçus qu'au lieu de se retrouver avec un simple toit en face de nos fenêtres, nous avions un « espace vert ». Ensuite nous avons même compris que ce n'était pas qu'une simple végétalisation mais que cela rentrait dans un processus complet de gestion des eaux pluviales sur le quartier, celles-là même qui irriguent mon jardin.

Notre ballade cycliste se poursuit donc rue St Catherine, rue du Maréchal Koenig, tout en admirant les arbres qui longent le jardin forestier, il ya une légère montée, nous passons par le "petit Plateau" au nord, afin de rejoindre la ville de Laxou par les chemins forestiers que nous aimons tant. Maintenant, se rendre des Aulnes au Champ-le-Boeuf, prend seulement un bon quart d'heure en vélo, 20 minutes pour nous…mais quel plaisir d'avoir la forêt à portée de ville.

La vie sur le Plateau est fluide avec tout le nécessaire pour la vie au quotidien et surtout une organisation et des liaisons piétonnes nous permettant de nous y rendre en toute tranquillité et de façon agréable.

Nous arrivons au parc d'agrément du Champ-le-Bœuf, nous retrouvons notre chère Sarah et ma belle fille, Sarah a été aux jardins du Cèdre Bleu ce matin, et je peux dire que ce soir il y aura de la confiture aux framboises du Plateau de Haye, les meilleures !

Annexe 9 : La journée d'un habitant en 2020 - Hauts de Montreuil

« Montreuil en 2020 »

Si on m'avait dit ce que serait Montreuil en cette année 2020, il n'y a qu'une dizaine d'années, j'aurais eu du mal à l'envisager. Il me faut le voir pour y croire !

Bien sûr, je pouvais en fermant les yeux, facilement imaginer un tramway desservant enfin les Hauts de Montreuil et reliant ce quartier, non seulement avec le cœur de la ville mais aussi avec les communes voisines et être ainsi connecté à toute une métropole-région. Celle-là même qui a su valoriser l'hétérogénéité afin de conserver, dans un nouveau cadre géographico-administratif, les spécificités de chaque municipalité toutes solidaires de l'ensemble.

Montreuil est composite et banlieusarde. C'est sa singularité. Composite ? En classes sociales et en classes d'âge, en cultures, en activités économiques, en distractions, en équipements scolaires et culturels… Banlieusarde ? Ce terme n'est plus, en 2020, péjoratif, il rend compte du passé de la ville encore perceptible dans son présent : il signifie que cette cité était, et est encore, à la fois urbaine et rurale, à la fois populaire et parisienne, à la fois dense et aérée, à la fois bâtie et cultivée !

Les ambitions d'hier sont dorénavant réalisées, du moins en partie : la ville a pu préempter des maisons, des immeubles et des terrains pour y édifier du logement social original, tant dans les normes des habitations que dans leurs localisations ; le métropolitain a été prolongé et je peux me rendre à Paris en quelques minutes ; le tramway silencieux et panoramique assure les déplacements locaux qui complètent les parcours pédestres ; une grande part de la population réside à proximité de son emploi, des boutiques et des services – ce qui alimente une réelle vie de quartier -les espaces publics ne sont plus abandonnés aux seules automobiles, des enfants y jouent et se rendent au collège au parc aquatique écologique, à la médiathèque, sans crainte d'être renversés ; les espaces verts relient les parcs municipaux et les jardins arboricoles ou maraîchers, tout en saluant au passage, les jardinets des logements écologiques et en fraternisant avec les jardins privés des pavillons…

En déambulant dans ce Montreuil de 2020, je me demande pourquoi il a fallu attendre aussi longtemps pour encourager les familles peu fortunées à contribuer à la finition de leur appartement, pour laisser des groupes d'habitants plus téméraires faire par eux-mêmes et pour eux-mêmes leur immeuble en autopromotion, pour laisser les jardins ouvriers fusionner avec les jardins de réinsertion tout en accueillant les écoliers pour leurs cours de jardinage, pour que les équipements publics servent à d'autres activités associatives le soir ou le dimanche, pour que la marche soit privilégiée ? Quant aux commerces, ce sont eux qui animent une rue et la sécurisent, non ? Alors pourquoi, à une autre époque, qui paraît bien lointaine, des centres commerciaux captaient tous les achats ? Des résidences se dissimulaient derrière des grilles ? Des cyclistes hésitaient-ils à rouler sur la chaussée ? Des citadins se déresponsabilisaient ?

Tout n'est pas rose ou vert en 2020, mais une partie du budget est votée localement, les enfants à partir de la 6ème et les étrangers qui sont là depuis cinq ans participent à la vie politique de la Cité, l'impératif environnemental est toujours mis en avant (d'où une grande attention au tri sélectif, à la consommation énergétique depuis l'eau jusqu'à l'électricité, en passant par les éco-gestes et la chasse au gaspi !) ce qui a des répercussions sur les impôts locaux et la santé publique. Il reste tant à faire encore, tant à imaginer, à expérimenter…

Pourtant, la suppression de l'autoroute (et de son bruit lancinant et constant), la possibilité d'acheter des fruits et des légumes de saison sur place, la cogestion de la plupart des équipements collectifs (privés et publics), tout cela stimule la citadinité et invite chacun à être citoyen non pas seulement d'une ville (de sa ville, Montreuil) mais de son existence.

« Demandez l'impossible », puisque chacun participe à sa possibilité !

Thierry Paquot.

Annexe 10 : La journée d'un habitant en 2020 - La Duchère (Lyon)

Vendredi 15 avril 2020, un jour comme un autre dans la métropole lyonnaise
6h30...

Comme chaque matin, Léa se réveille avec les informations de sa web radio préférée. Celui-ci, comme chaque jour, se termine par le bulletin environnemental de la métropole, proposant le suivi des mesures engagées pour l'environnement, le rappel des éco-gestes, etc.

Il fait encore bon dans l'appartement et Léa se félicite des dernières installations réalisées : la pose de nouveaux volets dans un matériau innovant protégeant très efficacement de la chaleur, et la nouvelle végétalisation des murs extérieurs, faisant la part belle à des plantes génétiquement modifiées, détoxifiantes et nécessitant très peu d'eau. Même si le conseil en habitat durable est son métier, elle a du faire preuve de beaucoup de persuasion pour convaincre Lucas, son compagnon, d'engager encore de nouvelles dépenses pour leur logement.

L'argument du bien-être de leurs enfants a sans doute été décisif.

Et ce printemps particulièrement chaud lui donne raison : il ne s'agit pourtant que de 3°C de plus en moyenne que les températures qu'elle a connues dans son enfance, au début du siècle, mais ces degrés-là ont tout changé. Lucas est déjà parti. Léa devine qu'il travaille aujourd'hui au siège de son entreprise de véhicules de transport. Le tableau numérique compilant toutes les dépenses et les gains énergétiques du foyer est formel : le vélo électrique de son mari est absent ! Elle avait oublié où il travaillait aujourd'hui. Il est vrai que les journées se suivent et ne se ressemblent pas : tantôt Lucas utilise les services du cercle de bureaux partagés de leur quartier (à 10 minutes de marche à pied), tantôt il travaille dans leur appartement, tantôt à son entreprise. Aujourd'hui, il anime un atelier de créativité avec des habitants : ils conçoivent ensemble un nouveau véhicule 3 roues à partir de matériaux recyclés.

7h15...

Les appels répétés de Neela sortent Léa de ses pensées : sa petite fille de 2 ans est toujours pressée de se lever ! Il est temps aussi de réveiller Siam. Chaque matin, Léa doit tirer son fils aîné, du lit, pourtant équipé d'un réveil personnalisé se manifestant soit disant au meilleur moment du cycle de sommeil pour délivrer les chansons préférées du réseau social auquel l'adolescent appartient. Ses parents doivent parfois le rappeler à l'ordre et le poussent à fréquenter davantage les îlots de fraicheur, aménages dans le parc du Vallon et dans les équipements sportifs du quartier, véritables espaces multi-sports.

Neela est inscrite pour l'année prochaine à l'école des Géraniums qui grâce à sa toiture végétalisée offre un confort d'été agréable et met les enfants à l'abri des variations de température.

Il est très proche de Nathalie, sa grand-mère. Léa est heureuse de leur complicité, sa belle-mère est un bon exemple pour son fils. Conseillère pour leur jardin de quartier et le jardin partagé au cœur de leur résidence, elle trouve aussi le temps de s'investir dans une recyclerie et d'aider une famille de réfugiés climatiques. Arrivés il y a près d'un an, errants de friche en friche en périphérie de la métropole, ceux-ci n'ont pas encore trouvé d'endroit stable pour s'installer : ils squattent à présent une partie du cabanon du jardin partagé, avec la complicité de Nathalie. Celle-ci a trouvé un petit boulot au père de famille dans sa recyclerie, mais cela ne suffira pas à permettre leur installation dans un logement digne de ce nom.

Nathalie regrette bien souvent son insouciance du début du siècle qu'elle évoque avec son petit-fils notamment son habitude de prendre des « bains » qu'elle peine à lui expliquer, lui qui n'a jamais connu de baignoires... Les douches aux minuteurs intégrés étaient déjà de rigueur à sa naissance !

8h00...
Il est temps de partir travailler. Heureusement, Siam est autonome : soit la ligne forte n°36 le conduit directement à son lycée les jours d'enseignement en présentiel, soit il se rend à pied au centre d'enseignement numérique dont il dépend. En chemin vers l'arrêt de bus, il dépose les bouteilles de verre dans un silo enterré bientôt saturé équipé d'un capteur connecté au terminal Sens city de l'agglomération. Informé instantanément, un camion se détourne de son trajet habituel pour venir vider le container.
Depuis quelques années, tout a été mis en œuvre pour limiter l'usage de la voiture en ville. Les trajets et les cadences de bus, trams et métros ont été revus, leur circulation facilitée et leur confort amélioré afin d'inciter les citadins à les emprunter
Lea s'implique dans la vie de son quartier en prenant part aux débats concernant le quartier, en participant aux bourses d'échanges de matériel, en utilisant les voitures partagées, en s'occupant des jardins partagés et assurant le bon fonctionnement de la plateforme de compostage de Balmont, mise en place en 2010, qui aujourd'hui, forte de son succès, a été développée dans tous le quartier.

18h30...
Éprouvée par sa journée de travail, Léa décide de faire une pause dans un de ces belvédères végétalisés et aménagés pour la détente. Elle repère peu à peu le TOP (tronçon ouest Pendulaire), une voie verte aménagée sur le tracé du Tronçon Ouest Périphérique, l'ancienne raffinerie de Feyzin avec ses cuves qui font désormais partie des résidences d'artistes les plus prisées en Europe, les éco-quartiers de Vénissieux, l'usine Renault Rails, autrefois Renault Trucks, qui s'étend régulièrement grâce au succès de ses tramways et de ses rails, les tours végétalisées de la Part-Dieu et enfin, le Parc de la Tête d'Or qui reste un emblème de la biodiversité de l'agglomération...
Apaisée, Léa reprend la route et s'enfonce un peu plus dans les hauts du Lyonnais pour aller rendre visite à des amis agriculteurs. Elle est heureuse de les voir enfin sortis de leurs problèmes financiers : la montée des taxes sur la viande bovine conjuguée à la chute de la consommation de viande, a eu raison de leur exploitation. Ils ont opté depuis pour la polyculture de fruits et de légumes : agrumes, dattes, vignes, olives, oignons, poivrons, artichauts... Ils vendent leurs produits directement sur leur exploitation ou les livrent dans des relais pour les consommateurs ayant passé commande sur Internet.
Léa les pousse à se diversifier en développant également une activité de chambres d'hôtes pour accueillir des touristes de proximité, en jouant sur la nostalgie de séjours à l'ancienne : menus confectionnés à partir de produits de l'exploitation, chambres dépourvues de toute domotique ou autres équipements numériques, nature n'ayant jamais -ou très peu connu la main de l'homme...

Pour le repas du soir, Léa ne choisit que des produits estampillés « moins de 100 km », ce circuit court étant le garant d'une faible émission de CO_2. Tôt le matin, les produits frais ont été acheminés du marché de gros de Corbas jusqu'à cette supérette de la Duchère, par des camions qui ont emprunté les sites propres des bus et accédé à des aires de livraison réservées et automatisées.
En fin de soirée, Léa raccompagne ses invités jusqu'à leur voiture ou l'arrêt de bus le plus proche. Pour fortifier le système immunologique des citadins, on a réintroduit de la campagne en ville, et accepté les herbes folles et les chats errants qui évitent le développement d'allergies.

Annexe 11 : La journée d'un habitant en 2020 - écoquartier de l'Ile-Saint-Denis

Un samedi en famille dans l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis

9h : Petit déjeuner sur la **loggia** donnant sur le **petit bras de Seine**. Sur l'eau, les sportifs du vénérable **club d'aviron** *Le Rowing Club* rament déjà en cadence !

10h : Les enfants partent pour ***La Ferme***, gérée par **l'association *Brin d'Herbe***. Dans les deux hectares de parc, une petite ferme a vu le jour. Aujourd'hui, c'est à Nora de donner un coup de main pour nourrir les animaux. Yanis, lui, retrouve Alexandre à *L'Hôtel à lapins* pour s'occuper des pensionnaires et de Zinzin, son lapin albinos. Les enfants reviendront seuls ; pas de risque puisque **le quartier n'est circulé par aucune voiture**. Pendant ce temps Inès, la mère, fait un footing **le long des berges de Seine**. Gaspard, le père, est allé réceptionner le pain et les légumes à Solibio, juste à côté de l'**école** et de la **crèche**. Cette **coopérative bio** existait déjà avant l'écoquartier, elle a désormais pris de l'ampleur en se développant en **Amap** et en élargissant ses adhérents aux habitants des villes voisines.

11h15 : Nora, Yanis et Gaspard partent à pied pour la **gare TGV d'interconnexion** située à Pleyel. Une chance que leur cousin Léon y arrive ; via le nouveau pont, elle n'est située qu'à 1 km. Ils reviendront en bus avec les bagages et sont sûrs de ne pas rester coincés dans les embouteillages puisque le parcours du **bus** est en **site propre** et que **le pont** n'accueille que **les piétons**, **les vélos** et **le bus**.

12h45 : Tout le monde est réuni ***Aux Pieds dans l'eau***, un **restaurant** dont la **terrasse** conçue **sur pilotis** surplombe le fleuve. Le samedi, l'ambiance est très familiale, bien différente de la semaine où le lieu est pris d'assaut le midi par ceux qui travaillent dans l'écoquartier ou traversent le pont pour profiter du bord de Seine.

14h : Les enfants n'ont fait que 50 m pour rejoindre *Les p'tits Mousses*, le **club de voile**. Pour Nora et Yanis, ce sera mini-régate ; pour Léon, initiation. Inès et Gaspard discutent avec des amis autour d'un café. *Les Pieds dans l'eau*, c'est le rendez-vous des copains.

17h : Spectacle à ***La Cité des Arts Vivants***. Ce lieu de création, de diffusion et d'exposition programme, en partenariat avec ***La Cité du cinéma*** – située juste de l'autre côté du pont – et ***L'Académie Fratellini*** – également située à Saint Denis – des spectacles pour les enfants. La représentation de ce jour mêle projection cinématographique, arts du cirque et musique.

19h30 : Quiche aux légumes bio et salade verte. On finit la journée comme on l'a commencée, sur la loggia orientée sud-ouest et on profite des derniers rayons solaires.

22h : Les enfants dorment. Inès prend une douche. Le soleil a brillé toute la journée et l'eau est bien chaude ! Le système d'**eau chaude sanitaire solaire** permet **économie d'énergie** et **de charges**. Des charges réduites au minimum puisque le **bâtiment** est **« passif ».** De son côté, Gaspard réserve sur internet la voiture en **autopartage** pour le lendemain. Le couple habitait déjà à L'Île-Saint-Denis. Il a acquis un appartement HQE dans ce nouveau quartier grâce à l'**accession sociale à la propriété** et a revendu son véhicule. Vivre sans posséder de voiture les a fait hésiter mais aujourd'hui, grâce aux vélos et au Velcom, aux transports en commun et au système d'autopartage, ils ne se privent nullement de déplacement sans dépenser plus. Dans ce **quartier sans voiture**, ce véhicule a disparu autant de l'espace public que de leur tête. Pour une nouvelle relation avec la ville et les autres.

Annexe 12 : La journée d'un habitant en 2020 - Gourland (Guingamp)

Racontez-nous comment imaginer une journée classique d'un habitant du quartier en 2020 ?

Nous sommes à Guingamp, un dimanche matin, l'équipe de foot locale a gagné hier soir, non loin du stade Philippe a entendu les cris de joie lorsque Guingamp a marqué, pas fan de foot, Philippe exprime quand même une certaine fierté de voir sa petite commune rivaliser avec les grands clubs. En allant à pied acheté son pain ce dimanche matin Philippe marche au milieu de la rue, effectivement il n'y a pas de trottoir dans son quartier la rue appartient d'abord aux marcheurs, les voitures elles se mettent au pas des piétons. C'est bien d'avoir conservé ces vieux arbres se dit-il, notre quartier n'a pas cette air surfait que l'on peut rencontrer dans les quartiers qui avaient été construit dans les années 2010, il passe maintenant devant la petite place végétale ou se rencontre et reste souvent parler les résident du quartier, il s'approche un peu pour voir ce qu'il y a d'inscrit sur ces deux tables tableaux qui servent à se rencontrer à déjeuner lorsqu'a lieu la fête du quartier, la fêtes des voisin, mais qui servent quotidiennement aux enfants pour dessiner avec de la craie leurs aventures !!!

Ah les jardiniers du dimanche sont déjà debout, ils arrosent avec la cuve de récupération des eaux, très bien ces jardins familiaux pour les résidents qui habitent dans les collectifs, ce qui a de plus marrant c'est de voir les enfants s'approcher, poser des questions aux jardiniers, à l'inverses ceux-ci ne sont pas dupes, ils savent bien que l'appât de venir croquer dans une nouvelle fraise bientôt mure n'est pas neutre non plus !!!!

Encore du foot ce dit-il en entendant un shoot, c'est un des enfants du quartier qui joue dans l'aire du bassin d'extension des fortes eaux, aujourd'hui rien à craindre il annonce beau temps et le tournoi de foot de quartier auto organiser par les enfants va sûrement être une réussite.

Philippe arrive au bout de son quartier il va sortir par ce que les enfants appellent la porte de chez nous !! C'est vrai qu'on a vraiment l'impression que notre quartier est une bulle verte en plein milieu de la ville !!!

Allez, il faut que j'accélère ce dit-il parce qu'autrement mes pirates et ma princesse vont faire une rébellion s'ils n'ont pas leur pain pour le petit déjeuné, la prochaine fois j'irai à vélo !!

Annexe 13 : La journée d'un habitant en 2020 - L'Eau Vive (Lieusaint)

Notre écoquartier en 2020

Vendredi. La semaine tire à sa fin. Depuis son divorce, Thomas accueille ses enfants une semaine sur deux. Guillaume a 10 ans et Valentine 16 ans. Aujourd'hui, Thomas a le temps d'emmener Guillaume à l'école l'Eau Vive. Elle n'est qu'à quelques minutes à pied, derrière l'espace de jeux en plein air. Valentine a déjà quitté le domicile depuis 10 minutes pour prendre le TZen, le bus en site propre qui la conduit au Carré Sénart où elle doit acheter le dernier roman qu'elle doit étudier. Les autres jours de la semaine, Thomas prend le RER pour Paris, mais pas le vendredi. Un arrangement avec son employeur lui permet de travailler depuis le télé-centre multi-entreprises de Lieusaint. Il pourra ainsi déjeuner avec son fils ce midi.
Mais en attendant, la matinée est studieuse. Le programme de sciences permet au jeune garçon de découvrir son école sous un nouveau jour : le bâtiment possède encore ses équipements énergétiques initiaux installés il y a une dizaine d'années – panneaux solaires et pompes à chaleur. Aujourd'hui, c'est la centrale thermique du quartier qui alimente l'école, mais le professeur peut ainsi expliquer in vivo l'évolution des techniques. Que de choses à raconter tout à l'heure à son père !

Et en effet, à midi, Guillaume explique tout cela à Thomas. Le père et le fils rejoignent le centre bourg de Lieusaint et passent s'acheter un sandwich tamoul – depuis les années 2000 la commune compte une communauté sri lankaise importante – à l'épicerie solidaire située près de l'église et du lieu de culte de l'amicale des musulmans. Jardin de la mairie, jardin de l'église, jardin de la méridienne ? Thomas a hésité avant de choisir le lieu de pique-nique. Il a finalement opté pour l'espace écologique du ru des Hauldres qui ceinture tout le flanc Est de la ville… Il ne faudra ainsi que 15 minutes de marche pour rejoindre l'école.
L'après-midi passe rapidement. Les enseignements s'arrêtent à 15 h pour laisser la place à deux heures de devoirs individualisés animées par les étudiants du centre universitaire. À la sortie, Valentine est là. Direction *La marge*, un drôle d'endroit fait de conteneurs végétalisés. Les comédiens du théâtre de *La Mezzanine* sont de retour de leur tournée au Japon. Les répétitions du grand bal d'été peuvent reprendre au « QG culturel ». L'année dernière, 729 joyeux drilles avaient préparé cette chorégraphie, rite annuel depuis l'arrivée de la troupe dans le quartier. Le record sera-t-il battu cette année ? Peut-être car si des habitants de toute la ville participent depuis déjà longtemps, peu à peu il en vient également des communes voisines depuis la dernière édition.

Lorsqu'il s'est retrouvé papa solo, la priorité de Thomas a été d'offrir à ses enfants une chambre chacun, comme dans la maison familiale où ils vivent avec leur mère. Il s'est décidé pour un appartement spacieux du quartier de l'Eau Vive, qui dispose d'une cuisine donnant sur une terrasse suffisante pour manger tous ensemble. Le soleil sans la corvée de la pelouse, il trouve finalement que c'est très confortable et les enfants apprécient.

Papa solo, il fallait aussi penser à… surveiller son budget. Or, s'installer à l'Eau Vive, c'était faire une grosse économie sur le chauffage et les charges collectives grâce aux performances BBC. Il a également décidé d'acheter 3 vélos, un investissement qui se révèle rentable. Hélène, la maman, avait un peu peur de la circulation pour Guillaume, mais les pistes cyclables bien séparées des voitures l'ont rassurée. Aller à l'école, faire les petites courses du quotidien, se faire une après-midi shopping, une soirée bowling ou un restaurant, tout est possible à pied ou à vélo.

Quand Guillaume et Valentine rejoignent leur appartement, Thomas n'est pas encore rentré. De la terrasse de leur appartement, Guillaume et Valentine aperçoivent Thomas en bas dans les jardins partagés. Comme d'habitude, il est davantage occupé à papoter avec les voisines qu'à cultiver son bout de terrain. Valentine sort son smartphone et fait une photo de son père en flagrant délit !
Le soir, le trophée est l'objet de moquerie amicale et de rigolades. Thomas persiste, bientôt il pourra faire une soupe bio avec les légumes de la parcelle… « Bientôt ce sera l'été » fait remarquer Guillaume « On ne pourrait pas plutôt avoir des fruits pour des glaces ? ». Valentine adhère à l'association des « Jeunes de l'Eau Vive pour l'éducation des loosers-pollueurs » et il revendique le droit de voter dès 15 ans dans les consultations qui sont régulièrement organisées sur l'avenir du quartier. C'est décidé, elle reparlera du projet de verger collectif.

Reste une question cruciale à traiter avant de se coucher. Que faire demain ? Deux clics sur l'écran tactile du téléviseur et Guillaume se connecte sur l'application Lieusaint. L'idée du week-end : rejoindre en vélo la forêt de Sénart en passant par les canaux du Carré-Sénart et l'allée royale. Adjugé ! Pour éviter les mauvaises surprises lors de cette odyssée, Thomas accède à l'intranet de l'association d'échange de services et laisse un message pour qu'un bricoleur amateur patenté vienne jeter un œil aux trois vélos familiaux demain matin…

Annexe 14 : La journée d'un habitant en 2020 - Clause-Bois Badeau (Brétigny-sur-Orge)

Suivons Lucien et Juliette, jeune couple avec deux enfants. Ils résident à Brétigny dans le quartier Clause depuis 2018.
Lucien et Juliette ont été séduits par ce quartier et la qualité de la vie locale. Ce quartier répondait parfaitement à leur souhait d'accéder à des services de proximité diversifiés tout en bénéficiant d'un cadre de vie privilégié au contact de la nature.
Défenseurs de l'environnement, ils ont tout de suite été très intéressés par les logements construits au début des années 2010, qui concilient performance énergétique et confort (lumière, exposition, superficie,…). La situation du quartier entre la vallée de l'Orge et le centre ville de Brétigny lui donne un caractère stratégique et humain à la fois, voilà pourquoi ils n'ont pas beaucoup hésité avant d'acquérir le logement qu'ils occupent depuis maintenant deux ans…

Avril 2020 : début de la journée à 07h30 pour les enfants

Le lever est plutôt tardif mais les enfants n'ont qu'à se préparer car leur école est à 500 mètres, de l'autre côté du parc.
Une fois les enfants déposés à l'école, Lucien se rend en bicyclette à son lieu de travail, il a eu la chance de trouver un emploi dans une entreprise installée sur les franges de la gare, où la cession de terrains mutables par RFF et la SNCF a permis à la ville d'aménager dès 2015 une petite zone d'activités à la couture entre la place de la gare et la gare RER.
Juliette travaille quant à elle à Paris. Elle utilise quotidiennement la ligne C du RER. Les investissements réalisés récemment par les pouvoirs publics ont permis d'améliorer considérablement la ponctualité et la vitesse des transports en Ile de France. Trente minutes plus tard Juliette arrive à la station Invalides….

12h00 : Lucien quitte son travail, pour déjeuner avec deux amis dans le quartier de Bercy. Il prend le RER et à 12h30, il les retrouve dans une brasserie près de la Bibliothèque François Mitterrand.

A 14h30, de retour à son poste, il prend connaissance du report de la réunion de quartier organisée le soir même dans « La maison du projet ». Cet équipement a ouvert ses portes en 2012 dans l'ancienne maison de la famille Clause et a été récemment complété : outre la maison du projet, toujours en activité, cet édifice accueille désormais une médiathèque virtuelle : muni d'une tablette, en un simple clic, il est possible de se connecter à la base de données de toutes les médiathèques du Val d'Orge en réseau. Les locaux rénovés sont spacieux et fonctionnels, propices à la lecture, et à l'échange. Des expositions sont régulièrement organisées et font de l'ancienne maison de Lucien Clause un lieu formidable de sociabilité et de démocratie de proximité. Des réunions de quartier sont d'ailleurs organisées fréquemment à l'initiative des associations de riverains et des syndics. Lucien sait que cette dynamique s'est constituée dès l'arrivée des premiers habitants en 2012 et qu'elle ne s'est jamais démentie. Les réunions ont été très nombreuses pour se familiariser à cette nouvelle vie dans un éco-quartier : son système de collecte de déchets, la gestion des logements très efficace sur le plan énergétique, la meilleure façon de se déplacer et la cohabitation entre les modes de transports. Les derniers projets immobiliers dans le secteur sont également présentés aux habitants.

Lucien quitte son travail à 18h30. C'est Juliette qui récupère les enfants à la halte garderie située à proximité de l'école. Le mois d'avril étant particulièrement doux cette année, Juliette laisse sur le chemin du retour ses enfants profiter du parc et de ses équipements: parcours santé, aire libre de jeux et city stade qui permettent à tous de se défouler dans la bonne humeur et dans une très grande sécurité. Lucien se charge des courses, qu'il fait très facilement dans le petit supermarché implanté devant la place de la gare. Il utilise ensuite un service de covoiturage qu'il a trouvé sur le site Internet de la Ville, pour aller jusqu'à la zone d'activité de Maison Neuve. Acheter des vêtements plus légers devient urgent car les beaux jours arrivent à grand pas ! En s'installant à Brétigny sur Orge, Juliette et Lucien ont franchi le cap et se sont débarrassés de l'une de leurs deux voitures : ils privilégient désormais les transports en commun facilement accessibles et utilisent leur véhicule essentiellement lors de déplacements ponctuels et les fins de semaine. Ils envisagent même de se séparer de ce véhicule si le système d'auto partage qui se met en place à l'échelle du Val d'Orge se révèle efficace….

Le report de la réunion de quartier est une bonne nouvelle : Lucien pourra assister à l'avant première du dernier film de Woody Allen projeté au Ciné 220, situé au centre ville de Brétigny sur Orge de l'autre côté de la voie ferrée, dont l'accès est grandement facilité depuis le percement du deuxième pont, achevé en 2013.

Ce soir Juliette préfère rester à la maison et découvrir le dernier jeu vidéo à la mode avec les enfants… elle n'est pas friande de la production du réalisateur américain….

Annexe 15 : La journée d'un habitant en 2020 - Maison Neuve (Guérande)

Journée classique d'un habitant de l'éco-quartier de Guérande en 2020

Il est 7h, Anna, la trentaine, boit tranquillement un thé avant d'entamer sa journée. Le soleil levant illumine l'espace. Les arbres perdent leurs premières feuilles, elle peut apercevoir ainsi les bâtiments voisins, mitoyens ou non. Certains présentent des façades végétalisées, d'autres combinent bois et autres matériaux, mais tous ont en commun orientation et isolation. Voici que les trois enfants s'éveillent. Il faut les préparer....
La troupe est prête sauf Léo, le collégien qui trainaille toujours mais qui se rend seul en vélo au collège tout proche. Pas de temps à perdre ... La crèche est toute proche. Elle fait partie d'un immeuble de services regroupant entre autres : l'accueil des enfants, une aile de la maison de retraite et, surplombant le tout, une terrasse arborée et ensoleillée. Bébé déposé, elle accompagne Tim à l'école qui rejoint en courant ses camarades du car scolaire.

Ce qu'elle apprécie le plus dans ce quartier ? Pas de voiture et la mise en commun des espaces qui bordent les terres agricoles. Ainsi les cours d'écoles sont fermées pendant les heures de classe, mais s'ouvrent le soir aux enfants du quartier. Elles ont été traitées comme des jardins publics et c'est bien agréable.

8h45... Vite elle rejoint les parkings extérieurs à proximité de l'école où avec ses collègues, à tour de rôle, elles assurent un covoiturage pour se rendre sur le parc d'activité. Elles sont plusieurs à travailler à temps partiels ou temps partagés. Certaines continuent leur journée en télétravail. Tous les foyers du quartier sont équipés de ligne numérique et c'est très apprécié y compris par les chefs d'entreprises regroupés en association afin de proposer ce type d'emploi.

12h, ses collègues la retrouvent. Plus de bouchon aux heures de pointe... Une large concertation entre les différentes collectivités a permis à la « route bleue » de passer sous terre. C'est génial ! Une avenue plantée de haies bocagères, des trottoirs, des pistes cyclables remplacent l'ancien rond-point saturé. Tout est sécurisé pour rejoindre le cœur de la cité. Dans la voiture, une discussion s'engage autour de la centrale de chauffage qui produit l'énergie pour les divers bâtiments municipaux. Aura-t-on assez de bois ? Faudra-t-il recourir à d'autres sources de combustible ? Peut-on envisager sérieusement l'utilisation du roseau ou la combustion des boues d'épuration asséchées et mise en briques, comme le fut en son temps la tourbe de Brière ?
Arrivée à bon port, Anna fait un détour par la « Place Centrale » où se tient le marché fourni en produits du terroir. Elle y fait ses achats et rencontre souvent un voisin, une amie...
Pour le déjeuner, son compagnon la rejoint. Paludier sur les marais salants du Grand Site, il a enfourché tôt son vélo, pour cueillir les derniers cristaux de « fleur de sel » et rouler le sel gris de l'énorme mulon, jusqu'aux salorges de la coopérative.
Sur la terrasse plein sud, ils profitent du calme du quartier tout en buvant leur café. D'un regard, ils aperçoivent le clocher de la collégiale, les remparts et les liaisons douces qui les relient aux autres quartiers. Mais aussi le chemin bordé de tenues maraîchères qui descend jusqu'aux marais salants.

14h, Joël repart pour la coopérative saline où il exerce des tâches administratives. Anna décide de se rendre au « Bobola ». Ce salon de thé est ouvert à tous. Il est possible d'y prendre un café ou un rafraîchissement à tout moment seul ou entre amis. C'est aussi un lieu d'échange. Des après-midi à thème y sont organisés. Ce sont les habitants eux-mêmes qui ont pris ces initiatives et chacun y amène son expérience : le bricolage, le jardinage... une foison d'idées. Aujourd'hui, un éducateur spécialisé anime une rencontre entre parents d'adolescents.

17 h, après avoir récupéré ses deux plus jeunes enfants, notre mère de famille fait signe à Mamie, qui la guette du « jardin suspendu». Son aïeule est encore active, elle s'est fait de nombreux amis et participe aux activités du quartier. Mais elle a gardé ses habitudes. Ainsi avec le Transports à la

Demande elle se rend « …Chez son coiffeur qui la connait depuis bien longtemps et qui… » … mais exerce sur la commune voisine ! Mais pour l'instant, elle enfile sa veste et décide de se joindre à la petite famille.
Le sentier longe une noue où les eaux de pluie rejoignent l'étang proche. De larges espaces, côtoient les terres agricoles préservées. De temps en temps, des manifestations artistiques ou sportives d'envergure occupent ces prés. « Cela anime le quartier dit-on ! Mais pour l'instant ce sont les moutons qui sont à la fête!». Un peu plus loin, un chantier expérimental d'éco-construction est ouvert au public. De nouvelles techniques y sont expérimentées pour tester, utiliser et valoriser les matériaux locaux tel le roseau de Brière…
Sur le retour, en passant près des jardins familiaux, une bonne odeur de fumée… Il faut rentrer récupérer Léo, qui joue au foot sur le terre-plein (au lieu de faire ses devoirs !).
La soirée s'annonce festive, voisins, voisines se sont regroupés au cœur des jardins partagés. Chacun apporte un bout de son potager.

Tard dans la soirée, tout ce petit monde rejoindra son logement par les sentiers bordés de lampes semblables à des petits galets blancs qui s'allumeront au fur et à mesure de leurs pas.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Les trois "sphères" traditionnelles du développement durable 19
Figure 2 : Trois niveaux d'analyse complémentaires 58
Figure 3 : Les appels à projets sélectionnés et leurs caractéristiques 60
Figure 4 : Les projets sélectionnés pour l'analyse et leurs réponses aux appels à projets 64
Figure 5 : Projets retenus pour l'analyse : nature et programmation des opérations 66
Figure 6 : Les 13 récits analysés 69
Figure 7 : Quelques éléments de présentation des deux terrains d'enquête 70
. Figure 8 : Caractéristiques des ménages interrogés à Rennes 73
Figure 9 : Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (relogés) 74
Figure 10 : Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (pavillonnaires) 74
Figure 11 : Grille de l'appel à projets EcoQuartier de 2009 84
Figure 12 : Grille de l'appel à projets EcoQuartier de 2010 86
Figure 13 : Récurrence des termes dans les appels à projets EcoQuartier 87
Figure 14 : Récurrence des termes dans les appels à projets EcoQuartier 89
Figure 15 : Analyse quantitative du nombre de logements par opération candidate à l'appel à projets EcoQuartier de 2009 96
Figure 16 : Situation des projets - candidatures à l'appel à projets EcoQuartier de 2011 96
Figure 17 : Nombre de projets réalisés selon le type d'opération - candidatures à l'appel à projets EcoQuartier de 2011 97
Figure 18 : La « ville des courtes distances » de Philippe Madec 98
Figure 19 : Enjeux des espaces publics dans les quartiers dits durables 103
Figure 20 : Visite de La Courrouze avec Paola Vigano, architecte, le 17 septembre 2011 129
Figure 21 : Les Machines de l'Ile, symbole du renouvellement du quartier 132
Figure 22 : Composition des ménages mis en scène dans les textes « *un habitant du quartier en 2020* » 139
Figure 23 : Objectifs de consommation de chauffage et mesures réelles des bâtiments – ZAC De Bonne 161
Figure 24 : Document de sensibilisation - syndic de copropriété du Château à La Duchère 173
Figure 25 : Extraits du livret d'accueil « Bienvenue à l'écoquartier les Trois fées – Vous rêviez d'habiter autrement » 176
Figure 26 : Extrait du livret d'accueil du quartier « Le Court Pivert » à Segré 177
Figure 27 : Bande-dessinée « les aventures d'Eco et Taxo : petit guide des économies d'énergie à l'usage des terriens » 177
Figure 28 : Extraits de livrets d'accueil : quartier « Le Court Pivert » à Segré (à gauche), quartier « Les Trois fées » à Cezabat 178
Figure 29: Le détail des différents prix et leurs objectifs 197
Figure 30 : Exemple de « bonnes pratiques » au sein de l'appel à projet Rénovation urbaine et urbanisme durableS 202

Figure 31 : Récurrence des termes dans les appels à projets....210
Figure 32 : Lancement des opérations et candidatures aux appels à projets....212
Figure 33 : Qualification des projets dans les candidatures aux appels à projets....213
Figure 34 : Schéma de situation des Zones Urbaines Sensibles d'Auxerre....233
Figure 35 : Etat initial du quartier et démolitions programmées....235
Figure 36 : Composition urbaine du quartier et diversité de l'habitat....236
Figure 37 : Exemple de photomontage visible avec des lunettes installées dans le quartier....237
Figure 38 : Espace humide et étang dans le quartier des Brichères....243
Figure 39 : Schéma des premières tranches des Brichères avant la démolition des tours....246
Figure 40 : Personnes salariées par catégorie socioprofessionnelle à Auxerre et aux Brichères....251
Figure 41 : Répartition par âge de la population à Auxerre et aux Brichères....252
Figure 42 : Composition des ménages à Auxerre et aux Brichères....252
Figure 43 : La « ville archipel » rennaise : « ville des proximités » et ceinture verte....255
Figure 44 : Situation du quartier Beauregard dans la ville de Rennes....259
Figure 45 : Situation des trois ZAC formant le quartier Beauregard....260
Figure 46 : Les acteurs du projet de Beauregard....260
Figure 47 : Répartition des programmes de logements dans la ZAC de Beauregard....263
Figure 48 : Un binôme de logements dans la résidence intergénérationnelle....266
Figure 49 : Un quartier en expansion, physiquement séparé des quartiers alentours....267
Figure 50 : Préservation du bocage et des chemins creux existants....270
Figure 51 : Les chambres bocagères à Beauregard....271
Figure 52 : L'immeuble Salvatierra à Beauregard....274
Figure 53 : Des murs en bauge et bois....275
Figure 54 : La trame des espaces verts du quartier Beauregard....279
Figure 55 : Vue aérienne du parc de Beauregard....280
Figure 56 : Cœurs d'ilots résidentiels : jardins et jeux d'enfants....282
Figure 57 : Détail de composition des ilots....283
Figure 58 : Arguments de commercialisation d'un programme immobilier neuf....285
Figure 59 : Brochure du programme Orée Verde....286
Figure 60 : Labellisation des programmes Eclipse et Bleu d'Elsa....286
Figure 61 : Brochure du programme Orée Verde....287
Figure 62 : Répartition des revenus à Rennes et Beauregard en 2008....292
Figure 63 : Type d'activité des habitants de Rennes et Beauregard....292
Figure 64 : Professions et catégories socioprofessionnelles des actifs de Rennes et Beauregard....293
Figure 65 : Répartition de la population selon son âge à Rennes et Beauregard....293
Figure 66 : Composition des ménages de Rennes et Beauregard....294
Figure 67 : Composition des familles de Rennes et Beauregard....294
Figure 68 : Ménages enquêtés, relogés aux Brichères....304
Figure 69 : Démolition de l'immeuble Porche à Sainte Geneviève et des tours des Brichères en juin 2007....305

Figure 70 : Ménages enquêtés, accédants à la propriété aux Brichères 309
Figure 71 : Différents types d'architectures selon les tranches opérationnelles..... 312
Figure 72 : Appropriations des jardins privatifs 339
Figure 73 : Renforcement des pare-vue et des seuils dans les logements en accession à la propriété 340
Figure 74 : Le caractère privé de certains ilots est signalé..... 380
Figure 75 : Le festival « Jazz en bas de chez vous » organisé dans un ilot résidentiel..... 382
Figure 76 : L'association d'habitants « Vivre à Beauregard » lors de la fête annuelle de quartier 389
Figure 77 : L'omniprésence des chantiers de construction dans le quartier..... 393
Figure 78 : Un « village du développement durable » lors de la fête de quartier de 2013 398
Figure 79 : Charte de Développement durable de Vivre à Beauregard..... 400
Figure 80 : Couverture du livret « Paroles des habitants pour un quartier durable » 406
Figure 81 : Le tri des déchets 407
Figure 82 : « Et le lien social, comment ça marche ? » 408

TABLE DES MATIERES

Remerciements **3**
Avant-propos **5**
Sommaire **7**

PREMIERE PARTIE : PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES ET APPROPRIATIONS : CONSTRUCTION DE LA RECHERCHE 11

CHAPITRE 1 : LES QUARTIERS DITS DURABLES : UNE CATEGORIE DE L'ACTION, UN OBJET DE RECHERCHE .. **15**

I. L'émergence des quartiers dits durables **15**

I.1. La naissance d'une critique écologiste : les expériences communautaires 15

I.2. Une application locale du développement urbain durable 18

I.2.a. La genèse du développement durable et son orientation vers l'action territoriale 18

I.2.b. Le développement urbain durable et la figure de la « ville durable » 20

I.2.c. Les quartiers dits durables, de l'expérimentation à la généralisation 21

I.3. Les démarches françaises de promotion des quartiers dits durables 23

I.3.a. Le Grenelle de l'environnement et le constat d'un « retard français » 23

I.3.b. Un Plan Ville Durable pour impulser un aménagement urbain durable 24

II. Le quartier dit durable comme objet de recherche **26**

II.1. Une échelle privilégiée du développement urbain durable ? 27

II.1.a. Des débats anciens sur la permanence du quartier 27

II.1.b. L'action urbaine à l'échelle du quartier 29

II.1.c. Le quartier, espace d'intégration du développement urbain durable ? 30

II.2. Les mixités : enjeux de ségrégation et de normalisation des pratiques 32

II.2.a. Les quartiers dits durables : vecteurs d'une « éco-gentrification » ? 32

II.2.b. Les présupposés et les effets de la mixité sociale discutés 34

II.2.c. Mixité sociale et quartiers dits durables : des enjeux spécifiques ? 35

II.2.d. Quelle diversité de pratiques ? 38

II.3. L'implication des habitants : institutionnalisation et engagements écologiques 39

II.3.a. L'institutionnalisation de la participation des habitants 39

II.3.b. L'implication des habitants dans une dynamique collective 41

Conclusion **45**

CHAPITRE 2 : PROBLEMATIQUE ET DEMARCHE **49**

I. Problématique et hypothèses **49**

II. Démarche de recherche **50**

II.1. De l'espace conçu à l'espace vécu 50

II.2. Habiter sous contraintes 51

II.3. Appropriation et adaptation à l'espace conçu 53

III. Méthodologie **56**

III.1. L'analyse des intentions de l'action 57
III.1.a. L'analyse de trois appels à projets pour des quartiers dits durables 59
Appels à projet EcoQuartier *60*
La démarche « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » de l'ANRU *61*
Les appels à projets Nouveaux Quartiers Urbains *62*
D'autres dynamiques *63*
III.1.b. L'analyse de projets en France 63
Douze projets français diversifiés *63*
La constitution d'un corpus comparable pour les 12 projets *67*
Analyse de discours sur les usages projetés *67*
III.2. Le choix de deux terrains 69
III.2.a. Le choix de deux terrains 70
III.2.b. Des vagues d'entretiens avec les habitants 71
III.2.c. Un autre regard plus « impliqué » à Beauregard 75

DEUXIEME PARTIE : LES DIMENSIONS SOCIALES DES PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES 79

CHAPITRE 3 : DES APPELS A PROJETS AUX PROJETS : LA CONSTRUCTION D'UN « NOUVEL ART DE VIVRE ENSEMBLE » 83

I. La définition des enjeux sociaux dans les appels à projets 83
I.1. Une « approche française » revendiquée face à des risques sociaux 83
I.2. Les pratiques des habitants conditionnent le caractère durable 86
I.3. Des enjeux divers dans un mot d'ordre unique 88
II. La mise en œuvre du « vivre ensemble » : ambitions et projets 91
II.1. Le quartier : espace du « vivre ensemble » ? 91
II.1.a. Le quartier comme échelle de projets 92
Le quartier dit durable : un laboratoire et une vitrine *92*
Un flou dans les qualifications *94*
De quels quartiers parle-t-on ? *95*
II.1.b. Le quartier, un « *lieu du lien social* » ? 97
La « ville des courtes distances » *97*
Un retour aux formes urbaines traditionnelles : l' « urbanité » et le « village » *99*
II.2. Des espaces pour construire la vie collective 102
II.2.a. Les espaces collectifs comme supports de la vie sociale 103
Un support des sociabilités locales *103*
La multiplicité des espaces pour favoriser la diversité des rencontres *105*
II.2.b. Les espaces verts, vecteurs d'un changement des modes de vie 108
Une omniprésence des espaces verts dans les quartiers dits durables *108*
Les espaces verts conçus comme des lieux d'atténuation des contraintes de la ville *110*

Une sensibilisation à l'environnement par la pratique des espaces verts : l'exemple des jardins collectifs *112*

II.3. La mixité sociale dans les projets, entre accessibilité du quartier et parcours résidentiels 115

Une mixité construite sur des modèles répulsifs *116*

II.3.a. Des approches différentes de la mixité sociale 117

La mixité sociale comme accessibilité sociale de ces quartiers *117*

Une offre adaptée aux familles permettrait de freiner l'étalement urbain *119*

Diversifier la population en rééquilibrant la composition sociale *120*

Stabiliser la population face à des processus de gentrification *121*

II.3.b. Une diversité sociale mise en œuvre principalement par la mixité de l'habitat 122

Des ambitions de diversification des types de logements *122*

Une nécessité de financements complémentaires *124*

II.4. L'implication des habitants dans le projet urbain et écologique 124

Participation et quartiers dits durables *125*

Des dispositifs permettant l'appropriation du projet *127*

Vers une responsabilisation écologique par les dispositifs de participation *129*

L'implication comme animation de la vie collective : mémoire et culture *131*

Conclusion **133**

CHAPITRE 4 : PROJETER LES MODES D'HABITER : LES REPRESENTATIONS DES HABITANTS ET DE LEURS PRATIQUES **137**

I. Une analyse des récits d'une « journée-type » **137**

I.1. L'habitant-type : un jeune couple d'actifs avec enfants 139

I.1.a. Des familles avec enfants 139

I.1.b. Des actifs, cadres du secteur tertiaire 140

I.1.c. Un choix résidentiel construit sur une sensibilité à l'environnement et une attention au confort 140

I.1.d. Une majorité de propriétaires, mais une valorisation de la diversité de statuts résidentiels 142

I.2. Des quartiers autonomes dans la ville 143

I.2.a. Une conception autonomisante du quartier 143

I.2.b. Des pratiques inscrites dans des espaces génériques 144

I.2.c. Dans les quartiers en renouvellement, des identités marquées par un changement urbain et social 146

I.3. La construction d'un éco-habitant 147

I.3.a. Dans le logement : entre passivité et incorporation de pratiques écologiques. 147

Des habitants passifs *147*

Une intégration des contraintes environnementales par les habitants *148*

I.3.b. Dans le quartier : un éco-habitant conscient et actif 150

L'éducation aux éco-gestes *150*

Le jardinage : une activité aux multiples vertus *151*

Des déplacements « rationnels » et sans voitures *152*

Des modes de consommation écologiques *155*

Des habitants sportifs et prenant soin de leur santé *155*

I.4. Un quartier solidaire et convivial 156

I.4.a. Une vie sociale intense 156

I.4.b. Des habitants investis dans leurs quartiers 158

I.5. Conclusion 160

II. Des espaces d'incitation à des pratiques durables 160

II.1. De la performance par les éco-techniques à l'incitation à des pratiques durables 160

II.1.a. La prise en compte des pratiques pour atteindre les objectifs de performance 160

II.1.b. Une analyse des appels à projets : l'incitation à des « modes de vie durables » 163

II.2. Les concepteurs visent l'acceptation des projets par les habitants 166

II.2.a. Négocier l'acceptation : l'exemple de la densité 166

II.2.b. L'acceptabilité sociale renvoie à la responsabilisation des habitants 169

II.3. Des dispositifs spatiaux de normalisation des pratiques 171

II.3.a. Les dispositifs participatifs : accompagner un changement des usages 172

II.3.b. Les guides à destination des usagers comme explicitation d'un « contrat moral » 175

II.3.c. Contraindre les pratiques : l'exemple des déplacements 179

Une sécurisation des espaces pour inciter à la mobilité « douce » *180*

Réduire les places de stationnement : un « dispositif par omission » *181*

II.3.d. Les nudges verts, entre « coup de pouce » et imposition d'une norme sociale .. 182

Conclusion 187

CHAPITRE 5 : DES PROJETS DE QUARTIERS DITS DURABLES STANDARDISES 193

I. La diffusion de « bonnes pratiques » conduit à une homogénéité des projets 193

I.1. La promotion de « bonnes pratiques » 193

I.1.a. Objectif des appels à projets : faire émerger les pratiques exemplaires 194

Rénovation urbaine et urbanisme durableS : capitaliser sur les dynamiques locales *194*

EcoQuartier : valoriser l'excellence française *196*

Les Nouveaux Quartiers Urbains : favoriser l'innovation autour du SDRIF *198*

I.1.b. Les appels à projets : des questionnements adressés aux porteurs de projets . 199

I.1.c. Le rôle des porteurs d'appels à projets : des animateurs de démarche 203

I.2. Des scènes de circulation des « bonnes pratiques » 204

I.2.a. Les Clubs : réseaux d'acteurs liés aux appels à projets 204

I.2.b. Une diffusion des projets primés 206

I.2.c. Des visites de projets « pionniers » 208

I.2.d. Une mise en concurrence des projets 210

II. Les appropriations locales de la norme **212**
II.1. Adaptations locales des principes du développement urbain durable 212
II.2. Le développement urbain durable : une action locale 216
Conclusion **219**

CONCLUSION DE PARTIE **221**

TROISIEME PARTIE : PRATIQUES DES HABITANTS ET APPROPRIATIONS AUX BRICHERES ET A BEAUREGARD 225

CHAPITRE 6 : LES BRICHERES ET BEAUREGARD : PRINCIPES DE CONCEPTION ET PROJECTION DES MODES D'HABITER **229**

I. Les Brichères, un « écoquartier » en renouvellement urbain **229**
I.1. Des caractéristiques communes aux projets de renouvellement urbain 230
I.1.a. Le Projet de Rénovation Urbaine, projet global de la ville 230
I.1.b. Les Brichères, le « premier acte » d'un renouvellement urbain des quartiers de la ville 233
I.1.c. Une diversification de l'offre de logements 234
Un objectif de mixité fonctionnelle *237*
Une participation restreinte des habitants au projet *237*
I.2. Un projet exemplaire 238
I.2.a. Une volonté d'exemplarité qui s'est affirmée au cours du projet 239
I.2.b. Un « quartier aux sources » : un projet urbain basé sur le système écologique local 241
I.2.c. Une construction écologique pour réduire les charges locatives 244
I.2.d. Les dispositifs spatiaux du « vivre ensemble » 245
Le modèle du « village » et de la « maison » en opposition à un urbanisme de tours et barres *245*
Les espaces collectifs : supports d'appropriations et de lien social *248*
Le rapport à l'environnement fédèrerait les habitants *249*
I.3. Un quartier de ménages précaires, aux situations familiales et professionnelles fragiles 251
I.3.a. Un quartier précaire par rapport à la moyenne auxerroise 251
I.3.b. Un quartier de personnes âgées et de familles monoparentales 252

II. Beauregard : un projet précurseur **253**
II.1. Beauregard au cœur du projet urbain rennais 253
II.1.a. Une tradition de politiques urbaines et environnementales ambitieuses 253
La construction d'un modèle de la « ville-archipel » *254*
Le Projet Urbain de Rennes, support des politiques urbaines *256*
Vers une démarche globale de développement durable *257*
II.1.b. L'application d'une stratégie d'agglomération : le projet de Beauregard 258
Des objectifs ambitieux permis par une anticipation foncière *259*

La mise en œuvre précoce du Programme Local de l'Habitat *261*
II.2. Un « laboratoire » urbain en construction 266
II.2.a. Renouveler le modèle de la cité-jardin 268
La présence de nature dans le projet *268*
Une démarche d'anticipation des impacts environnementaux *272*
II.2.b. Vers un cadre de construction durable 273
II.2.c. Favoriser une vie sociale par une diversité d'espaces collectifs 277
Les espaces verts, espaces centraux du quartier *278*
La place publique, facteur de mixité fonctionnelle *281*
L'ilot comme échelle des relations de proximité *281*
II.3. Le développement durable comme argument de promotion du quartier 284
II.3.a. Des principes de conception repris dans la communication immobilière 284
Beauregard : « la nature et la ville en parfait harmonie » *284*
Jeune, dynamique, pratique... Un quartier pour les familles *288*
II.3.b. Du « laboratoire urbain » au « quartier durable » ? 289
II.4. Un quartier de jeunes ménages actifs 292
Un quartier de classes moyennes *292*
Des ménages au début de leurs trajectoires familiales et professionnelles *293*
Conclusion **295**
CHAPITRE 7 : LES BRICHERES : L'IMPOSITION DE L' « ECOQUARTIER » **303**
I. L'installation aux Brichères, le logement comme facteur principal de choix **303**
I.1. Une mobilité contrainte pour les locataires relogés du parc social 303
I.1.a. Un relogement subi 304
I.1.b. Demander les Brichères pour rester dans « le coin » 306
I.1.c. L'arrivée aux Brichères, une opportunité de stabiliser sa situation 307
I.2. L'opportunité d'habiter une maison individuelle pour les accédants à la propriété 309
I.3. L'installation aux Brichères : « l'important c'est d'avoir un logement » 311
I.3.a. Le logement individuel : se sentir chez soi, « comme en pavillon » 312
I.3.b. Le neuf : un critère largement apprécié 315
I.3.c. Le choix du quartier écologique ? 315
I.3.d. Le déménagement aux Brichères : « essuyer les plâtres » 317
II. Formes urbaines et espaces de sociabilités : des conflits d'appropriations **318**
II.1. Les rapports sociaux s'organisent dans le quartier 319
II.1.a. Les rapports au projet : l'écoquartier, un quartier à part entière ? 319
II.1.b. Des rapports sociaux marqués par les trajectoires de relogement 321
II.2. L'espace public cristallise les différences de modes de vie 323
II.2.a. L'espace public : du « décor » à la mise à distance 323
II.2.b. Les espaces intermédiaires, lieux de confrontation des pratiques 325
II.2.c. Le problème des déchets : l'ordre et le désordre des espaces publics 326

II.2.d. Un repli sur le logement et les réseaux préexistants 328
III. L'écologie à domicile : entre contraintes et réappropriations 329
III.1. L'individualisation des dispositifs induit une responsabilisation des habitants 329
III.1.a. La gestion individuelle des consommations : « savoir gérer » ses consommations 329
III.1.b. Injonctions à la « sobriété » et arbitrage coût-confort 331
III.1.c. Economies d'énergie : un sentiment de promesse non tenue 332
III.1.d. Les habitants suspectent des dysfonctionnements techniques 333
III.1.e. Une absence de médiation 335
III.2. Des pratiques de réappropriation du « chez soi » 336
III.2.a. Une dépossession du logement par les dispositifs techniques 336
III.2.b. Une réappropriation des lieux de vie 337
Conclusion 341
CHAPITRE 8 : BEAUREGARD : LA CONSTRUCTION D'UN PROJET COLLECTIF 345
I. Emménager à Beauregard : une aspiration à changer de cadre de vie 345
I.1. Le déménagement : une ascension sociale et résidentielle 345
Déménager, c'est choisir un habitat correspondant à ses besoins et aspirations ... 346
I.2. A la recherche d'un « bon compromis » entre ville et campagne 349
I.2.a. Les expériences résidentielles permettent de formuler ses aspirations 349
I.2.b. Les attraits de la vie urbaine : proximité, accessibilité, animation 351
I.2.c. Une « qualité de vie à retrouver » 353
I.2.d. L'opportunité du neuf 355
I.2.e. Les étudiants : la situation et le prix avant tout 357
I.3. Beauregard, un quartier en développement que les habitants découvrent 358
I.3.a. L'accès à l'information : le rôle des réseaux de connaissances 358
I.3.b. L'argument écologique : le cas de Salvatierra 360
I.3.c. Beauregard : un pari sur l'avenir 362
II. L'écologie entre recherche de confort et engagements 364
II.1. L'écologie chez soi : les habitants s'adaptent aux innovations techniques 364
II.2. A Salvatierra, s'engager dans une expérimentation 366
II.2.a. Les habitants acceptent les contraintes par engagement écologique 366
II.2.b. Salvatierra : des habitants « plus écolo que la moyenne » ? 368
II.3. Le développement d'une sensibilité au cadre de vie 370
II.3.a. Un cadre de vie largement apprécié 370
II.3.b. Un lien à la nature sur le mode ludique 371
II.3.c. Une sensibilité à l'environnement qui fait écho à des valeurs des habitants 372
II.4. Des inquiétudes sur l'évolution du projet 373
II.4.a. La crainte d'une densification contraire à l' « état d'esprit » du projet 374
II.4.b. L'usine d'incinération, entre crainte et dépendance 375

II.4.c. Les contradictions entre le projet urbain et les promesses du développement durable 376

III. L'émergence d'une vie sociale : les espaces collectifs comme espaces de rencontre 377

III.1. A l'échelle des ilots : l'émergence des premières sociabilités de proximité 378

III.1.a. La forme urbaine : sociabilités et conflits d'usages 379

III.1.b. L'ilot, une échelle pour des initiatives collectives 381

III.2. Salvatierra : une « *petite communauté* » 383

III.3. Le parc et les espaces publics comme supports des sociabilités à l'échelle du quartier 386

III.4. L'école, un repère pour les parents 387

III.5. Les activités et évènements associatifs structurent la vie de quartier 388

III.6. Une valeur de diversité partagée 390

IV. Des pionniers solidaires : la construction d'une « communauté de destin » 392

IV.1. L'expérience du quartier en chantier réunit les premiers habitants 392

IV.2. Vivre à Beauregard : une association créée par les pionniers 395

V. Le « quartier durable », un creuset d'initiatives 397

V.1. De l'attention au cadre de vie à l'engagement pour un « bien vivre ensemble » 398

V.1.a. La naissance d'une « commission développement durable » 398

V.1.b. Les composteurs : un exemple de mobilisations à petite échelle 402

V.2. Vers des approches collectives : le « bien vivre ensemble » 404

V.3. Le « quartier durable », nouveau projet mobilisateur 408

Conclusion 411

CONCLUSION DE PARTIE 413

CONCLUSION GENERALE 419

BIBLIOGRAPHIE 427

ANNEXES 447

TABLE DES ILLUSTRATIONS 479

TABLE DES MATIERES 483

RÉSUMÉ / ABSTRACT

Concevoir et habiter un quartier dit durable. Injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre)

L'aménagement des villes constitue un enjeu crucial pour la mise en œuvre d'un développement durable. Les discours politiques font désormais de la ville durable l'horizon de la transition des espaces urbains actuels, en cherchant à davantage prendre en compte les enjeux écologiques, sociaux, économiques et de gouvernance.
Dans ce contexte, les projets de quartiers dits durables se multiplient en France depuis quelques années, constituant tant des « vitrines » que des « laboratoires » d'expérimentation de ce développement urbain durable. Les concepteurs de ces quartiers dits durables cherchent à créer un « nouvel art de vivre ensemble », s'appuyant sur des modes d'habiter plus écologiques et valorisant la vie collective dans ces quartiers. Dans cette thèse nous interrogeons les principes de conception de ces projets, et notamment la projection des modes d'habiter, que nous confrontons aux pratiques réelles des habitants. Notre recherche croise trois niveaux d'analyse.
Les appels à projets, en mettant en avant des « bonnes pratiques » et des objectifs d' « exemplarité », participent d'une standardisation de la conception autour de quelques principes et dispositifs, notamment techniques.
Dans ces appels à projets comme dans les projets locaux, les quartiers dits durables ont pour ambition de faire évoluer les modes d'habiter. Ils sont pensés au travers de la figure d'un habitant-type adhérant au projet écologique, responsabilisé dans ses pratiques individuelles et investi dans la vie collective.
Dans deux quartiers que nous avons analysés, à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre), des dispositifs d'incitation comportementale sont mis en œuvre. Leur appréhension par les habitants, et les formes d'appropriation dépendent des trajectoires sociales et résidentielles. C'est en effet selon qu'ils ont choisi ou non de s'installer dans ces quartiers que les habitants adhèrent au projet écologique véhiculé par le projet urbain.

Quartiers durables ; développement durable ; vivre ensemble ; injonctions écologiques ; bonnes pratiques ; projet urbain ; mode d'appropriation

Designing and living in a sustainable neighbourhood. Ecological orders and collective dynamics in Beauregard (Rennes) and Les Brichères (Auxerre)

Urban planning is a key issue to implement sustainable development. Political discourses make sustainable city the goal of the transition of today's urban spaces looking for a better coverage of ecological, social, economic and governance issues.
In this context, the number of so-called sustainable districts projects has been growing in France for the last few years, being both "showcases" and "laboratories" of experimentation of this urban sustainable development. Designers of these so-called sustainable districts are aiming to create a "new art of living together" by relying on more ecological ways of inhabiting and by enhancing a neighborhood collective living. In this thesis, we question the design principles of these projects, and specifically the idea of the ways of living that we confront to the real practices of the inhabitants. Our research crosses three levels of analysis.
Calls for projects, putting forward "best practices" and objectives of exemplarity", contribute to a standardization of conception around a few principles and devices, especially technical ones.
In these calls for projects as in local projects, so-called sustainable neighborhoods have the ambition to change the ways of living. They are considered trough a typical inhabitant ways, embracing the ecological project, made responsible in his individual practices and invested in the neighborhood collective life.
In two neighbourhoods we analyzed, Beauregard in Rennes and Les Brichères in Auxerre, devices of behavior incitation are set. Their understanding and appropriation by the inhabitants depend on social and residential trajectory. Indeed, it's whether they have chosen to move in these neighborhoods that the inhabitants embrace the ecological project conveyed by the urban project.

Sustainable neighborhoods; sustainable development; living together; ecological orders; best practices; urban project; mode of appropriation