



INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE

## Les Écoquartiers dans la ville

### Loger, Habiter, Etre

Luc Chelly  
Estelle Durand  
Bouchra Zrida

Janvier 2014

Nous remercions nos interlocutrices et nos interlocuteurs de la Caisse des Dépôts.

Nos remerciements vont également aux habitants de Tours et d'Angers qui ont accepté de participer à cette recherche.

Nous remercions aussi pour leur coopération les représentants des différentes institutions rencontrées, ainsi que les urbanistes-architectes à l'origine des deux écoquartiers.

## Sommaire

|  |    |
|--|----|
| Préambule .....  | 6  |
| 1. Les objectifs de la recherche et l'évolution de la problématique .....  | 8  |
| 2. La méthodologie .....   | 9  |
| 3. Un contexte urbain historique.....  | 12 |
| 4. Les « villes nouvelles » un laboratoire.....  | 14 |
| 4.1. Le quartier : définitions de la notion de quartier, qu'est-ce qu'un quartier ?.....                               | 14 |
| 5. Le label : une définition institutionnelle.....   | 16 |
| 5.1. Quelques chiffres.....  | 17 |
| 5.2. Écoquartiers, une logique locale vs Grands ensembles et villes nouvelles, une logique nationale ? .....           | 18 |
| 5.3. Les Collectivités locales et les écoquartiers .....   | 20 |
| 6. Écoquartier : un contexte apprenant ?.....  | 23 |
| 6.1. Deux écoquartiers : Monconseil (Tours, Indre et Loire) et Les Hauts de Saint Aubin (Angers, Maine et Loire) ..... | 24 |
| 6.2 Monconseil à Tours (37) .....  | 26 |
| 6.3 Les Hauts de Saint Aubin à Angers (49).....  | 36 |
| 7. Représentations sociales de la localisation des écoquartiers .....  | 47 |
| 7.1. La mixité sociale : une construction politique.....   | 50 |
| 7.2. Le positionnement des bailleurs sociaux.....  | 53 |
| 7.3. Stratégie des promoteurs à travers le discours des habitants.....   | 54 |
| 7.4. Perceptions et motivations des habitants.....   | 55 |
| 8. Une vision systémique ou isochrone ? .....  | 57 |
| 8.1 Les dimensions d'habiter : « <i>Habiter n'est pas se loger</i> » .....   | 59 |
| 8.2 Habiter une ville et/ou Habiter un quartier : une question d'échelle. ....   | 59 |
| 8.3 La mobilité .....  | 60 |
| 8.4 La densité : conception, perception et vécu .....  | 64 |
| 9. Une question sensible, l'information, l'échange, le partage : quelle politique de communication ?.....              | 69 |

|   |    |
|---|----|
| Conclusion et pistes de réflexion ..... | 75 |
| Bibliographie .....                     | 86 |
| ANNEXES.....                            | 89 |
| Guide d’entretien .....                 | 90 |
| Carte détaillée de Monconseil.....      | 93 |
| Charte des écoquartiers .....           | 94 |

*"Habiter en construisant et construire en habitant, c'est la seule situation permettant l'harmonie démocratique. (...) C'est en observant la vie de chacun que l'on pourra avoir une production de la ville qui corresponde à des modes de vie inconnus jusque-là."<sup>1</sup>*

*« Depuis le début, nous sommes très critiques sur cette classification d'écoquartier car ça justifie tous les quartiers faits de n'importe quoi qui n'ont pas forcément une bonne qualité urbaine, une bonne urbanité... J'ai toujours eu du mal à rentrer dans cette logique qui consistait à donner des prescriptions énergétiques... Nous on a eu une approche autre qui semblait de notre point de vue plus réelle, c'était l'ancrage. Évidemment, il y avait le tramway donc ça allait impacter les déplacements et le stationnement, en réalité on est obligé de faire d'autres parkings aujourd'hui car les gens se plaignent qu'il y ait plein de voitures partout... et la ville se plie à ça, il y avait un îlot de libre, ils veulent en faire un parking. C'est aberrant. Donc il y avait le tram' et le stationnement, il y avait aussi l'histoire de l'eau à l'échelle du quartier pour garder le même débit de fuite qu'avant. Donc tout ça est géré par le système des grands jardins. L'autre élément qui était important c'était comment être de son lieu et de son temps. Ça c'était un argument d'écoquartier : avoir une identité territoriale. » (2<sup>ème</sup> entretien agence Castro-Denisoff, urbaniste sur Angers, juin 2013)*

---

<sup>1</sup> Patrick Bouchain, architecte, Préface à *Construire ensemble le Grand Ensemble*, Ed. Actes Sud, collection l'Impensé, 2012

## Préambule

L'engagement du groupe Caisse des Dépôts en faveur du développement durable et urbain nous a permis de proposer une étude sociologique sur la perception et les modes de vies des habitants de deux nouveaux écoquartiers : Monconseil à Tours et les Hauts de Saint Aubin à Angers.

A la fois vitrine et symbole d'une évolution en profondeur de la société, l'écoquartier doit être l'expression tangible d'une politique intelligente de la ville avec des principes écologiques affirmés et un véritable projet de société.

La conception d'un écoquartier a pour but de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique. Pour cela, un écoquartier doit respecter les principes du développement durable par :

- ✓ La promotion d'une gestion responsable des ressources
- ✓ L'intégration dans la ville existante et le territoire qui l'entoure
- ✓ La participation au dynamisme économique
- ✓ La proposition des logements pour tous et de tout type participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale
- ✓ La capacité d'offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants.

Le terme « écoquartier » renvoie souvent à l'idée de performances énergétiques et environnementales en lien avec les bâtiments, le traitement de l'eau et des déchets. Dans l'esprit du Grenelle de l'Environnement, un écoquartier doit aussi être un quartier durable, intégrant des considérations liées aux transports, à la densité et aux formes urbaines, mais également à une meilleure mixité sociale et fonctionnelle avec la participation de la société civile. Il n'en demeure pas moins un espace de vie : un quartier. Il est potentiellement un lieu de socialisation et d'échange. Le défi est de l'intégrer en cohérence dans l'environnement social existant ou non, afin de développer des modes de vie durables et plus équitables.

Le Grenelle de l'Environnement a ainsi montré que choisir un aménagement, une architecture et des habitats durables ne suffisent pas. Il faut également améliorer le cadre de vie des citoyens et promouvoir le vivre ensemble. De même, le rapport sur l' « Amélioration de la qualité de vie dans les territoires <sup>2</sup> » montre l'intérêt d'un enrichissement mutuel des politiques sociales et environnementales. Ces notions sont aujourd'hui trop disjointes, tant dans les prises de décision individuelles, que dans les politiques publiques.

---

<sup>2</sup> CGEDD / France Nature Environnement, « Amélioration de la qualité de vie dans les territoires », synthèse, Février 2010.

Les écoquartiers doivent donc traiter les problématiques relevant du cadre de vie et des usages, avec cinq principaux objectifs :

- ✓ Promouvoir le vivre-ensemble,
- ✓ Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables,
- ✓ Offrir un cadre de vie agréable et sain,
- ✓ Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier,
- ✓ Intensité, compacité et densité.

Un écoquartier doit se poser en modèle, en précurseur pour réinventer la ville. Il est l'occasion de structurer les filières, d'organiser la concertation. Il n'est pas seulement un objet mais bien le produit d'une démarche collective.

Ce projet urbain doit associer mieux être social et prise en compte à long terme de l'environnement.

## 1. Les objectifs de la recherche et l'évolution de la problématique

Cette étude sociologique de 18 mois porte sur les représentations, les perceptions, les comportements et les usages des habitants des écoquartiers de Monconseil à Tours et des Hauts de Saint Aubin à Angers.

Cette recherche consiste à :

- ✓ Enquêter sur les lieux, les acteurs et les moments de l'urbanité,
- ✓ Appréhender ce qui fait sens commun ou non dans l'espace en construction ou construit de l'écoquartier,
- ✓ Comprendre comment s'organisent les différentes perceptions du territoire,
- ✓ Comprendre le rapport au "dehors", extérieur à l'écoquartier,
- ✓ Analyser le vécu du territoire,
- ✓ Apprécier les effets dynamiques de l'implantation d'un écoquartier.

L'objectif est d'identifier les impacts (leviers et/ou freins) de l'affichage « écoquartier » sur les différentes manières de vivre des habitants. Comment s'inscrit, au sein des trajectoires résidentielles, l'habitat durable ? Comment les habitants s'approprient-ils, ou non, l'écoquartier ? Quelle(s) dynamique(s) ce mode d'habiter (ou d'urbanité) implique-t-il par rapport à la consommation d'énergie, aux mobilités, aux rapports sociaux, à la consommation, au travail, aux loisirs... ? L'écoquartier interroge alors le rapport au quartier, le « chez soi » c'est-à-dire autant les représentations du territoire que les représentations de soi sur ce territoire et son appropriation.

A travers ce questionnement, l'enjeu de cette recherche est aussi de comprendre comment construire de l'attractivité ? Cette attractivité se pose comme la justification d'une identité dite « éco-innovante » qui ne peut se suffire à elle-même. Cette notion de l'identité d'un territoire a ses avantages mais aussi ses faiblesses. L'identité intègre mais aussi distingue, sépare... Ainsi, l'attractivité peut induire certaines formes d'exclusion, d'enclave ; ce qui constitue un risque majeur.

Nous avons questionné par ailleurs le caractère exemplaire des écoquartiers tant ils semblent parfois constituer des isolats urbains avec des capacités réduites d'essaimage aux marges. La porosité entre les différentes sphères de la vie sociale (lieu de travail, espace public ou semi-public, espace privatif de la maison ou de l'appartement, espace collectif...) et/ou les différents temps sociaux (période de vacances, temps contraints, week-end...) constitue également un vaste champ qui reste encore à explorer.

L'écoquartier ne doit pas faire table rase mais doit conserver des traces du passé. Il doit permettre d'intégrer une nouvelle couche de l'histoire urbaine en s'inscrivant dans la trame urbaine. Il doit s'élaborer comme un élément constitutif de la ville.



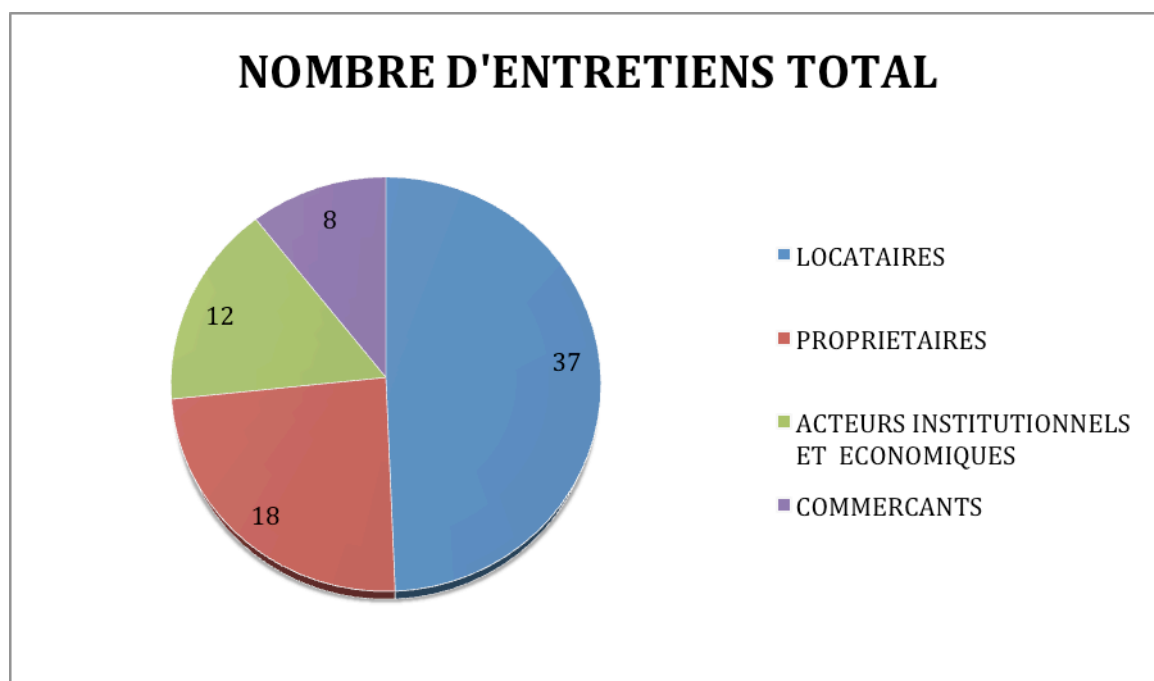
Il faut chercher comment aboutir à une intégration (mêler toutes les fonctions de la ville et favoriser la cohésion sociale) et non à une seule juxtaposition.

## 2. La méthodologie

Notre travail de recherche a été effectué à partir d'une démarche qualitative d'enquêtes par entretiens semi-directifs<sup>3</sup> auprès des habitants et des usagers et d'observations non participantes répétées au sein des territoires concernés avec prises de photographies<sup>4</sup>.

Nous avons volontairement choisi d'interroger la population des habitants d'écoquartier car, d'une part les études réalisées abordent peu cette population, d'autre part nous supposons que les habitants sont aussi des usagers pouvant faire part de leur opinion, de leurs motivations d'origine, de leurs interrogations en amont, de leur niveau de satisfaction et/ou d'insatisfaction sur les équipements et les services offerts et sur le mode de vie différent induit.

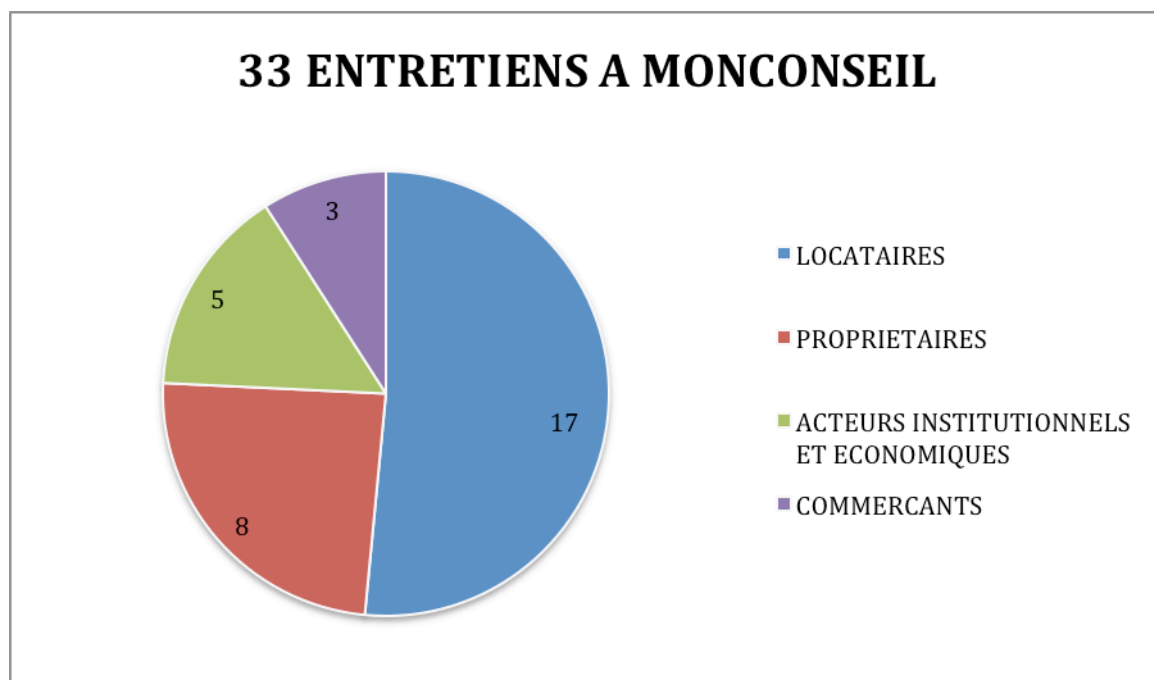
L'approche qualitative a consisté à suivre pendant 18 mois les évolutions et changements des écoquartiers. A partir d'un échantillon raisonné de 75 personnes sous l'angle de l'âge, PCS, situation familiale et résidentielle, nous avons réparti les entretiens de la manière suivante :



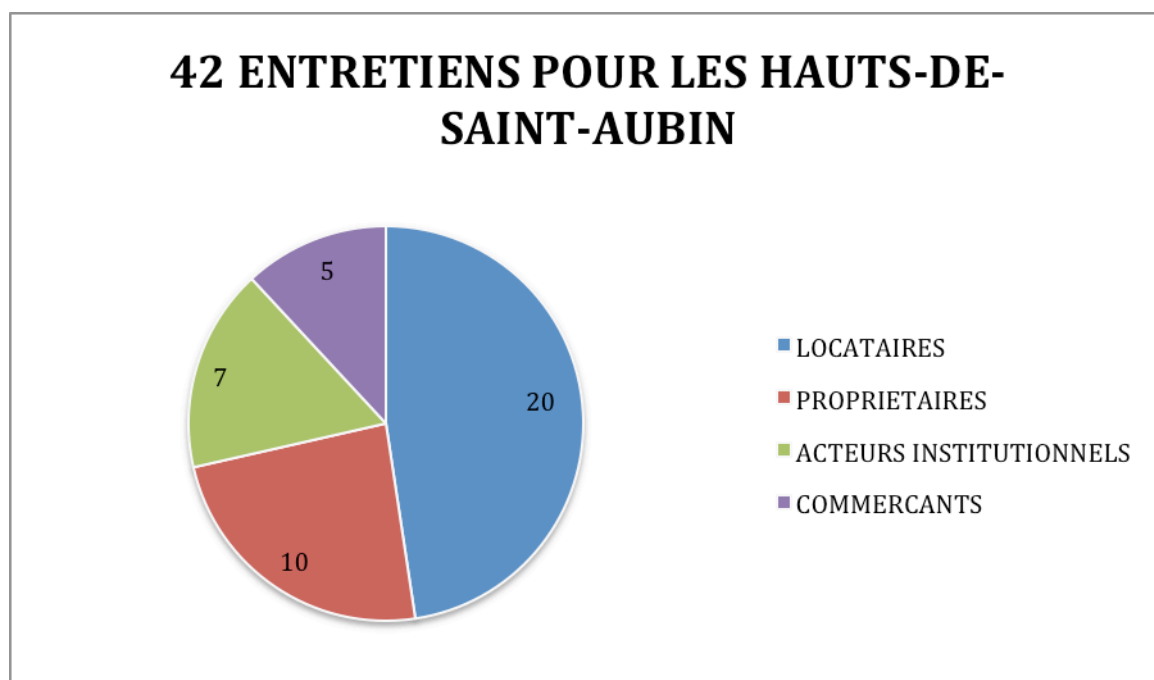
<sup>3</sup> Présentation du guide d'entretien en annexes.

<sup>4</sup> Documents PDF (Photographies et articles de la presse locale) joints au rapport hors annexes.

## Entretiens pour l'écoquartier Monconseil à Tours



## Entretiens pour l'écoquartier des Hauts-de-Saint-Aubin à Tours



Nous n'avons pas pu réaliser comme envisagé deux vagues d'entretiens avec les mêmes habitants, car la plupart n'était arrivé que quelques semaines ou quelques mois avant notre venue sur le terrain. Dans deux cas, nous avons redoublé le premier entretien à 5-6 mois de

décalage, mais nous avons constaté que les points-de-vue et les pratiques n'avaient pas changé.

Sur la période concernée, des entretiens semi-directifs, des micro trottoir et des observations ont donc été réalisés afin de recueillir le parcours résidentiel, les conditions d'arrivée sur le quartier, le niveau de sensibilisation des membres du foyer à la thématique Développement Durable, les pratiques et représentations (opportunités, contraintes, arbitrages), et de repérer les processus de familiarisation et d'adaptation, de l'évolution des comportements, les différents degrés d'intégration des offres de biens et de services proposées par l'Écoquartier.

Toujours dans la démarche qualitative, nous avons aussi rencontré et questionné toutes les parties prenantes du projet d'écoquartier comme les architectes, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les syndic de copropriété, les associations d'habitants, les municipalités mais aussi les commerçants nouvellement installés.

### Liste des entretiens réalisés auprès des acteurs institutionnels et économiques

#### Tours

<http://monconseil.tours.fr/>

- ✓ Architecte
- ✓ Agence tourangelle d'urbanisme
- ✓ Aménageur et bailleur social
- ✓ TOURS(S) HABITAT
  - Chef de projet
  - Gardiens
- ✓ Mairie de Tours, Service urbanisme
- ✓ Associations
  - Pitrichacha (comité de quartier Pillorget - TRIanon- CHamp CHArdon)
  - Conseil de la vie locale
- ✓ Seuls commerçants existants à ce jour
  - Boulangerie
  - Fleuriste

#### Angers

<http://www.lepuzzle.angers.fr/>

- ✓ Architecte
- ✓ Mairie d'Angers
  - Chargé d'urbanisme
  - Conseil de la vie locale
  - Adjointe du quartier
  - Pôle Territorial

- ✓ Aménageur et bailleurs et promoteurs
  - SARA
  - Le Toit Angevin
  - Angers Loire Habitat
  - SODEMEL
  - NEXITY (service copropriété)
  - Confédération syndicale des familles
- ✓ Associations
  - Maison de quartier les Hauts de Saint Aubin
  - Laverie Sociale
  - Amicale des petits jardiniers de la Doutre (Jardins familiaux des Hauts de Saint Aubin)
  - Association Eco-quartier Les Prés (Eco-quartiers d'Anjou)
  - Association des Chalets (Association d'habitants)
  - Associations des Capucins (Association d'habitants)
  - Régie de quartier d'Angers
  - Regain d'Anjou (Habitat partagé)
- ✓ Seuls commerçants existants à ce jour
  - Pharmacie
  - Boulangerie
  - Coiffeur

Un focus group (entretien de groupe d'une demi-douzaine de personnes) a été organisé dans l'Écoquartier Les Prés à Angers. Il nous faut préciser que ce quartier très spécifique a été découvert sur le terrain lors de nos observations. La Caisse des Dépôts nous avait orienté vers la ville d'Angers et plus précisément l'écoquartier Les Capucins. C'est durant les premières visites (avril-juillet 2012) que nous avons appris que les Capucins étaient devenus les Hauts-de-Saint-Aubin en y incluant le Plateau de la Mayenne et Verneau. Et, dans ce territoire plus vaste que défini à l'origine, on y trouve donc l'écoquartier Les Prés, ainsi que le projet d'habitat participatif intitulé « Regain » suspendu aujourd'hui à l'obtention de crédits.

Nous avons aussi durant les 18 mois de cette recherche procédé à une veille documentaire auprès de la presse locale<sup>5</sup>.

### 3. Un contexte urbain historique

Les écoquartiers apparaissent dans le paysage urbain français avec le passage au XXI<sup>ème</sup> siècle symbolisant ainsi la prise de conscience de beaucoup d'édiles que l'étalement urbain participe des questions environnementales. L'expérience de l'écoquartier Vauban à Fribourg en Brisgau (Allemagne) entamée en 1996 va servir de référence aux politiques urbaines dans différents

---

<sup>5</sup> Documents PDF joints au rapport dans un dossier hors annexes.

pays. La notion d'écoquartier s'appuie sur la politique de Développement Durable étendue à l'ensemble des activités humaines. Elle en est la concrétisation au niveau d'une ville par les pratiques et les représentations des habitants de l'écoquartier et de ceux des autres quartiers. Cette politique a pour ambition affirmée de diminuer la production de CO2 essentiellement par une réorganisation des mobilités et des moyens *ad hoc* et du bâti avec des matériaux permettant une faible consommation énergétique. Cet objectif s'accompagne d'une volonté de faire évoluer les pratiques et les comportements des populations afin qu'elles soient actives et porteuses d'enjeux<sup>6</sup> dans cette politique de protection de l'environnement et de durabilité du développement. En particulier en ce qui concerne la place des mobilités douces (tramway, vélos, marche) par rapport à celle de la voiture.

*« Les quartiers anciens ont été construits, de manière empirique, depuis l'époque gallo-romaine jusqu'aux années 1950, par strates successives autour du cœur historique, suivant la croissance démographique des villes, leur développement économique et leur fonction urbaine (religieuse, puis politique, marchande et enfin industrielle). Depuis la révolution industrielle, et particulièrement depuis 1948, les villes ont été adaptées à l'automobile jusqu'à reléguer le piéton à des espaces minimes et non sécurisés. »<sup>7</sup>*

Ce qui amène à considérer autrement des questions comme la densification du bâti, les déplacements, l'implantation d'activités publiques et privées et leurs effets en termes d'emplois ; avec comme objectif déterminant une participation citoyenne de l'ensemble des acteurs sur l'écoquartier.

Ces thèmes introduisent une certaine rupture dans les politiques urbaines existantes depuis les années 1950. Celles-ci se caractérisent par la construction dans l'urgence de logements destinés à des populations sans abri, au terme de la Seconde Guerre Mondiale<sup>8</sup>. L'acmé en est l'appel de l'Abbé Pierre, en février 1954, qui met l'accent sur des besoins impératifs et urgents non assurés.

La forte industrialisation avec le recours à une main-d'œuvre d'origine rurale liée à une mutation de l'économie paysanne (remembrements, cultures et élevages intensifs, PAC, etc.) dans le contexte de la fin de la Guerre d'Algérie et l'arrivée massive de « pieds-noirs » aboutissent à la production des grands ensembles implantés pour la plupart dans des communes autour de métropoles (Paris, Marseille, Toulouse, Lyon, Nancy, etc.), dans le début des années 1960.

Les logiques politiques et économiques de la Vème République reposent en partie sur une vision renouvelée de l'urbanisation et de l'équilibre Paris-Province<sup>9</sup>. D'où l'affirmation par l'Etat

---

<sup>6</sup> Débat du 15 janvier 2014 à la Caisse des Dépôts lors de la présentation de l'ouvrage de François Vallaëys, « *Pour une vraie responsabilité sociale, clarifications, propositions* », Paris, PUF, 2012.

<sup>7</sup> *Les quartiers anciens, une forme urbaine créatrice de ville durable*, Quartiers anciens quartiers durables, guide édité par l'A.N.V. S.S.P.

<sup>8</sup> Avec parfois des réussites architecturales et urbaines reconnues ultérieurement, comme pour Auguste Perret qui a réédifié Le Havre

<sup>9</sup> Jean-François Gravier, *Paris et le désert français*, Ed. Le Portulan, 1947

d'une politique d'aménagement du territoire volontariste qui décide de la création de villes nouvelles.

*« Si la grande mutation haussmannienne du siècle précédent (XIX ème) a d'abord répondu au souci hygiéniste, à la mise au pas d'un Paris émeutier et à la promotion d'une nouvelle bourgeoisie affairiste, quelles ont donc été en cette fin de décennie 1960, d'abord les raisons puis les composantes de la métropolisation de la région parisienne où « les villes nouvelles » ont pris une part essentielle ? Les disciplines, le travail et les loisirs, la consommation et l'automobile ? Plutôt que d'une ville « neuve », il s'agissait bien d'une « ville nouvelle » comme le mode de vie qui était censé l'accompagner dans l'euphorie de la croissance économique. Et, autant qu'un « nouvel habitat », il fallait organiser un seul marché de l'emploi en Ile de France, d'où l'importance d'ailleurs de la mise en place concomitante du RER. (...). Neuf seront réalisées, dont cinq en Ile-de-France, le cœur du projet quoiqu'on l'ait laissé penser de l' « équilibre » avec la province : Cergy et Evry, organisées toutes deux autour d'une préfecture, Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne la Vallée et Sénart. »<sup>10</sup>*

#### 4. Les « villes nouvelles » un laboratoire

*« Il reste toujours un peu de ce legs fonctionnaliste dans toute opération d'urbanisme et même si nous sommes passés en l'espace de quarante ans des « villes nouvelles » aux « nouveaux quartiers de villes », maigre consolation face à la complexité croissante des enjeux urbains où s'affrontent toujours davantage d'acteurs aux intérêts divergents. Rompant autant avec la ville dense héritée de l'histoire qu'avec la ville moderniste telle qu'elle s'était concrétisée dans les « grands ensembles » (définis juridiquement par la circulaire Guichard de 1973, qui signa l'arrêt de leur construction), les « villes nouvelles » ont quand même aussi été un temps le lieu d'expérimentation de nouveaux modes de vie avec en particulier une vie associative très dense<sup>11</sup>.*

La ville durable ou les écoquartiers succèdent quarante ans après aux villes nouvelles, mais y-a-t-il une rupture innovante entre ces deux moments forts de l'urbanisme et de l'architecture ? Michel Bonetti alerte sur les risques potentiels ou avérés lors de son intervention à la Journée professionnelle de l'USH du 29 janvier 2013.

*« Je vois un retour des écoquartiers, carte blanche est donnée aux concepteurs, phénomène qui s'observait à l'époque de l'édification des villes nouvelles. (...). Leur conception urbaine nous interroge profondément en raison de la confusion des espaces publics et privés en contradiction avec les démarches engagées dans la rénovation urbaine. »*

##### 4.1. Le quartier : définitions de la notion de quartier, qu'est-ce qu'un quartier ?

Un quartier est une division administrative ou géographique d'une ville. Le quartier s'inscrit par rapport à un cadre juridique (Scot, PLU, PDU, Plan Climat, etc....) ce qui lui confère une dimension administrative.

<sup>10</sup> Jean-Louis Violeau, *in 68, une histoire collective (1962-1981)*, sous la direction de Philippe Artières et Michelle Zancarini-Fournel, Ed. La Découverte, Paris, 2008.

<sup>11</sup> VIOLEAU JL, op cit.

L'usage de « quartier » renvoie immédiatement à une forme spatiale plus ou moins construite, effectivement ou imaginativement, du quart d'un territoire. La notion de quartier implique qu'il y en ait donc d'autres qui composent une même cité.

Pour les urbanistes, pour les géographes, pour les sociologues de l'urbain, et, en premier lieu les élu-e-s et les habitant-e-s, les définitions d'un quartier sont spécifiques. Les critères qui structurent l'identité d'un quartier relèvent de l'objectif (démographie, superficie, nombre d'équipements publics, type d'activités, résidentiel, commerçants, affaires, etc.) et du subjectif (ancrage de la famille, habitudes, scolarité, pratiques associatives, culturelles, emplois, commerces, etc.).

Aussi, on peut dire que les quartiers ont leur identité propre et que donc, ils se distinguent les uns des autres. Les définitions classiques s'appuient sur des termes comme « *quartier ancien ou quartier nouveau* », « *quartier central ou périphérique* » « *quartier bourgeois ou populaire* ». A ces désignations traditionnelles, de nouvelles se sont greffées traduisant des mutations récentes de type culturel, ethnique ou sexuel, ainsi dit-on « *quartier bobo* » pour un secteur à l'identité encore floue voir même paradoxale<sup>12</sup>, ou « *les quartiers sensibles* » pour parler de secteurs populaires comprenant des populations précarisée et/ou d'origine immigrée ; ou encore « *quartier gay* » pour signifier sa dominante sexuelle.

Ces termes peuvent être entendus par ceux qui les utilisent et par ceux qui les reçoivent soit de manière valorisante (se revendiquer de tel ou tel type de quartier, par exemple, ainsi que le faisait Marcel Proust, qui décrit le Faubourg Saint Germain, quartier de distinction. Le titre même d'un roman peut accentuer l'image d'un quartier, comme Aragon l'y incite avec celui intitulé « Les beaux quartiers ». Ou, à l'opposé, Pier Paolo Pasolini, poète et cinéaste des quartiers populaires de Rome). Ou, avec un regard stigmatisant, dépréciateur en ce qui concerne « les quartiers » pauvres et périphériques.

Le terme de « quartier » est aussi requis dans le vocabulaire pénitentiaire (quartier des femmes, quartier des mineurs, quartier de longue peine, etc.).<sup>13</sup>

Il est possible de penser un quartier par la plus ou moins grande densité du bâti qui le compose (logements, commerces, équipements publics, bureaux, etc.) et aussi, par les flux intenses ou minimaux de circulation qui le traversent. De même, les espaces publics et ceux dits verts sont des éléments constitutifs d'un quartier, facilitant ou non, les rencontres, les échanges et donc la civilité. C'est-à-dire la vie par, dans et pour la cité.

---

<sup>12</sup> Le terme bobo, contraction de bourgeois-bohème, est une expression désignant des personnes relativement aisées dont les valeurs se situent à gauche. À partir de cette définition générale, différents attributs peuvent être ajoutés à l'archétype du bobo : urbain, écologiste, idéaliste, hypocrite... Il s'agit ainsi d'un sociostyle, c'est-à-dire d'une tentative de caractériser un groupe social selon les valeurs que ses membres partagent, plutôt que selon leurs caractéristiques socio-économiques ou démographiques. En France, le terme est plutôt utilisé de manière péjorative pour désigner des personnes aisées se proclamant de gauche mais dont les actes sont contradictoires avec les valeurs qu'ils défendent.

<sup>13</sup> Michel Foucault, *La société punitive*, Cours au Collège de France, 1972-1973, Hautes Etudes, 2013 et *Surveiller et punir*, Gallimard, 1975

Tout quartier se singularise par son histoire, par son quotidien, par ses liens avec les autres quartiers, les comportements et les pratiques des habitants, des commerçants, de ceux et celles qui y viennent travailler ou de ceux et celles qui y passent ponctuellement. Cette vie s'est élaborée au fil du temps par le cheminement propre du quartier, on peut estimer qu'une dizaine d'années au minimum sont nécessaires pour que le visage d'un quartier s'affirme ou évolue ; ainsi d'arrondissements de l'Est parisien dont la population a changé depuis les années 1990.

Qu'en est-il pour les deux écoquartiers, Monconseil à Tours et les Hauts de Saint-Aubin à Angers ? Peut-on déjà constater une vie de quartier ?

*« Un écoquartier ne peut correctement fonctionner que si ses habitants participent à sa réussite et jouent le jeu. À cette fin, l'éducation environnementale est incontournable et se poursuit tout au long de la vie de l'écoquartier car la population, comme ailleurs, se renouvelle. Ainsi, la plupart des quartiers ont mis en place des structures de promotion du développement durable uniquement à destination des habitants : agence de communication, achat collectif d'ampoules basses consommations, site web, prospectus, conférences, animations pour enfants... Une forme de gouvernance interne au quartier se met souvent en place, sur un mode participatif (phénomène plutôt observé dans les quartiers scandinaves et anglo-saxons). À Vesterbro au Danemark, chaque immeuble élit un représentant pour le « conseil d'îlots », instance consultative pour tous les aménagements du quartier. Les quartiers durables mettent souvent en œuvre des processus audacieux et innovant tant au niveau de la participation que de la sensibilisation. »<sup>14</sup>*

## 5. Le label : une définition institutionnelle

La démarche écoquartier correspond à une dynamique qui répond à des enjeux nationaux et internationaux. Initiée en 2008, la démarche nationale écoquartier a vite connu un succès auprès des collectivités qui se sont investies massivement dans les deux appels à projets en 2009 et 2011. Aujourd'hui, la démarche est plus que jamais au cœur de l'actualité<sup>15</sup>. En effet, les écoquartiers présents sur le territoire français répondent aux enjeux réaffirmés par le gouvernement et s'inscrivent dans sa feuille de route : la transition écologique en milieu urbain. Les écoquartiers s'articulent autour des notions de densité, de la nature en ville, de l'anticipation et l'adaptation au changement climatique, et visent à les mettre en œuvre harmonieusement et respectant l'égalité des territoires. Un des objectifs des écoquartiers est de réduire les difficultés de chacun pour vivre, se loger, travailler, se divertir, rester en bonne santé, en promouvant des projets de mixité sociale et fonctionnelle, tout en valorisant les atouts des territoires et les savoir-faire locaux. L'objectif des «500 000 logements» annuels doit aussi permettre aux écoquartiers d'être un levier pour le territoire en utilisant pleinement leur potentiel et en enclenchant une dynamique économique.

<sup>14</sup> CF Site Wikipédia consulté le 18 janvier 2014.

<sup>15</sup> Voir dans Les Echos, 22 janvier 2014, *La ville durable à la française relancée*, « cette marque (Vivapolis) sert à promouvoir une offre française à l'export sur la ville durable, une ville du XXIème siècle, sobre en énergie, très connectée et agréable à vivre »



Les écoquartiers sont également des réponses locales aux enjeux nationaux et internationaux pour 2020. Le « 3 x 20 » européen engage la France à atteindre 23 % de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (pour 12 % en 2012), une réduction de 20 % de nos émissions de gaz à effet de serre (GES) et 20 % d'économies d'énergie en 2020. Le Protocole de Nagoya engage la France dans un Plan Biodiversité 2010-2020 avec un point d'étape en 2015 : promouvoir la biodiversité implique de travailler sur une ville plus dense, plus verte, plus désirable au profit des espaces naturels.

### 5.1. Quelques chiffres

Plus de 500 collectivités dans le Club national Écoquartier, lieu de rencontres et d'échanges entre collectivités locales et acteurs de l'aménagement. Les 394 projets de l'appel à projets de 2011 qui sont en phase pré-opérationnelle représentent plus de 200 000 logements programmés, dont près de 66 000 logements sociaux (31 %). Sur les 186 projets les plus avancés, ce chiffre est de 133 000 logements programmés, dont presque 45 000 logements sociaux (35 %). Au total, les écoquartiers représentent désormais une part non négligeable de la production française (309 800 logements mis en chantier en 2010).

*« Le label national écoquartier ne repose pas sur une norme : si la labellisation doit apporter des garanties de qualité sur un socle d'exigences fondamentales, elle se fonde sur une nécessaire « contextualisation » des engagements pour chaque projet ; s'adapte à tous les contextes, à toutes les tailles de villes et à tous les stades d'avancement ; est attribué sur la base d'une procédure transparente et lisible. Il convient ainsi de ne pas mettre en place une démarche de labellisation qui pénaliserait les petites collectivités et ne serait pas lisible pour les citoyens. »<sup>16</sup>*

De la charte<sup>17</sup> qui fixe des objectifs, des procédures, une démarche, nous retenons ces points déterminants que nous confrontons aux situations de Monconseil à Tours et aux Hauts de Saint-Aubin à Angers.

*Car nous considérons qu'un territoire durable est la clé de l'épanouissement des citoyens et d'un développement équilibré et solidaire.*

*Écoquartier, levier vers la ville durable :*

*Nous nous engageons à réinterroger nos pratiques d'aménagement dans le cadre des écoquartiers en application de cette Charte afin qu'ils constituent un levier vers la ville durable et qu'ils ne restent pas des opérations isolées.*

*Écoquartier : faire du projet autrement*

*Écoquartier : montrer que tous les territoires contribuent aux enjeux nationaux.*

*Démarche et processus :*

*Faire du projet autrement*

*1 Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.*

*2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie.*

*3. Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.*

*4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.*

*5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues.*

*Cadre de vie et usages*

<sup>16</sup> L'Union Sociale pour l'Habitat, Les cahiers, les collections d'Actualités habitat, n° 150, Décembre 2012

<sup>17</sup> La Charte des Ecoquartiers est présentée dans les annexes.

### *Améliorer le quotidien*

6. *Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain.*
7. *Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre ensemble et de la solidarité.*
8. *Assurer un cadre de vie sain et sûr.*
9. *Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie.*
10. *Valoriser le patrimoine local (Naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier.*

Cette charte détermine le niveau d'engagement auquel doit souscrire une commune. Ce niveau est alors assuré prioritairement tant par les élus que par les citoyens en y associant l'ensemble des acteurs dans un cheminement présenté, expliqué, compris et partagé.



Monconseil, Avril 2012

## **5.2. Écoquartiers, une logique locale vs Grands ensembles et villes nouvelles, une logique nationale ?**

A la différence des périodes précédentes (grands ensembles et Villes Nouvelles, celles-ci objet du Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne) qui ont été voulues, ordonnées et élaborées par le pouvoir central, par l'Etat (représenté alors par Paul Delouvrier), les écoquartiers relèvent d'abord des collectivités locales. C'est ainsi que la Charte Écoquartier est construite à partir de « L'engagement des villes » et elle doit être signée par le Maire de la ville concernée ou par le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ce qui souligne l'ancrage local de la démarche et la volonté prise de distance d'avec l'Etat. Celui-ci a un rôle, au travers du Ministère du Logement, d'incitateur, de coordinateur et de diffuseur des « *bonnes pratiques* », mais, non pas d'ordonnateur et d'opérateur direct. La Caisse des Dépôts par ses financements est alors déléguée de l'Etat.

Les décisions majeures sont donc déterminées par le Maire qui les transmet aux urbanistes et aux aménageurs. Ces décisions sont définies à partir du contexte respectif de la ville et elles doivent s'efforcer de traduire les attentes des citoyens.

« La demande politique était qu'il faut un quartier qui soit de la ville et qui soit à même d'attirer des gens qui vivent au-delà de la ville. Dans le cahier des charges de la mairie, la demande d'un écoquartier était stipulée. C'est une demande de la ville avec plusieurs thématiques :

1. Habiter, thème premier de l'écoquartier
2. Le fait que ce quartier serait relié à la ville par le tramway
3. La gestion hydrologique car Angers est une zone avec des inondations importantes d'où un travail sur la manière de gérer l'hydrologie dans les jardins avec des systèmes assez simples. »

(Premier entretien avec l'agence d'urbanisme Castro-Denissof, juin 2012)

Ce qui peut modifier sensiblement les objectifs, les moyens et les politiques suivies. Les habitants de la commune sont directement concernés par ces projets. Ils connaissent le nom de leur maire, c'est l'élu dont ils se sentent proches, selon différentes enquêtes. Et, ils sont appelés régulièrement à le réélire ou à en élire un nouveau. Il faut aussi prendre en compte les différences et même les intérêts contradictoires qui peuvent exister entre une collectivité locale et l'aménageur. Les logiques respectives peuvent ne pas coïncider. Situation récurrente qui met en porte à faux, mais sans possibilité d'arbitrage dans certains cas, des habitants qui doivent interpellier les différents responsables face à des problèmes très quotidiens et très pratiques :

« L'aménageur de la ville prévoit une clôture de 1,6 mètres minimum, le maître d'œuvre nous dit qu'ils ont préconisé 1 mètre. Donc, on a fait un courrier avec les gens qui habitent là pour qu'on puisse revoir ça, parce que ce n'est pas sécurisant. » (Propriétaire d'une maison, Les Hauts de Saint Aubin, Angers)

Il faut également prendre en compte les rivalités politiques qui interviennent durant toute la période des chantiers, soient plusieurs années, pour l'édification d'un écoquartier.

Et, le facteur surdéterminant, est celui financier. Les objectifs de rentabilité des promoteurs privés ne reposent pas sur des préoccupations sociales. A la différence des bailleurs sociaux qui doivent, d'une part, assumer leur rôle social, et d'autre part, construire des logements à partir de critères techniques de plus en plus complexes et aux coûts impératifs. Eva Samuel, l'urbaniste en charge du projet Monconseil à Tours fait part de cette situation plus ou moins paradoxale. Lors de son entretien, elle insiste sur le peu de marge de manœuvre laissée à l'architecte, dont les principales contraintes dans la conception du bâti résident dans la réalisation « d'un bon produit financier. (...) La marge de liberté qui est laissée à l'architecte doit être égale à 0,01% ».

Les contraintes selon elle sont aussi liées aux normes de sécurité, de plus en plus fortes. Bref, elle affirme que le résultat du travail n'est pas le fruit d'une vision sur la « façon de faire habiter les gens ».

« On lit l'architecture d'un produit financier, on ne lit jamais l'architecture d'un projet social. » (Architecte, Monconseil, Tours)

Elle donne pour exemple le logement étudiant, dont la conception réside dans l'exigence d'une rentabilité financière. Elle dénonce la marge financière trop importante qui est laissée aux

promoteurs. Elle donne l'exemple inverse de l'écoquartier de Fribourg, où d'après elle 80% des logements ont été construits sans promoteur, et où les habitants, d'origine sociale plus favorisée que ceux de Monconseil, se sont mis directement en relation avec un architecte. Sur l'exemple de Fribourg, le projet devenu le « sous-quartier » des Près à Angers a été élaboré.

*« Et au sein du Plateau des Capucins, il y a un écoquartier au sens vraiment fort de ce que l'on peut attendre d'un écoquartier qui est porté par une association et qui est vraiment une petite poche dans l'ensemble de ce grand quartier. (...) L'écoquartier Les Près qui est porté par une association avec derrière un habitat différent, participatif, écologique etc.... qui va au-delà de ce que l'on a dans le reste de l'ensemble du grand quartier où l'on respecte un certain nombre de règles écologiques et environnementales mais pas au point de cet écoquartier ». (Adjointe au Maire d'Angers)*

### 5.3. Les Collectivités locales et les écoquartiers

A la différence des aménagements décidés, initiés et assurés financièrement sur le plan national par l'Etat, au travers d'institutions comme l'ANRU et avec l'intervention de la Caisse des Dépôts, entités anonymes et lointaines qui ne favorisent pas ou très difficilement la prise de parole des citoyens, la proximité territoriale et électorale devrait pouvoir faciliter l'expression des habitants au niveau de la commune. Et, dans le cas des écoquartiers, chantiers importants qui modifient la structure de la ville, la participation des habitants est nécessaire et légitime. Dans une certaine mesure, pour des écoquartiers, les habitants sont informés et consultés.

Mais à quel rythme et avec quel niveau d'informations ? Il semble que pour Monconseil à Tours et pour les Hauts de Saint-Aubin à Angers, l'information destinée aux habitants ait été limitée et donc peu opératoire car ne permettant pas de comprendre de manière suffisante les enjeux et les effets de la création d'un écoquartier. L'insistance porte sur les économies d'énergies en la dissociant des autres aspects, comme l'implantation de services publics, les mobilités, la mixité sociale, les coopérations entre voisins, le rapport avec le centre-ville, les emplois, etc.

Un récent propriétaire rappelle le propos lapidaire de son interlocuteur commercial.

*« Un Écoquartier, c'est une nouvelle forme d'habitat en terme d'économie d'énergie. »*

Et, il précise.

*« J'ai eu des informations sur l'appartement et sur l'immeuble, mais, un peu moins sur le quartier. »*

Ce qui ne peut inciter les nouveaux arrivants à s'interroger quant aux changements en termes de pratiques et de modes de vie conséquents au fait d'habiter dans un écoquartier.

*« Et alors, pour toutes les deux, est-ce que vos interlocuteurs, de Val de Loire, ou de Podélia... Vous ont expliqué que ça allait être un écoquartier ?  
Mme L – Surtout que l'immeuble, y a le BBC... Y avait du chauffage au bois, enfin c'était vraiment...  
Mme F – Oui...*

Mme L – *Oui, si, si, assez clair quand même... L'isolation*

Mme F – *Oui, BBC, l'isolation, automatiquement, ils sont obligés de respecter les normes, quand même...*

– *Oui, mais qu'est-ce qu'on vous dit, quand on vous dit « c'est du BBC... », ça veut dire quoi ?*

Mme F – *Bah on nous dit que c'est de la basse consommation... Ah bah oui, moi, on m'a expliqué, oui...*

– *Qu'est-ce qu'on vous a dit, vous vous en souvenez ?*

Mme F – *Bah... Le chauffage, en fait... L'eau chaude par panneaux solaires, on nous a quand même expliqué un peu... Peut-être pas, vraiment, dans la profondeur, mais... Et la chaudière au bois qui chauffait tout... Tout le quartier, là, qui va chauffer la piscine, là, bientôt, puisqu'elle ouvre au mois de décembre... » (Propriétaires, Plateau de la Mayenne, Angers).*

*« On est venu ici parce que c'est neuf, pas trop loin du centre-ville et que les prix nous conviennent. » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers).*

D'où des décisions d'acquisition qui ne reposent pas prioritairement sur la volonté d'intégrer un écoquartier, mais plutôt sur des critères plus classiques qui ne comportent pas de facteurs en lien avec les objectifs sociaux et sociétaux d'un écoquartier.

*« En fait, je cherchais un programme neuf, donc je suis allée sur je ne sais plus quel site, qui proposait des programmes neufs... J'ai appelé plusieurs promoteurs, et c'est le premier à m'avoir rappelée... Il m'a même rappelée tout de suite, je crois, je les ai eu au téléphone tout de suite, donc c'est comme ça que... C'est marrant, hein... » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers)*

*« Lorsque vous avez acheté cette maison, vous a-t-on dit que c'est un écoquartier ? Non.....ça s'est développé par la suite. C'est avec la construction de la maison, on nous a parlé de toit végétalisé, de l'architecture pour l'énergie.....et puis après, les informations ont suivi par la suite. » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers)*

Deux exclamations donnent le ton de ce qui est souhaité par des usagers de l'écoquartier des Hauts de Saint-Aubin, marquant ainsi l'abîme qui les sépare des projets ambitieux des initiateurs (Mairies, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) : *« Ici, on a le calme, Terra Botanica, on respire. »* et *« C'est la ville à la campagne »*.

Mais, alors s'affirment des divergences, des oppositions même, car les différentes parties prenantes ne peuvent fusionner et être consensuelles spontanément et immédiatement dès la naissance du projet. Un consensus ne peut être élaboré qu'au terme d'un processus qui fait état d'abord des dissensus, c'est-à-dire des point-de-vue différents, si ce n'est contradictoires, ou même opposés.<sup>18</sup> C'est ainsi que le colloque du 18 septembre 2012 *« L'implication des habitants dans les projets d'écoquartiers en France : quelles pratiques, quelles perspectives ? »* organisé par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie pointait un enjeu fort lors des tables rondes : *« L'organisation de la maîtrise d'ouvrage urbaine face à l'impératif participatif »* ; *« Quels projets urbains pour quels projets de vie »* et *« La prise en compte des modes d'habiter dans l'évaluation des projets d'écoquartiers »*.

Ces thématiques soulignent les difficultés à faire se conjuguer les attentes des habitants et les objectifs portés par les institutionnels à l'origine d'un écoquartier. Celui-ci ne peut se concevoir

---

<sup>18</sup> Voir Jacques Rancière, *La haine de la démocratie*, La Fabrique, 2005

comme simplement un territoire édifié sur la seule maîtrise de la consommation d'énergies. Alors que l'accent est trop souvent mis sur cet aspect, ainsi que l'indique cet extrait d'entretien avec le bailleur social, le Toit Angevin :

*« On a produit un livret locataire que l'on a remis au moment de l'entrée dans les logements. Et puis on s'est inscrit dans une démarche, je pense, un peu avant-gardiste en mettant à disposition des locataires un portail (sur Internet) de suivi des consommations en temps réel et on a aussi mis à disposition ce que l'on appelle un coach énergétique qui s'est tenu à disposition des locataires pour les aiguiller un peu sur l'utilisation du portail et pour donner des conseils de sensibilisation. (...). J'ai le sentiment que ce qui est important c'est déjà un système énergétique, une production d'énergie collective. D'emblée un mode de vie alternatif... là il n'y a pas de différence, on est BBC mais c'est parce que on met en place des systèmes de production ».*

Il est évident que la réduction des coûts énergétiques est importante pour les habitants. Mais, la notion d'écoquartier repose sur une logique plus engagée, plus riche et surtout plus citoyenne qui appelle à des évolutions des mentalités, des pratiques et des comportements de la totalité des acteurs : habitants, services publics, bailleurs, commerçants, collectivités territoriales et/ou locales, aménageurs, promoteurs, constructeurs, etc. C'est-à-dire de penser et d'agir la ville, la cité et non pas en fonction d'une seule dimension.

*« A termes, les Capucins, c'est 15 000 habitants donc une petite ville. Avec Les Capucins, on donne à une ville de province un sacré morceau de bâti, de développement dans ce que l'on fait d'opérationnel, c'est le quartier dont la masse critique est la meilleure mais par contre ce projet ne fait pas partie des plus actifs. On va plus vite quand on fait des bouts de quartiers comme à Stains avec Apollonia, on a fait 300 habitations, c'est un morceau de ville et les gens sont contents » Premier entretien avec l'agence d'urbanisme Castro-Denissof, juin 2012*

S'impose alors un impératif : quel est le degré de participation volontaire et consciente des habitants (et lesquels ?) et jusqu'à quel niveau est pensable et acceptable cette participation ? Les projets et les souhaits de ces habitants peuvent-ils correspondre aux budgets disponibles, aux savoir-faire des différents métiers engagés (urbanistes, architectes, BTP, bailleurs, etc.) ? Et, autre facteur déterminant, celui des conceptions divergentes obligatoirement quant aux échéances. Les habitants ont des besoins immédiats, en termes de voiries, de commerces, de services publics, de transports en commun, de loisirs. Ce qui ne peut se réaliser simultanément et surtout ne peut être déjà prêt au moment même où les habitants accèdent à leur logement. S'impose nécessairement un décalage entre le quotidien effectif et pratique des habitants et les agendas des aménageurs et des promoteurs, décalage qui peut générer des crispations, des déceptions et parfois des reports de décisions quant à s'installer dans un écoquartier en devenir. L'habitant voit l'instant présent :

*« Il n'y a pas encore de pistes cyclables. Ce n'est pas encore bien comme il faut, mais ça va venir. » (Propriétaire, Plateau des Capucins, Angers)*

Alors que les urbanistes projettent l'avenir :

*« Pour l'instant il y a encore peu d'habitants, « ce sont des pionniers ». Aujourd'hui il y a 500 logements livrés mais c'est très long. Au bout de 10 ans il y aura peut-être une compréhension*



*normale de ce que l'on a voulu faire. Mais il n'y a pas encore assez de monde pour ça.* » (Premier entretien avec l'agence d'urbanisme Castro-Denissof, juin 2012)

D'où des tâtonnements, des phases d'incompréhensions, de frustrations, de litiges avant que « la vie de quartier » se manifeste.

Autre objet de débat : comment susciter la participation des habitants, sans être dans l'injonction. Et, aussi, quels habitants sont concernés ? Ceux déjà institués comme bénéficiaires d'un logement ? Ceux à la recherche d'un logement ? Ceux pouvant venir d'autres quartiers ou même d'autres villes ? Autant d'enjeux politiques (dans le sens de « vie de la polis ») en amont d'une décision de créer un écoquartier. Actuellement, ces habitants des deux quartiers sont-ils des expérimentateurs d'une nouvelle forme de vie et de sociabilité ?



Plateau des Capucins (Avril 2012)

## 6. Écoquartier : un contexte apprenant ?

Un écoquartier s'inscrit sur un territoire au sein d'un cadre juridique. Premier élément de ce contexte apprenant : les outils juridiques au service de l'environnement (SCOT<sup>19</sup>, PLU, PDU, Plan Climat, PLH ; PADD etc.) et qui nécessitent la mobilisation de tous les acteurs locaux. Aménager un écoquartier est une démarche collective qui repose sur une forte mobilisation de ces acteurs.

Dans un premier temps, un écoquartier correspond à une expérimentation. Un quartier témoin de la ville de demain que l'on visite. C'est un espace de démonstration pour prouver la faisabilité avant tout technique et non pas tant sociale de ces morceaux de ville.

<sup>19</sup> SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale, PLU : Plan Local d'Urbanisme, PDU : Plan de Déplacement Urbain, PLH : Programme Local de l'Habitat, PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Un écoquartier, c'est aussi l'aménagement d'un secteur de ville, sur une durée en moyenne de 10 ans. Cette temporalité montre aussi toutes les capacités évolutives d'un écoquartier comme programme en devenir. En parallèle à cette évolution, les modes d'habiter peuvent aussi changer. En effet, il est utile et urgent d'avoir conscience que sur un quartier, que ce dernier soit un écoquartier ou non, ce sont les usages qui déterminent l'aménagement et non l'inverse car un projet urbain, c'est avant tout un projet de vie. Un quartier doit être appréhendé comme un écosystème et non pas seulement une forme architecturale.

Dès lors, on peut supposer qu'un écoquartier peut aussi, sur le long terme, se comprendre comme contexte apprenant. C'est-à-dire comme élément d'une pédagogie, d'un apprentissage et d'une socialisation. Car un écoquartier correspond à une réalisation expérimentale de l'urbanisme durable à travers des expérimentations techniques (performance énergétique), des expérimentations environnementales, des expérimentations économiques et peut-être aussi des expérimentations sociales. Un contexte apprenant au sens d'un laboratoire urbain qui doit pouvoir contribuer à transformer les imaginaires.

En effet, comme le souligne de nombreux auteurs, on demande aux habitants une transformation personnelle de leur manière d'habiter la ville, sans que jamais ne soit posée la question des nouveaux pouvoirs collectifs indispensables pour gérer l'orientation et la mise en œuvre de cette transformation.

Par exemple, le manque d'espaces de stationnement semble confirmer cette incapacité des institutions à prendre en compte ces tensions. La réduction des places de parking n'a pas conduit à une réduction du nombre de voitures. Les dispositifs techniques mis en œuvre dans ces écoquartiers pour faire décroître certaines conduites des habitants ordinaires jugées inadéquates se révèlent insuffisantes, d'où la mise en place de dispositifs par omission dont l'objet est de limiter les usages et les vitesses de manière tacite. Cependant, ces dispositifs ne sont pas lus, perçus par tous les habitants de la même façon car ils ne tiennent pas compte des différentes expériences et du vécu des habitants. La mobilisation des habitants et des usagers ne se conforme pas toujours à la même grille de lecture.

### **6.1. Deux écoquartiers : Monconseil (Tours, Indre et Loire) et Les Hauts de Saint Aubin (Angers, Maine et Loire)**

Avant de présenter les deux quartiers au cœur de cette recherche, il nous faut préciser le vocable utilisé. 'Écoquartier' ou 'quartier durable' recouvrent une grande diversité de réalisations urbaines, qui se différencient tant par leurs caractéristiques et les dispositifs mis en place que par leur mode de fabrication.

*« Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie » (Accords de Bristol, décembre 2005).*



Les quartiers durables, ou écoquartiers, se définissent à partir de leur forme urbaine (objet urbain neuf ou rénové, connecté au reste de la ville), de leur mode de conception, de leurs dispositifs techniques et environnementaux (efficacité énergétique du bâti, gestion des ressources naturelles, protection de la biodiversité, production locale d'énergies renouvelables), des activités économiques locales mises en place, des expérimentations sociales et des pratiques (mobilité, consommation, ...) qu'ils sont sensés favoriser auprès des habitants.

Nous notons trois phases dans l'histoire des écoquartiers<sup>20</sup> :

- ✓ Les années 1960 avec les '*éco-villages*', projets portés par des professionnels et des spécialistes de l'environnement organisés en collectifs militants (se développe principalement au Nord de l'Europe). Ils se situent en périphérie des villes, voir en zone rurale.
- ✓ Les années 1990 avec les '*quartiers prototypes*' en parallèle à la diffusion de la notion de développement durable et à la signature de la charte d'Aalborg. Les projets sont impulsés par la puissance publique, réunissant des acteurs multiples et cumulant les financements (locaux nationaux, communautaires). Ils mettent l'accent sur les innovations techniques au détriment des expérimentations sociales et de la construction participative. Ces quartiers ont principalement pour vocation de constituer des vitrines de l'urbanisme durable.
- ✓ Dernière phase, celle des '*quartiers types*' marquant le passage de l'expérimentation à la reproductibilité. Il s'agit à présent de produire des opérations d'aménagement orientées vers plus de durabilité : des programmes de logement à plus grande échelle et à moindre coût, intégrant des exigences environnementales ainsi qu'une démarche participative avec les habitants.

Les quartiers de Monconseil à Tours et des Hauts de Saint Aubin à Angers ont été retenus afin d'étudier la porosité des écoquartiers avec les quartiers limitrophes et le reste de la ville. Ils se présentent tous deux comme des études de cas et ne constituent pas en ce sens une exhaustivité, ni même une exemplarité quant aux écoquartiers et ce d'autant que finalement aux yeux des habitants des quartiers, « quartier durable » et/ou « écoquartier » renvoient principalement à une définition institutionnelle.

*« Moi, je pense qu'on a des immeubles comme on en fait partout aujourd'hui, c'est à dire qu'effectivement ils sont mieux isolés qu'autrefois contre le froid, contre le chaud, phoniquement, etc.. mais ça ne suffit pas pour dire que c'est un écoquartier. Alors, il y a un immeuble au bout du quartier tout près du nouveau stade effectivement qui ressemble à ce qu'on appelle écoquartier. Ça ressemble un peu plus à un écoquartier, parce que là c'est des habitants qui voulaient... qui se sont regroupés en association pour faire construire quelque chose ». (Association Habitants, Angers)*

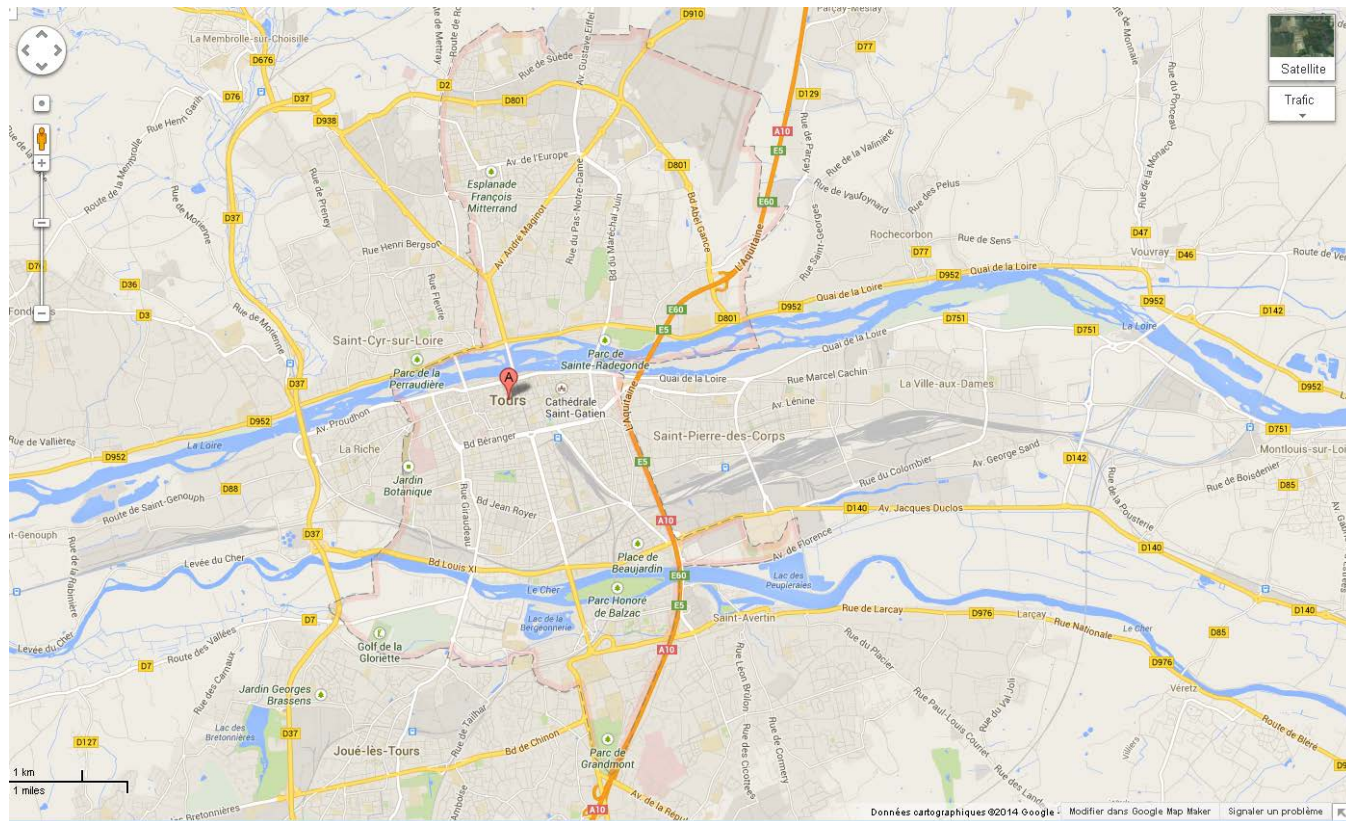
---

<sup>20</sup> BOUTAUD B., « Quartier durable ou éco-quartier ? », Cybergeog : European Journal of Geography, Débats, Quartier durable ou écoquartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009, <http://cybergeog.revues.org/22583>.

## 6.2 Monconseil<sup>21</sup> à Tours (37)



### La ville de Tours



Dans ses *Contes drolatiques*, Balzac évoque la ville de Tours en ces termes.

*« Tours a été et sera toujours les pieds dedans la Loire, comme une jolie fille qui se baigne et joue avec l'eau, faisant flic flac en fouettant les ondes avec ses mains blanches; car cette ville est rieuse, rigoleuse, amoureuse, fraîche, fleurie, parfumée mieux que toutes les autres villes du monde qui ne sont pas tant seulement dignes de lui peigner ses cheveux, ni de lui nouer sa ceinture... ».*

Dans *L'illustre Gaudissart*, il fait la satire des Tourangeaux.

*"L'esprit conteur, rusé, goguenard, épigrammatique dont, à chaque page, est empreinte l'œuvre de Rabelais, exprime fidèlement l'esprit tourangeau, esprit fin, poli, comme il doit l'être dans un pays où les rois de France ont, pendant longtemps, tenu leur cour; esprit ardent, artiste, poétique, voluptueux, mais dont les dispositions premières s'abolissent promptement. La mollesse de l'air, la beauté du climat, une certaine facilité d'existence et la bonhomie des mœurs y étouffent bientôt le sentiment des arts, y rétrécissent le plus vaste cœur, y corrodent la plus tenace des volontés."*

<sup>21</sup> Site internet du quartier de Monconseil à Tours : <http://monconseil.tours.fr/>

Balzac présente Tours comme une ville « facile », « ouverte » et voire même artistique sous certains aspects. Une ville sachant *flirter* avec l'innovation telle est d'ailleurs le cas lorsque l'on se penche sur la question du développement durable. Tours et son agglomération constitue un territoire sur lequel s'inscrivent différentes actions environnementales : plan climat, plan de protection de l'atmosphère, SCOT (Schéma de cohérence territoriale). D'ailleurs, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de Tours en tant que projet urbain définit une politique d'ensemble des projets d'aménagement et fait partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### L'écoquartier Monconseil : un peu d'histoire...



C'est à partir de 1969, avec la création d'une « Zone d'Aménagement Différé » que le périmètre du quartier a été délimité. Il faut savoir que cette zone est donc restée pendant un long moment une zone agricole périurbaine.

*« Avant, c'était des champs, il y avait des champs de maïs. J'ai connu, c'était que des champs. C'est vrai que là maintenant, c'est... Je pense que ça fait beaucoup d'un seul coup, ça fait beaucoup de bâtiments d'un seul coup qui montent donc c'est vrai que c'est quand même impressionnant surtout en peu de temps et dans un périmètre assez restreint quand même »*  
(Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)

En 1984, une « Z.A.C. » est créée (Zone d'Aménagement Concerté). Parallèlement, dès 1980, Jean Royer, Maire de Tours, demande à Tour(s)Habitat<sup>22</sup> d'acquérir l'ensemble des terrains constitutifs des 20 ha de l'écoquartier de Monconseil. Un premier Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) sera voté en Conseil Municipal en 1988, puis actualisé et modifié en 2006 sous la mandature de Jean Germain, Sénateur-Maire de Tours depuis 1995. Jean Germain demande à Tour(s)Habitat de lancer l'édification de l'écoquartier de Monconseil en mars 2006 (signature de la concession d'aménagement).

<sup>22</sup> Bailleur social.



Situé sur le plateau de Tours Nord, Ancienne friche agricole, entre l'avenue Maginot, le boulevard du Maréchal Juin et la rue Daniel Mayer, le quartier Monconseil (en cours de construction) a déjà reçu le prix « qualité du projet de la vie de quartier » en 2011 dans le cadre du « concours Écoquartier 2011 » lancé par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. La réalisation du quartier a été confiée à un aménageur public, TOUR(S)HABITAT ; la Maîtrise d'ouvrage à la Ville de Tours ; le cabinet d'architectes Eva SAMUEL et Associés assure la maîtrise d'œuvre et enfin des promoteurs tels que Bouygues Immobilier, Gotham, Pichet, Infinim, etc... sont aussi présents sur ce territoire.



Monconseil, Tours

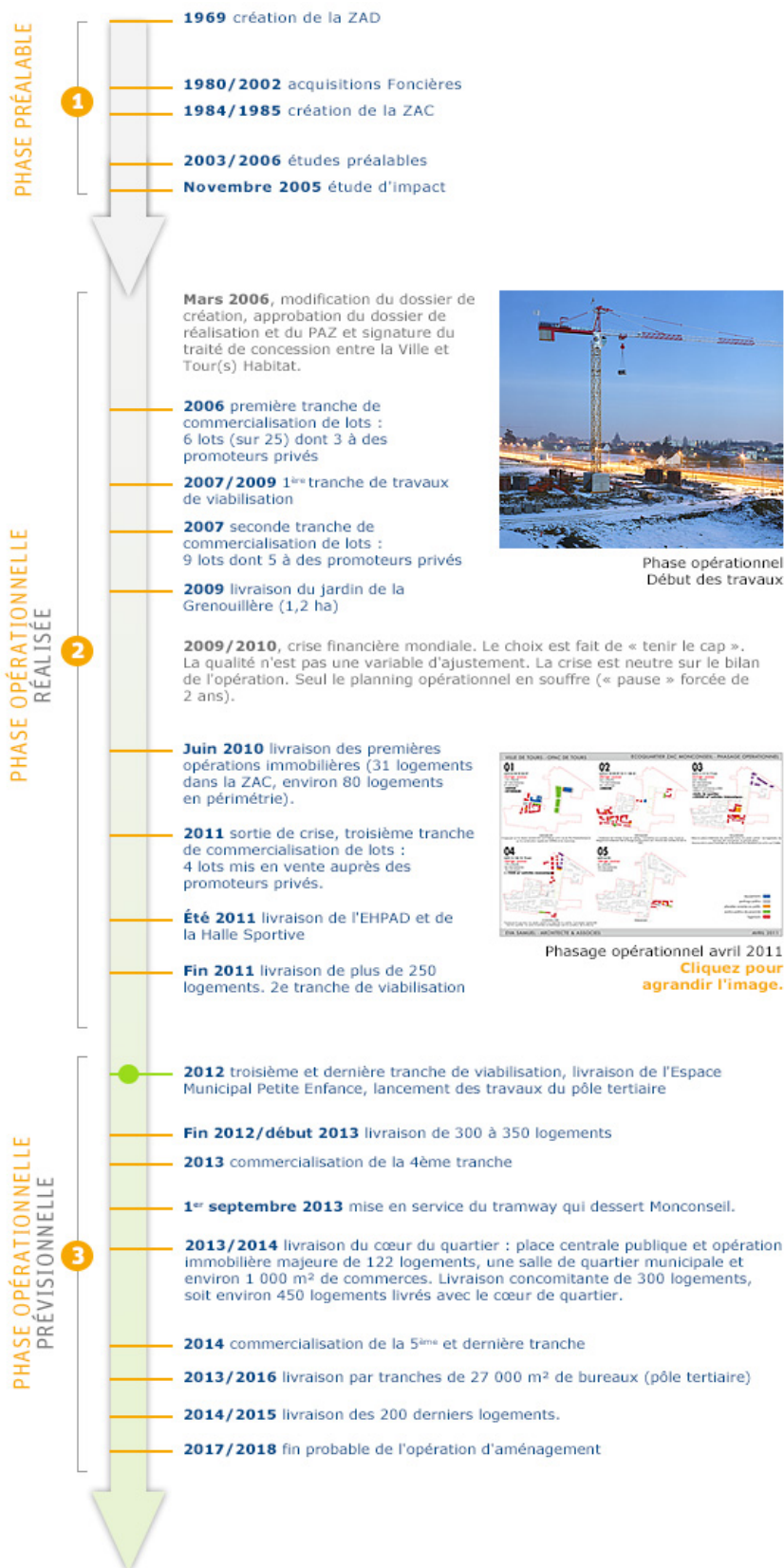
L'écoquartier de Monconseil (20 hectares) sera composé de 1200 nouveaux logements devant accueillir entre 2200 et 3200 habitants. Un « cœur marchand » sera constitué de 1 500 m<sup>2</sup> de commerces et services de proximité (dont une supérette, un coiffeur, une banque, un tabac/presse, un bar/restaurant, une esthéticienne, un traiteur et une pharmacie) ; une place centrale de 3000m<sup>2</sup> au sein du cœur marchand destinée à accueillir un marché hebdomadaire. 27 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels où viendront s'implanter des PME-PMI et insuffler un nouvel élan économique à l'échelle du quartier et de la commune. De nouveaux équipements publics directement intégrés au quartier venant compléter l'offre de services à la personne de la ville de Tours : un espace municipal petite enfance (ouverture prévue en 2014), jardins, EHPAD, une halle sportive, un foyer associatif pour adultes handicapés. Depuis septembre 2013, une ligne de tramway.

*« ... Mais là Monconseil c'est vraiment, oui, une construction de toutes pièces, c'est la ville qui s'étend. Donc c'est... J'allais dire c'est des mutations de gros morceaux. Et donc qui arrive relativement vite. Ce qui est compliqué, en ce moment à Monconseil, c'est que tout n'est pas construit et que donc les quelques immeubles qui sont construits sont un peu isolés ils sont encore pris dans la... Dans la logique d'ensemble qui fonctionnera bien. Enfin maintenant surtout si le tramway va jusque là-bas... Si, il y va, hein ? Oui ça va... Ça va changer beaucoup, beaucoup la... le sentiment de... De là où on habite euh... ». (Architecte Monconseil, Tours)*





A partir du site Internet de l'écoquartier de Monconseil à Tours, voici un rappel des évolutions du quartier à travers ses dates clés.



## Monconseil : un projet architectural

« Une enclave donc il faut penser les marges, penser les limites. Un quartier est un lieu unique. » (Architecte, Monconseil, Tours)

Eva Samuel<sup>23</sup>, architecte conseil de la ville de Tours nous a fait part de son expérience quant à ce quartier de Tours dont elle a la charge. Son point de vue rejoint à la fois celui de l'équipe d'architectes concernée par le projet angevin mais aussi celui des habitants que nous avons pu rencontrer. Voici quelques extraits d'entretien illustrés par les passages de son ouvrage « *Chercher à transmettre construire / récits et réalisations* ».

« ... Mais pour revenir à ce que vous disiez sur la façon de vivre à Monconseil, si on a été distingué par plusieurs projets sur la question de la vie urbaine, enfin la qualité de vie dans le quartier je crois, un truc comme ça, c'est ridicule... Moi ça me fait sourire, parce que j'ai l'impression je n'ai fait que le minimum de ce qui faisait de cette marge de 0,01% de liberté. Et je me suis juste dit, comment je vais relier les choses. Comment je peux faire en sorte qu'on se promène en circulant dans le quartier et éviter toute impasse, comment est-ce que je peux faire pour que les divers équipements publics se trouvent le long de ces circuits, et donc donnent des images qui ne soient pas celles d'une espèce de macro-lotissement, mais au contraire jalonne, en fait, des représentations de la ville. Comment articuler les principaux espaces publics pour qu'ils donnent une dimension supplémentaire au quartier, et donc permettent de se projeter dans un imaginaire à plus grande échelle. Enfin voilà, c'est une série de questions comme ça. Comment éviter de faire un grand parking, ce qui était ce que tout le monde attendait, en plein centre du quartier, et donc au contraire de les disperser partout. Comment créer des dispositifs... Comment imposer des dispositifs en rez-de-chaussée des bâtiments pour que des commerces et services puissent s'y installer... Donc ça c'est... C'est un leitmotiv tout le temps... Comment faire que ces pieds de bâtiments soient connectés avec l'espace public sachant qu'on m'a retiré la maîtrise des espaces... Enfin pas retiré mais on ne m'a pas donné la maîtrise des espaces publics. Donc c'est les services de la ville qui... Enfin c'est ce qui nous freine comme situation, comme si on peut penser les espaces publics indépendamment des bâtiments... Donc on m'a associé à des réunions, mais résultat des courses, je sais pas quoi... y a des problèmes de budget (...) Donc tout est très sectorisé, chacun a sa logique, plutôt financière, et puis la ville est le résultat de tout ça... Et je dois dire que Tour(s)Habitat, par l'intermédiaire de son Directeur technique, quelqu'un de plutôt très attentif, bienveillant, sensible à toutes ces préoccupations et donc qui nous a permis de les développer, qui a une vraie intelligence... Euh comment dire... D'un projet social... Donc euh... Voilà. C'est loin de... Enfin c'est un bon maître d'ouvrage on va dire. Il est expérimenté. » (Architecte Monconseil, Tours)

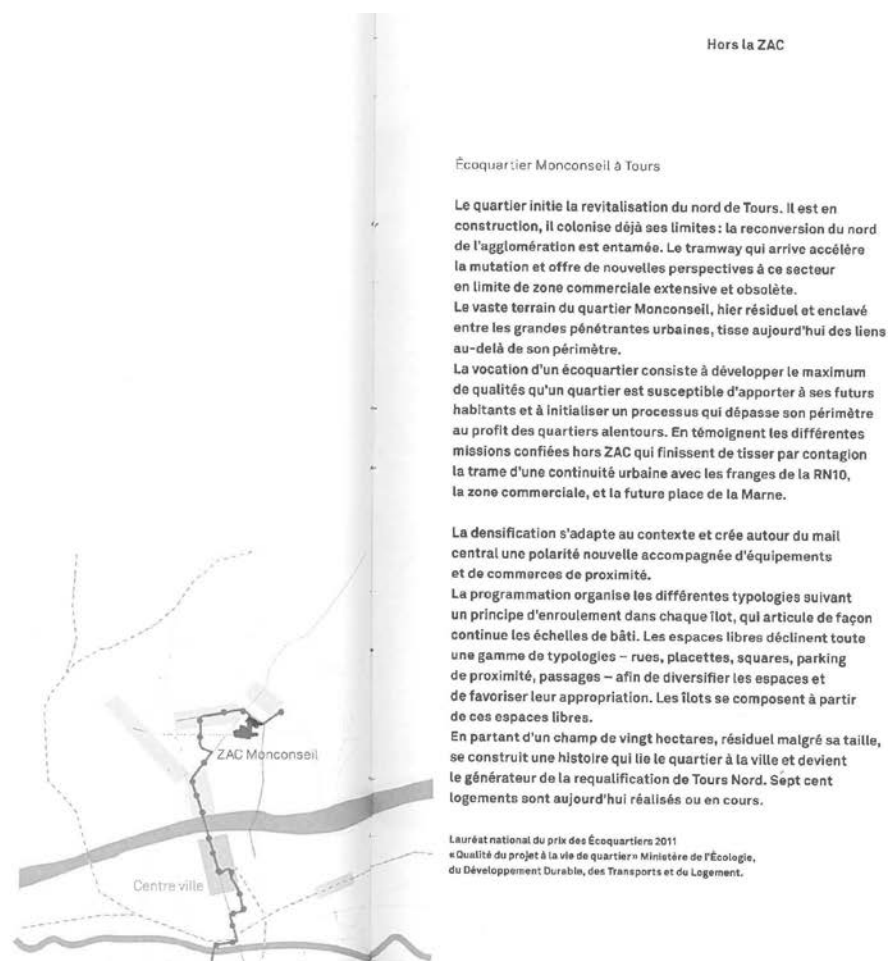
A travers cet extrait, l'architecte souligne toute l'ambivalence d'un projet urbain qui ne doit pas seulement se définir d'après elle par une seule approche architecturale et économique mais aussi, et peut avant tout, par une approche sociale.

« A Tours, Monconseil, quand même, c'est le calme absolu. C'est justement pour ça qu'on peut se permettre de faire ça. Et après on a choisi aussi de mettre en communication aussi toutes les opérations entre elles, par un jeu de cours, qui permet justement d'avoir des alternatives de

---

<sup>23</sup> Samuel, E., *Chercher à transmettre construire / récits et réalisations*, Paris, Archibooks + Sauvereau Editeur, 2012, pp.119-129.

*passage privé, alternative à l'espace public proprement dit, et cætera. Donc si on s'amuse à refermer tout, à mettre des barrières partout, on fait le jeu de cette espèce d'escalade sécuritaire qui est sans objet. » (Architecte Monconseil, Tours)*



*« C'est dommage qu'on n'explique pas ça aux gens, c'est qu'en fait c'est ce qui permet de superposer deux types de projets, sans qu'il y ait de conflit entre les deux. C'est-à-dire qu'on a sorti la cage d'escalier de... De l'immeuble de logements, pour pas que l'immeuble de logement descende dans la crèche. Résultat, ça nous permet d'avoir une grande cour de stationnement pour la crèche, et cætera, une cour technique dont on a besoin. Et cette cage d'ascenseur va desservir non pas uniquement le lot qui est construit mais un autre de l'autre côté. Donc c'est un principe qui est économique pour pouvoir desservir beaucoup de logements par ascenseur, sans consommer de la surface intérieure. Et pour eux, c'est... Bah l'idée c'est que... Mais si ce n'est pas expliqué... C'est que... C'est peut-être contre les représentations qui se font de la société, mais plutôt que de rentrer dans un immeuble, de prendre son ascenseur, de jamais voir ses voisins, l'idée c'est d'avoir, au contraire, tout un tas d'espaces entre la rue et son palier. C'est-à-dire y a un endroit où on va chercher son courrier, y a un autre endroit où on va prendre l'ascenseur, après y a une coursive pour rejoindre chez soi... Et donc c'est tous ces espaces intermédiaires qui sont aussi potentiellement des endroits où les gens peuvent se rencontrer, peuvent aussi avoir le sentiment d'appartenir à une entité. Quelque chose dont on ne peut pas avoir la représentation quand on est dans un immeuble. » (Architecte Monconseil, Tours)*





Au-delà du projet architectural développé par Eva Samuel, il faut préciser le contexte de l'émergence de ce quartier. L'écoquartier de Monconseil s'inscrit dans un objectif de revalorisation du Nord de la commune de Tours à partir de la réflexion sur l'intégration urbaine de la ZAC dont il est souhaité que la mise en service du tramway depuis septembre 2013 soit un déclencheur.

Ainsi, ce nouveau quartier s'inscrit dans une vision stratégique de long terme étant donné que d'autres projets sont en cours d'élaboration sur ce territoire. Une étude sur le carrefour de la Marne a été commandée à l'agence Eva Samuel & Associés et les abords de l'avenue Maginot ont été classés en Droit de Préemption Urbain.

### **Les logements proposés**

Aborder la question des types de logements sur un écoquartier ne peut se faire sans toucher du doigt celle de la mixité sociale, un des axes fondateurs des écoquartiers si l'on se réfère à la Charte des écoquartiers mise en place par le Ministère de l'égalité des territoires et du logement. Pour les collectivités et maîtres d'ouvrage, une manière de mettre en œuvre la mixité sociale et intergénérationnelle passe par la conception du quartier. A ce titre, les

écoquartiers tels que Monconseil (et on le verra aussi pour Les Hauts de Saint Aubin) regroupe donc accession libre, accession sociale, logements locatifs sociaux, maison de retraite, crèche, logements adaptés...

Ainsi, sur Monconseil on retrouve 33% de logements sociaux environ qui réunissent tous types de financement. Les opérations principalement montées en PLUS<sup>24</sup> accueillent également des logements PLAI<sup>25</sup>, plus sociaux, et 66 % d'opérations privées. Toutefois, l'aménageur et la ville de Tours ont tenu à assurer une mixité au sein même de ces opérations. Afin d'éviter un quartier d'investisseurs, certains lots se voient imposer l'obligation, pour les promoteurs, de céder 1/3 de leurs logements à des primo-accédants<sup>26</sup>.

Ainsi, la fourchette des prix de vente sur Monconseil s'étale de 2 100 €/m<sup>2</sup> pour l'accession sociale ou pour les premiers prix de la primo-accession privée soit 25 à 35 % en deçà des prix du marché de la ville de Tours, à 3 200€/m<sup>2</sup> pour certains petits logements « investisseurs » en passant par des fourchettes plus habituelles de 2 700€/m<sup>2</sup> à 2 900€/m<sup>2</sup>.

Monconseil respecte le PLH puisque chaque opération accueille 50 % de « grands » logements (T3 de 60m<sup>2</sup>, T4, T5 etc....) et 50% de « petits » logements (studios, T1, T2).

Les chiffres suivants nous ont été fournis par Tours(S)Habitat et sont arrêtés au 28 juin 2013<sup>27</sup>.

|                                  | Nombre de logements | Logements privés primo accédants | dont logements sociaux (hors PSLA) | Logements sociaux y compris PSLA | PSLA      | Autopromotion | Logements privés locatifs |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------|---------------|---------------------------|
| <b>TOTAL hors EHPAD et foyer</b> | <b>1482</b>         | <b>258</b>                       | <b>424</b>                         | <b>495</b>                       | <b>71</b> | <b>7</b>      | <b>722</b>                |
| Soit en %                        |                     | 17%                              | 28,61%                             | 33,40%                           | 4,79%     | 0,47%         | 48,74%                    |

### Monconseil : un projet de politique urbaine

Nous signalons que les éléments informatifs qui suivent sont repris à partir des renseignements fournis par le site dédié à l'écoquartier de Monconseil, site réalisé par l'aménageur, Tour(s)Habitat<sup>28</sup>. Cette présentation nous semble pertinente afin de montrer dans la suite de notre analyse quels sont les écarts entre le projet et sa pratique, ou du moins les perceptions des habitants et usagers<sup>29</sup>.

#### « Performance sociale

*La mixité et la diversité sociales sont prises en compte dans la conception de l'habitat à Monconseil en offrant des logements de toutes tailles capables d'accueillir aussi bien des familles que des personnes vivant seules. Une maison de retraite est implantée au cœur du quartier afin de favoriser les rencontres intergénérationnelles et les espaces marchands sont pensés pour favoriser la vie sociale.*

<sup>24</sup> Prêt locatif à usage social.

<sup>25</sup> Prêt locatif aidé d'intégration.

<sup>26</sup> Personne achetant un appartement pour la première fois ou n'ayant pas été propriétaires de leur logement depuis plus de deux ans et achetant ce logement au titre de leur future résidence principale.

<sup>27</sup> Pour le détail des opérations immobilières sur Monconseil se référer à la carte détaillée du l'écoquartier en annexe.

<sup>28</sup> Site internet du quartier de Monconseil à Tours : <http://monconseil.tours.fr/>

<sup>29</sup> Nous signalons que la même démarche est effectuée pour l'écoquartier les Hauts de Saint Aubin à Angers.

### *Performance économique*

*Monconseil disposera de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de commerces et de services de proximité ainsi que 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux. En offrant aux habitants tout le nécessaire et pour certains d'entre eux, un emploi à leur porte, l'enjeu des écoquartiers consiste à réduire les déplacements entre les lieux d'habitat et de travail, à rompre radicalement avec l'isolement des zones d'ortoirs.*

### *Créer une nouvelle centralité à l'échelle de Tours Nord*

*Séparé du centre-ville par la Loire et le pont Wilson, on observe au niveau du secteur de Tours-Nord une véritable rupture urbanistique et architecturale avec le reste de la commune. Une rupture qui tend à se résorber avec les nouveaux projets d'aménagement et notamment la construction de la première ligne de tramway. (...) Au-delà de la volonté de relier le nord au centre historique et économique, la municipalité souhaite créer à Tours nord une nouvelle centralité urbaine, avec entre autres, l'aménagement de nouveaux services publics.*

*Le quartier de Monconseil a aussi pour objectif de répondre aux enjeux suivants :*

### *Lutter contre l'étalement urbain dans l'agglomération tourangelle*

*En effet, le futur écoquartier sera conçu avec des densités variées, alternant les constructions plus ou moins hautes (logements collectifs de R+3 à R+6 maximum et logements intermédiaires de R+1 à R+3) en fonction des endroits du quartier et de la luminosité. Ce processus d'enroulement d'échelles a pour but de créer une « densité acceptable », sans donner une trop grande impression de hauteur et d'écrasement, tout en limitant l'étalement urbain.*

### *Rapprocher les habitants des équipements et services*

*Le nord de la ville de Tours est peu pourvu en services de proximité. La ville de Tours entend rectifier ce déséquilibre en construisant, au sein de l'écoquartier de Monconseil, un espace petite enfance avec une crèche municipale et une crèche associative, des jardins, un EHPAD avec une unité Alzheimer, une halle sportive, et un foyer associatif pour adultes handicapés. Une partie de ces aménagements est aujourd'hui déjà livrée.*

### *Créer une mixité fonctionnelle*

*Il n'est pas question de créer à Monconseil un « écoquartier dortoir ». Aux nombreux logements en train de se construire s'ajouteront des commerces et de nombreux services, et 27 000 m<sup>2</sup> sont prévus pour accueillir des PME-PMI. L'objectif est d'éviter le « zoning » qui peut exister à Tours, et créer une diversité fonctionnelle autant qu'une mixité sociale.*

### *Une mobilité douce encouragée*

*La proximité de l'écoquartier de Monconseil avec le centre-ville de Tours (3 kms) et sa liaison par le tramway va permettre de réduire l'usage de la voiture personnelle. La première ligne de tramway a été inaugurée en septembre 2013 et s'étend de Joué-Lès-Tours au sud, jusqu'au Nord de Tours en passant par Monconseil. De plus, un réseau de cheminements piétons et de pistes cyclables a été prévu pour relier l'écoquartier aux équipements scolaires et aux quartiers alentours. Le site de Monconseil et les jardins qui le cernent ont été étudiés pour être facilement et agréablement traversés à pied et à vélo.*

### *Un quartier de la proximité : le « cœur marchand »*

*Au centre du quartier de Monconseil, dans le prolongement du jardin de la Grenouillère, se trouvera un « cœur marchand », qui accueillera une dizaine de commerces et services de proximité. Les commerces sont choisis par le promoteur qui loue uniquement ses locaux afin d'assurer une complémentarité des services proposés. Les commerçants seront rassemblés au sein d'une association chargée de dynamiser le site. Ce processus permet d'assurer la présence de tous les commerces et services essentiels au sein du quartier. A l'heure actuelle, deux commerces se sont installés : une boulangerie et un fleuriste.*

### *Un quartier à l'image de ses habitants*

*Il est prévu que soit inauguré, à l'horizon 2014 voire 2015, une salle de quartier de 200 m<sup>2</sup> destinée à accueillir les associations d'habitants de Monconseil, et même des autres quartiers de Tours Nord. Pour le moment, il n'existe pas d'association d'habitants de Monconseil, car les premiers logements n'ont été livrés qu'en 2010. L'association sera chargée de gérer une partie des espaces publics, comme les jardins partagés par exemple. En outre, le Conseil Général a pour projet de créer une « Maison des solidarités » au sein du quartier, qui proposera aux habitants des services médico-sociaux et serait à l'origine de la création d'une cinquantaine d'emplois. (...)*

## **6.3 Les Hauts de Saint Aubin à Angers (49)**



### **La ville d'Angers**

Julien Gracq, dans *La forme d'une ville*<sup>30</sup>, présente Angers en ces termes :

*« Le génie d'Angers - s'il y a un génie du lieu - m'a toujours paru être celui du confinement : son site mesquin, choisi à l'écart du fleuve, sur un affluent de médiocre calibre, fait songer à ces natures étriquées qui, au test du village, s'effraient devant l'étendue disponible et vont entasser maisons et églises dans un coin perdu du rectangle de la table à jeu. (...) Centre administratif peu surchargé, plus riche de notaires que d'entrepreneurs, appareil digestif discret de la rente foncière – d'ailleurs propre, fleurie, avenante, le pouls légèrement ralenti, comme si un certain quantum de loisir surnuméraire flottait incorporé aux occupations des jours ouvrables – la cité des bords de Maine s'est aménagée pour les commodités douillettes d'une fin de vie cossue bien plutôt que pour le stress à l'américaine. »*

Aparté éloignée de notre recherche mais qui permet de montrer même si les contextes des deux communes sont différents, l'approche écoquartier reste quant à elle calquée sur un même modèle institutionnel.

---

<sup>30</sup> Gracq J., *La forme d'une ville*, Ed. José Corti, 1988, pp. 13 et 15.



## Des Capucins aux Hauts de Saint Aubin<sup>31</sup>



Lorsque l'on parle des Hauts de Saint Aubin, on parle finalement davantage d'un territoire, d'un morceau de ville et non d'un quartier. Au sein de ce territoire de 240 hectares, le périmètre des opérations se divise en deux entités : le plateau des Capucins et le plateau de la Mayenne. Ce qui constitue un territoire qui s'étend sur Angers depuis l'hôpital jusqu'à l'île Saint-Aubin. Il englobe l'ancien aérodrome et se prolonge à Avrillé, sur un espace compris entre l'avenue Mendès-France et la route de Cantenay-Épinard jusqu'à la zone industrielle du Bocage. Points similaires à la situation de Monconseil à Tours, nous sommes là aussi sur un territoire agricole périurbain. Angers, dont les Hauts de Saint Aubin, possèdent aussi une ligne de tramway, cette dernière est préexistante au quartier. La ligne de tramway a été installée à ses débuts dans une zone non urbanisée.

« Avant ici c'était des champs, peu éloignés du centre-ville » (Bailleur social Angers)

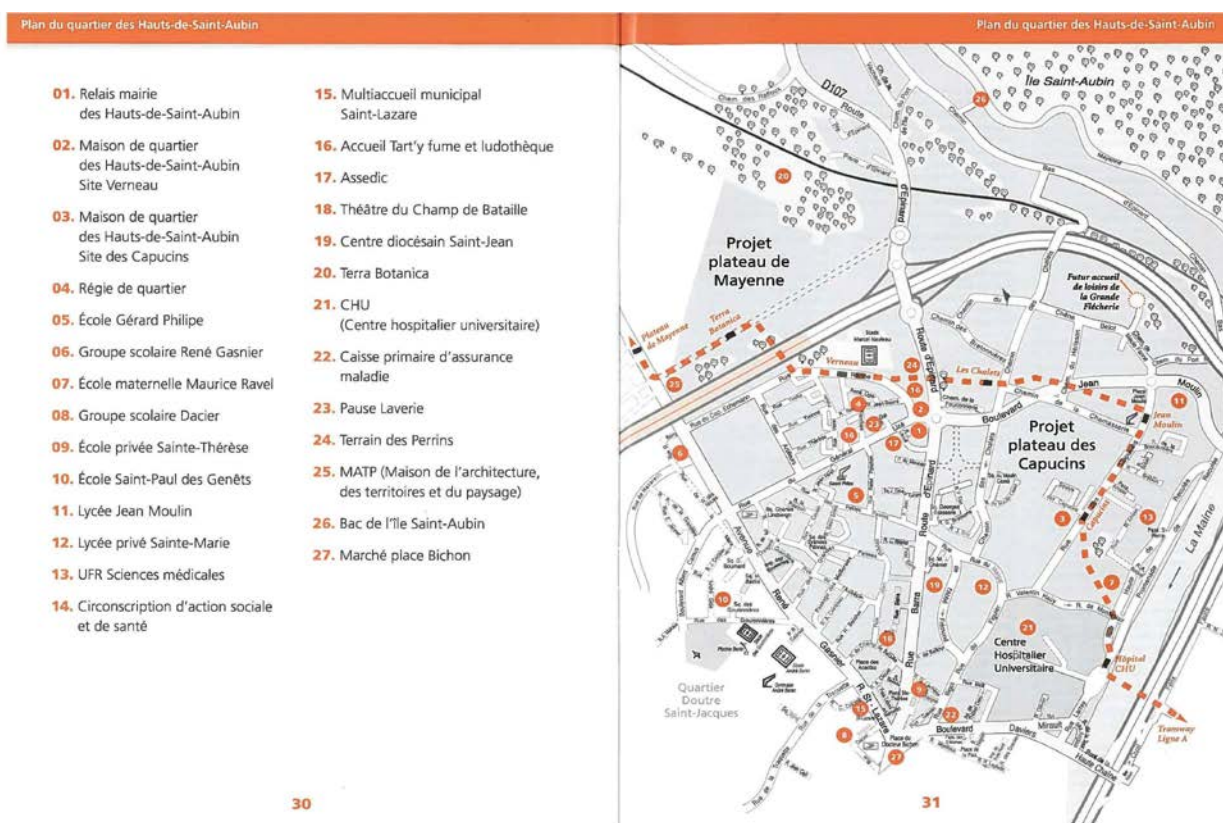
« Il (Le tramway) ne les sépare pas, il les traverse. Il fait Avrillé, Plateau de la Mayenne, Verneau, Plateau des Capucins. Il ne le sépare pas. Mais ce sont 2 projets qui ne sont pas concomitants dans le temps. Il y a eu 2 phasages. On a commencé par le Plateau des Capucins qui n'est pas fini. Quand vous irez voir les clients beaucoup vous feront l'écho des nuisances car ils sont arrivés dans une zone en construction. (...) C'est quand même une ville qui se construit. C'est une petite ville qui se construit en termes de nombre de logements. A termes **c'est plus de 10 000 habitants**. Donc voilà... il y a une nouvelle école, une nouvelle bibliothèque, l'espace Aqua Ludique qui va être construit devant la cité Verneau, donc ça c'est le Plateau des Capucins. Parallèlement à ça, il y a l'actualité un peu brulante des démolitions et de relogements qui vont commencer à partir de fin mars de Verneau. C'est-à-dire que là on annonce quand même 443 démolitions de logements. Ça aussi ça fait partie des grands événements d'un nouveau quartier qui se construit. Et après la démolition, la reconstruction sur ce quartier de Verneau que l'on n'appellera plus Verneau puisque du coup c'est bien les Hauts de Saint Aubin. Et puis le Plateau de la Mayenne qui commence à s'urbaniser avec une lanrière aussi qui touche jusqu'à Avrillé.

<sup>31</sup> Site internet du quartier les Hauts de saint Aubin à Angers : [www.lepuzzle.angers.fr/](http://www.lepuzzle.angers.fr/)

*« C'est un projet d'ampleur qui va courir sur plusieurs années, c'est un projet à 10 ans ». (Bailleur social, Angers)*

Les informations documentaires recueillies nous permettent, comme pour le quartier de Monconseil à Tours, de mettre en perspectives le projet présenté par les parties prenantes (aménageur et collectivité) et les perceptions et pratiques des habitants et usagers que nous avons pu recueillir.

Les Hauts de Saint-Aubin est un des quartiers nord d'Angers qui regroupe deux quartiers auparavant distincts, Verneau et les Capucins, ainsi que le plateau des Capucins et une partie du plateau de la Mayenne.



Le quartier Verneau a été urbanisé par des grands ensembles dans les années 1970. Le quartier des Capucins plus ancien permet la liaison entre le centre d'Angers et le nord de l'agglomération. Le plateau des Capucins est un espace anciennement agricole à proximité des basses vallées angevines.

Le quartier des Hauts de Saint-Aubin existe depuis l'opération d'urbanisme appelée *Le Puzzle*<sup>32</sup> qui vise d'une part à rénover l'habitat extrêmement défavorisé du quartier Verneau et d'autre part à l'urbanisation du plateau de la Mayenne (situé entre Angers et la commune d'Avrillé) et du plateau des Capucins.

<sup>32</sup> [www.lepuzzle.angers.fr](http://www.lepuzzle.angers.fr)



C'est un quartier principalement résidentiel délimité au nord par l'île Saint-Aubin, zone inondable de 600 hectares qui constitue la pointe sud du site naturel classé des Basses vallées angevines ; au sud par le Centre Hospitalier Régional Universitaire et les établissements apparentés ; au nord-ouest par l'ancien aérodrome des communes d'Angers et d'Avrillé, et à l'est par la Maine.

Le passage du contournement Nord de l'autoroute A11, la réaffectation de l'aérodrome, la création du parc Terra Botanica et le projet de quartier à haute qualité environnementale, constituent des enjeux majeurs pour le site et la ville d'Angers.

### Angers, ses bus et son tramway



L'ouverture encore toute récente (en septembre 2012) de la cité éducative Nelson-Mandela. Un équipement phare qui regroupe en un site unique bibliothèque, crèche, école et centre de loisirs maternel. Avant cela déjà, la construction du centre de maintenance des bus et des rames de tramway et l'aménagement du parc grand public du végétal Terra Botanica avaient déjà largement contribué à transformer le paysage.

Depuis 2009, les étudiants ont fait leur entrée dans ce secteur, déjà fortement ancré ans la recherche scientifique avec le pôle tout proche des Capucins. En quelques mois à peine, le

bailleur et aménageur, la Soclova, innovait en construisant une résidence nouvelle génération (la résidence Einstein), composée de plusieurs modules bois fabriqués par le constructeur de bateaux, le Vendéen Bénéteau. Depuis près de cent cinquante étudiants y logent à l'année ; l'ensemble étant géré par le Crous.

En septembre 2012, c'était au tour de l'Eseo (Ecole supérieure d'électronique de l'ouest) d'y livrer son nouveau siège et ses bâtiments dédiés à la recherche, l'expérimentation et l'enseignement. 1 200 étudiants peuvent y être accueillis.

Pour ce qui concerne les équipements, à noter également l'ouverture récente d'une maison de santé. Y pratiquent médecin, kiné et infirmière ; le tout complété de salles pour l'organisation de permanences en lien avec la santé publique.

Le paysage urbain continue de s'y transformer peu à peu. L'habitat s'y développe. Aux Chalets notamment où plus de 350 appartements et maisons ont déjà été livrés. S'y ajouteront 127 logements construits par le bailleur Angers Loire Habitat dans le cadre de son programme "De Haut en bois" ; ainsi que l'opération Mayenne, l'éco-quartier Les Prés (Val de Loire), deux ensembles (Val de Loire et privé) place Terra Botanica et un projet Soclova près de la cité éducative.

La Ville livrera un équipement phare : le centre aqualudique « Aqua Vita ». Cet équipement moderne est conçu pour le loisir, l'apprentissage de la nage, le sport de haut niveau. Ouverture prévue en 2014.

### **Le plateau des Capucins**

Délimité à l'ouest par la caserne Verneau et au sud par le centre hospitalier universitaire, le plateau des Capucins couvre 104 hectares. Un tiers est dédié à la construction, un tiers aux espaces verts, le dernier tiers étant composé des voiries nouvelles, du patrimoine paysager, architectural et des chemins existants.

### **Les acteurs**

Maître d'ouvrage : Ville d'Angers

Maître d'ouvrage délégué / aménageur : Société d'aménagement de la région d'Angers (SARA)

### **L'équipe de conception**

Architectes urbanistes : Atelier Castro/Denissof & Associés

Paysagiste : Catherine Tournoux (Mandragore)

Plasticienne : Annick Desmiers – Atelier Couleurs et sites

Bureau d'études : ATEC



## **Le calendrier**

1998 : études de définition : appel à projet auprès des architectes-urbanistes

2002 : concertation avec les habitants sur trois propositions, dans le cadre d'une pré-sélection

2003 : choix du projet conçu par Roland Castro et Sophie Denissof

2003 - 2005 : études d'approfondissement et poursuite de la concertation

2005 - 2006 : enquêtes publiques

juin 2005 : approbation du dossier de création de la ZAC Capucins

juin 2006 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC

mai 2007 : déclaration d'utilité publique du projet

## **Le plateau de la Mayenne**

Située au nord de l'autoroute A11, sur les limites communales des villes d'Angers et d'Avrillé, l'opération couvre un territoire de 137 hectares composé de l'ancien aérodrome d'Angers-Avrillé, l'ex-golf des Capucins, la zone d'activités du Tertre au Jau et les espaces agricoles de Tartifume. Les 70 hectares du plateau de la Mayenne accueilleront quelque 4000 logements et équipements publics, 6 hectares sont dédiés au centre de maintenance technique du tramway, 10 hectares sont réservés à l'accueil d'entreprises et d'activités tertiaires. Enfin, le parc du végétal Terra Botanica implanté sur 51 hectares.

## **Les acteurs du projet**

Quatre partenaires travaillent ensemble pour créer cette nouvelle partie de l'agglomération angevine. En décembre 2000, ils ont formé le Syndicat mixte d'études et d'aménagement du plateau de la Mayenne, piloté par Angers Loire Métropole.

- ✓ Angers Loire Métropole,
- ✓ la Ville d'Angers,
- ✓ la Ville d'Avrillé,
- ✓ le Conseil général de Maine-et-Loire.

La Société d'équipement du département de Maine-et-Loire (Sodemel) est le maître d'ouvrage délégué/aménageur

## **L'équipe de conception**

- ✓ urbaniste paysagiste : Atelier Interscène - Thierry Huau
- ✓ urbaniste architecte : Edifices architectes - Roland Korenbaum

## **Le calendrier**

1998 : transfert de l'aérodrome d'Angers-Avrillé sur la commune de Marcé. Première étude de faisabilité en vue de réaliser un quartier d'habitation.

1999 : décision d'implanter le futur parc du végétal sur le plateau de la Mayenne.  
2000 : création du Syndicat mixte d'études et d'aménagement du plateau de la Mayenne, choix de l'équipe de conception en charge des études d'aménagement.  
2005 : étude d'impact du projet.  
2002-2006 : concertation avec les habitants et associations.  
Juin 2006 : approbation du dossier de création de ZAC.  
Décembre 2006 : approbation du dossier de réalisation de ZAC.  
2006-2007 : enquêtes publiques.  
Mai 2007 : déclaration d'utilité publique du projet.

### **Sur un même territoire : des architectes et deux aménageurs**

Il faut dans un premier temps préciser que les Hauts de Saint Aubin ne constituent pas une entité géographique et territoriale uniforme. Ce nouveau quartier construit de toutes pièces par la collectivité d'Angers ne correspond pas encore à la vision d'un quartier pour les habitants et les usagers. En effet, cette partie de la ville regroupe différentes zones identifiées historiquement par les habitants comme des quartiers. Lorsque l'on parle des Hauts de Saint Aubin, on parle du Plateau des Capucins, du Plateau de la Mayenne mais aussi de la cité Verneau actuellement en cours de rénovation et qui par la suite sera « absorbée » par le Plateau des Capucins. Cette singularité nous impose de présenter différemment les deux plateaux qui correspondent chacun à des projets architecturaux et d'aménagement particuliers comme le montre le site de l'écoquartier : le Puzzle. La SARA est l'aménageur du Plateau des Capucins, et la SODEMEL celui du Plateau de la Mayenne.

*« La ville a changé la dénomination de ces quartiers. Il y avait à la fois l'urbanisation dans un premier temps du plateau des Capucins, auquel était relié par une lanrière verte Verneau. Et ensuite le Plateau de la Mayenne. Maintenant la volonté de la ville, c'est de ne plus dissocier ces 2 plateaux et de ne parler que d'un grand quartier qui est Les Hauts de Saint Aubin. C'est une volonté affirmée de la ville pour justement ne pas scinder les quartiers entre eux et faire en sorte que l'on puisse parler du grand quartier. Parce que c'est vrai que c'est un espace foncier qui a été bouleversé ces derniers temps, à la fois en urbanisant ces 2 plateaux et puis surtout aujourd'hui en procédant à la démolition de l'ensemble des logements collectifs de la cité Verneau. C'est important d'en parler parce que la logique de départ de l'urbanisation de ces 2 plateaux ; c'était d'essayer de faire en sorte qu'effectivement ces 2 plateaux se rejoignent par la lanrière verte qui coupait la cité Verneau, qui traversait la cité Verneau. Et à l'époque on parlait bien de l'urbanisation de 2 plateaux qui étaient différents. Après la logique a été de dire il faut que l'on arrête de parler du plateau des Capucins et de la Mayenne et de la cité Verneau, il faut que l'on parle grand quartier et c'est à ce moment-là que l'on a décidé de parler des Hauts de Saint Aubin ». (Bailleur social, Angers)*

### **Plateau des Capucins : le concept d'îles et de lanières**

Roland Castro, en janvier 2003, soulignait à propos d'Angers et du Plateau des Capucins.

*« C'est à Angers, ville de la douceur et de la mesure. On peut s'y promener d'île en île, de jardin en jardin. On peut y inventer sa dérive personnelle. Chaque île de cet archipel produit de la variété urbaine issue d'une analyse fine de la ville telle qu'elle est. La théorie qui nous guide est*

celle de la ville sédimentaire réinterprétée de façon contemporaine. La plus grande mixité sociale d'habitat, d'activités et de loisirs est souhaitée. Aucun lieu n'est spécialisé. C'est le projet qui guidera le programme, et non l'inverse. La consistance des îles donne le sentiment d'une citadinité dense mais apaisée. Ces lieux que nous créons, bien que résidentiels, devront être attractifs et accueillants à l'autre. La poésie du système des îles et des jardins s'apparente à celle du labyrinthe. Elle devra ménager le plus de surprises spatiales possibles. La manière de construire sera très respectueuse du site et de sa trame agricole. La mutation, notamment des jardins, se fera sur ses traces. L'idée d'habiter sera obsédée par l'individuation. En commun, mais pas collectif. Les limites entre jardins et bâti seront franches. La modernité sera soclée dans de la pierre. » (Architecte Les Capucins, Angers)



Le dessin est composé de quatre "archipels" constitués d'îles de densité et de typologie variables. Soit une vingtaine d'îles, reprenant les noms des anciens lieux dits, seront aménagées : Les Chalets, Bocquel, Pelluau, Port Meslet, le Hérisson, Charnasserie... L'île désigne l'unité de base d'organisation du bâti. Chaque île est conçue comme un morceau de ville avec des hauteurs et des formes urbaines variées. Entre les archipels s'intercalent des lanières vertes composées de jardins publics ou familiaux, d'essences végétales spécifiques, et d'aires de détente.

« Un quartier de la ville, que la ville se prolonge, une destination de promenade pour les gens d'Angers. L'ensemble, on le comprend, a été pensé davantage en termes de flânerie que de plan masse. » (Architecte Les Capucins, Angers).





*« Pour les parties urbanisées, l'idée est de pouvoir cheminer dans cette ville. La ville du promeneur, la ville narrative. On découvre... il y a des scansions avec les petites placettes. Sur l'habitat aussi on raconte en essayant de faire foisonner les manières d'habiter dans un même quartier. A Angers, ils ont l'habitude d'avoir de l'espace donc de se trouver dans des quartiers un peu serrés des maisons, des appartements. Que tout soit déjà là mais que cela se frotte, se mélange et que morphologiquement cela fabrique du ciel, des contrastes » (Atelier Castro et Denissof, Architecte, Les Capucins, Angers).*



« Angers est une ville qui a eu une très grande culture du jardin. Donc tout le thème du jardin et des jardins est vraiment ancré dans des pratiques, il y a par exemple un très fort réseau de jardins familiaux donc c'est ancré dans des pratiques sociales. Donc on a reconstitué des jardins, on en a rajouté et on a fait plein de thème de jardins (c'est une succession de jardins). » (Atelier Castro et Denissof, Architecte Les Capucins, Angers).



Parties d'aménagement du plateau des Capucins © Atelier Castro-Denissof-Casi / SARA

### **Le plateau de la Mayenne : un projet urbain qui s'organise selon « trois plaques urbaines et paysagères ».**

« Nous avons développé un dessin présumant que tout l'espace était a priori un espace vert, que nous accepterions de voir grignoter par le bâti. » (Architecte, Plateau de la Mayenne, Angers)

La première plaque, située en bordure de l'avenue Mendès-France et de la ligne de tramway, sera la plus urbaine, avec un habitat dense et des hauteurs de constructions à R+3+comble. L'ambiance végétale se déclinera autour des vergers et arbres fruitiers. La plaque centrale accueille la couture, les immeubles d'habitation s'espacent, les hauteurs diminuent (R+2+comble). L'identité végétale sera marquée par la présence de conifères. Sur la troisième plaque, l'habitat est plus diffus et constitué essentiellement d'habitat intermédiaire (R+1+comble). Les feuillus caractérisent cette plaque. Deux lanières traversent le plateau d'est en ouest de manière à assurer une liaison paysagère avec les Basses Vallées angevines.



Parti d'aménagement du plateau de la Mayenne © Interscène/SODEMEL

### Les logements proposés

Sur l'ensemble du site, les constructions seront composées de 60 à 65% d'immeubles collectifs, les 35 à 40% restant seront constitués de logements intermédiaires (petits collectifs de deux à trois étages) et de maisons individuelles. Plus de 20% des logements sont proposés à l'accession aidée (prêt à taux zéro, prêt social location-accession, label Habiter Angers...). Les logements locatifs sociaux représentent plus de 20% de l'ensemble des logements à construire. Les chiffres ci-dessous nous ont été transmis par Angers Loire Métropole, la direction mutualisée de l'Aménagement et du Développement des Territoires.

### Ventilation des logements sur le Plateau des Capucins

Logements livrés d'ici fin 2013: 1267 logements dont 439 étudiants

|   |               |      |
|---|---------------|------|
| Avec logements étudiants = 1267 logements |               |      |
| PLUS / PLAI                               | 643 logements | 50 % |
| PLS                                       | 248 logements | 20 % |
| Accession sociale                         | 48 logements  | 4 %  |
| Privés                                    | 328 logements | 26 % |

|  |               |      |
|--|---------------|------|
| Sans les logements étudiants = 828 logements familiaux |               |      |
| PLUS / PLAI  | 335 logements | 40 % |
| PLS  | 117 logements | 14 % |
| Accession sociale                                      | 48 logements  | 6 %  |
| Privés   | 328 logements | 40 % |

### Ventilation des logements sur le Plateau de Mayenne :

Logements livrés d'ici fin 2013 : 294 logements livrés

Val de Loire : 93 logements dont 36 en accession aidée et 57 en locatif social,

Bouygues Immobilier : 86 logements en accession libre,

Angers Loire Habitat : 115 logements dont 38 en accession sociale et 77 en locatif social

## 7. Représentations sociales de la localisation des écoquartiers

La question de la localisation des quartiers de Monconseil et des Hauts de Saint Aubin est indissociable de celle de la revalorisation de territoires difficiles ou oubliés. Les projets d'écoquartier constituent un moyen pour la collectivité d'encourager l'innovation et/ou le changement. Ils permettent, grâce aux labels et référentiels, de mobiliser les collectivités pour accélérer le renouveau urbain.

### Le nord des villes, des quartiers en périphérie

Ainsi, nous constatons que les contextes urbains des écoquartiers Monconseil et les Hauts de Saint Aubin correspondent tous les deux à ce que les habitants appellent « *les quartiers nord* » en référence à un imaginaire collectif de zone de relégation, les oubliés de la ville, de l'hyper-centre. La majorité d'entre eux parlent de leur appartenance administrative à la ville d'Angers ou Tours, mais très peu d'entre eux se sentent comme habitants, au sens participatif, de la ville et de sa centralité.

*« Le fait qu'il n'y ait pas de transport en commun à l'intérieur du quartier, et puis ben je pense que si on est à l'une des deux extrémités de la rue, on peut plus avoir l'impression d'être intégré à la ville mais étant donné que nous on est au centre entre Maréchal Juin et avenue Maginot, ben on est vraiment dans le quartier, on est au centre et donc pour rejoindre l'avenue Maginot qui peut nous emmener en ville, on a du trajet et de l'autre côté aussi, peut être que si j'étais dans un immeuble plus proche de ces deux axes principaux, j'aurais pas cette impression, mais pour moi, c'est vraiment ce manque de transport en commun qui donne cette impression, qui fait*



*qu'on se sent à la limite plus à l'écart du centre-ville, que de ceux qui habitent l'avenue de l'Europe, alors qu'au final c'est plus au Nord ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

*« Quand j'ai dit à mes amis que j'allais habiter là, bon le mot Monconseil, pas forcément mais quand j'ai dit que c'était la nouvelle route, ils voyaient où c'était ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

L'aménagement de ces deux écoquartiers correspond finalement à un aménagement de ZAC et non pas à la création ex nihilo de nouveaux territoires. C'est donc plus par opportunité et en réponse à un besoin de logements que les écoquartiers ont pris initialement forme. Cette mise en perspective montre les limites que nous avons observées quant au développement potentiel de ces nouveaux quartiers.

Le cas des Hauts de Saint Aubin est certes particulier mais finalement assez symptomatique. Nous sommes face à un quartier positionné sur deux communes : Angers et Avrillé. Lors de nos observations et des entretiens réalisés avec les habitants, nous avons constaté que cette localisation pouvait provoquer à la fois des confusions et surtout des antagonismes entre les différentes zones du quartier.

*« Je suis à Angers, mais pas dans Angers, et je fais les courses à Avrillé ».* (Locataire travaillant et habitant sur le Plateau de la Mayenne, Angers)

La distinction qui s'opère entre le Plateau de Mayenne, proche d'Avrillé et le Plateau des Capucins, proche d'Angers est renforcée par la présence de la cité Verneau et du Camp des Perrins. La Cité Verneau comme le camp des Perrins bénéficient tous les deux d'une image plutôt négative, Verneau étant la cité par excellence du logement social et le camp des Perrins celui des gens du voyage. Ces deux enclaves se situent sur le territoire des Hauts de Saint Aubin mais sont géographiquement et symboliquement associées aux Capucins. Ils constituent une frontière entre Plateau de la Mayenne et Plateau des Capucins.

*« Ce que l'on a pas dit c'est qu'il existe une vraie différence entre le plateau de la Mayenne et le plateau des Capucins ». Tout le quartier des Hauts de Saint Aubin c'est Castro. Le parti pris de Castro, c'est de densifier au maximum. De l'autre côté de l'autoroute, sur le plateau de la Mayenne, ce n'est pas le cas, même sur la partie angevine et encore moins sur la partie avrillaise. C'est à dire que ce sont des immeubles qui sont plus bas. Il n'y aura pas... Là, [Les Capucins] on est monté à 7 étages alors qu'au départ, on nous avait promis qu'on ne dépasserait pas 5 étages. Il y aura du 3-4 étages sur le Plateau de la Mayenne ».* (Propriétaire, Les Capucins, Angers)

*« Moi, j'ai toujours dit que j'habitais à Verneau. J'ai toujours dit ça. Mes enfants sont allés à l'Ecole Gérard Philippe. (...). Je n'ai jamais dit Les Capucins et pour le moment je n'ai jamais dit les Hauts de Saint-Aubin. Les Hauts de Saint-Aubin de toute façon, c'est un nom qui nous a été imposé. (...). Je pense que pour les gens qui n'habitent pas la cité Verneau c'est Les Capucins, ça reste et pour les gens qui habitent Verneau, ça reste Verneau. Mais pour les gens de la ville, en tous cas, ils ne connaissent pas les Hauts de Saint-Aubin. (...). Le plateau de la Mayenne c'est totalement inconnu des gens d'Angers, ça aussi ».* (Propriétaire, Les Capucins, Angers)

La localisation géographique des quartiers induit une autre limite à la question de la porosité avec les quartiers environnants. Nous sommes en effet, dans des zones géographiques



historiquement hostiles à la densification et où la tradition de la maison individuelle avec jardin reste encore une valeur en première couronne de la ville. Les deux écoquartiers ne sont pas en hyper-centre où la densité est acceptable. Ces quartiers proposent des types d'habitat collectifs, denses, afin de faire contrepoids à l'étalement urbain, mais dans ces zones ils ne sont pas compris. Et d'autant moins que ces quartiers subissent des limites géographiques préétablies. L'autoroute, le réseau routier, le maillage des transports en commun jalonnent les deux écoquartiers en les coupant du reste de la ville.

*« Problème du type d'habitat, problème de la densité et problème avec la typologie du collectif. Un principe de logement collectif qui ne correspond pas au marché angevin. Le principe du logement collectif ne correspond pas au marché angevin qui est davantage résidentiel et le BBC n'est finalement pas déterminant » (Bailleur social, Angers)*

*« Moi, je pense qu'il a une vision parisienne d'Angers. Moi, je pense qu'au départ l'erreur, c'est de dire on va construire un quartier dans lequel on aura l'impression d'être au centre de la ville. Ce n'est pas vrai. Dans ces nouveaux quartiers qui sont construits à la périphérie, au bord d'une autoroute (...) et bien, on ne sera jamais au centre-ville, même avec un tramway, on ne sera jamais au centre-ville » (Propriétaire, Les Capucins, Angers)*

*« C'est vraiment ce manque de transport en commun qui donne cette impression, qui fait qu'on se sent à la limite plus à l'écart du centre-ville, que de ceux qui habitent l'avenue de l'Europe, alors qu'au final c'est plus au Nord ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

Nous pouvons supposer que ces écoquartiers risquent de se couper plus ou moins de leur environnement, malgré ce que peuvent afficher les documents de communication qui les promeuvent... C'est partiellement le cas du projet de Monconseil à Tours, notamment du fait qu'il s'organise le long d'un axe urbain majeur, la rue Daniel Mayer reliant le centre-ville de Tours et la commune limitrophe de Saint Cyr sur Loire et, à proximité d'un autre axe urbain, l'avenue Maginot, qui constitue une entrée majeure de la ville mais dont l'articulation avec l'écoquartier reste limitée<sup>33</sup>.

*« C'est l'axe qui relie cette partie-là de Tours Nord à St Cyr... donc bon. Sur Mayer, on peut aller jusqu'à St Cyr et même quasiment jusqu'à la Membrolle. » (Locataire, Monconseil, Tours)*

En effet, nous distinguons différentes formes de rupture entre l'écoquartier et son environnement :

- ✓ Les contraintes géographiques : les fleuves, les terrains inondables, les ruptures topographiques. A Tours, la Loire coupe le territoire dans lequel l'écoquartier Monconseil est implanté de la centralité de la ville.
- ✓ Les infrastructures de circulation : autoroutes, voies express. Chacun des sites investigués souffre de la proximité de l'une ou de plusieurs de ces infrastructures.
- ✓ Les ruptures d'échelle entre les formes urbaines en présence. La juxtaposition de tissus urbains d'échelle très différentes génère également des ruptures, qu'il s'agisse

---

<sup>33</sup> D'après nos observations sur le terrain et les entretiens avec les habitants.

d'écoquartiers de faible hauteur jouxtant de grands ensembles, ou bien inversement de quartiers composé de grandes tours à proximité d'un tissu essentiellement pavillonnaire.

- ✓ Les tissus urbains environnants déstructurés ou dévalorisés, comme la Cité Verneau et le Camp de Perrins à Angers. La proximité d'un quartier quelque peu déstructuré ou dégradé risque de dévaloriser le nouveau quartier. Cela crée également un espace tampon qui va les séparer du reste du tissu urbain.

Ces différentes formes de rupture font échos à des représentations sociales préexistantes mais peuvent aussi, par manque d'accompagnement pédagogique, renforcer ces dernières. D'ailleurs à Monconseil comme sur les Hauts de Saint Aubin, les habitants ne s'estiment en aucun cas être les acteurs d'une pratique de fabrication de la ville. Ils ne sont pas non plus les pionniers souhaités et attendus par les maitres d'ouvrage.

La localisation géographique et le contexte urbain des écoquartiers peuvent donc être lourds de conséquences. C'est autour de la thématique de la mixité sociale que les écarts de pratiques sont les plus évidents.

### **7.1. La mixité sociale : une construction politique**

*« Un projet qui était censé être démonstratif mais qui a patiné longtemps car la planche a été savonnée par les promoteurs mais aussi par la frilosité de la ville. Il y a avait un truc de construit sur le plateau des Capucins que les gens appelaient le château hanté. Aujourd'hui, après la crise, les choses ont poussé de manière désordonnée et il n'y a pas une chose vraiment finie. »* (Architecte, Les Capucins, Angers).

Si l'on s'appuie sur la « *Charte des Écoquartiers* »<sup>34</sup>, plusieurs axes insistent sur la place et le rôle majeur des acteurs du projet.

- ✓ *Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.*
- ✓ *Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie.*
- ✓ *Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.*
- ✓ *Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.*

L'échelle à laquelle les habitants portent le plus d'attention est bien l'échelle de l'habitation, puisque la mobilité fonctionnelle par exemple n'est réellement effective qu'à cette échelle là : les habitants de Monconseil et des Hauts de Saint Aubin travaillent par exemple tous à l'extérieur du quartier.

L'homogénéité sociale pose d'autant plus problème qu'elle est parfois présentée comme l'une des conditions de fonctionnement d'un écoquartier. En effet, il est bien plus facile de prendre

---

<sup>34</sup> Voir en annexes La Charte des Écoquartiers.

certaines décisions, de mettre en place certaines institutions, de faire certains choix, lorsque les « habitus », entendus comme « *système de dispositions durables et transposables, structures structurées disposées à fonctionner comme structures structurantes, c'est-à-dire en tant que principe générateurs et organisateurs de pratiques et de représentations qui peuvent être objectivement adaptées à leur but sans supposer la visée consciente de fins et la maîtrise expresse des opérations nécessaires pour les atteindre* »<sup>35</sup> sont concordants.

À l'échelle locale, la vie en communauté telle qu'elle existe dans les écoquartiers est très marquée socialement : la mixité sociale est donc un échec pour les quartiers, reconnu d'ailleurs par les habitants.

*« Je pense qu'ils vont reproduire les mêmes conneries que dans les années 70 / 80 en banlieue parisienne et qu'il va falloir faire super attention à qui on met dedans ! Voilà je pense que j'ai suffisamment d'expériences là-dessus par ce que j'ai travaillé 6 ans à la brigade anti-criminalité d'Evry et que les fameux quartiers villes nouvelles, je sais exactement ce que ça donne ! C'est tellement difficile de faire cohabiter les gens entre eux ! Dans une chanson de Souchon, il dit qu'on entasse des gens pour qu'ils puissent ressentir cette bonne vieille chaleur humaine ! Sauf que ça ne marche pas. »* (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)

Cela pose la question de la mixité à un niveau plus général de la ville : l'écoquartier peut alors être un outil intéressant de réflexion sur l'organisation urbaine. La mixité sociale, qui a constitué le fer de lance des politiques publiques pendant de nombreuses années ne va pas de soi. Surtout, il ne suffit pas d'installer des gens d'origine sociale diverse côte à côte, pour obtenir une véritable mixité sociale même s'il nous faut préciser que nous sommes pour les deux écoquartiers de Monconseil et des Hauts de Saint Aubin « au tout début de l'histoire » comme beaucoup de nos interlocuteurs nous l'ont précisé.

*« On est au début d'une histoire encore »* (Propriétaire, Les Capucins, Angers)

*« Un quartier, il faut au moins 10 ans pour que la greffe prenne »* (Architecte, Monconseil, Tours)

Sur la question de la porosité, on ne constate ni à Tours, Monconseil, ni à Angers, les Hauts de Saint-Aubin, de porosité. Ce terme signifie que se produisent des échanges permanents, formels et informels, de la part des habitants de différents quartiers d'une même ville. Ce qui n'est pas le cas des deux écoquartiers étudiés. Sur Les Capucins, une fraction des Hauts de Saint-Aubin, on trouve des « jardins familiaux », gérés par une association. Ces jardins (120 parcelles) sont accessibles au moyen d'une faible cotisation et à partir de la situation familiale. Aussi des habitants d'autres quartiers d'Angers peuvent y cultiver fruits et légumes. Mais de cette pratique, on ne peut en conclure que la porosité est avérée.

*« C'est un quartier qui est en train de se former, mais je pense qu'il y a un potentiel de dynamisme important, c'est une population jeune. Il y a des commerces qui pour l'instant, bon, il*

---

<sup>35</sup> P. BOURDIEU, *La Distinction. Critique du jugement social*, Paris, Les Editions de Minuit, 1979.

*y a au moins la boulangerie et c'est ce qui est le plus important, j'attends de voir, je ne sais pas si je resterai encore longtemps ici, mais j'attends de voir quand ça va être plus installé, ce que ça va donner, mais je pense que ça peut être sympa* ». (Locataire Monconseil)

Il se peut alors qu'avec le temps non seulement les écoquartiers s'inscrivent dans une logique urbaine en cohérence avec le reste de la ville mais aussi, et peut-être surtout, que nous soyons face à des projets urbains qui évoluent. Ne pouvant pas totalement présumer de ces évolutions, nous choisissons dans le cadre de cette recherche d'analyser le positionnement déclaré des acteurs en présence. Cette analyse nous a permis de constater les décalages de perceptions entre les parties prenantes.

*« Au niveau de l'immeuble, je commence à être un peu déçu. Je trouve que c'est dommage que ça soit aussi HLM que ça, le gens ne font pas forcément attention alors que c'est un immeuble tout neuf. L'ascenseur est toujours en panne, après je ne sais pas comment ça se passe pour les autres immeubles, mais ici je pense que ça va être vite moyen quoi »* (Locataire Monconseil, Tours)

Finalement, la notion d'écoquartier comme on le précisera dans la suite de ce rapport correspond avant tout à une volonté politique forte de créer un nouveau modèle social et urbain. Le cadre structurant à travers la charte et le référentiel « écoquartier » est certes utile pour intégrer une nouvelle couche de l'histoire urbaine. Mais il ne doit en aucun cas faire abstraction du cadre régional et du contexte urbain des quartiers en devenir. Il faut donc accepter qu'il existe et existera différents modèles, qu'il n'y a pas de recette universelle. Et ce d'autant plus, qu'un écoquartier ne doit-il pas être finalement un quartier comme un autre car s'il est exceptionnel le risque majeur est qu'il introduise de la rupture (exemple de la gentrification souvent évoquée à propos de ces quartiers à dominance écologique).

Un écoquartier est fortement lié au milieu dans lequel il est construit. C.Emelianoff souligne très justement à ce propos qu'un écoquartier n'est pas un modèle exportable et diffusable. La transférabilité au reste de la ville est possible pour les innovations techniques mais plus difficile pour ce qui concerne les modes d'habiter, les pratiques et les usages sociaux. On peut donc imaginer une porosité technique mais difficilement une porosité sociale. En effet, le risque majeur lié aux écoquartiers est de voir se renforcer les inégalités territoriales et le sentiment de relégation ; « Nous et les autres ».

*« Cette transférabilité se limite à quelques paramètres ou innovations techniques, et ne concerne pas le projet urbain en tant que tel. D'autre part, le risque d'une articulation insuffisante entre la ville et ces quartiers, et c'est là je crois l'aspect négatif des écoquartiers, est de conduire à une ville encore plus dissociée, ségréguée, entre quartiers à haute qualité environnementale, où l'on trouve un habitat écologique haut de gamme, et quartiers à basse qualité environnementale. Ce qui revient à accroître les inégalités territoriales et à renforcer le sentiment de relégation dans certaines catégories sociales, lorsqu'elles peuvent appréhender ces nouveaux environnements »*

<sup>36</sup>

On peut légitimement se demander si avec ce modèle urbain de l'écoquartier nous ne sommes pas en train de formater des quartiers pour des éco-habitants imaginaires ? Certains chefs de

---

<sup>36</sup> EMELIANOFF C., « L'éco-quartier peut servir de levier à un changement de mode de vie », URBIA, N°4, Juin 2007.

projets s'accordent de plus en plus pour préciser que l'on impose des modes de vie. On demande aux habitants de transformer leur manière d'habiter la ville sans que la question des nouveaux pouvoirs collectifs soit posée afin de gérer les nouvelles orientations. Cet aspect soulève directement la question de la gouvernance car un projet d'écoquartier ne s'arrête pas à la phase de construction. La place de la société civile et de la participation des acteurs est primordiale si l'on veut que les habitants et les usagers se définissent comme des acteurs du quartier.

## 7.2. Le positionnement des bailleurs sociaux

*« Ce sont les logements sociaux qui ont fait naître le quartier » (Adjoint au maire, Chargée du logement, Tours)*

La place des bailleurs sociaux sur les deux écoquartiers retenus dans cette recherche semble assez ambivalente. Peut-être est-ce dû au fait que les quartiers se situent sur des ZAC ? Ou encore du fait de la crise ? En tout état de fait, les bailleurs sociaux sont les acteurs les plus présents sur le territoire. En effet, les premiers logements livrés sont des logements sociaux. Le locatif social prend alors une part importante sur ces quartiers, part si importante que cela construit aussi une image de quartier social, renversant peu à peu l'image commune de la gentrification associée aux écoquartiers. Monconseil et les Hauts de Saint Aubin ne sont en aucun cas des quartiers où la mixité sociale s'est développée.

*« Un quartier qui en construction a démarré au moment de la crise et Angers a pris une grande baffe. Ça a stoppé beaucoup de choses. L'effet immédiat c'est qu'il n'y a plus eu de constructeurs privés. Donc dans la première partie, ils ont amené beaucoup de locatif social car la ville au eu peur. Les choses que l'on a faites au tout début... nous on a voulu faire les premiers bâtiments pour essayer de préfigurer comment on racontait des histoires intérieures » (Architecte Monconseil, Tours)*

*« 552 logements dans l'Ilot des Chalets (220 en accession libre (40 %), 225 en locatif social (41 %) et 75 qui sont des prêts locatif social et 32 qui sont en accession sociale). (...) Moi, je pense qu'on sera plus près des 50 % de logement de type locatif social. Pour moi, ce n'est pas une vraie mixité. (...) Quelques anciens habitants ont vendu leur maison à cause de l'arrivée de logements sociaux, mais... (...) ce qui surprend plutôt les anciens habitants du quartier, c'est la densité, la hauteur des immeubles, personne n'imaginait que ça allait être comme ça quoi, sur un aussi petit espace, parce que nous quand on a connu l'espace quand c'était des champs et c'est vrai que c'était petit quoi, c'est de l'ordre de quelques terrains de football ». (Propriétaire maison individuelle et association d'habitants, Les Capucins, Angers)*

Les premiers habitants sont globalement sur les deux écoquartiers des individus qui ont fait une demande de logement auprès des bailleurs sociaux de leur commune. Ce qui signifie que pour une large part des interviewés locataires, ces derniers n'ont pas choisi le quartier où ils résident.

*« Au début je n'avais pas de position sur tel ou tel quartier, peu importe du moment que c'était plus grand ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

*« J'ai fait une demande à la ville et c'est là que je suis arrivée ici ». (Locataire, Monconseil, Tours)*

L'écoquartier se construit et s'imagine principalement comme une opportunité (voire une obligation) pour reloger une population dite « *socialement difficile* ». Il semble alors beaucoup plus malaisé de mettre en perspective de cette politique sociale, la politique environnementale associée aux écoquartiers.

*« Ça a toujours été une grande discussion, la mixité sociale et même aujourd'hui, on a les chiffres, on n'est pas sûr de ce chiffre quoi (...) parce qu'en fait, par exemple, dans certains immeubles où il y a des logements qui sont en accession à la propriété, il semble qu'il y ait des gens qui habitent et qui n'ont pas forcément accédé à la propriété après. »* (Association Habitants, Angers)

### 7.3. Stratégie des promoteurs à travers le discours des habitants<sup>37</sup>

Lors de la visite des appartements, il semble d'après les discours des interviewés que les agents immobiliers ne leur ont pas précisé les différentes installations écologiques mises en place dans le quartier et ont vaguement expliqué les performances thermiques des logements (30% d'économie sur la facture d'électricité)

*« L'agent immobilier ne nous a rien dit, vous savez elle était là pour vendre ! On est arrivé comme un cheveu sur la soupe et rien ne s'est passé depuis ! »* (Locataire, Monconseil, Tours)



Monconseil, avril 2012.

Les seuls facteurs mis en avant concernent les techniques de maîtrise de l'énergie, la baisse des charges par un habitat économique regroupé parfois uniquement sous la référence BBC.

*« Un Écoquartier, c'est une nouvelle forme d'habitat en terme d'économie d'énergie. »* (Locataire, Monconseil, Tours)

*« Un écoquartier, c'est quoi ? C'est du BBC. C'est une maison déjà. Pour moi, on construit des maisons BBC. Et puis on met tout, on met des récupérateurs d'eau, on met heu... le chauffage solaire de façon à ce que l'on dépense moins d'énergie »* (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers).

<sup>37</sup> Arguments entendus et perçus par les habitants



#### 7.4. Perceptions et motivations des habitants

Les perceptions des habitants quant à l'appellation « écoquartier » sont très limitées. Très peu d'entre eux sont conscients d'habiter dans un écoquartier et encore moins de devoir changer certains modes de vie.

A la rigueur, l'expression « *la ville à la campagne* » semble être le seul critère énoncé par les habitants pour décrire leur quartier. Mais cette expression n'est pas invoquée pour son sens écologique mais plutôt pour évoquer la tranquillité, le confort d'un territoire moins bruyant.

*« Moi, j'habite à la campagne. Et avec la maladie je suis souvent fatiguée donc je reste chez moi. Et j'ai un appartement qui est très agréable. Ma salle à manger elle a 2 portes fenêtres qui donnent sur la terrasse, et une porte vitrée qui donne sur le balcon des chambres et en plus je suis coupée de la rue. C'est très lumineux ». (Propriétaire, Les Capucins, Angers)*

*« Ceux qui disaient qu'on habitait à Tours Nord, on n'était pas en ville, on était pas à la campagne, c'était le mixte de pas être en centre-ville et pas non plus d'être trop à la campagne et puis on est très rapidement en ville ici, mais sans être en ville avec les inconvénients du centre-ville. C'est vrai que là, on est près de tout, si on veut aller au cinéma, les supermarchés ne sont pas loin, la piscine n'est pas loin, la médiathèque. C'est pour ça que je ne veux pas non plus m'éloigner » (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)*

Les premiers habitants ne sont donc pas les pionniers attendus en termes de changement des modes de vie. Ils ont saisi une opportunité soit pour être locataire dans des logements neufs soit pour devenir propriétaires d'appartement ou de maison plus accessibles économiquement.

*« Mais au jour le jour, le fait de vivre dedans, pour moi il y a rien de spécifique de vivre ici plutôt qu'ailleurs. C'est neuf, c'est bien, ça change, c'est sympa, mais ce n'est pas très spécial. Or s'il y a vraiment un projet d'écoquartier ou quoi que ce soit, parce qu'il me semble aussi que écoquartier, c'était aussi recréer un genre de petit village où il y aurait tout à proximité, etc., et bien forcément pour l'instant il n'y a pas forcément tout et il n'y a pas forcément tout le monde et le quartier n'est pas encore fini de construire et il n'y a pas de communication non plus ! » (Propriétaire, Monconseil, Tours)*

*« C'est la mode les écoquartiers, ça fait rien (sourir) ça change rien du tout ! (...) C'est la vitrine de la mairie ! Le projet de maison où on est, c'est la vitrine de la mairie, c'est un projet pilote, et puis, ils ont reçu une récompense je crois... mais par rapport au projet... pas par rapport au résultat ! (rire) on est venu parce qu'on a eu l'opportunité de devenir propriétaire et voilà quoi ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

*« C'est une opportunité. J'ai toujours pensé que je ne pouvais pas acheter une maison à cause du prix. Donc mon PEL était à bout, et je me disais que je ne pourrai jamais. Puis j'ai appris par une amie que le Val de Loire faisait des petites maisons accessibles aux petits moyens, j'avais téléphoné et on m'avait dit qu'il n'y avait rien. Deux ans après, le promoteur m'appelle pour me dire qu'ils sont entrain de prévoir des petites maisons sur plan. Moi je suis avec ma fille donc il me fallait deux chambres avec un salon, donc je suis allée voir s'il y avait une opportunité et j'avais peur toujours car c'est l'architecture moderne, donc c'est très bien, mais on a une chambre en bas avec une salle de bain incorporée, un salon avec cuisine et à l'étage deux chambres... Donc pour moi, toute seule avec ma fille, ça faisait beaucoup. Il nous a dit que la chambre en plus pourrait servir pour la famille et les amis et en plus nous allions être dans les mêmes prix, nous ne devons pas avoir peur. Enfin, seule avec ma fille c'est pas évident. J'ai pu obtenir le prêt donc le choix a été fait. » (Propriétaire, Les Capucins, Angers)*

La motivation principale semble être celle de l'économie. Les appartements plus grands dans des bâtiments neufs sont synonymes d'économie d'énergie. Ce sont les questions de bâti qui sont dans un premier temps évoqués par les habitants et non celles de développement durable.

*« On est venu ici pas pour l'écoquartier, mais parce qu'il y a le tram et que c'est du neuf moins cher que dans le centre ». (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers)*

*« Pour l'instant pour moi c'est un quartier neuf mais comme les autres quoi ! Ils calculent des performances énergétiques parce que c'est tout neuf, mais à part ça, je ne vois de différence avec les autres quartiers où j'ai habité ». (Locataire Monconseil, Tours)*

*« Ça doit être économique. On paye moins cher. Par rapport au chauffage. Les maisons ici elles sont bien isolées. On n'entend rien et on n'a pas eu froid cet hiver. Les factures je ne sais pas encore. Là c'est bien isolé car c'est neuf. Avant on était dans des anciens bâtiments. C'est un nouveau quartier et si la maison me plaît c'est suffisant ». (Locataire maison individuelle, Les Capucins, Angers)*

*« Pour vous, qu'est-ce qui fait que ce quartier-là, c'est un écoquartier ? Euh... Déjà les matériaux utilisés, au niveau de l'isolation... Phonique, thermique Euh... L'accessibilité, on va dire... Parce que pas besoin de véhicule... Y a le tram, y a... Y a tout qui va venir... Les poubelles, y a plus de poubelles... Hein, plus de manipulation de poubelles, tout ça... Donc... C'est... Ouais, on peut le considérer comme ça. Après... [Soupir] Qu'est-ce qui change, bah après y a pas grand-chose qui change, juste les matériaux qui... Qui vont différencier. » (Gardien, Monconseil, Tours)*

Même si certains d'entre eux sentent qu'ils habitent dans un quartier faisant partie d'une expérimentation, très peu d'entre eux considèrent que cette dernière est clairement avouée. Ce qui dans le cours de l'entretien, les amène dans tous les cas à faire le constat d'un manque d'information et de communication. Lorsque la question leur est posée à propos des guides BBC et de la consultation des sites internet dédiés aux deux écoquartiers, rares sont les habitants au courant de l'existence des guides BBC et encore moins des sites Internet.

La perception de la ville à la campagne fait aussi écho à la place de la nature dans les écoquartiers. Les habitants ont cependant conscience des formes d'artificialité de cette campagne. Ce n'est pas non plus pour eux l'essentiel. Certaines expériences menées par les aménageurs, comme par exemple celle de la Sodemel à Angers sur le Plateau de la Mayenne qui a introduit des moutons sur des zones en friche, laisse perplexes les habitants. Ces derniers ne sont pas hostiles à ce type d'expérimentations mais ils n'en comprennent pas toujours les tenants et les aboutissants souvent par manque d'accompagnement.

*« Il y a eu aussi peut-être de la part des habitants une incompréhension. Il y a deux grandes observations qui nous avaient été faites, c'est qu'à la fois avant, je voyais ce qu'était le plateau, il n'y avait rien donc je m'imaginai vivre un peu à la campagne tout en étant en ville, juste à proximité de la ville mais dans un espace un peu particulier, un peu campagne. Et finalement je me rends compte que c'est le cœur de ville parce que j'ai toutes les problématiques liées à la ville de circulation, de stationnement. On a eu cette ambivalence 'je ne m'attendais pas à ça, je ne m'imaginai pas et je ne me projetais pas comme ça comme étant un élément de la ville. Certains ont eu le sentiment de rentrer dans un ensemble immobilier un peu à part, sur un*



*plateau. Mais en tous les cas pas de façon aussi dense, parce qu'il y a de la densité quand même. Cela fait beaucoup de logements au mètre carré. » (Bailleur social, Angers).*

Beaucoup déplore aussi le manque de dimension collective dans les quartiers. En effet, certes ces quartiers ne sont pas encore achevés mais il existe très peu de pratiques de coopération.

*« J'ai peu de relation avec les voisins. Les voisins d'en face c'est une famille avec sept enfants, des gens qui ont l'air très tristes mais j'échange juste un petit bonjour quand je les croise, rien de plus ». (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)*

*« Je voyais plus de mélanges, plus de parkings, plus de jardins, plus de... je sais pas. Là, tout est serré, tout est accolé. Je sais qu'il faut des logements sociaux, ce qui est normal, mais il faut quand même que ce soit accompagné de jardins, de trucs pour les jeunes. (...). Pourquoi ils auraient pas fait un espace de jardins, des choses comme ça, ça aurait été sympa pour justement rencontrer plus de gens, parce que là, vous rentrez chez vous, vous faites quoi ? Faire croquer le chien ? » (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)*

Ce manque d'accompagnement ne favorise pas le changement de pratiques et de modes de vie, surtout lorsque l'on considère que les premiers habitants sont pris déjà dans un ensemble de représentations qui ne leur permet pas de se projeter dans un quartier dit innovant où les pratiques correspondent à de nouvelles contraintes et de nouvelles habitudes. L'expression « *Ça n'a rien changé* » que nous avons pu entendre à de multiples occasions, nous renvoie à l'idée que les écoquartiers de Monconseil et des Hauts de Saint Aubin ne sont pas encore à la hauteur de l'intention mise au sein des projets d'« écoquartier ». D'ailleurs, cette question dépasse largement le cadre de cette recherche mais nous oblige néanmoins à nous poser la question de l'attractivité de ces nouveaux quartiers dits écologiques. Il semblerait que ne nous soyons pas les seuls étant donné que sur les écoquartiers de Monconseil et des Hauts de Saint Aubin, beaucoup de logements soient encore vides et que nous assistons aussi parfois, et nous oserions même dire avec surprise, déjà du *turn over* et de la vacance de logements.

*« Il y a un turnover déjà remarquable dans l'immeuble construit par Bouygues où ça déménage régulièrement. Les gens sont mis là pour quelques temps, en attendant, puis déménagent ». (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)*

*« Si je dis j'habite dans la ZAC de Monconseil, on me dit : ah oui, c'est là où il y a tous les cubes et les carrés, les maisons moches. Tout le monde dit ça en fin de compte et on nous compare à St Cyr où c'est pas le même maire, ce n'est peut-être pas... où ils ont fait des logements beaucoup plus jolis (...), ils ont fait des logements et ce n'est pas du tout la même chose, des appartements avec terrasses ». (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours)*

## **8. Une vision systémique ou isochrone ?**

Aujourd'hui encore on se rend compte, et nos deux terrains le montrent, que nous sommes, concernant ces nouveaux quartiers, dans une vision séquentielle alors qu'il faudrait se diriger vers une démarche systémique afin de dépasser la logique du logement pour aller vers celle, plus complète, des modes d'habiter. Et pour bien entendu dépasser, ce que les habitants ont

tous mentionné, la seule compréhension économique ; « Eco » signifiant économique davantage qu'écologique.

*«Après, écoquartier, c'est économique, c'est bien ce qui est stipulé.» (Locataire, Monconseil, Tours)*

*«Ça doit être économique. On paye moins cher. Par rapport au chauffage. Les maisons ici elles sont bien isolées. On n'entend rien et on n'a pas eu froid cet hiver. Les factures je ne sais pas encore. Là c'est bien isolé car c'est neuf. Avant on était dans des anciens bâtiments. » (Locataire, Les Hauts de Saint Aubin, Angers)*

*« Je n'ai pas l'impression d'habiter dans un quartier écologique, du tout [...] Pourquoi ? Ben heu...Après, les matériaux, ça se voit pas spécialement, à part que c'est des bâtiments neufs. Après, on suppose que, parce que maintenant c'est un peu les nouvelles normes, mais non, c'est tout, il y a pas... J'ai pas l'impression que ce soit plus écologique ». (Locataire, Monconseil, Tours)*

*« Une **opération qui se pense en une seule fois pour un projet qui va se développer sur 15 ans.** Et donc **c'est vrai que quelque part, on construit des morceaux d'un projet qui est déjà fini...** Ça c'est évident que ce n'est pas un processus sédimentaire, c'est un processus synthétique, et donc il est... On n'en perçoit pas forcément les qualités... Au début ». (Architecte Monconseil, Tours)*

Cette mise en forme systémique des écoquartiers, ou pour reprendre un terme au goût du jour, un écoquartier conçu comme écosystème, nous interroge sur la question de la mobilisation des acteurs. Dans ce contexte, qu'est-ce qu'être acteur ? De quel acteur parle-t-on ?

Certes, la démarche collective et participative des habitants apparait dans les cahiers des charges, mais sur le terrain elle semble encore inopérante. C'est donc tout un volet de la démarche « écoquartier » et pas le moins important ou significatif qui ne transparait pas dans les propos et dans les modes de vie de nos interlocuteurs.

Finalement, à travers les entretiens réalisés sur les deux écoquartiers d'Angers et de Tours, nous remarquons que nous sommes face à des formes de formatage pour des habitants imaginaires : *« faire le bonheur des gens malgré eux »*. Ce formatage ne correspond à aucune réalité, ni à aucun changement de pratique. Il n'est qu'une clause dans un référentiel adapté à une potentielle labellisation.

*« La labellisation est un résultat pour les élus du type « on a bien travaillé mais c'est tout » (Architecte, Monconseil, Tours)*

Les écoquartiers ne sont pas des quartiers générés par les pratiques diverses et variées des habitants sur un temps assez long, ils résultent d'une décision politique prise par la municipalité. Ils correspondent à un temps de construction plus ou moins long que l'on peut aussi appeler le temps de la 'construction politique'. C'est d'ailleurs la prise en compte de ce temps de la construction sur la longueur du projet et aussi du chantier de ces quartiers, mais aussi le suivi mis en place tout au long du projet qui permettront aux écoquartiers de s'inscrire à la fois sur un territoire et aussi de transformer sur le long terme les modes de vie.

Si l'on reste sur cette question de la labellisation, le risque majeur est d'aboutir soit à des formes d'artificialisation des modes d'habiter ou de rester sur la seule et unique dimension de se loger.

### **8.1 Les dimensions d'habiter : « Habiter n'est pas se loger »**

*« Comprendre les modes d'habiter ne se limite pas à décliner les raisons économiques ou matérielles des choix résidentiels, mais suppose aussi d'analyser comment les individus subissent, affrontent, s'adaptent, inventent leur insertion dans un environnement dont les horizons sont plus ou moins larges »<sup>38</sup>*

« Habiter » renvoie effectivement à l'association de trois dimensions : la dimension factuelle à travers les pratiques, la dimension idéelle à travers les représentations, et enfin, la dimension physique à travers la matérialité. « Habiter » renvoie aux manières de faire, de penser, de dire, de vivre les différents espaces, territoires et lieux qu'habitent les individus, sans nécessairement y vivre au quotidien. « Habiter » possède une dimension existentielle. Nos modes d'habiter les lieux sont aussi des modes d'habiter le temps : demeurer, vivre ensemble, circuler, travailler...

*« Ils n'ont pas franchement communiqué sur qu'est-ce que c'est un écoquartier. De se rendre compte de ce qu'il y avait de particulier quoi dans ce quartier ! Pour l'instant pour moi c'est un quartier neuf mais comme les autres quoi ! Ils calculent des performances énergétiques parce que c'est tout neuf, mais à part ça, je ne vois pas de différence avec les autres quartiers où j'ai habité » (Locataire Monconseil, Tours).*

### **8.2 Habiter une ville et/ou Habiter un quartier : une question d'échelle.**

La localisation du quartier par rapport à la ville est également déterminante dans la mesure où l'écoquartier n'est pas autarcique. Les individus vont nécessairement être amenés à se déplacer vers la ou les villes proches de l'écoquartier. Aussi, certains choix (ou contrainte) de localisation réduisent les possibilités de varier les modes de déplacements et donc éventuellement la mobilité des individus.

Dès lors, il faut tenir compte de la distance du quartier à la ville et de la densité de la population des quartiers adjacents. Construire un écoquartier avec comme un des axes structurants la mobilité durable à plus de trois kilomètres d'une ville ou d'un hyper-centre est souvent contre-productif. En effet, au-delà de cette distance, les modes doux ne représentent qu'une part marginale des déplacements et de surcroît s'il n'y a pas de voirie réservée (pistes cyclables). La distance moyenne en France couverte par un cycliste est de 2,8 kilomètres, la marche ne peut être envisagée comme mode de déplacement sur de telles distances pour assurer les trajets domicile-travail. Seuls les transports en commun et les véhicules particuliers peuvent répondre aux besoins de mobilité des habitants lorsque leur lieu de vie est déconnecté des lieux de consommation et de production. Si l'écoquartier est isolé, en marge de l'hyper-centre ou à la périphérie de la ville, même la desserte par les transports en commun est difficile. Pour les écoquartiers de Tours et d'Angers, ces derniers sont essentiellement desservis par le tramway,

---

<sup>38</sup> MOREL-BROCHET A., ORTAR N., *La fabrique des modes d'habiter*, Paris, L'Harmattan, 2012, p.12.

les lignes de bus sont minimales. Il semble que la logique d'agrandir les réseaux existants en implantant de nouveaux arrêts ou en multipliant le passage des bus soit trop onéreuse. Ainsi, le lien avec la ville est aléatoire ; la voiture reste le mode le plus compétitif que tout autre mode de transport.

Cette fabrication d'un morceau de ville ne correspond pas aux représentations du quartier. Les habitants des écoquartiers n'habitent pas toujours dans la ville mais pas non plus encore dans un quartier si l'on considère que le quartier correspond à « *une portion de la ville dans laquelle on se déplace facilement à pieds (...) on appelle son quartier le coin où on réside et pas le coin où l'on travaille* »<sup>39</sup>

### 8.3 La mobilité

Au sein des écoquartiers, comme la « Charte des Écoquartiers »<sup>40</sup> le précise, la dynamisation du territoire s'opère aussi par le développement des mobilités douces et du transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile. Les mobilités durables en toute logique s'inscrivent dans la ville durable. Cependant, cette injonction aux mobilités douces doit aussi tenir compte des contextes territoriaux. En effet, les communes de Tours et d'Angers même si elles s'inscrivent toutes deux dans une agglomération urbaine, elles sont avant tout des villes de province où la place de l'automobile correspond majoritairement à un choix contraint. Si l'on opère un focus sur les deux écoquartiers, on constate rapidement leur éloignement géographique à l'emploi.

La thématique des mobilités occupe une place importante dans les discours des interviewés. Ceci pour deux raisons principales. La première est liée au fait qu'il existe, au sein des ménages, une vraie maturité sur cette question. L'organisation des déplacements a déjà fait l'objet de nombreuses réflexions, parfois même d'expérimentations qui se sont avérées plus ou moins concluantes. L'organisation en place est le fruit d'une intense réflexion et d'options qui se sont révélées être les plus appropriées aux nécessités des ménages. La seconde est liée au fait que les écoquartiers comportent un important volet sur l'organisation des déplacements à l'échelle du territoire. L'axe « Mobilité » suggère très explicitement des solutions alternatives à la voiture individuelle et tend à remettre clairement en question sa place et sa part dans les équilibres modaux. En ce sens, l'écoquartier induit potentiellement une réorganisation qui n'est pas sans conséquences du point de vue des foyers et des individus, en particulier parce que les deux écoquartiers se situent dans des zones en périphérie de l'hyper-centre c'est-à-dire se considérant aussi comme les plus dépendants de la voiture.

Selon l'éloignement ou la proximité des principaux lieux d'attraction (professionnels, scolaires, services, loisirs, commerces), ils décrivent des arbitrages plus ou moins importants qui visent à concilier au mieux qualité de vie et gestion des nécessités de déplacements. La maturité sur la

---

<sup>39</sup> PEREC G., *Espèces d'espaces*, Paris, Galilée, 1974, p.113.

<sup>40</sup> Pour plus de détails sur la Charte des Écoquartiers, voir le document du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement présenté dans les annexes.

question des mobilités s'explique par l'obligation pour les ménages de trouver une organisation satisfaisante, du point de vue de la qualité de vie et des contraintes à gérer. Qu'il s'agisse d'un changement de transport ou encore d'une organisation des déplacements qui a pu être repensée.

Les propositions en matière d'aménagement du territoire et de rééquilibrage entre les modes de transport doivent tenir compte des réalités de terrain, celles avec lesquelles les ménages composent chaque jour. Il n'y a pas, dans leurs propos, d'objection de principe à la mobilité douce ou durable mais plutôt, comme nous l'avons déjà signalé, un rappel de principe de réalité. Et ce d'autant, qu'il nous faut souligner que pour le moment les critères techniques associés à la mobilité durable et/ou douce ne sont pas réunis sur les quartiers considérés. Les pistes cyclables sont très peu développées (voire inexistantes), les zones à 30km/heure ne sont pas effectives. Dès lors, il semble difficile pour les habitants et usagers de mettre en place une mobilité raisonnée.

*« De toute façon, c'est automatique : c'est la voiture. Ben il y a rien ! Je ne vais pas prendre le bus, il n'y en a pas. Ben oui, je ne veux pas être méchant, mais quand il pleut, on n'a pas envie de se tremper pour prendre un bus, ce n'est pas la peine : je préfère aller dans mon garage prendre la voiture, je sors je ne prends pas l'eau ».* (Locataire, Monconseil, Tours)

*« A Angers si vous n'avez pas de voiture... vous faites quoi ? Si vous allez travailler à l'Atoll<sup>41</sup> par exemple, en habitant ici, si vous allez travailler à l'Atoll, il y a plus d'une heure de transport en commun pour aller à l'Atoll. En voiture vous en avez pour 10 minutes »* (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers).

*« Pour aller travailler en voiture j'en ai pour 20 minutes et en tram j'en avais pour 45 minutes. »* (Locataire, Plateau de la Mayenne, Angers)

*« Pour une famille qui a des enfants en bas âge où il faut aller les chercher à la crèche, et à l'école... la voiture est pratiquement indispensable »* (Locataire, Monconseil, Tours).



Plateau des Capucins (Avril 2013)

<sup>41</sup> Centre commercial situé à Angers-Ouest à Beaucouzé.



Ainsi, comme le stipulait la recherche sur la mobilité dans les écoquartiers<sup>42</sup>, « *il est urgent que la mobilité se transforme, aussi ces initiatives d'écoquartiers qui éclosent un peu partout peuvent apparaître comme l'opportunité de réfléchir et d'élaborer de nouveaux modes pour se déplacer. L'écoquartier permet dans une certaine mesure de s'affranchir des contraintes territoriales que constituent les réseaux historiques pour accélérer le changement des mobilités. La mobilité n'a de sens que dans l'espace, aussi ce laboratoire de l'espace urbain que constitue l'écoquartier semble un outil intéressant afin de faire émerger une mobilité plus durable* »<sup>43</sup>.

Cependant, ce changement de pratique semble encore lointain aux habitants rencontrés. Que cela soit à Monconseil ou sur les Hauts de Saint Aubin, l'automobile reste un outil indispensable. S'ajoute à cette place prédominante, le manque de places de stationnement. Le respect de la règle d'une place de stationnement par logement est certes appliqué par les bailleurs mais finalement, cette règle ne correspond pas à la réalité sociale car nous sommes dans des zones de forte motorisation en marge du centre-ville. Ces deux aspects sont des freins importants quant à la mobilité durable.

*« Là où on a été contraint et la ville a été contrainte et à ses dépens d'insister sur cet aspect écoquartier c'était sur la problématique du stationnement. Où rapidement, les habitants se sont retrouvés face à des problématiques de stationnement faute de place et là il y a eu toute une communication axée sur 'vous n'êtes pas dans un quartier dit classique vous êtes dans un écoquartier et donc la place de la voiture dans un écoquartier qu'est-ce que ça veut dire, comment c'est géré, comment les flux de stationnement sont gérés. Les habitants ils ne comprennent pas car eux ce qu'ils voient au quotidien, c'est pouvoir se garer en bas de chez moi, comment je vais descendre mes courses et puis moi je ne veux pas tourner 3 fois autour du quartier pour trouver une place quoi. Il y a des parkings mais ils ne sont pas suffisants. Nous on a des parkings souterrains qui sont pour les deux tiers presque vacants parce que c'est un loyer en plus que l'on ne peut pas imposer en plus du loyer logement car par la loi on est obligé de dissocier les deux et liberté est donnée au locataire d'avoir le choix de prendre un garage ou de ne pas prendre un garage. Un garage c'est 35 euros par mois rapporté à l'année, et bien il y a des familles où un budget de 400 euros à l'année, c'est pas rien. Donc il y a des gens qui font le choix de ne pas avoir de garage et beaucoup on fait ce choix sauf qu'à l'extérieur les places elles sont insuffisantes. Et puis on voit bien comment les gens fonctionnent, si ils rentrent le midi pour manger, ils veulent se garer en bas, quand ils rentrent des courses, ils veulent se garer en bas. Ils ne veulent pas aller se garer à 200 mètres même si il y a un parking gratuit qui est de l'autre côté de la voie ».* (Bailleur social, Angers)

*« Mais là-dessus, ce n'est pas simple parce qu'on le voit sur le stationnement où dans le projet tel qu'il a été conçu par Castro où la voiture n'a pas sa place sur l'espace public (...) sauf qu'au final on a fait une étude il y a 2 ans qui montre que le taux de motorisation il est plus élevé dans ce quartier-là que dans les autres quartiers. Alors c'est un hasard mais cela prouve bien que les gens ne viennent pas là parce que c'est un projet particulier et pour le coup ils ne comprennent pas qu'il n'y ait pas plus de places en extérieur pour mettre leur véhicule. (...) mais on est revenu en arrière en disant, à un endroit où on devait faire du logement, on a dit stop on va y faire du parking. »* (Adjoint au quartier, Angers)

---

<sup>42</sup> C. CORNEIL, A. DELZANT, L. DRAPIER, M. MOLINO, *La mobilité durable dans les écoquartiers*, Institut CDC pour la Recherche, Master STU Sciences Po, 2010

<sup>43</sup> Idem

« A écouter, ça devait être un quartier calme, je peux vous dire que pour l'instant c'est un vrai défilé de voiture ! [...] Alors il faut pas parler de pollution, parce que vous vous promenez là, quand il y a les heures de pointe, c'est au secours ! Ah, il y a du people ! » (Locataire, Monconseil, Tours)

« Pour moi il en est totalement dissocié, totalement. [...] Je trouve qu'on est un peu à l'écart de tout quand même : celui qu'a pas de voiture, pour habiter ici, je le plains ! C'est vrai, il faut être honnête : celui qu'a pas de voiture, je sais pas comment il peut faire pour aller faire ses courses. Même une mamie, pour prendre le bus elle a du boulot ! » (Locataire, Monconseil, Tours)

Au centre des écoquartiers, c'est le tramway qui pourrait constituer un levier pour une mobilité durable. Mais que cela soit à Tours ou à Angers, pour les habitants, le tramway est perçu avant tout comme une opportunité d'installation mais rarement comme une alternative modale.

« Et il y aura en 2015 une ligne de tram. Ici, c'est juste mon lieu d'habitation, je vais en centre-ville pour les courses en 15 mn en tramway. J'ai vécu avant en maison et j'aimerais y retourner. L'insonorisation de l'immeuble est défailante. Le Plateau Mayenne est plus calme qu'ici. Je ne suis pas vraiment intégrée dans la vie du quartier. Je n'ai pas le temps d'aller aux réunions de quartier et les fêtes ne m'intéressent pas. » (Locataire, Plateau des Capucins, Angers)

Justifie une jeune maman quant à son arrivée aux Capucins.

Le désintérêt des habitants peut aussi être la conséquence d'une sous-information. La mobilité concerne toutes personnes résidant dans un quartier, le citoyen y est donc sensible d'office car cela le touche dans son quotidien. Elle peut donc être un levier de premier ordre pour sensibiliser les habitants. Connaître l'avis de cette population, la sensibiliser en amont est donc une option réalisable qui n'est pas encore assez envisagée par les maîtres d'ouvrages et aménageurs.



Les Hauts de Saint Aubin, Avril 2013.



Monconseil, Octobre 2013

Les habitants ne doivent pas être perçus comme un obstacle à la mise en place d'un projet mais plutôt comme un acteur qui peut permettre de développer des solutions de mobilité durable. Les porteurs de projets doivent nécessairement faire un travail en lien avec les futurs habitants, usagers et riverains.

*« Bah le tramway il a été fait parce qu'on construisait un nouveau quartier. Le tramway, c'est le résultat de discussions entre le maire d'Avrillé, le maire d'Angers, essentiellement les deux d'ailleurs, et Cofiroute. En fait, ça date d'il y a presque 10 ans. On est quelques-uns sur le quartier à s'être bagarrés pour qu'il y ait la couverture de l'autoroute du contournement nord d'Angers (...). Il y a eu à cette époque-là des réunions à la Préfecture (...) avec un urbaniste de Lyon, la Mairie et Cofiroute et donc en fait on savait et on a bien compris comment ça se passait. C'est à dire « tu me donnes ton terrain d'aviation – le terrain d'aviation était à cheval sur la commune d'Angers et d'Avrillé – je fais passer mon autoroute et pour justifier de l'urbanisation, on fait passer le tramway. Le tramway s'il passe là (...) parce qu'il y a une opération juteuse menée par la Mairie d'Avrillé et la mairie d'Angers ». (Propriétaire, Les Capucins, Angers)*

Autre thématique qui nous semble fondamentale pour comprendre comment un écoquartier s'inscrit sur un territoire et comment un tel projet urbain peut influencer les modes de vie : la question de la densité.

#### **8.4 La densité : conception, perception et vécu**

La densité présentée dans le cahier des charges et celle perçue par les habitants n'ont que peu de correspondance. Au niveau de la conception technique, la densité correspond à un ensemble de chiffres et à la mise en place d'habitat de hauteur dite raisonnable mais réglementée (R6 au cœur du territoire et R1 à ses marges). A niveau de densité égale (Exemple Plateau de Mayenne et les Capucins), les représentations et perceptions des habitants et usagers sont contradictoires.



Les Hauts de Saint Aubin, Avril 2013.

### Différence entre les perceptions et les chiffres

Le quartier Monconseil est majoritairement constitué de logements collectifs allant jusqu'à six étages. Lors des entretiens, nous avons noté une forte réticence pour cet aspect dense et collectif des logements. Pour comparaison, l'écoquartier de Monconseil a une densité de 80 log/ha alors que la moyenne de la ville de Tours est de 38 log/ha. Selon les résidents, les immeubles sont massifs et manquent d'aération. Leur conception en U crée un vis-à-vis de balcon qu'ils trouvent gênant et tous se demandent jusqu'où les constructions vont s'étendre (on voit ici un manque d'information sur l'évolution du quartier et les futurs projets de construction prévus dans le court terme).

*« Moi ce qui me gêne ici c'est d'avoir autant de voisins, on va être 3000, toutes les infrastructures ça va être terrible quoi ; les bagnoles, les machins, heureusement qu'il y a le tramway, moi je suis une pro du transport en commun, moi je n'aurais pas choisi cet endroit si je n'avais pas eu l'opportunité. Moi j'aime bien les petits quartiers anciens et tranquilles de Tours centre ». (Propriétaire maison individuelle, Monconseil, Tours).*

*« On n'a pas cherché ailleurs parce qu'on vient de s'installer (2 mois) mais je n'y ferai pas des vieux os, je ne me projette pas du tout et puis il faut reconnaître que c'est que du béton partout ! Ça on l'avait vu hein quand on est arrivé on le savait mais c'est que ça construit dur ici ! » (Locataire, Monconseil, Tours)*

Cette question de la densité résidentielle et de ses représentations peut être lourde de conséquence sur le vécu des individus. En effet, la densité est associée à la concentration qui

elle-même est synonyme de « cité <sup>44</sup> ». Dans un contexte de ville de province telle que Tours et Angers, la « cité » telle qu'entendue est perçue d'une façon négative et ce d'autant plus lorsque les premiers habitants sont relogés par les bailleurs sociaux (Exemple de Verneau à Angers et du Sanitas à Tours). La question que soulèvent alors bons nombres d'interlocuteurs est celle du devenir de ces quartiers : des cités de banlieue ?

A propos de la densité, deux regards contradictoires renvoient à la tension entre « se loger » et « habiter » : le regard des habitants et celui des extérieurs au quartier.

Le regard des habitants oscille entre surprise et fatalisme. La densité reste un sujet à part entière lorsque l'on vient s'installer dans ces quartiers. Même si pour de bonnes ou de mauvaises raisons, les habitants déclarent s'y être habitués ; cette question de la densité construit un imaginaire qui s'éloigne de la nation d'écoquartier et peut-être aussi un frein vers de possibles mutations de modes de vie.

*« On est dans une zone compacte. On se sent noyé. On est perdu, noyé. Il n'y a pas de maisons de ville. On ne s'attendait pas à ça » (Propriétaire née dans le quartier, Monconseil, Tours)*

*« Je trouvais que ça poussait comme des champignons, que dès qu'il y avait un champ on construisait un immeuble... Moi je suis arrivée à Angers en 2008, c'était un champ à côté, il n'y avait rien du tout, ils ont commencé à construire... on voyait ça de l'extérieur et on se demandait à quel moment cela allait s'arrêter. On se disait qu'ils étaient en train de refaire une cité où il y allait avoir une population très dense et dans 10 ans ça ne sera plus vivable car les choses auront été dégradées etc... Voilà moi c'est ce que je pensais de l'extérieur. **Et donc c'est au moment de la visite que votre vision a changé ?** Oui effectivement, j'ai changé d'avis car j'ai trouvé qu'en fin de compte c'était assez bien fait dans le sens où ce n'est pas bruyant du tout. Ce que j'aime bien c'est que ce sont des petites unités. C'est vrai que c'est dense, qu'il n'y a pas beaucoup de place mais en fin de compte les gens vivent à l'intérieur... C'est à dire que ça fait un peu des cercles ou des carrés d'appartement qui s'imbriquent les uns aux autres et à l'intérieur c'est piéton, il n'y a pas de voiture. Les terrasses sont faites de façon à ce que l'on ne voit pas son voisin donc c'est intéressant. » (Locataire, Les Hauts de Saint Aubin, Angers)*

Situation d'autant plus singulière à Angers sur les Hauts de Saint Aubin, où cette question de la densité permet aussi aux habitants de se justifier quant à leur choix de lieux de vie. La densité est réservée aux autres, elle ne concerne pas « notre quartier ». La densité des zones environnantes, celle constatée sur les Capucins par des habitants du Plateau de la Mayenne, favorise une perception positive de leur propre quartier, certes encore en chantier, mais qui à terme ne rencontrera pas les regards critiques médiatiques des zones en périphérie.

*« On a visité là-bas, on a visité des appartements, des maisons... et, ne serait-ce que d'être dans la rue, on avait l'impression d'être oppressé. C'est trop tassé, il y a des maisons, elles sont vraiment... Enfin, ici elles sont quand même les unes à côté des autres mais on a l'impression que c'est aéré. Là-bas vous êtes serré quoi. Vous avez le trottoir et directement les immeubles, le trottoir et directement les maisons. Y a pas d'espaces verts... » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers).*

---

<sup>44</sup> Non pas dans le sens du terme grec *polis*.



## Le regard des « extérieurs » (riverains, visiteurs et usagers)

La densité n'est pas perçue par tous de la même façon. Les plus critiques finalement ne sont pas tant les habitants que les usagers en transit c'est-à-dire toutes et tous qui n'habitent pas les quartiers et qui portent un regard critique sur les formes architecturales qui dans leurs représentations ne correspondent pas au changement. Ces représentations, il faut le souligner, participent à une vision négative des écoquartiers. On assiste à la construction sociale de zones de relégation.

*« Je suis surprise par les bâtiments trop près les uns des autres. Comment on peut respirer ? C'est haut, c'est gros ! C'est énorme les constructions ! Qu'est-ce que ça va donner en termes de vivre ensemble tous ces ilots ? La distance entre les immeubles ... ce n'est pas large. C'est étouffant. C'est des gros blocs. Quand on est dans la cuisine, on voit la cuisine du voisin de l'autre côté de la rue. »* (Animatrice Maison de Quartier Les Hauts de Saint Aubin, Angers)

*« Dans vos relations amicales, celles qui ne dépendent pas de votre lieu de travail, avez-vous déjà entendu des gens dire « j'aimerais bien habiter dans ce quartier » ? Non, c'est le contraire. J'entends davantage des gens dire « Oh là, là, qu'est-ce qu'ils sont en train de construire ? Qu'est-ce que c'est moche... c'est haut... ». Et c'est là que je leur dis que moi j'y habite et que je m'y trouve pas mal. Mais j'entends toujours du négatif et finalement, c'est la densité qui ne plaît pas aux gens, a priori ».* (Locataire, Les Capucins, Angers)

Le regard ambivalent de deux acteurs institutionnels, tels que le soulignent les extraits ci-dessous, ne permet pas d'avoir une vision claire de cette question de la densité. C'est à croire que ces nouveaux lieux de vie, considérés comme des nouveaux modes de vie, ne sont finalement réservés qu'aux autres, au sens anthropologique du terme : l'autre comme catégorie repoussoir.

*« Le projet de Castro n'était pas de faire des lotissements d'isolés mais au cœur de village d'où la densité qui est finalement une densité de ville. »* (SARA, Angers)

*« Vous habiteriez dans l'écoquartier ? » Joker. Non, je trouve qu'il y a vraiment de la densité. La résidence des Chalets, je trouve ça très dense. Autant sur le plateau de la Mayenne, ce que l'on va livrer, je trouve ça très agréable parce que du coup je trouve qu'il y a un peu plus de perspective et c'est moins dense. C'est aussi la configuration de l'espace et la proximité de la ligne de tramway qui est plus proche que l'île des Chalets. Si je devais choisir je me verrais sur le plateau de la Mayenne que sur le plateau des Capucins. »* (Bailleur social, Angers)

Notre analyse de cette question nous conduit à nous interroger sur l'acceptabilité sociale de la densité. Comment faire accepter la densité ? Comment contribuer à l'acceptation de cette densité ?

La densité, dans les représentations sociales, renforce les questions posées à propos de la mixité sociale. Ce qui est dense correspond aux logements collectifs et sociaux donc à une vision plutôt négative d'un quartier. La densité, de manière symbolique, évoque la banlieue<sup>45</sup>, la cité, cette logique des grands ensembles et des zones de relégation par la mise à distance de

---

<sup>45</sup> Banlieue signifiant « être au ban », à l'extérieur de.

la centralité de la ville. Ce qui à termes, peut créer des formes de stigmatisation, de mises à l'écart.

L'acceptation de la densité et donc aussi par ricochet de la mixité sociale ne peut être opérationnelle que si les espaces publics sont appréhendés et construits comme des espaces de partage, de transfert.

Ainsi, la conception de ces espaces constitue un enjeu majeur car elle conditionne en partie le fonctionnement social et urbain des quartiers. En effet, les espaces publics favorisent les interactions sociales et la mixité sociale. Dans la mesure où les écoquartiers visent eux-aussi à défendre la mixité sociale, il faut donc accorder une grande attention à ces espaces tout au long des phases de construction des quartiers. Les zones de friche durant les chantiers ne favorisent pas les interactions et construisent peu à peu des quartiers non pas en devenir mais plutôt laissés à des formes d'abandon.

La qualité urbaine ne doit pas être seulement jugée en fonction des fonctionnalités qu'elle offre, de la commodité des déplacements, du stationnement des voitures, des possibilités de faire ses courses et de se distraire. Elle doit aussi se juger en fonction des ambiances urbaines qu'elle produit et des supports qu'elle offre au développement de l'animation et de la vie sociale, au déploiement des échanges et des interactions sociales.

Nous constatons dès lors un manque frappant de pédagogie face à l'étalement urbain qui correspond, une fois encore, à l'absence d'une vision collective des écoquartiers et de leur mode de vie.

*« On ne voit pas très bien comment venir sur Saint Aubin, ça manque de stationnement. Pour les gens qui y vont, il y a beaucoup d'interrogations à cause des rues étroites, il n'y a pas d'espaces verts derrière les immeubles. Beaucoup veulent repartir, pour des propriétaires qui trouvent les appartements trop petits et pour des locataires idem qui sont obligés de revendre leurs meubles. Et, les enfants doivent jouer dans la rue. (...) Le quartier a du mal à se projeter dans l'avenir, il y a une stagnation du fait de la conjoncture économique. (...) Pour les informations, on ne sait pas si elles passent. A la Maison de Quartier, il n'y a pas assez de bénévoles. Les informations sont faites par les bailleurs, la Mairie, le CSF, la régie de quartier, et donc il y a un manque de cohérence. (...) Il est difficile de faire venir des commerces parce que les emplacements sont chers. » (CSF, Confédération Syndicale des Familles, Angers)*

L'écoquartier devrait être un aménagement neuf où se réfléchit une manière de vivre respectueuse de notre environnement, comme le souligne l'ensemble des textes à son propos. Cela devrait être aussi une occasion de déculpabiliser les habitants dans leur quotidien en leur montrant qu'habiter dans un écoquartier est une démarche vertueuse en elle-même. L'écoquartier doit offrir la possibilité de faire adhérer l'ensemble des citoyens à une démarche réfléchie sur le développement durable au quotidien. L'écoquartier est une occasion d'imaginer un aménagement respectueux de l'environnement, et les habitants doivent comprendre qu'ils en sont les acteurs principaux, par leur simple résidence dans ce lieu. Par ailleurs, l'ensemble des habitants est fait des nouveaux arrivants dans le quartier, aucune habitude de déplacements n'aura donc été prise qu'il faudra travailler à défaire. L'usage des

modes actifs peut donc être facilité par cette nouveauté des habitants, plutôt que d’agir sur l’inertie d’habitudes déjà installées. Ces nouvelles habitudes peuvent être la preuve que le citoyen est l’agent novateur dans son quartier, sans le contraindre à agir de manière durable.

*« Les objectifs sont bons mais la ville n’a pas mis les moyens pour accompagner les gens au fil de l’eau. La maison de projet n’a été qu’un outil administratif. Il aurait fallu écrire un projet avec les habitants mais la ville a écrit un projet administratif » (Association Habitants, Angers)*

## 9. Une question sensible, l’information, l’échange, le partage : quelle politique de communication ?

On a vu dans les chapitres précédents que les informations sont actuellement limitées, même insuffisantes et peu opérationnelles pour sensibiliser et expliquer aux futurs habitants, mais aussi à ceux des villes étudiées, les mutations produites par la création d’un écoquartier.

Mais, là encore, comme dans beaucoup d’autres situations (entreprises, institutions, ministères, etc.), des responsables s’en tiennent à une politique d’information et de communication trop souvent descendante. Il leur semble que des plaquettes, bien faite au niveau esthétique (photos couleurs nombreuses, polices de caractère bien lisibles, par exemple voir L’Actu, magazine des locataires, Tours Habitat qui présente l’identité visuelle nouvelle : vert pour l’environnement, bleu qui évoque la Loire et le Cher, etc.), des panneaux sur des trottoirs, quelques réunions publiques, un espace d’accueil (celui des Capucins fonctionne à des horaires peu pratiques) et un site internet doivent répondre aux interrogations potentielles des citoyens.



Les Hauts de Saint Aubin



Monconseil

Mais, on est en droit de se demander si les autorités responsables déploient alors une politique d'information et de communication qui assurent ses objectifs afin que la notion innovatrice d'écoquartier soit comprise et surtout réappropriée par la population et que celle-ci contribue effectivement à la vie de ce quartier.

Quel effet peut avoir la démarche d'information mise en œuvre par la municipalité d'Angers ? Si l'on écoute ce qui nous est indiqué lors d'un entretien.

*«Un guide de bonnes pratiques, notamment en matière de déchets, avait été édité par la mairie et distribué aux nouveaux habitants des Capucins comme de Mayenne. La SODEMEL contacte systématiquement la mairie quand un nouvel immeuble est livré, pour que la mairie prenne contact avec les nouveaux habitants et fasse ce travail de sensibilisation. Ces services municipaux sont aussi présents lors de la fête annuelle de quartier « pour donner une petite valisette avec tous les documents »*

Peut-on penser que cette distribution ponctuelle et plus ou moins aléatoire, puisque il n'est pas certain que tous les habitants soient présents, permettra une écoute et une implication de ceux-ci suffisante pour contribuer à l'animation de l'écoquartier des Hauts-de-Saint-Aubin ? Alors, que cet objectif nécessite un cheminement permanent et régulier, même un nouage pérenne entre ces services municipaux et les habitants, par des échanges fréquents, par des rencontres informelles, par une information ascendante et descendante.

Au travers de différents entretiens, nous n'avons pas perçu une participation forte à cette vie de quartier, en devant prendre en compte, l'arrivée récente de la plupart des habitants. C'est ainsi qu'une jeune maman d'une fillette de 4 ans déclare ne pas rejoindre la fête de quartier qui se déroule en juin au pied de son immeuble.

*« Ici, c'est juste mon lieu d'habitation, je vais en centre ville pour les courses, en 15 mn en tramway. »*

C'est la seule dimension locative qui est mise en avant dans ce propos ou dit autrement loger plutôt qu'habiter.

*« Habiter ne veut pas dire « avoir un logement ». Un logement, à proprement parler, ce n'est rien d'autre qu'un local, c'est-à-dire une boîte dans laquelle on peut insérer des objets et des corps. Ainsi, en langue française, on peut dire « loger une balle dans la tête » pour signifier précisément l'acte de faire entrer ou pénétrer à l'intérieur. Par où l'on voit que le terme « loger » signifie uniquement contenir. En ce sens, il n'est pas faux de dire qu'un appartement est un logement puisque c'est une boîte, aussi décomposée soit-elle, capable de contenir un ou plusieurs corps humains. Mais, de ce point de vue, un cercueil est lui aussi un logement. »<sup>46</sup>*

Pour les actifs vivant dans ces écoquartiers, cela consiste plus ou moins à les utiliser à l'instar de résidences d'ortoirs qui entourent beaucoup de villes. D'autant plus que dans leur très grande majorité, si ce n'est dans leur totalité, ces habitants travaillent soit dans d'autres quartiers d'Angers ou de Tours, soit dans d'autres communes de l'agglomération angevine ou tourangelle.

Aussi, peut-on s'interroger quant à l'attribution du prix « Qualité du projet à la vie de Quartier » pour Monconseil à Tours en novembre 2011, étant donné que cette vie est encore minimale. Quel est le but de ce type de labellisation ? Les habitants ne risquent-ils pas en mesurant l'écart entre le prix décerné et le quotidien de développer un certain scepticisme quant au quartier ? Ces différents prix n'auraient-ils pas alors uniquement une vertu incitatrice destinée aux édiles ?

Les immeubles et les appartements sont appréciés du fait des espaces disponibles, dont des terrasses ou des balcons, de la qualité des matériaux et des niveaux de loyers ou de prix d'acquisition. Mais, nous n'avons pas observé de tropisme particulier pour l'écoquartier. Excepté pour le cas des Près qui réunit des personnes volontaires pour faire construire un petit ensemble d'immeubles répondant aux normes du Développement Durable et à la charte des écoquartiers. Expérience singulière qui entraîne l'adhésion d'une responsable de l'aménageur Sodemel. Ce qui l'amène à distinguer les motivations et les attentes des habitants, selon qu'ils sont à l'Ecoquartier Les Près ou sur le plateau de la Mayenne.

*« Les Près. Ça c'est de l'écoquartier, là je suis d'accord ».*

Elle le distingue de la zone du Plateau de la Mayenne, dont les habitants ne sont pas dans une telle démarche de construction collective de leurs logements, et pour qui l'argument

---

<sup>46</sup> *La première idée importante à relever, c'est que l'habitation n'a rien à voir avec le logement. Entendez : le fait d'habiter n'a rien à voir avec le fait d'être logé. Occuper un logis, ce n'est pas habiter.» Stéphane Vial, sur le numérique, le design, le reste, [www. Reduplikation.net](http://www.Reduplikation.net)*



écologique n'a absolument pas la même place dans le choix.

*« Voyez par exemple on a essayé de dire « voilà, vous venez ici... (Plateau de la Mayenne) Y a les conteneurs enterrés, vous faites les tris, vous allez venir ici, y a la chaufferie bois, etc.... », Mais quand vous allez interroger les gens, là, demain, je suis sûre que vous leur parlez de la chaufferie bois... [...] Les gens, on les a pas rencontrés, enfin voilà, on a pu les informer par un moyen, par un autre... Puis, même nous, la chaufferie bois on l'oublie, quoi... »*

*« Mais... Là (Les Près) c'est vraiment la volonté des gens qui... Ils ont construit leur projet avec le Val de Loire, ils avaient cette volonté-là. Les gens qui sont ici... (...) Ils viennent pas ici plus parce que c'est... Alors si, ce qui fonctionne bien, c'est le tramway, quoi. (...) Mais ils vont pas venir parce qu'il y a la chaufferie bois, parce qu'on fait le tri sélectif, parce que les bâtiments sont BBC... Alors ça... »*

Ainsi, à Tours comme à Angers, on observe que la motivation « environnementale » n'a pas présidé aux choix par les habitants pour l'écoquartier. A côté des facteurs financiers (loyers de niveau à peu près équivalent, baisse effective des dépenses d'énergies), on ne peut déceler lors des entretiens une appétence certaine et fondée pour un autre mode de vie.

Cette appétence ne peut advenir mécaniquement. Le désir conscient pour vivre dans un écoquartier résulte d'une sensibilisation à des comportements en rupture avec beaucoup d'habitudes : privilégier les transports en commun (bus, tramway) ou la marche à la voiture, développer les relations de voisinage par des activités associatives, partager des espaces afin d'accepter des différences sociales et culturelles, renforcer les liens sociaux, exercer pleinement sa citoyenneté. Ce qui se manifeste par le seul fait d'emménager dans un écoquartier. C'est ici que l'on peut estimer que l'information existante ne parvient pas actuellement à intéresser et à motiver les habitants et ceux à venir.

Il est nécessaire de préparer ces personnes aux changements générés par un écoquartier et donc de ne pas focaliser que sur les économies d'énergies. Démarche qui ne semble pas être suffisamment opérée ou même suffisamment entendue.

Au moment des entretiens, nous n'avons pas identifié d'espaces publics stimulant les rencontres quotidiennes ou plus aléatoires, d'autant plus que les commerces sont encore rares. Le seul espace ouvert de rencontres actuellement est la laverie sociale située à proximité du secteur de Verneau (Angers) en cours de démolition-reconstruction. Verneau, territoire stigmatisé, fait tampon entre le Plateau des Capucins et le Plateau de la Mayenne.

Aussi, les moyens d'une communication effective, mettre en commun un espace de délibérations, d'échanges et de confrontations<sup>47</sup>, ne sont pas mis en œuvre, ce qui freine une participation concrète et utile des habitants. Absence qui est pointée et critiquée par un retraité résidant à proximité de l'ensemble Les Près et qui au titre de la Structure d'Animation du Quartier (17 janvier 2013) écrit à la Mairie :

---

<sup>47</sup> Jürgen Habermas, *Théorie de l'agir communicationnel*, Ed. Fayard, 1981

« La municipalité avait pris un engagement tout à fait louable (auquel je m'étais associé en acceptant même de figurer sur la liste électorale de 2008). Il visait à « Ecrire AVEC les habitants un projet de leur quartier, ce qui était un beau challenge.(...).Mais, en sortant en septembre 2012, un document de communication écrit par vos seuls services, vous avez volontairement évacué l'étape la plus importante : celle qui permet de construire de « bonnes fondations » étape indispensable avant l'arrivée des autres « corps de métiers » et qui permet surtout de mettre en mouvement un plus grand nombre de personnes. C'est dommage. (...).Après avoir supprimé, en catimini, le collège associatif des conseils de quartiers en septembre 2011, ce qui était le signe d'un recul pour la démocratie participative de quartier, vous persistez dans votre stratégie de dérouler vos idées (-qui sont souvent bonnes dans certains domaines-) sans vous inquiéter de la faible participation des personnes (individuelles et collectives). C'est comme si le plus important était surtout d'en parler. C'est vrai qu'on constate une évolution de la société vers plus d'individualisme, plus de « consommation », ce constat doit justement nous inviter à faciliter la participation dans le Vivre Ensemble sur un quartier. » (Propriétaire maison individuelle, Plateau des Capucins, Angers)

Ce regard critique est confirmé par une élue d'Angers qui au titre de ses responsabilités souligne les insuffisances et même les erreurs en termes d'information et de communication.

« Très clairement, c'est moins un manque d'information qu'un mode de communication à revoir. On s'est aperçu que depuis longtemps on communiquait sur le quartier à long terme. On s'est rendu compte qu'il fallait arrêter de présenter des plans qui présentent le quartier dans 20 ans parce que du coup c'est difficile de s'y projeter quand on y habite déjà et que l'on est les premiers habitants et que l'on subit les travaux, le chantier, les commerces ils n'arrivent pas tout d'un coup... ça va mettre du temps à ce qu'ils s'installent et pour le coup ça crée des attentes. Donc là-dessus c'est clair que l'on a bien vu la nécessité de communiquer sur du court terme. Les Hauts de Saint Aubin ça sera quoi en 2013, ça sera quoi en 2015, ça sera quoi en 2020... de manière à ce qu'ils puissent plus facilement se projeter dans ce quartier qui est en construction sans que l'on ait cette vision du quartier dans 20 ans. D'autant que qui plus est avec la crise on voit bien qu'il n'évoluera peut-être pas comme et aussi rapidement que l'on aurait voulu. Ça c'est une première chose. La deuxième chose en termes de communication, on voit bien qu'il y a les promoteurs et qu'ils ne revoient pas tellement la communication que l'on aimerait qu'ils renvoient parce que eux leur but c'est de vendre et du coup ils ne disent peut-être pas tout ce que l'on aimerait qu'ils disent. Et donc pour ça le choix qui a été fait sur l'ensemble des 2 quartiers urbanisés c'est d'avoir des points info au cœur même du quartier. On avait une maison du projet qui communiquait sur le projet mais c'est d'aller au-delà et de faire sorte que les promoteurs puissent s'installer dans ces points info, donc on en a un quartier Mayenne qui est déjà ouvert et qui s'appelle l'espace Boselli et on en aura un à partir de cet été ou de la rentrée près de la place de la Fraternité qui est le cœur de ce quartier où la Sara va s'installer de manière à avoir vraiment un endroit où les habitants peuvent trouver de l'information quotidienne à la porte de chez eux. Trouver de l'info sur le quartier, trouver de l'info sur les promoteurs... avoir de l'information au cœur du quartier ». (Adjointe au quartier, Angers)

Serait-ce la temporalité singulière qui affecte l'émergence d'un écoquartier qui génère les déceptions, même des formes de retraits (l'« exit » qu'a analysé Albert Hirschman<sup>48</sup>) chez les habitants ? Entre les premières prises de décisions municipales, les appels d'offres, les travaux initiaux, les mises en chantier aux rythmes obligatoirement désynchronisés par rapport à ceux des populations concernées ou non directement par le projet d'un écoquartier, il leur est

<sup>48</sup> Hirschman Albert O. *Défection et prise de parole. Théorie et applications*, Fayard, 1995

difficile d'imaginer des perspectives à dix ans et elles ne peuvent attendre la réalisation d'objectifs aussi lointains. Comme la même élue le relève, marquant ainsi sa compréhension de la situation, peut-être la seule membre de l'institution lucide sur les réactions des habitants.

*« Mais parce que les gens ne s'approprient pas... en fait, on a une longueur d'avance, je pense, sur ce que sera la ville demain. Et pour le coup les habitants ont du mal à s'adapter à des normes qui peut-être nous paraîtront normales, logiques dans 15 ans, dans 20 ans ou dans 10 ans mais aujourd'hui elles ne sont pas acceptées. On leur dit vous habiteriez en centre-ville ... mais ils nous disent on est venu parce que c'est un peu la campagne ».*

Alors que la participation effective et large est la condition nécessaire à une démocratie de quartier. Ce à quoi se réfère la lettre de la Structure d'Animation du Quartier.

*"Ce qui compte pour l'acquisition et l'exercice de la liberté, ce n'est pas l'appropriation d'un espace privé qui m'assure de la libre disposition de mon corps, mais la prise de l'espace public. (...).Il n'y a de liberté que citoyenne, autrement dit la liberté personnelle en fonction des libertés publiques et elle peut d'autant mieux s'exercer qu'elle se déploie dans l'espace public dont la ville est la configuration par excellence." <sup>49</sup>*

---

<sup>49</sup> Jean-Paul Dollé, *L'inhabitable Capital*, Ed. Lignes, 2010

## Conclusion et pistes de réflexion

Les observations et les entretiens réalisés sur les deux écoquartiers, Monconseil à Tours et Les Hauts de Saint-Aubin à Angers, complétés par la lecture et l'analyse de nombreux documents (revues scientifiques, ouvrages, articles de presse) nous permettent d'estimer que ce label d'« écoquartier » est ambitieux confronté aux réalités du terrain.

En effet, plusieurs facteurs le démontrent. Facteurs que l'on propose ici sans pouvoir être exhaustif, d'une part, et, d'autre part, en n'énonçant pas de jugement, ni provisoire, ni définitif. C'est bien plutôt un regard critique, dans le sens étymologique de ce vocable<sup>50</sup>, que nous portons en souhaitant qu'il ait des effets constructifs.

Car, nous prenons en compte que Monconseil et Les Hauts-de-Saint-Aubin sont récents et ne devraient connaître leur plein développement qu'à l'échéance de 4 à 5 ans au minimum, comme le prévoient tant les édiles, les aménageurs, les urbanistes et même certains habitants.

A l'heure actuelle, ces deux écoquartiers ne peuvent être considérés comme des modèles reproductibles car encore émergents, peu habités et peu équipés en services publics, en commerces et en entreprises. En contrepoint, nous n'avons pas constaté que des écoquartiers sis dans différentes villes répertoriées dans la plaquette de la Caisse des Dépôts « *Contribution à la ville durable* » (Grenoble, Nantes, Rennes, Montpellier, Lyon, etc.) aient eu une certaine influence sur les politiques d'information et de communication à Tours et à Angers. Et ce, malgré le grand nombre de textes proposant un guide de bonnes pratiques ; surtout pour ce qui est la participation effective des habitants.

Les critères définissant un écoquartier sont issus essentiellement de la Charte citée plus haut et que l'on peut rappeler par les cinq principaux objectifs :

- ✓ Promouvoir le vivre-ensemble,
- ✓ Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables,
- ✓ Offrir un cadre de vie agréable et sain,
- ✓ Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier,
- ✓ Intensité, compacité et densité.

Objectifs qui reposent sur cinq principes de base :

- ✓ La promotion d'une gestion responsable des ressources
- ✓ L'intégration dans la ville existante et le territoire qui l'entoure
- ✓ La participation au dynamisme économique

---

<sup>50</sup> Du latin *criticus*, issu du grec ancien κριτικός *kritikos* (« capable de discernement, de jugement ») apparenté à κρίσις *crisis* (« crise ») ; dérivé du verbe *krinein* (« séparer », « choisir », « décider », « passer au tamis »).

D'une certaine façon, être **critique** c'est passer une chose au crible d'un jugement.

- ✓ La proposition des logements pour tous et de tout type participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale
- ✓ La capacité d'offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants.

Or, dans ces deux écoquartiers, actuellement, n'est pas mise en œuvre la majorité de ces cinq principes et l'ensemble des cinq objectifs ne semble pas être une constante partagée, comme nous avons cherché à l'analyser et le comprendre par cette étude.

Il est effectif que les cadres de vie respectifs répondent aux aspirations de la très grande majorité des habitants rencontrés, et aussi, de personnes qui n'y résident pas, ce qui est également important. Les dimensions « agréable » et « sain » sont validées lors des entretiens et entraînent un niveau de satisfaction indéniable : « *On respire* » ou encore « *c'est le village dans la ville* ».

Par contre, les objectifs d'« Intensité, compacité et densité » suscitent bien plutôt des propos dubitatifs, si ce n'est de refus et de déception.

*« On avait l'impression d'être oppressé. C'est trop tassé. (...). Vous avez le trottoir, et directement les maisons. Il n'y a pas d'espaces verts. (...). Pourtant on a habité à Paris. »* (Propriétaire, Monconseil, Tours)

*« Quand on a eu le plan du site, il n'y avait pas toutes ces constructions-là. C'est ça qui fait la déception et nous on se réjouit d'être complètement au bout (...). Au début, c'était un peu plus aéré, il n'y avait pas trop de bruit comme ça. Là, on est très concentré. »* (Propriétaire, Les Capucins, Angers)

Ces constats déceptifs reposent, selon nous, sur une insuffisance, si ce n'est une absence d'information, de communication et de pédagogie. Celles-ci consistant à bien souligner qu'un écoquartier n'est pas un quartier coupé du reste de la ville, un isolat exemplaire et sans relation avec l'extérieur. Car, il ne suffit pas d'afficher, telle une campagne de marketing et de publicité qu'« *ici, on construit un écoquartier* » pour que les futurs et présents habitants en comprennent les enjeux, les buts, les moyens et les agendas.

*« Pour les informations, on ne sait pas si elles passent. A la Maison de Quartier, il n'y a pas assez de bénévoles. Les informations sont faites par les bailleurs, par la Mairie, par le Conseil Syndical des Familles, la Régie de quartier et donc, il n'y a pas de cohérence. »* (C.S.F., Angers)

Un écoquartier ne peut être une copie, un fac-similé de la vie à la campagne en ville, comme certains habitants ont pu le croire à partir de discours institutionnels ou de propos qui restent imprécis et donc pouvant produire des illusions. C'est ainsi que le représentant d'un promoteur justifie une offre « verte en ville » mais, sans traiter de l'ensemble des changements attendus d'un écoquartier.

*« Cette notion d'environnement, le problème c'est... Effectivement ça va toucher les gens de manière peut-être plus lointaine, **ça va les toucher quand les gens vont acheter et qu'ils vont être avec le promoteur, qui va leur vanter, pour partie on va dire, l'environnement, c'est-à-dire***



***L'emplacement, l'emplacement... Et si ils ont une fibre là-dessus, ils vont dire « Bon, ça va être plus économe, ça va être plus vert, ça veut dire que c'est plus durable, les bâtiments... », ceci, cela... Mais c'est quelque chose d'assez générique. Après... Euh...Oui, moi je vais plutôt parler d'environnement [...], ils ont un espace, ils ont pas de vis-à-vis... Et que grosso-modo ça valorise par rapport à d'autres biens. Et que il y a une vraie différence. Et que après, la plus-value, c'est la façon dont ils le vivent. »*** (Promoteur, Angers).

Autant de confusions, de représentations erronées qui interviennent négativement quant aux deux autres objectifs qui caractérisent ce que doit être un écoquartier.

En effet, la perception assez partagée de « vivre à la campagne » ne favorise pas la compréhension et la mise en œuvre du « vivre ensemble » et la promotion « des modes de vie solidaires et responsables », fondements de « la ville durable », dans le contexte d'une nature plus ou moins recrée. Par exemple le Plateau de la Mayenne, fraction des Hauts-de-Saint-Aubin à Angers fait face à l'ancien aérodrome désaffecté et vaste espace herbeux, mais est-on dans la nature ?

C'est peut-être auprès de personnes ayant conduit et réalisé le projet « Les Près » que l'on peut identifier une volonté d'inscrire la notion de durabilité de/dans la ville, comme deux d'entre elles nous l'expliquent.

*« Alors, une question, est ce que vous même, vous êtes plutôt campagne ou ville ?  
Alors, nous on est plutôt ville. On a fait le choix de ne pas avoir de grandes maisons, on a fait le choix d'être proche des transports en commun, de prendre le moins souvent la voiture au profit du tramway ou le vélo. (...). Non, on est plutôt écolo des villes. »* (Ecoquartier Les Près, Angers)

Alors qu'une nature se déployant en ville, sans qu'elle soit un artefact, un clone dénaturé est pensable selon Nicolas Michelin :

*« Pour moi, parler de « la nature en ville », et travailler à redéfinir sa place, cela revient précisément à penser la ville avec sa densité, avec sa complexité : c'est en tout cas en ce sens que j'aborderai la question de l'urbanisme écologique. »<sup>51</sup>*

Il s'agit donc bien de développer la ville, de la prolonger, dans une démarche d'écoquartier, c'est-à-dire de conférer à celui-ci les moyens d'une intégration réussie et « invisible » à la cité, et non pas, d'en faire un territoire d'exception an-historique. Ce qu'exprime dans le même entretien Nicolas Michelin en proposant la dénomination de « quartier du XXIème siècle, plutôt qu'écoquartier, afin d'atténuer et même d'éviter de potentielles ruptures entre la ville depuis son territoire d'origine, constitué tout au long du temps et une création injonctive et volontariste. Il s'agit donc d'un processus « doux » et collectif, un peu sur le mode du « *slow food* » qui se duplique dans d'autres domaines. Pour ce qui est des villes, le terme utilisé est

---

<sup>51</sup> Entretien avec Nicolas Michelin, *L'écologie en architecture et urbanisme : entre normes et pratiques*, Tracés. Revue de Sciences humaines, 22 (2012)

« *Cittàslow* »<sup>52</sup> Phénomènes qui réhabilitent le temps, respectent ses rythmes et qui ne peuvent exister qu'à partir de volontés largement partagées.

A Tours et à Angers, on peut estimer que les décisions ont été décrétées plutôt que débattues et résultantes de dispositifs d'échanges, de controverses et de recherches de solutions satisfaisantes pour l'ensemble des parties prenantes. Ce qui peut expliquer que le souci de rencontres avec les autres habitants ne s'exerce pas, la conception même de l'urbanisme et de l'architecture y fait obstacle, ainsi que ce désir d'être dans la ville tout en n'y étant pas.

« *Je suis à Angers, mais pas dans Angers, je fais mes courses à Avrillé.* » (Locataire, Plateau de la Mayenne, Angers)

Ces conceptions n'ont pas, pour le moment, contribué à des relations de voisinage.

« *Est-ce que vous discutez avec vos voisins du quartier ? Non pas vraiment.* » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers)

Une autre habitante s'accommode d'une architecture qui, selon elle, la préserve.

« *Q : Il n'y a pas de vis à vis.*

*Non il n'y en pas trop. J'ai l'impression qu'il n'y a personne. Et les gens sont surpris d'ailleurs. C'est bien fait, il y a plusieurs sorties et entrées donc les gens ne se croisent pas systématiquement.*

*Q : Mais est ce que ce n'est pas un « défaut » de ne pas se croiser ? Est ce qu'il n'y a pas un tendance à ignorer les voisins ?*

*Pour moi non parce que les voisins sont biens là, et on le sait. Je pense que quand on est chez soi, on a pas envie de vivre avec les voisins. (Rires) En tout cas, je parle pour moi. Ça ne me dérange pas de parler avec mes voisins mais lorsque je suis dehors, je n'ai pas forcément envie qu'il y ait plein de monde, plein de voisins... J'ai envie de mon intimité et de ma tranquillité » (Propriétaire, Plateau de la Mayenne, Angers)*

On peut inférer de ces quelques verbatims que la vie sociale, que les échanges et les partages ne sont pas d'actualité dans les deux écoquartiers car il n'y a pas d'espaces publics les générant. Dès lors, on peut s'interroger si la dénomination de « quartier » est justifiée et opératoire ici. Nicolas Michelin propose des éléments d'identification pour répondre à cette question.

« *Pour parler d'écoquartier, il faut déjà qu'il y ait une superficie suffisante, disons 100 hectares, et donc la possibilité de construire 1 000, ou 1 500 logements – 600 minimum en tout cas. J'évoque ces chiffres non pas pour poser des critères de définition stricts, mais simplement pour souligner le fait que, pour qu'il y ait quartier à proprement parler, il faut qu'une vie sociale puisse s'y installer. Il faut donc qu'il y ait plusieurs rues, des places, et qu'on s'inscrive dans un quartier de la ville.* »<sup>53</sup>

Les deux écoquartiers étudiés ont été implantés relativement éloignés des centre-ville respectifs. Il n'existe pas actuellement un maillage serré et continu qui inscrirait et banaliserait ces territoires aux villes d'origine. Aussi, l'objectif de « *valoriser le patrimoine local, l'histoire et*

---

<sup>52</sup> Réseau international qui regroupe des villes engagées dans une réflexion sur le développement de leur territoire.

<sup>53</sup> Entretien avec Nicolas Michelin, *L'écologie en architecture et urbanisme : entre normes et pratiques*, Tracés. Revue de Sciences humaines, 22 (2012)

*l'identité du quartier* » n'est-il pas atteint, sans doute parce que pas assez posé et recherché en amont. La volonté, légitime, d'élargir le périmètre originel des deux communes a été traduite par un geste inaugural et définitif de créer quelque chose là, où il n'y avait rien. Ce qui est faire fi de l'histoire, de la culture, de la géographie de ces cités. Alors qu'une démarche féconde s'appuierait sur ce qui est déjà là, comme base de travail et pour conférer du mouvement au passé et pour inciter les citoyens à habiter et non pas à seulement se loger.

*« Ainsi, un écoquartier est avant tout un quartier à part entière, il est construit en fonction du site, et intégré à la ville : ce serait là sa première qualité. A notre époque ascétique, où il nous faut construire avec moins, il s'agit de concevoir des écoquartiers qui ne sont pas tape à l'œil, qui se glissent dans le déjà-là, mais conçus d'une façon où il y a peu d'énergie développée et beaucoup d'espaces partagés, des cours ouvertes, des rues plus plantées, moins de voitures... Ils se posent dans la ville, mais ils sont pleinement raccords : en somme, faire des écoquartiers aujourd'hui, c'est simplement faire mieux que ce que l'on faisait avant. »<sup>54</sup>*

Ces choix à partir de ZAC ont des conséquences en matière de mobilités. Les deux écoquartiers sont desservis par une ligne de tramway, mais la voiture y est encore en majesté. La voirie ne lui est pas frontalement dissuasive. Par exemple, comme il a été signalé plus haut, sur le Plateau Mayenne, au niveau de l'Espace Boselli, une route plus qu'une rue est parallèle à la voie du tramway sans aucune incitation municipale à rouler à une vitesse modérée. Sur cette question aussi, nous nous référons à Nicolas Michelin.

*« Bien sûr, on peut réaliser des villes qui soient de véritables parcs écologiques, mais il m'apparaît plus intéressant de travailler à développer des idées simples, peu coûteuses mais vraiment efficaces : la rue peut être poursuivie, elle peut être plus large, on peut considérer que la rue est encore un espace de sociabilité, il faut donc qu'elle soit donnée aux piétons, que les voitures soient discrètes, il est préférable d'avoir une adresse sur rue que dans une résidence... En somme, on pourrait résumer cela comme cela : l'écoquartier contre le quartier résidentiel ou la gated community, ultrasécurisée, qui se développe même en France aujourd'hui. »*

A partir des entretiens, des observations et des lectures, nous estimons que les changements introduits tant à Tours qu'à Angers par l'édification d'un écoquartier dans chacune de ces villes résulte d'une politique décrétée et non pas d'une délibération collective, d'une démarche participative. Celle-ci aurait sans aucun doute exigé beaucoup plus de temps, c'est-à-dire ne prenant pas compte du délai d'une mandature. Mais, alors les citoyens pourraient être pleinement conscients des buts recherchés, des contraintes inévitables, des durées incontournables, des financements nécessaires, etc. En échange ces mêmes citoyens pourraient exprimer leurs besoins, leurs projets, leurs aspirations, même brouillonnes, compliquées, égoïstes, utopiques et ils seraient alors vraiment impliqués dans la démarche et dans les dispositifs.

Pour réaliser cet objectif, il faut que l'information et la communication, facteurs d'une pédagogie partagée et réciproque<sup>55</sup> soient effectivement et pratiquement mises en œuvre dans un souci d'égalité. Et ce, depuis les toutes premières étapes, en suivant l'ensemble des

---

<sup>54</sup> *Idem*

<sup>55</sup> Voir ici Jacques Rancière, *Le Maître ignorant. Cinq leçons sur l'émancipation intellectuelle*, Fayard, 1987

chantiers successifs (définition des périmètres, tracé du tramway, travaux de voiries, fondations, installation des fluides, etc.), l'édification des habitats, l'implantation des différents services publics et commerces. C'est donc l'appropriation, au-delà de la seule acquisition d'un appartement ou d'une maison, du quartier par les usagers de tout âge, de toute condition, de toute culture, de toute trajectoire qui forgera la « vie de quartier ».

Sur la question de la porosité, on n'en constate aucun phénomène patent et concret ni à Tours, sur Monconseil, ni à Angers, sur les Hauts de Saint-Aubin. Ce terme signifie que se produisent des échanges permanents, formels et informels, de la part des habitants de différents quartiers d'une même ville. Ce qui n'est pas le cas des deux écoquartiers étudiés. Sur Les Capucins, un élément du puzzle appelé les Hauts de Saint-Aubin, on trouve des « jardins familiaux », gérés par une association. Ces jardins (120 parcelles) sont accessibles au moyen d'une faible cotisation et à partir de la situation familiale. Aussi des habitants d'autres quartiers d'Angers peuvent y cultiver fruits et légumes. Cette pratique n'autorise pas à conclure qu'il existe une porosité entre l'écoquartier et ceux immédiatement environnants.

Absence qui n'est pas propre à nos deux écoquartiers, puisque même dans la référence obligée européenne, le quartier Vauban à Fribourg-en-Breslau, les échanges inter-quartiers ne sont toujours pas pratiqués. Il semblerait que dans cet écoquartier exemplaire, mais aussi pour d'autres, se forment des pratiques, des comportements, des postures et des logiques trop spécifiques pour qu'ils capillarisent hors de leurs limites territoriales.

L'anthropologue Laurence Raineau l'affirme dans un entretien avec Sybille Vincendon, dans Libération du 2 avril 2012, « Question, Vauban a-t-il changé les habitudes alentour ? »

*« Situé dans une ville déjà bien engagée dans les énergies alternatives et où les habitants étaient très sensibilisés aux questions environnementales, le quartier n'est qu'une pièce du puzzle, qui vit différemment du reste de Fribourg et ne fait pas véritablement école. Le système constitue un tout tellement cohérent qu'il ne peut vraiment se diluer dans la ville. Il existe une certaine étanchéité des frontières de l'écoquartier peu favorable à la diffusion des nouveaux modes de vie qui s'y développent. »*

Pour Monconseil et pour les Hauts-de-Saint-Aubin, l'observation est sans doute à inverser. Pour le moment, s'il n'y a pas de porosité, d'échanges avec d'autres quartiers, il n'y a pas non plus d'évolutions sensibles et évaluables des comportements des habitants conséquents au fait de vivre dans un écoquartier.

Les formes urbaines et architecturales qui se veulent innovantes et en rupture avec un certain fonctionnalisme hérité du Corbusier n'influent pas, semble-t-il, sur ces pratiques, à Tours et à Angers. On pourrait dire que les réflexions sur la forme prennent le pas sur l'usage quotidien, répété et commun de ces nouveaux quartiers. Risque pointé et critiqué par l'Union Sociale pour l'Habitat.

*« Quant à leur conception architecturale, elle nous semble souvent préoccupante, car elle se veut très moderniste, avec des façades uniformes et des pieds d'immeubles quasiment aveugles, et on*

*voit refléurir des formes dont le fonctionnement social est très problématique, telles que l'urbanisme sur dalle, le développement d'immeubles à coursives, la réalisation d'îlots fermés et de cœurs d'îlots complexes, avec une multiplication des passages traversants, autant de formes qui sont souvent proscrites dans les projets de rénovation urbaine. Curieusement, dans les nombreux débats et les publications sur les écoquartiers, la question de la pertinence de ces formes architecturales n'est jamais évoquée. Les préoccupations en matière de gestion urbaine future de ces quartiers sont également relativement absentes. (...) Il est également surprenant de voir que, hormis la prise en compte des enjeux techniques environnementaux mentionnés précédemment, la conception urbaine et architecturale des écoquartiers ne diffère pas réellement de la majeure partie de la production contemporaine. Les concepteurs tendent à y reproduire les formes qu'ils développent par ailleurs. Les écoquartiers étudiés associant peu les habitants et leurs formes urbaines et modes de vie qui s'y déploient ne diffèrent pas sensiblement des projets urbains habituels, il serait sans doute plus sage de parler de projets d'aménagement ou de développement urbain durable, en réservant la notion d'écoquartier aux projets destinés aux habitants qui adhèrent profondément aux exigences durables, qui reposent réellement sur leur participation. La conception des écoquartiers apparaît comme une nouvelle utopie qui repose sur une vision quelque peu idyllique des habitants, qui souhaiteraient vivre en harmonie, de manière paisible, partager de nombreux espaces communs, développer des relations conviviales et sauver la planète. Cette vision quelque peu rousseauiste fait abstraction des tensions sociales et des problèmes de délinquance, de la tendance à l'isolement social et au repli sur soi. »<sup>56</sup>*

Peut-on définir un « Écoquartier » (quelque en soit l'écriture : « EcoQuartier » ou « écoquartier », diversité qui marque encore le flou quant à ces quartiers) par le qualificatif de « durable », alors que l'on ne dit pas un « quartier provisoire ou éphémère » ?

D'autant plus que rares sont les quartiers qui disparaissent radicalement. Ils peuvent être profondément réhabilités, voir par exemple celui « du Panier » à Marseille, ou changer de types d'activités, à Paris, ceux des Halles, du Sentier passé du textile au secteur du numérique, ou encore de Belleville populaire mais différemment. Les quartiers de l'ensemble des communes en France existent depuis des dizaines d'années, si ce n'est de centaines d'années. Ils se sont développés, étendus, ils ont évolué en termes de bâtis, de voiries, d'activités, de populations, etc., ce qui leur explique leur durabilité, leur pérennité renouvelée au fil des mutations. Comment, dès lors, leur opposer les « quartiers durables » ? Où sont les différences ? Quels sont les apports nouveaux de ces quartiers durables ? Autant d'enjeux qui doivent être présentés, expliqués, pratiqués afin que les citoyens aient la volonté d'y agir ?

Aussi, on peut interroger la pertinence et l'impact des vocables « écoquartier ou quartier durable » sur les perceptions et les représentations conséquentes des différentes parties concernées. Ces dénominations ne singularisent-elles pas trop ces quartiers et ne leur confèrent-elles pas une dimension de laboratoire, de lieu d'expérimentation, donc non stabilisé ? Ce qui pourrait générer perplexité, scepticisme ou même refus ? Car ces termes peuvent rendre difficile la projection dans l'espace de la cité. D'autant plus à Angers avec un changement récent de dénomination qui a fait passer des Capucins aux Hauts de Saint-Aubin,

---

<sup>56</sup> Union Sociale pour l'Habitat, Les collections d'Actualité Habitat, n°150, décembre 2012



appellation qui regroupe donc les Capucins et Le Plateau Mayenne, et qui devra inclure ensuite le secteur de Verneau, tous trois sont éloignés de la ville même.

L'enjeu stratégique qui doit être pensé et travaillé pour les deux écoquartiers ici interrogés porte sur la démocratie de la démarche à partir du droit à habiter.

*« Actuellement, le « citoyen utilisateur » se trouve, le plus souvent, en bout de chaîne : il reçoit un habitat imaginé, conçu et fabriqué par d'autres et dans lequel il doit vivre. La démocratie s'arrêterait-elle bizarrement aux portes de nos immeubles. (...). Pour que le citoyen aime son habitat, son quartier, sa ville - et donc respecte ces lieux et ceux qui y vivent -, pour qu'il s'y sente bien, pour que ces endroits soient des lieux d'accueil, d'échange, de partage, de bonheur et de repos, ne faut-il pas avant toute chose se pencher sur ce que c'est « l'acte d'habiter », s'interroger sur le sens de ce que l'on construit, avant de s'interroger sur la forme et à lui donner ? C'est le sens qui doit déterminer la forme et non l'inverse. C'est lui qui la justifie, mais plus encore qui la nourrit, l'irrigue, en un mot qui la fait vivre. »<sup>57</sup>*

### Le rôle de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts agit stratégiquement (voir le Plan Elan 2020 de décembre 2007) auprès des collectivités territoriales

*« Pour augmenter (leurs) chances de réussite d'un projet qui nécessite un portage à long terme (entre 15 et 30 ans) et donc un soutien ciblé. Les mesures d'accompagnement comprennent le cofinancement d'études d'aménagement urbain, environnementales ou sur d'autres aspects spécifiques du développement durable comme la mobilité ou le processus participatif, pour une enveloppe globale de 1, 3 millions d'euros. (...). En interne, une véritable **démarche de sensibilisation** sur les écoquartiers a été mise en place, à travers la visite de projets à l'étranger et le repérage de bonnes pratiques, ainsi que l'élaboration d'un memento interne, vu comme un cadre souple qui recense les objectifs pour réaliser un quartier durable. Il y a donc une volonté de produire une vision partagée de la démarche écoquartier et des moyens d'action, bien que son contenu soit toujours objet de discussion. »* (Document Caisse des Dépôts)

Dans les villes de Tours et d'Angers, au travers des entretiens, des observations et des documents disponibles, nous n'avons pas remarqué la mise en œuvre de la « **véritable démarche de sensibilisation....** » ; alors que son intervention financière est avérée car énoncée par les institutionnels.

La démarche de sensibilisation à l'initiative des mairies et des aménageurs n'étant pas patente dans les deux cas, il semble que la politique de la Caisse des Dépôts n'y a pas trouvé ni écho, ni relais. Y compris dans des cas où la Caisse des Dépôts finance des études qualitatives comme « *Faire avec les Habitants* » en 2010 sur les quartiers de Verneau et de Monplaisir à Angers, étude qui n'a pas été citée lors de nos différents entretiens.

Il en est assurément de la responsabilité des acteurs majeurs (élus, aménageurs, associations, etc.). Mais, quelle est la politique de la Caisse des Dépôts en la matière ? A-t-elle estimé

---

<sup>57</sup> Edouard Dor, Patrick Bouchain, *La conception, un abri pour la démocratie*, op.cit.

pouvoir signer des chartes, des engagements avec les autorités concernées mais sans se donner les moyens d'évaluer les actions de sensibilisation, d'information, de communication sur les terrains ? Car, comme nous y avons fortement insisté tout au long de ce rapport, une participation concrète et observable des citoyens ne peut émerger spontanément. D'autant plus lorsque ces mêmes citoyens sont rarement mis en posture d'interlocuteurs, hormis les périodes électorales. Si « *les collectivités territoriales demeurent en France l'acteur clef de la mise en place de projet d'aménagement urbain à vocation durable* » comme écrit dans le même document, font-elles l'effort et ont-elles l'objectif d'y associer pleinement les citoyens dès l'amont. Ce qui signifie, expliquer, accompagner, transmettre et transférer à ces mêmes citoyens le projet et sa réalisation en les considérant comme capables et compétents pour décider de leur avenir propre et de celui collectif. Ce qui ne semble pas être évident à Tours et à Angers. Pourtant l'énoncé de la démarche « Ecoquartier » du 24 janvier 2011 met l'accent sur une implication des habitants (plus exactement ceux futurs et plus largement, ceux de la ville) très tôt :

*« La co-construction est en effet essentielle et intrinsèque au projet : les Ecoquartiers doivent être désirés. Ils doivent répondre aux attentes du plus grand nombre pour éviter l'« effet vitrine » avec seulement des constructions très avant gardistes pouvant conduire à des rejets ultérieurs du projet. Enfin, l'Ecoquartier doit être issu de compromis entre tous les acteurs concernés, dont le cas échéant, les futurs habitants, les riverains, les acteurs économiques. »*

Aussi, la Caisse des Dépôts, au moins pour ces deux villes, pourrait-elle être moteur et incitatrice d'une démarche pédagogique et pratique au quotidien, au nom de ses investissements tant humains que financiers et au titre de son rôle, tel que souligné par son Directeur général, Jean-Pierre Jouyet, « *Partenaire historique des collectivités et des acteurs locaux, le groupe Caisse des Dépôts intervient sur la chaîne complète de la fabrique de la ville dans une perspective de long terme* »<sup>58</sup>.

Car l'addition des logos des différents acteurs institutionnels sur les grands panneaux d'affichage ou les plaquettes ne peuvent à eux seuls identifier et faire comprendre qu'ici un quartier, c'est-à-dire un lieu de vie se développe dans le périmètre de la commune en en faisant pleinement parti.

Espace collectif, partagé qui ne doit pas vivre en vase clos, qui, au contraire, doit favoriser les échanges, les mises en commun avec les autres quartiers. Existe-il des solutions toutes faites et reproductibles en permanence à ce propos ? Nous ne le pensons pas. Chaque ville est dans la nécessité d'élaborer une démarche propre, adaptée aux aspirations des habitants de l'ensemble des quartiers, à la géographie et à l'histoire du territoire, aux équipements déjà existants, à ceux prévus, à la démographie, aux budgets disponibles, aux perspectives de croissance sociale et économique de la ville.

Le cas de Grenoble avec le quartier de la ZAC de Bonne, peuplé depuis la fin 2008, peut être regardé. Il s'agit d'en analyser les objectifs et les mises en œuvre concrètes. L'usage et

---

<sup>58</sup> Plaquette *Contribution à la Ville Durable*, Groupe Caisse des Dépôts

l'appropriation par les habitants ont précédé la dénomination « écoquartier » si l'on écoute un représentant de l'aménageur.

*« Nous n'avons jamais prétendu qu'il l'était (un écoquartier), l'appellation est venue après la réalisation. On a essayé de le construire autrement, mais on ne prétendait pas transformer la manière de vivre des gens ! ».*

Mais, ceux-ci ont été mis devant une situation qui ne correspondait pas à leurs attentes, comme le critique une responsable associative, en expliquant comment le village Championnet jouxtant l'espace de Bonne perçoit celui-ci :

*« Les habitants de la ZAC ont subi les travaux, les imperfections des logements, alors qu'ils pensaient que tout serait parfait. Ils sont pour l'instant (2012) plus concernés par leurs problèmes personnels, c'est à nous de créer des liens. (...). (En implantant) un bâtiment en bordure de la ZAC qui réunirait un centre de vie pour les anciens, une ludothèque, des jardins partagés, une maison des habitants axés sur le développement social communautaire et un centre de ressources sur le bénévolat. Cela va être un maillon essentiel entre Bonne et Championnet (quartier voisin et animé). (Car) "la vie sociale du quartier Bonne reste néanmoins inexistante, et c'est visible à l'œil nu.. »<sup>59</sup>*

On peut relever ici que c'est par l'appropriation du territoire et la mise en œuvre d'une démarche volontaire des habitants, au travers de leur association, que l'écoquartier se désenclave et s'ouvre aux autres quartiers en faisant édifier un lieu commun.

Ce qui serait envisageable à Monconseil et aux Hauts-de-Saint-Aubin, non pas sous cette seule forme, mais par une adaptation aux besoins et à la situation. En devant prendre en compte que pour Angers, ce ne sont pas seulement les relations avec les autres quartiers qui doivent émerger. Mais, d'abord entre les trois secteurs composant les Hauts-de-Saint-Aubin, soit les plateaux des Capucins, de la Mayenne et Verneau.

Ces deux écoquartiers sont-ils dans l'effectivité de leur dénomination dont l'horizon est encore éloigné ? Aussi, la question déterminante pourrait être formulée ainsi :

*" Comment l'Ecoquartier doit-il épouser la forme d'une ville afin que celle-ci ne trahisse pas son identité, mais au contraire l'enrichisse ?"*

Des lors, la porosité potentielle ne dépend pas d'une urbanisation massive ou pas. C'est plus du côté de la forme et de l'enchevêtrement des quartiers que se jouent les conditions urbaines. Et, aussi des modes de vie conditionnés par des facteurs déterminants, comme la présence des services publics, celle des commerces, les types de mobilité possibles (co-existence de tramway, de voies cyclables, de navettes). Et, les distances domicile-emploi impactent sur ces modes de vie quant au temps personnel disponible.

Les deux Ecoquartiers ne déploient pas d'attractivité pour le moment et chacun ne peut que "cultiver son jardin" (comme Candide de Voltaire), sans démarche pour échanger et partager.

---

<sup>59</sup> Entretien menés à Grenoble par François Carrel pour Libération, 2 avril 2012

Et, on ne peut pas faire l'impasse sur les difficultés à se projeter dans l'avenir (proche et lointain) du fait d'un contexte économique et social incertain.

Ce qui influe sur les volontés et les capacités de socialisation au niveau de son quartier et par conséquent sur la porosité inter-quartiers.

## Bibliographie

- Atelier Roland Castro Sophie Denissof & Associés, *Impressionnisme Urbain*, Tome 2, Paris, SITU, 2012. Atelier Couleurs & Sites, Vu en Anjou, *Formes urbaines et architecturales en Anjou*, Cahiers 1 à 4, 2004-2005.
- BOBROFF J., *La Caserne de Bonne à Grenoble : projet emblématique d'un développement durable à la française*, PUCA, Février 2011.
- BOISSONADE J., « Le développement durable face à ses épreuves. Les enjeux pragmatiques des écoquartiers », in *Espaces et sociétés*, Eres, 2011/4, N°147.
- BONARD Y., MATTHEY L., « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable », *Cybergeo*, European of Geography, Mis en ligne le 09 juillet 2010, Consulté le 11 avril 2011.
- BOUCHAIN P., Préface à *Construire ensemble le Grand Ensemble*, Ed. Actes Sud, collection l'Impensé, 2012.
- BOURDIEU P., *La Distinction. Critique du jugement social*, Paris, Les Editions de Minuit, 1979.
- BOUTAUD B., « Quartier durable ou éco-quartier ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*, Débats, Quartier durable ou écoquartier ?, mis en ligne le 24 septembre 2009, <http://cybergeo.revues.org/22583>.
- BOVET P., *écoquartiers en Europe*, Paris, Ed. Terres vivantes, 2009.
- CASTRO R., DENISSOF S., CASI S. Associés, *Une ile, un jardin*. Angers- Le plateau des Capucins, juin 2006.
- CGEDD / France Nature Environnement, « Amélioration de la qualité de vie dans les territoires », synthèse, Février 2010.
- CORNEIL C., DELZANT A., DRAPIER L., MOLINO M., *La mobilité durable dans les écoquartiers*, Projet collectif, Caisse des Dépôts et consignations, 2010.
- CHARLOT-VALDIEU C., OUTREQUIN P., *Les écoquartiers, mode d'emploi*, Paris, Ed. Eyrolles, 2009.
- CHOUVET, C., *Les quartiers durables : étude des freins et des leviers de la diffusion de ce modèle d'aménagement*. Cahier de recherche non publié, 2007.
- DOLLE JP., *L'inhabitable Capital*, Ed. Lignes, 2010
- EMELIANOFF C., « L'éco-quartier peut servir de levier à un changement de mode de vie », in *URBIA*, N°4, Juin 2007.
- EMELIANOFF C., STEGASSY R., *Les pionniers de la Ville Durable*, Récits d'acteurs, portraits de ville en Europe, Paris, Ed. Autrement, 2010.
- FOUCAULT M., *La société punitive*, Cours au Collège de France, 1972-1973, Hautes Etudes, 2013 et *Surveiller et punir*, Gallimard, 1975.
- GAILLARD D., MATTHEY L., « La norme et le label. Production de la norme et logiques d'hybridation dans la fabrique de la ville durable : le cas des éco-quartiers », *Les Cahiers du LAUA*, N°14, 11-2011.



GARABUAU-MOUSSAOUI I., « Vers une génération de la modération ? Pratiques, représentations et systèmes de consommation énergétique selon les âges sociaux » in *Consommer autrement. La réforme écologique des modes de vie*, Paris, L'harmattan, 2009.

GRAVIER J.F., *Paris et le désert français*, Ed. Le Portulan, 1947.

HABERMAS J., *Théorie de l'agir communicationnel*, Ed. Fayard, 1981.

HERAN F (dir.), BRICHET M., *Commerces de centre-ville et de proximité et modes non motorisés*, étude Fubicy pour l'ADEME, la DSCR et le MEDD, 2007.

HERAN F., *La ville morcelée*, Paris, Economica, 2011.

HELIOT R., *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Ed. Passager clandestin, 2009.

HELIOT R., *Ville durable et écoquartiers. Comprendre la démarche pour agir aujourd'hui dans sa collectivité et sur son territoire*, Montreuil, CEDIS, Les Pratiques #9, 2010.

HIRSCHMANN Albert O. *Défection et prise de parole. Théorie et applications*, Fayard, 1995

LA REVUE DURABLE, *L'Écoquartier, brique d'une société durable*, N°28, Février-Avril 2008.

LEFEVRE P., *Voyage dans l'Europe des villes durables*, Paris, Ed. PUCA, 2009.

LEFEVRE P., SABARD M., *Les Écoquartiers*, Paris, Editions Apogée, 2010.

MATHIEU N., GUERMOND Y., (2005), « Introduction à la ville durable : un enjeu scientifique », in M Nicole, Guermond Yves, *La ville durable, du politique au scientifique*, Editions Quae « Indisciplines », 2005, p.11-29.

MICHELIN N., *L'écologie en architecture et urbanisme : entre normes et pratiques*, Tracés. Revue de Sciences humaines, 22 (2012)

MOREL-BROCHET A., ORTAR N., *La fabrique des modes d'habiter. Homme, Lieux et milieux de vie*, Paris, L'Harmattan, 2012. OUDOT D., *La ville et ses périphéries. Un conflit inévitable ?*, Paris, L'Harmattan, 2011.

PEREC G., *Espèces d'espaces*, Paris, Galilée, 1974.

PUCA, « Programme Quartiers durables. Des réalisations en Europe, des initiatives en France », Premier Plan, Dossier, N°12, Octobre-décembre 2006.

PUCA, « Concevoir un éco-quartier », Premier Plan, Dossier, N°16, Janvier-juin 2008.

QUIRET M., « Les écoquartiers peinent à sortir de terre », in Les Echos, N°21104, 18 janvier 2012, P.11.

RAINEAU L., « *L'impact d'un écoquartier sur les représentations et comportements des citoyens en matière d'environnement et d'énergie* », Rapport de recherche, Cetcopra, Octobre 2008.

RAINEAU L., « Deux expériences comparées d'écoquartiers. BedZed à Londres et Vauban à Fribourg », in *Consommer autrement. La réforme écologique des modes de vie*, sous la direction de M. DOBRE M., Juan S., Paris, L'Harmattan, collection Sociologie et environnement, 2009.

RANCIERE J., *La haine de la démocratie*, La Fabrique, 2005.

SAMUEL, E., *Chercher à transmettre construire / récits et réalisations*, Paris, Archibooks+Sauvèreau Editeur, 2012.

SOUAMI T., *Écoquartiers et urbanisme durable*, Paris, La Documentation Française, Problèmes politiques et sociaux, N°981, Février 2011.

SOUAMI T., *Écoquartiers secrets de fabrication*, Analyse critique d'exemples européens, Paris, Ed. Carnets de l'Info, 2009.

THEYS J., EMELIANOFF C., « Les contradictions de la ville durable », *Le débat*, 2001/1, N°113, 2001.

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Préconisations pour la conception et la gestion d'un écoquartier : les organismes Hlm impliqués dans le développement urbain durable*, Paris, Les Cahiers, N°150, Décembre 2012.

VALLAEYS F., « *Pour une vraie responsabilité sociale, clarifications, propositions* », Paris, PUF, 2012.

VIOLEAU JL., *in 68, une histoire collective (1962-1981)*, sous la direction de Philippe Artières et Michelle Zancarini-Fournel, Ed. La Découverte, Paris, 2008

## Annexes



**ENTREPRENDRE & COMPRENDRE**

**GUIDE D'ENTRETIEN** : récit de vie autour du parcours résidentiel.

LES ÉCOQUARTIERS DANS LA VILLE

## Rappel des objectifs

- Compréhension des modes de vie et des règles d'usage imposées ou non par l'écoquartier
- Mode de vie et porosité des quartiers entre écoquartier et quartiers limitrophes et entre écoquartier et l'ensemble de la ville.

# Données de cadrage

|  |             |             |             |             |             |             |             |          |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|
| Nom du foyer :                                 |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Quartier ou ville d'origine                    |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Composition du foyer (âge) :                   |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Monsieur :                                     |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Madame :                                       |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Enfant 1 :                                     |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Enfant 2 :                                     |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Enfant 3 :                                     |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Enfant 4 :                                     |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Profession exercée (niveau diplôme) :          |             |             |             |             |             |             |             |          |
| (idem conjoint) :                              |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Situation familiale :                          |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Situation des enfants (scolaire, salarié...) : |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Pratiques de loisirs :                         |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Lieu de travail (idem conjoint) :              |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Statut d'occupation et type du logement :      |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Nombre de pièces, balcons, parking,...         |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Moyens de transport :                          |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Voiture(s)/covoiturage                         |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Moto(s) ou deux roues                          |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Vélo(s)  |             |             |             |             |             |             |             |          |
| Transports en commun                           |             |             |             |             |             |             |             |          |
|  | 1000-1999 € | 2000-2999 € | 3000-3999 € | 4000-4999 € | 5000-5999 € | 6000-6999 € | 7000-7999 € | + 8000 € |

## Choix résidentiels/Rapport au territoire

- Critères qui ont présidé au(x) choix résidentiel(s)
  - parcours d'habitat
  - proximité (relation w – hors-w, réseau familial)
  - qualité de vie – confort
  - pression foncière...
- Conception et aménagement du logement/appropriation et utilisation
  - Intérêt et discussion dans le foyer par rapport à l'architecture et aux aspects techniques
  - prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques...
- Interpeller sur la sensibilité à la thématique environnementale / DD / réchauffement climatique
- Niveau d'information (les modes de diffusion et leur temporalité, quels canaux, quels effets actifs ou passifs, ...)
- Formes d'engagement (choix des matériaux, type d'énergie, infos sur les conso, tri des déchets...)
- Leviers de sensibilisation (place des enfants, interlocuteurs: mairie, associations, agents économiques, réseaux informels,...)
- Sensibilité au cadre de vie (le cadre de vie un élément mobilisateur? Connaissance d'autres écoquartier ?)
- **Espace imaginaire/espace réel = Si c'était à refaire ?**
  - *Arbitrages réalisés*
  - *Contraintes identifiables*
  - *Niveau de sensibilité*



## Mobilité et déplacements

### Partir d'une semaine « type » et passer en revue les différents motifs de déplacements.

- Prendre motif par motif : Travail, Enfants (école, enchaînement de déplacements (trajet travail, parents-taxi)), Achats, Loisirs, Vacances
- Distinguer les différents utilisateurs du foyer et les différents modes (même véhicule, plusieurs véhicules, co-voiturage,...)
- La question des rythmes
- Connaître le plus précisément l'organisation de l'ensemble des déplacements
- Repérer les éventuelles contraintes, limites formulées par les interviewés.
- FOCUS sur le tramway et ses effets, son utilisation potentielle par les habitants de écoquartier et par les autres, la question des parkings-relais

## Modes de vie/Eco quartier Habitants et riverains

- Connaissance du quartier : soumettre un plan de la ville pour faire situer/Est-ce que le quartier est connu? A quel titre?
- Perceptions du quartier : la question de la sécurité, de la mixité fonctionnelle, utilisation des espaces publics
- Le quartier est-il intégré ou dissocié de la ville?
- Un quartier expérimental ou banal : le cobaye?
- Comment vous nommez-vous en tant qu'habitant ?
- Les aspects techniques
- Les modes d'habiter
- Les aspects développement durable
- Perceptions de l'environnement
  - les usagers,
  - les quartiers riverains,
  - la ville
- Comment vivez-vous les changements/modifications au quotidien et celles plus spécifiques?

## L'écoquartier

- Perception de l'écoquartier : qu'est-ce qu'un écoquartier? Définition? A quoi renvoie ECO : écologie et/ou économie?
- Manières d'habiter dans un écoquartier
- Les points d'ancrage de l'écoquartier : le bâti, la nature, perceptions de cette nature?
- Vivre dans un écoquartier = sens, représentations, les règles d'usage nouvelles et/ou habituelles
  - 3 mots pour caractériser votre quartier (3 qualités et 3 défauts)
- Relation avec les autres quartiers
- Relation avec la ville
- Incitation des proches à venir : rôle promoteur de l'écoquartier, pour des usages ponctuels, pour y habiter?

Pour conclure...

- Qu'est-ce qui vous manque le plus?
- Où habiteriez-vous demain?
- La ville/le quartier révé(e)?

# Zoom sur l'écoquartier

**1. Le Millénaire**  
 Projet : Tours Promotion ; architecte concepteur : Jean-Philippe Jougnot ; architecte mandataire : Philippe Gouze  
 90 logements dont 1/3 pour les primo-accédants. Une relation harmonieuse entre le bâti et son environnement grâce à l'ouverture de quatre immeubles à l'échelle humaine sur un vaste espace paysager partagé entre jardins privés et jardin collectif. Le dynamisme des habitants et le morcellement des volumes offrent une diversité visuelle et beaucoup de lumière. Les appartements sont majoritairement à double orientation (économies d'éclairage) et bien ventilés (économies de chauffage) et de rafraîchissement grâce aux loggias d'angle. L'isolation acoustique est renforcée et dédiée à la production d'eau chaude sanitaire. Certifications Habitat & Environnement H&E et BBC Effergie.

**2. Soleil**  
 Projet : Bouygues Immobilier ; architectes : Sabatier & Sitoleux  
 57 logements dont 17 pour les primo-accédants. Traitement thermique de l'enveloppe extérieure. Prise en compte des apports calorifiques gratuits par une façade optimisée de l'isolation et des surfaces vitrées de chaque logement. Facades sud protégées par des balcons filants faisant office de brise soleil afin d'assurer le confort thermique d'été. Chauffage à condensation haute performance double d'une production d'eau chaude sanitaire solaire. Perméabilité à l'air renforcée et contrôlée. Eau pluviale récupérée. Certifications H&E et BBC Effergie.

**3. Le Cristalium**  
 Projet : Tours Promotions ; architecte : Jean-Yves Barrier  
 91 logements dont 1/3 pour les primo-accédants. Des balcons filants sur un grand mur central végétalisé, un verre sulfuré d'isolation au pied d'un bâtiment d'angle dont la volumétrie et l'enveloppe spécifique apportent un repère urbain dans le paysage de la rue Daniel Mayer. Des logements très lumineux et très verts. Une isolation thermique extérieure renforcée. Un chauffage collectif avec chaudière à condensation. Certifications H&E et BBC Effergie.

**4. Le Petit Beausejour**  
 Projet : TouryHabitat ; architectes : Bouffard & Dorraïnes  
 31 logements sociaux, H&E / THPE.

**5. Le Clos Saint-Nicolas**  
 Projet : Infinis ; architecte : Alain Gourdon  
 46 logements. Isolation renforcée à l'extérieur. Récupération des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts communs et compostage des déchets verts sur ce même espace. Certifications H&E et BBC.

**6. Le Carré d'Eden**  
 Projet : Icade/SNI ; architecte : Jean-Claude Pondevie  
 71 logements, H&E et BBC.

**7. L'EHPAD**  
 (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)  
 Projet : Centre Communal d'Action Sociale de Tours ; architectes : Zundel & Crislea  
 90 lits, démarrage H&E.

**8. Le Coeur Marchand**  
 Projet : Gotham ; architecte : saup5  
 130 logements dont 55 sociaux, 1000 m<sup>2</sup> de bureaux pour des services publics, une salle de quartier, environ 10 commerces de proximité. Le projet se divise en deux éléments distincts qui relèvent la perspective sur la place centrale. Un élément en longueur bâtiment. Industriel et un volume en forme d'anneau fermé bâtiment. Les bâtiments ont avec un volume d'anneau favorise un espace intime qui se présente, comme dans un écoin, de la place centrale qui sera publique et piétonne. Le bâtiment linéaire donne à la fois une façade sur la place centrale et sur le mail journal. Le volume sur le mail, moins étendu permet une présence physique ponctuelle favorisant des traversées vitales vers le jardin conservé à l'arrière de la parcelle. Certifications H&E et BBC.

**9. La Grenouillère**  
 Projet : TouryHabitat ; architectes : Eva Samuel Architects et Associés  
 32 logements et un espace petite enfance. Une attention particulière a été portée sur la durabilité de l'enveloppe de ce projet, mise logements-équipement. Pour la 1<sup>re</sup> tranche de l'opération, la mise en place de balcons préfabriqués assure une pérennité à très long terme. La structure en bois pour les murs et planchers de la seconde tranche assurent une mise en œuvre rapide à faibles nuisances. La conception des logements et leur double orientation permettent une excellente performance énergétique. Les toitures terrasses végétalisées permettent le stockage des eaux de pluie ainsi qu'un bassin enterré sous le parking. Certifications Qualité, H&E et BBC.

**10. Le Jardin de la Grenouillère**  
 Espace public central du quartier sur 1,3 ha. Arrosage assuré à 100% par la récupération des eaux de pluie du niveau du gymnase soit 3500m<sup>3</sup> d'eau possible économisés par an.

**11. Le Jardin Polaris**  
 Projet : Bouffard Marquis/SNI ; architectes : Ivary & Raiffet  
 47 logements. Maisons individuelles avec jardins privés et toitures végétalisées. Jardins et/ou terrasses privatisés au sein de courtes rues collectives en liaison avec un jardin d'axe. Isolation renforcée pour tous les logements. Structure bois en ossature. Programmes extérieurs pour les jardins. Récupération des eaux de pluie en étude pour l'arrosage des espaces extérieurs communs. Certifications H&E / THPE.

**12. Les activités économiques**  
 Elles sont réparties sur l'ensemble du quartier avec un pôle plus spécifique au nord-est. Les entreprises qui y implantent un partenariat avec TouryHabitat disposent d'une vitrine à venir vers le boulevard Marché aux Juifs.

**13. Le tramway**  
 Il desservira l'écoquartier de Monconseil. Une station sera implantée face au gymnase et un arrêt vélo sécurisé dédié aux utilisateurs du tramway permettra de développer l'intermodalité.

**14. Résidence François Villon**  
 Projet : TouryHabitat ; architecte : Denis Barjard  
 7 maisons de ville en accession sociale à la propriété. H&E / THPE.

**15. Clément Marot**  
 Projet : TouryHabitat ; architectes : M&A et associés  
 36 logements collectifs et 400 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Situé au croisement de 2 axes structurants l'axe nord-sud de la rue de la Chapelle, qui longe le parc, et l'axe est-ouest de la rue Daniel Mayer, le projet présente deux corps de bâtiments selon un principe « d'enroulement » du bâti pour créer une continuité urbaine. L'espace ouvert sur la rue Daniel Mayer est un « square » planté de quatre magnolias grandiflora, générant une relation en ordre dans les 3 directions de la parcelle. Pour chaque logement, au moins à double orientation et en duplex pour les grands appartements, des espaces extérieurs. Les façades en loggia permettent de partager leurs espaces extérieurs. L'ensemble est bâti avec des matériaux naturels et durables : bois, béton, albâtre. Certifications H&E et BBC.

**16. Canopée**  
 Projet : Pichet ; architecte : Bertrand Penneron  
 36 logements dont 1/3 pour les primo-accédants. Ce bâtiment bifaciale de 196 m<sup>2</sup> de locaux 2 roues. Tous les logements ont une double orientation afin d'optimiser l'apport de luminosité et de chaleur d'origine solaire. Toiture végétalisée sur le bâtiment des logements intermédiaires. Production partielle d'électricité d'origine solaire. Gestion des eaux chaudière à la parcelle avec rigles en dalles contrôlées dans le réseau public. Présence de commerces en rez-de-chaussée. Certifications H&E et BBC Promotelec.

**17. Ecole**  
 Projet : Bouygues Immobilier ; architectes : Guillemot & Chevalier  
 54 appartements et 5 maisons de ville dont 1/3 pour les primo-accédants. Elle propose maisons avec jardin et appartements avec balcons, terrasses, loggia ou jardinettes sur les toits végétalisés sur 3 bâtiments étagés autour d'un jardin central. Les logements sont tous traversants et orientés sur le sud vers le jardin partagé situé en cœur d'îlot. Les immeubles sont habillés d'une dalle bois, pensée comme un véritable fil conducteur du projet. Certifications NF Logement et BBC Effergie.

**18. Square Garden**  
 Projet : Square Garden ; architecte : Parallèles Architecture  
 103 logements dont 1/3 pour les primo-accédants. Choix de matériaux lors de la construction. Récupération des eaux de pluie pour arrosage de l'espace vert central de 500 m<sup>2</sup>. Isolation extérieure renforcée. Murs d'isolation d'énergie dans les communes (collectifs) et dans les logements (mixe collectif). Jardins privés sur le toit des immeubles. Certifications H&E et BBC Effergie.

**19. Les maisons à ossature bois**  
 Projet : Touraine Logement / TouryHabitat ; architectes : Jean-Yves Barrier  
 25 maisons de ville, 15 logements intermédiaires, 4 logements collectifs. Maisons à ossature bois et béton de chaux associant isolants et muris thermique pour un meilleur confort d'été / confort d'hiver. Les maisons sont construites sur des parcelles déclinant toute une série d'espaces extérieurs, jardins, patio, terrasse, porche couvert, garage intégré, abri de jardin. L'habitat intermédiaire en R+1 bénéficie en rez-de-chaussée d'un jardin, au 1<sup>er</sup> étage d'une terrasse planche et au 2<sup>nd</sup> étage un jardin sur le toit. Chauffage individuel gaz, ventilation double flux. Certifications H&E et BBC Effergie.

**20. Résidences Louis Aragon & Élu Tricot**  
 Projet : TouryHabitat et TouryHabitat SA ; architectes : Sabatier & Sitoleux  
 72 logements sociaux, H&E / THPE.

**21. Jardin Polaris**  
 Projet : Bouffard Marquis/SNI ; architectes : Ivary & Raiffet  
 47 logements. Maisons individuelles avec jardins privés et toitures végétalisées. Jardins et/ou terrasses privatisés au sein de courtes rues collectives en liaison avec un jardin d'axe. Isolation renforcée pour tous les logements. Structure bois en ossature. Programmes extérieurs pour les jardins. Récupération des eaux de pluie en étude pour l'arrosage des espaces extérieurs communs. Certifications H&E / THPE.

# La Charte des ÉcoQuartiers





## L'engagement des villes

Par la signature de la présente charte, nous nous engageons dans une politique d'aménagement durable, car nous considérons qu'un territoire durable est la clé de l'épanouissement des citoyens et d'un développement équilibré et solidaire.

### ÉCOQUARTIER, LEVIER VERS LA VILLE DURABLE

Nous considérons que les engagements de la Charte doivent non seulement guider les opérations d'ÉcoQuartiers que nous porterons mais aussi infléchir nos actions à plus long terme, tant à l'échelle de la ville que du territoire.

Nous nous engageons à réinterroger nos pratiques d'aménagement dans le cadre des ÉcoQuartiers en application de cette Charte afin qu'ils constituent un levier vers la ville durable et qu'ils ne restent pas des opérations isolées.

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.

### ÉCOQUARTIER : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

Pour atteindre ces objectifs, les ÉcoQuartiers issus de l'application de cette Charte seront des laboratoires opérationnels vers la ville durable. Les ÉcoQuartiers d'application de cette Charte seront des lieux de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages

proposés que dans les modalités de conduite de projet. La participation sera notamment un élément majeur de la conduite du projet.

Cette Charte nous engage dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des projets d'ÉcoQuartiers.

### ÉCOQUARTIER : MONTRER QUE TOUS LES TERRITOIRES CONTRIBUENT AUX ENJEUX NATIONAUX

Nous pensons que les ÉcoQuartiers, par les propositions ambitieuses qu'ils contiennent, constituent un facteur d'attractivité et de qualité permettant d'engager tous les territoires dans une dynamique vertueuse en réponse aux enjeux nationaux et internationaux (transition écologique, production de logements, ...).

Chacun des territoires dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé et nécessite d'être traité avec la plus haute importance. Il est de notre responsabilité de participer à cet élan pour nos territoires en nous fondant sur des engagements concrets et mesurables, la Charte et le label des ÉcoQuartiers en sont les premières pierres.

## Les textes de références

### LES TEXTES ET RÉFÉRENCES A L'ÉCHELLE MONDIALE

La référence claire au **Développement durable** rappelle que depuis 1987, la France s'est inscrite dans un mouvement mondial d'équité sociale, d'efficacité économique (à la fois accessibilité financière des produits, dynamisme économique et soutien de la croissance verte), de qualité du cadre de vie, tant pour l'humain que pour la nature (avec une urgence mise sur la réduction des GES et de l'efficacité énergétique - **protocole de Kyoto**). Au delà de la réponse aux 20 engagements précis pour l'aménagement, il s'agit aussi de rappeler que la réponse doit être globale et pas sectorielle.

**La charte Action 21 de 1992** pose notamment les éléments fondateurs de la méthode Agenda 21. Elle inspire directement des engagements de la charte des ÉcoQuartiers :

**Le protocole de Kyoto** a été l'élément déclencheur de la refonte de la Réglementation Thermique en France ; c'est donc via la performance des bâtiments dans les ÉcoQuartier que l'on trouve la contribution au protocole de Kyoto.

**Le protocole de Nagoya** inclut le plan 2010 – 2020 pour la Biodiversité et l'adoption d'un « Plan stratégique 2011-2020 de la biodiversité », avec une vision à l'horizon 2050, une conférence mondiale d'étape prévue en 2020 et une évaluation à mi-parcours en 2015). **L'engagement 20** lui est dédié.

### LES TEXTES ET RÉFÉRENCES A L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

**La Charte d'Aalborg**, adoptée le 27 mai 1994, prône la ville comme l'échelle pertinente d'action en faveur du développement durable : « La Ville Durable est l'autorité locale proche **des problèmes environnementaux des citoyens**, qui partage **les responsabilités avec les autorités compétentes** à tous les niveaux, pour le **bien-être de l'homme et de la nature** ».

**L'Accord de Bristol** adopté le 7 décembre 2005 instaure l'échange européen de bonnes pratiques et d'exemples notamment en termes de quartiers durables. La double

référence à la charte d'Aalborg et à l'accord de Bristol est un garde-fou pour ne pas oublier qu'un ÉcoQuartier doit être levier vers la ville durable !

**La Charte de Leipzig**, signée par les ministres des États membres le 24 mai 2007, affirme l'importance d'une ville durable et solidaire.

### LES TEXTES ET RÉFÉRENCES A L'ÉCHELLE NATIONALE

**La Charte de l'environnement de 2004**, intégrée dans le préambule de la Constitution par la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1 mars 2005, énonce trois grands principes relatifs à la protection de l'environnement : le principe de prévention, celui de précaution, et enfin de pollueur-payeur.

**Les lois Grenelle** (la loi Grenelle I du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) définissent une feuille de route pour le développement durable.

**La loi « SRU »** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, a un triple objectif : améliorer la cohérence entre planification urbaine et territoriale, renforcer la solidarité entre les villes et la mixité sociale dans l'habitat, et mettre en place une politique des déplacements au service du développement durable.

**Le Code de l'Environnement** prône explicitement les cinq finalités du développement durable mentionnées à l'alinéa III de l'article L. 110-1, modifié par la loi Grenelle 1 n°2010 - 788 du 12 juillet 2010, art. 253, reprises dans le cadre de référence pour les Agendas 21 locaux :

**Le Code de l'Urbanisme** impose les principes concernant le développement durable dans les documents de planification définis par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011, art. 123 (Les SCOT, les PLU et les cartes communales).



Nous nous engageons à :

**DÉMARCHE ET PROCESSUS :**  
**FAIRE DU PROJET AUTREMENT**

- 1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- 2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- 3 - Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement
- 4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception
- 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

**CADRE DE VIE ET USAGES :**  
**AMÉLIORER LE QUOTIDIEN**

- 6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- 7 - Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité
- 8 - Assurer un cadre de vie sain et sûr
- 9 - Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie
- 10 - Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier



### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL : DYNAMISER LE TERRITOIRE

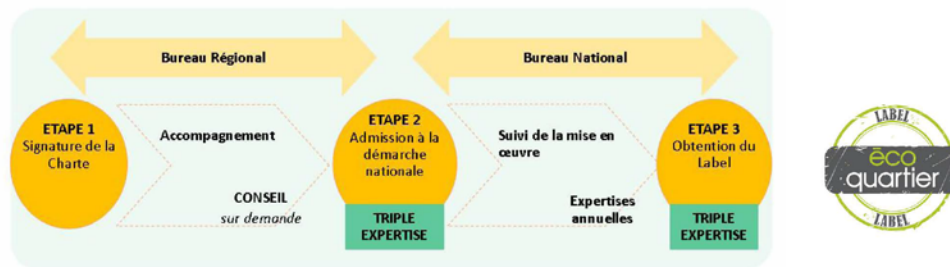
- 11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- 12 - Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances
- 13 - Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts
- 14 - Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile
- 15 - Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants

### PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : RÉPONDRE A L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- 16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
- 17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- 18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
- 19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- 20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

# Vers le label ÉcoQuartier

## LE LABEL ÉcoQuartier



### LA DÉMARCHE DE LABELLISATION ÉCOQUARTIER

En signant cette Charte des ÉcoQuartiers, vous entrez dans la première étape d'une phase de labellisation de votre projet. Cette démarche a trois étapes majeures :

- Une Charte ÉcoQuartier pour **ENCOURAGER** les élus à inscrire l'ÉcoQuartier d'une part dans les lois fondatrices d'un urbanisme durable (loi SRU, loi Grenelle 1 et 2, ...) et d'autre part dans une dynamique de progrès ;
- Une Admission à la démarche nationale pour **VALORISER** les opérations indépendamment de leur stade d'avancement : avant que l'ÉcoQuartier ne soit livré, il est important de valoriser ses objectifs, surtout en phase de commercialisation. Il faut pouvoir attirer les investisseurs et les futurs habitants en mettant en avant la performance et la faisabilité du projet ;
- Un Label ÉcoQuartier pour **GARANTIR** la qualité des opérations portant le nom ÉcoQuartier : il s'agit, sur la base d'un référentiel, de vérifier que le quartier répond à des valeurs communes (lutte contre l'étalement urbain, sobriété énergétique, mobilité, mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle...) et que les résultats atteints correspondent à l'ambition.

### LE CLUB NATIONAL ÉCOQUARTIER

La signature de la présente Charte donne l'accès au réseau des signataires et aux événements organisés par le Ministère (formations, conférences...). L'appartenance au réseau permet également de recevoir la lettre d'information ÉcoQuartier et d'accéder à l'ensemble des ressources documentaires et outils présents sur le site ÉcoQuartier.

En contrepartie, il est demandé aux signataires de partager leur expérience, d'échanger et de travailler de façon collective à la promotion des ÉcoQuartiers en France.

## RECONNAISSANT ET APPROUVANT CE QUI PRÉCÈDE, AVEC NOTRE SIGNATURE, NOUS :

- adhérons à la Charte des ÉcoQuartiers
- adhérons au Club National ÉcoQuartier
- nous engageons dans une démarche sur le long terme qui pourra aboutir à la labellisation d'un ou plusieurs ÉcoQuartiers sur notre territoire.

## SIGNATURE DU MAIRE OU DU PRÉSIDENT DE L'EPCI

NOM, prénom

Fonction du signataire

Administration ou organisme local

Lieu et date de signature

SIGNATURE

## AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom

Fonction du signataire

Administration ou organisme local

Lieu et date de signature

## AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom

Fonction du signataire

Administration ou organisme local

Lieu et date de signature

## AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom

Fonction du signataire

Administration ou organisme local

Lieu et date de signature

**Ministère de l'Égalité des territoires  
et du Logement**

Direction générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature

