



INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE



## Les Écoquartiers dans la ville

### Loger, Habiter, Etre

Luc Chelly  
Estelle Durand  
Bouchra Zrida

*"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>*

#### Préambule

La conception d'un écoquartier a pour but de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, par une politique intelligente de la ville avec des principes écologiques affirmés et un véritable projet de société, telle que définit institutionnellement.

. 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.

---

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

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

Notre 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.

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.

### 1. La méthodologie

Notre recherche, sur 18 mois, a consisté en démarche qualitative par entretiens semi-directifs (75 personnes sous l'angle de l'âge, PCS, situation familiale et résidentielle) auprès des habitants et des usagers. Ainsi que par un focus group (entretien de groupe d'une demi-douzaine de personnes) auprès d'habitants de l'Ecoquartier les Prés à Angers. Et par des observations non participantes répétées au sein des territoires concernés avec prises de photographies. Cette phase a été complétée par la lecture et l'analyse de nombreux documents (revues scientifiques, ouvrages, articles de presse).

### Les résultats majeurs

Ce label d' « écoquartier » confronté aux réalités du terrain apparaît ici comme ambitieux. En effet, plusieurs facteurs le démontrent tout 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>2</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 – encore peu habités et peu équipés en services publics, en commerces et en entreprises - et ne devraient connaître leur plein développement qu'à l'échéance de 4 à 5 ans au minimum. Aussi ces deux territoires dits « écoquartiers » ne peuvent être considérés comme des modèles reproductibles.

---

<sup>2</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.

Les critères définissant un écoquartier sont issus essentiellement de la Charte 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.

Objectifs qui reposent sur les cinq principes de base indiqués dans le préambule

Or, dans ces deux écoquartiers, actuellement, la majorité de ces cinq principes n'est pas mise en œuvre, de même pour les cinq objectifs comme nous avons pu l'observer.

Il est effectif que les cadres de vie respectifs répondent aux aspirations de la plupart des habitants rencontrés, et aussi, de personnes qui n'y résident pas, ce qui est également important : « *On respire* » ou encore « *c'est le village dans la ville* ».

Par contre, les objectifs d'« Intensité, compacité et densité » suscitent plutôt refus et déception. 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. Un écoquartier ne peut être une copie de la vie à la campagne en ville. 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.

*« 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)

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.

Les deux écoquartiers étudiés ont été implantés relativement éloignés des centres-ville respectifs. Il n'existe pas actuellement un maillage serré et continu qui inscrirait et banaliserait ces territoires aux villes d'origine. 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 très utilisée.

Pour atteindre la dimension collective, il faut susciter l'implication et l'adhésion depuis l'amont jusqu'à la réalisation du projet. C'est donc l'appropriation par les habitants et les usagers qui forgera la « vie de quartier ».

Il n'existe actuellement pas de porosité entre les deux écoquartiers étudiés et les autres secteurs des deux villes. « Porosité » signifie qu'il y ait des échanges permanents, formels et informels, de la part des habitants, qui sont simultanément des usagers d'un autre quartier que celui de résidence.

Absence qui n'est pas propre à nos deux écoquartiers, puisque même dans le quartier Vauban à Fribourg-en-Breslau, les échanges inter-quartiers ne sont toujours pas pratiqués.

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.

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, pérennisé ? Ce qui pourrait générer perplexité, scepticisme ou même refus, car il est alors difficile de se projeter dans les dimensions effectives de la cité ?

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>3</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.

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...** » telle qu'énoncée dans le document de la Caisse.

Il semble donc 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 référencée lors de nos différents entretiens.

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. Les collectivités territoriales 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.

---

<sup>3</sup> Edouard Dor, Patrick Bouchain, *La conception, un abri pour la démocratie*, op.cit.

Aussi, la Caisse des Dépôts, 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.

Le cas de Grenoble avec le quartier de la ZAC de Bonne, peuplé depuis la fin 2008, peut être retenu. L'usage et l'appropriation par ses habitants ont précédé la dénomination « écoquartier » selon 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 ! ».*

C'est par l'usage du territoire et par 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. 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 mobilités possibles (tramway, voies cyclables, navettes). Les distances domicile-emploi impactent sur ces modes de vie quant au temps personnel disponible. 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.