

## Lien social et Politiques

# Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques

François Valegeas

---

Territoires urbains et mixité sociale  
Numéro 77, 2016

URI : [id.erudit.org/iderudit/1037902ar](https://doi.org/10.7202/1037902ar)  
<https://doi.org/10.7202/1037902ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

---

Éditeur(s)

Lien social et Politiques

ISSN 1204-3206 (imprimé)  
1703-9665 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

---

Citer cet article

Valegeas, F. (2016). Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques. *Lien social et Politiques*, (77), 62–84. <https://doi.org/10.7202/1037902ar>

---

### Résumé de l'article

La mixité sociale est l'un des principes fondamentaux des quartiers durables français. Cet objectif de mixité s'appuie sur des enjeux et présupposés spécifiques, tant en termes de composition sociale qu'en termes de projection des modes d'habiter. Cet article s'attache à analyser la manière dont la mixité sociale est conçue puis réalisée dans ces quartiers, les formes de résistance par les usagers et les représentations des habitants. Au travers de l'analyse de deux exemples de quartiers français à Rennes et Auxerre, le propos met en évidence les présupposés de mise en oeuvre de la mixité sociale dans les projets de quartiers durables. Au-delà des arguments traditionnellement mobilisés, les porteurs de projets mettent de l'avant l'accessibilité de ces quartiers, mais aussi la volonté de limiter l'étalement urbain, en proposant aux familles des alternatives au pavillon. Ces ambitions sont mises en tension avec la nécessité de compenser les surcoûts des constructions écologiques. Une enquête par entretiens révèle certains paradoxes de la mixité sociale dans ces quartiers durables. Dans les deux exemples analysés, la recherche de mixité sociale se heurte à la conception d'un développement durable appuyé sur des normes d'habiter laissant peu de place à la diversité des pratiques des habitants.

Tous droits réservés © Lien social et Politiques, 2016

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne. [<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>]

---

**é**rudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche. [www.erudit.org](http://www.erudit.org)

# Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques

FRANÇOIS VALEGEAS

(Chercheur associé – Lab'Urba, École d'urbanisme  
de Paris, Université Paris-Est Créteil)

---

La mixité sociale est l'un des principes fondamentaux des projets de quartiers durables français, s'inscrivant dans la continuité des politiques urbaines menées depuis plusieurs décennies. Cet objectif de mixité s'appuie sur des enjeux et présupposés spécifiques, tant en termes de composition sociale des quartiers qu'en termes de projection des modes d'habiter.

Cet article s'attache à analyser la manière dont la mixité sociale est conçue puis réalisée dans ces quartiers, et à mettre en évidence les représentations et formes de résistance des usagers.

Après un retour sur les enjeux politiques et scientifiques de la notion de mixité sociale dans les projets urbains durables, nous analyserons les opérations de catégorisation de la population dans deux quartiers durables à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre). Enfin, nous analyserons les trajectoires sociales et résidentielles des habitants de ces quartiers et les normes d'habiter qui y sont diffusées.

Notre recherche<sup>1</sup> s'appuie sur 26 entretiens (15 à Rennes et 11 à Auxerre) menés auprès d'acteurs intervenant dans ces quartiers, tant liés au projet

urbain (urbanistes, bailleurs sociaux, techniciens) qu'à la vie locale (notamment les acteurs associatifs). Par ailleurs, nous avons mené 45 entretiens auprès d'habitants de ces quartiers (dont les caractéristiques sont précisées en annexes 1, 2 et 3), recrutés par divers moyens (par porte-à-porte, au sein des associations de quartier, ou encore par interconnaissance) afin d'assurer une diversité de types de ménages.

## **1. Mixité sociale et développement durable : de la diversité aux normes d'habiter**

### **1.1 L'institutionnalisation de l'objectif de mixité sociale dans les politiques urbaines**

En France, la mixité sociale est érigée comme une catégorie de l'action publique à partir des années 1970, puis devient un instrument privilégié de rééquilibrage des espaces urbains à partir des années 1990 (Zittoun, 2001; Epstein, Kirszbaum, 2003). Sa mise en œuvre (notamment au travers du Programme national de rénovation urbaine à partir de 2003) passe principalement par la recherche d'une diversité de l'habitat, en termes de statuts d'occupation (Lelévrier, 2013).

La mixité sociale est présentée comme un outil pertinent pour rééquilibrer socialement les territoires en diversifiant les types de logements, mais aussi comme un moyen de faciliter l'accessibilité des espaces résidentiels de la ville aux différentes catégories sociales. Enfin, la mixité sociale est « mobilisée comme moyen privilégié de reconstruire du lien social ou de la cohésion » (Bacqué, 2003 : 298).

Le développement durable se saisit lui aussi de la notion de mixité sociale. Dès la consécration du terme de développement durable lors du sommet de la Terre en 1992, ce programme d'actions doit faire « tenir ensemble la protection de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale » (Hamman, 2012). Cette ambition de transversalité se trouve rapidement incarnée dans une approche territoriale (Theys, 2002). C'est dans ce double mouvement d'institutionnalisation et de territorialisation que la mixité sociale est présentée, comme une traduction privilégiée du « volet social » du développement durable (Valegeas, 2014).

En France, les démarches de quartiers durables reprennent cette ambition de mixité sociale. Cherchant à se différencier de projets pionniers critiqués pour être devenus des « ghettos de bobos »<sup>2</sup>, les porteurs d'appels à projets font de la mise en œuvre de réponses aux enjeux sociaux une dimension décisive dans l'appréciation des candidatures aux appels à projets<sup>3</sup>. Dans cette logique, le logement social devient un élément programmatique primordial : parmi les réponses à l'appel à projets ÉcoQuartier de 2010, la moitié des 394 dossiers présentés programmaient plus de 30 % de logements sociaux (Souami, 2009).

## 1.2 Mixité et durabilité : des questionnements spécifiques

La mixité sociale, ses présupposés, et son inscription dans les politiques urbaines font débat dans la recherche, et pose des questions spécifiques dans le cas des quartiers durables.

### *a. Les caractéristiques des quartiers durables renforcent les effets ségrégatifs*

La recherche a analysé les effets ségrégatifs des politiques environnementales en ville. Plusieurs auteurs ont montré que les aménités environnementales étaient l'un des ressorts de processus spéculatifs (Smith, 1996; Lees, 2003), produisant une « *eco-gentrification* » (Quastel, 2009; Dooling, 2009). Deux lectures se distinguent, certains considérant que l'action publique, qui met l'accent sur la qualité de vie, un cadre paysager et des valeurs qui sont celles des classes moyennes ou supérieures, produit des effets de sélection (Béal, 2011). Pour d'autres auteurs, la gentrification est une stratégie des pouvoirs publics, dont le développement urbain durable est un outil privilégié (Bunce, 2009).

Ces recherches sont confirmées en partie par les constats de chercheurs ayant travaillé plus spécifiquement sur les quartiers durables. Les premiers quartiers nord-européens ont été analysés comme étant « destinés principalement aux classes moyennes et relativement aisées que l'on veut retenir en milieu urbain » (Emelianoff, 2007 : 8). La demande sociale d'environnement, de qualité urbaine, et le marché de la qualité écologique auraient ainsi un pouvoir discriminant. Les projets précurseurs européens sont qualifiés d'« *écologie de standing* » (Emelianoff, Theys, 2001) : animés avant tout par

des objectifs de performance environnementale, les promoteurs ont cherché à amortir les coûts de revient par des constructions haut de gamme. La faisabilité ayant été prouvée, la multiplication des projets permettrait l'accessibilité de ces quartiers au plus grand nombre. Plus largement, les auteurs pointent la difficulté de concilier la recherche de performances écologiques et l'accessibilité à des catégories sociales diverses.

***b. « Un nouvel art de vivre ensemble » : cohésion sociale et normes d'habiter***

Ces projets urbains durables veulent promouvoir un « nouvel art de vivre ensemble »<sup>4</sup>, s'appuyant sur la diffusion de normes sociales permettant l'adoption de comportements écologiques par les habitants. Ces présupposés renvoient à des débats scientifiques sur les liens entre mixité et normes sociales.

En premier lieu, la composition sociale de ces quartiers ne préjuge pas des rapports sociaux qui pourront s'y construire (Chamboredon, Lemaire, 1970). De plus, il existe un risque d'exacerbation des conflits lié à des différences de normes entre les groupes sociaux (Rosenbaum, Stro, Flynn, 1998).

De nombreux travaux ont analysé les présupposés de l'action publique selon lesquels la proximité spatiale engendrerait par elle-même un rapprochement des pratiques et des comportements, et une adhésion à des normes communes (Kearns, Forrest, 2000). La mixité sociale est alors perçue comme un moyen de réduire les comportements déviants et l'insécurité par un contrôle social accru (Kearns, Mason, 2007), valorisant le rôle de modèle intégrateur des classes moyennes ou supérieures vis-à-vis des classes populaires (Flint, Kearns, 2006).

Plusieurs recherches ont pointé la diffusion d'injonctions écologiques dans les quartiers durables. Ces quartiers seraient ainsi porteurs de normes comportementales, visant à modifier les pratiques des habitants par l'intermédiaire de mesures de sensibilisation, de responsabilisation, ou d'accompagnement. Ces incitations, que nous qualifions de « normes d'habiter » (Valegeas, 2016) se basent sur des modes d'habiter et des comportements idéaux-typiques, et s'appuient sur une dimension morale lorsqu'il s'agit de responsabiliser les habitants dans le respect et la diffusion de ces règles d'usages et de vie collective. Nous rejoignons certains chercheurs qui y

voient un « néo-hygiénisme », c'est-à-dire de « nouvelles mises en ordres, notamment socio-écologiques » (Tozzi, 2013), fondées sur une rhétorique excluante, visant à hiérarchiser les comportements selon des valeurs et des pratiques marquées socialement et marginaliser les corps et pratiques qui dérangent. De la même manière, les initiatives environnementales tendent à reproduire les formes de domination sociale, en légitimant les modes d'habiter de classes sociales supérieures et en invisibilisant les classes populaires (Checker, 2011; Comby, 2015). Les attendus de la mixité sociale dans ces quartiers peuvent ainsi être définis comme une forme d'harmonisation sociale dans l'orientation vers les normes d'habiter écologiques, réalisée de manière irénique, sans aspérités ou conflits sociaux.

## **2. Le peuplement des quartiers durables : présupposés, conception et réalisation de la mixité sociale**

L'analyse de deux quartiers durables met en évidence deux manières d'envisager la mixité sociale, visant des populations aux trajectoires bien distinctes.

### **2.1 Les Brichères : une rupture urbaine, architecturale, et sociale**

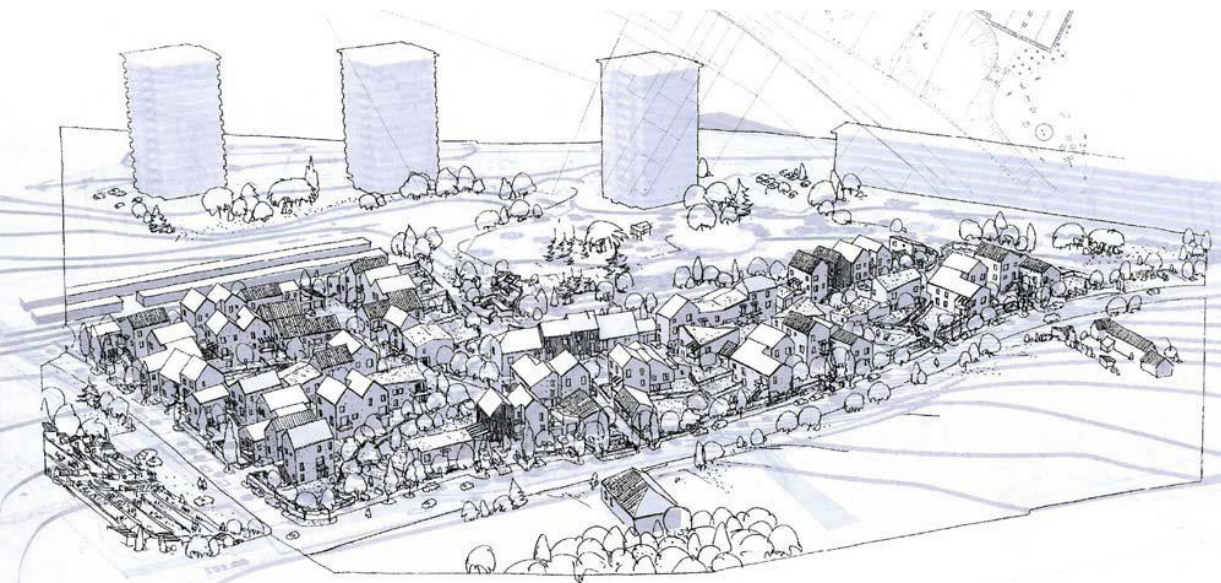
Pour la municipalité, la rénovation de ce quartier d'habitat social devait être une opération pilote, permettant de réaliser une « vitrine » de politiques urbaines s'inscrivant dans une perspective de durabilité.

#### *a. Un « quartier à la campagne »*

Afin de rompre avec l'image du grand ensemble, les architectes proposent la réalisation d'un « quartier entre ville et campagne »<sup>5</sup> : des maisons « implantées autour de placettes centrales qui se veulent être des lieux de rencontre entre voisins »<sup>6</sup>, organisées autour d'une vaste prairie centrale devant favoriser un rapport sensible à l'environnement selon les architectes. Pour ces derniers, l'individualisation des logements permettrait de proposer un « nouveau départ » aux habitants, de matérialiser cette rupture avec les formes urbaines antérieures.

**Figure 1**

**Un écoquartier en rupture avec l'urbanisme moderniste**



Source : Dessin de Lucien Kroll (2003).

***b. Une diversification de l'offre de logements***

Le projet de renouvellement des Brichères vise à remodeler physiquement le quartier, et à en transformer le peuplement par une diversification de l'habitat. Il consiste en une opération de démolition des 3 tours (147 logements) des années 1960, la réhabilitation d'une barre de 140 logements et la construction de 300 nouveaux logements, dont 150 doivent servir à reloger les habitants du site. Cent autres logements sont construits dans un objectif de diversification de l'habitat<sup>7</sup>.

Différents arguments sont avancés par les porteurs du projet, traduisant les objectifs en termes de composition sociale et les outils mobilisés. Tout d'abord, la qualité du projet et les partis pris architecturaux et urbains doivent permettre d'améliorer l'image des Brichères et de retenir ou de faire venir des populations plus solvables. Une offre neuve, des formes urbaines innovantes et une image renouvelée (notamment par l'argument écologique) doivent redonner une attractivité résidentielle à ce quartier.

Ces objectifs sont affirmés par la ville, comme le rappelle la chef de projet : « On veut surtout proposer un quartier de qualité pour retenir ceux qui voudraient aller ailleurs »<sup>8</sup>. Pour l'un des chargés de relogement, les attributions de logement sont une manière de conserver les « meilleurs éléments » dans le parc du bailleur, et de « récompenser » les ménages jugés les plus méritants en leur offrant de meilleures conditions de logement<sup>9</sup>.

Un autre argument mobilisé est celui de rendre accessibles les atouts de ces quartiers au plus grand nombre. Pour le président de l'Office auxerrois de l'habitat, il s'agit de démontrer qu'il est possible de s'engager pour la construction écologique dans l'habitat social, et de favoriser l'accès à ces logements et les qualités qui leur seraient associées, aux ménages des classes populaires :

« L'enjeu consiste à proposer à des habitants de quartiers défavorisés une offre nouvelle de logements, une forme d'habitat qui convienne mieux au mode de vie actuel et qui prenne en compte [...] le développement durable. »<sup>10</sup>

Enfin, les performances écologiques sont présentées comme une manière de réduire les charges locatives et donc de rendre accessibles ces logements aux ménages relogés. Cette ambition correspond à une promesse de la ville, qui « s'engage [...] à ce que la somme du loyer et des charges ne soit pas modifiée : le loyer va augmenter, mais les charges seront moindres grâce aux économies d'énergies »<sup>11</sup>. Mais les entretiens montrent que l'arrivée dans ces nouveaux logements représente souvent un surcoût, et a un effet sélectif. L'un des chargés de projet fait le constat que l'objectif de baisser les charges était « ambitieux »<sup>12</sup> et n'a bien souvent pas été atteint, que cela soit à cause d'« usages inadaptés » ou de dysfonctionnements techniques<sup>13</sup>. Selon lui, cela s'est souvent traduit par un taux d'effort plus important pour les ménages, voire selon plusieurs acteurs rencontrés, au déménagement de certains ménages au bout de quelques mois<sup>14</sup>. Mais ces mêmes acteurs justifient ces effets par l'ambition d'expérimenter, et ne remettent pas en cause les objectifs de performance et d'innovation du projet.



## **2.2 Beauregard : un quartier pour se projeter dans l'avenir**

Le projet de Beauregard vise à faire de ce quartier un « laboratoire »<sup>15</sup> de mixité sociale et de développement durable. Depuis les premières livraisons en 1997, le quartier compte 4 000 logements en 2016 sur un total de 5 500 prévus en 2022.

### *a. Un « laboratoire » urbain en construction*

Le projet a émergé parallèlement à la mise en œuvre d'une stratégie de développement urbain durable ambitieuse<sup>16</sup>. Il est présenté comme un « laboratoire d'extension urbaine, [...] respectueuse d'un paysage composé de haies bocagères et d'arbres centenaires » (Josse, 2015). Pour ses concepteurs, l'objectif est d'offrir un cadre de vie agréable, afin de retenir en ville des ménages tentés par une localisation périurbaine : « nous souhaitons faire le bonheur des gens en leur donnant beaucoup de végétal et une qualité de vie résidentielle » (Josse, 2007).

### *b. Un « quartier d'ascension sociale » construit pour les familles de la classe moyenne*

La question de l'habitat a été centrale dans la conception du quartier, se fixant pour objectif la réalisation de 25 % de logements sociaux et 25 % de logements intermédiaires<sup>17</sup>. L'accession aidée à la propriété a été développée de manière importante, afin de proposer des produits à destination notamment des ménages primo-accédants.

La diversification de l'offre s'articule par différents éléments : mixité des financements dans les opérations, variété des typologies, diversité des formes urbaines, etc. Les buts recherchés sont doubles : permettre un choix résidentiel par une diversité des caractéristiques des logements à l'échelle de l'agglomération; et maîtriser l'étalement urbain en proposant des alternatives aux lotissements pavillonnaires.

Répondant à cette stratégie de peuplement, la production s'est orientée vers des petits collectifs, comportant des espaces extérieurs (balcons et terrasses), une attention particulière est apportée à l'orientation des logements, et à la qualité urbaine du quartier. L'un des chargés de projets explique que Beauregard « a été pensé comme un quartier d'ascension so-

ciale, avec tout ce que les jeunes recherchent, en termes de logements, de prix, de cadre de vie, d’animations »<sup>18</sup>.

Certains entretiens révèlent des pratiques visant à sélectionner les arrivants, et notamment à éloigner certains types de ménages du quartier. L’un des enquêtés, cadre d’un bailleur social, dénonce des stratégies dans la conception même des logements afin d’éviter l’arrivée de familles susceptibles de poser des problèmes :

« Certains bailleurs jouent sur la taille des balcons pour augmenter le loyer. Ça permet de ne pas mettre n’importe qui dans les logements. »

Ces stratégies viseraient ainsi à éloigner des publics « indésirables », à la fois pour éviter des dégradations potentielles des logements, mais aussi pour s’assurer de conserver une image de quartier attractif pour les classes moyennes et les familles.

Finalement, la mixité sociale dans ces deux quartiers articule différents registres de justification. Tout d’abord, il s’agit de rendre accessibles ces quartiers et leurs qualités supposées à une diversité de population. Mais les discours montrent aussi que les opérations de peuplement visent à effectuer un « tri » parmi les ménages : l’emménagement aux Brichères est perçu comme une récompense pour certains ménages issus des quartiers populaires d’Auxerre, alors qu’à Rennes, des stratégies visent à éviter l’arrivée de ménages « à problèmes » afin de préserver l’attractivité du quartier. Il faut cependant remarquer que les enquêtés catégorisent moins les ménages par des caractéristiques sociales précises que par des comportements jugés inadéquats (retards de paiement du loyer, dégradation du logement, troubles de voisinage, ...).

De plus, les objectifs de peuplement sont liés à des objectifs environnementaux (lutte contre l’étalement pavillonnaire à Rennes). Des outils spécifiques sont mis en œuvre pour compenser les surcoûts de construction, passant notamment par des financements exceptionnels et un attrait des prix et autres certifications.

Enfin, les justifications renvoient à des objectifs plus classiques des politiques urbaines : en termes de lutte contre la ségrégation, de régulation des processus de gentrification ou encore de promotion des parcours résidentiels.

### **3. Les normes d'habiter durables à l'épreuve des usages et des représentations**

L'enquête par entretiens montre que les trajectoires résidentielles des habitants déterminent largement l'appropriation des quartiers, l'appréhension des normes d'habiter et les relations de cohabitation.

#### **3.1 Les Brichères : l'imposition de l'« écoquartier »**

##### *a. Une arrivée subie, mais une promesse de « nouveau départ »*

Le quartier des Brichères est composé de ménages précaires, aux situations familiales et professionnelles fragiles<sup>19</sup>. Leur déménagement a été une occasion de stabiliser ces situations, voire de profiter d'une amélioration de leur situation professionnelle pour réaliser une ascension résidentielle.

Les habitants relogés aux Brichères n'ont pas été réellement acteurs de leur emménagement. Une grande partie d'entre eux sont arrivés dans le quartier suite à des opérations de rénovation urbaine menées dans la ville d'Auxerre. Ils affirment avoir eu un choix réduit de localisation et se sont retrouvés dans une situation largement passive : il leur importait avant tout de stabiliser leur situation dans un parcours résidentiel, social et professionnel marqué par de multiples ruptures.

S'ils ne sont pas arrivés là par choix, ils voient cependant le déménagement comme une amélioration de leur situation, par le caractère neuf du quartier et l'individualisation des logements, en rupture avec les grands ensembles stigmatisés dans lesquels ils ont vécu ; et cela, même si l'augmentation des dépenses de logement, qui a pu entraîner des déménagements vers des logements moins chers, a contraint plusieurs ménages interrogés à réduire leurs consommations courantes (sorties, vacances). Chez la plupart des enquêtés, cette ascension résidentielle va de pair avec une amélioration professionnelle (un enquêté nous explique « c'est parce que j'ai eu une meilleure situation que j'ai pu venir ici »<sup>20</sup>).

Pour les accédants à la propriété, il s'agit avant tout d'une opportunité leur permettant de réaliser leur « rêve pavillonnaire ». Au-delà des aspects matériels et financiers, le choix de devenir propriétaire revêt une dimension symbolique importante : celui d'une ascension sociale matérialisée par cette promotion résidentielle (Gilbert, 2013).

### *b. L'habitat durable : une mise à l'épreuve des représentations dans le logement*

La conception écologique des Brichères est souvent vécue comme une contrainte par les habitants, car elle les oblige à modifier leurs pratiques quotidiennes. Cela s'explique par l'accent mis sur la dimension technique, particulièrement dans la conception des logements, qui s'oppose à des pratiques et représentations ancrées. Or, la compréhension des pratiques des habitants passe par l'analyse de leurs représentations, bien plus que par une grille économiciste ou utilitariste (qui est privilégiée dans les discours des acteurs rencontrés). Dans leur domicile, les habitants sont confrontés à des dispositifs nouveaux, et surtout individualisés, ce qui les place devant une responsabilité inédite. De plus, l'absence de médiation suscite bien souvent des incompréhensions sur l'utilité et l'usage de ces dispositifs. Par exemple les toitures végétalisées sont l'objet de nombreux questionnements sur les possibilités d'infiltration, sur la dégradation des façades, ou sur l'entretien des plantes.

La présence de ces dispositifs induit chez certains un sentiment de dépossession, en contradiction avec leurs aspirations : pour eux, s'installer dans un logement individuel était le signe d'une plus grande autonomie ; or, ils y trouvent des contraintes qu'ils n'avaient pas imaginées. Ils mettent alors en œuvre des tactiques afin de se réapproprier leur logement. Par exemple certains ont obturé des bouches de ventilation afin d'éviter le ressenti d'un courant d'air, qui renvoie pour une part d'entre eux à des expériences de logements insalubres. Dans ce processus de « *domestication* » (Haddon, 2007), c'est-à-dire de modifications des dispositifs techniques pour les rendre utilisables et familiers, le poids du statut résidentiel joue un rôle majeur. En effet, les capacités d'appropriation, de détournement sont liées au statut résidentiel des ménages, les propriétaires se sentant davantage libres dans leurs pratiques que les locataires du parc social, soumis aux règles arrêtées par le bailleur. De plus, d'importantes différences apparaissent dans les connaissances qu'ont les enquêtés des dispositifs ; là encore, les ménages ayant fait le choix de s'installer aux Brichères apparaissent davantage au fait du fonctionnement des systèmes de ventilation ou de chauffage, et des comportements à adopter.

### *c. Des conflits d'appropriations exacerbés par les normes d'habiter*

L'arrivée aux Brichères a été l'occasion d'une reconfiguration des rapports sociaux, qui met en jeu les expériences résidentielles et les habitudes des individus. Ces différences de modes d'habiter sont à l'origine de conflits d'usages qui se cristallisent autour des espaces intermédiaires, très nombreux dans la conception du quartier.

Les espaces verts sont assimilés à des « décors » paysagers, mais constituent peu des espaces de pratiques spécifiques ou des supports de la vie sociale. Ils tendent même à former des espaces tampons permettant de mettre le voisinage à distance. Les principes écologiques de conception expliquent cette faible appropriation des espaces verts, car ils sont perçus comme autant de contraintes à l'usage. Par exemple, les noues destinées à recueillir les eaux pluviales sont qualifiées de « douves », une zone humide décriée, car elle est un obstacle à la traversée de la pelouse centrale et empêche les jeux d'enfants.

Les espaces intermédiaires qui faisaient figure de supports de cette vie collective sont l'objet d'appropriations conflictuelles liées à des populations hétérogènes. L'un des conflits d'usage récurrent concerne les placettes conçues pour être des lieux de sociabilité au cœur des îlots. Les ménages composés de familles avec enfants les perçoivent comme des espaces sécurisés, où leurs enfants peuvent jouer sans souci, tout en restant à la vue des adultes. Mais pour d'autres, plus âgés et sans enfants, ces cœurs d'îlots sont avant tout des lieux de passage pour accéder à leur parking ou garer leur voiture. Dans ces lieux dont la destination leur semble indéterminée, les habitants projettent des normes sociales, selon leurs expériences résidentielles et leurs modes d'habiter. Face à une situation de voisinage qui s'envenimait, le bailleur social a pris le parti des familles, demandant par courrier aux automobilistes de redoubler de vigilance, et de privilégier les « mobilités douces ». Cette position a suscité un certain ressentiment chez les anciens des Brichères, qui se considèrent dépossédés de leur quartier : « j'ai une voiture, j'ai pas le choix, mais je ne peux plus vraiment aller au garage sans avoir peur d'écraser un petit »<sup>21</sup>. À ces différences d'appropriations s'ajoutent des présupposés sur les modes d'éducation des familles nombreuses, particulièrement d'origine immigrée (Chamboredon, Lemaire, 1970).

**Figure 2****Une placette, lieu de confrontation d'usages  
et de représentations**

Source : François Valegeas, 2013.

Les conflits autour de la gestion des déchets ménagers relèvent de la même logique de confrontation de représentations et des pratiques. Plusieurs enquêtés pointent les comportements de leurs voisins, jugés « négligents » car ils laissent leurs poubelles sur le trottoir durant plusieurs jours. Pour eux, cette présence visible des poubelles renvoie une image négative : la promesse de propreté de l'« écoquartier » n'est pas tenue. La plupart des enquêtés en renvoient la responsabilité aux habitants venant d'autres quartiers d'Auxerre, qui n'auraient pas changé leurs habitudes et n'auraient pas les mêmes codes que les anciens ménages des Brichères, notamment en ce qui concerne le rapport au propre et au sale.

Cette visibilité des déchets ménagers s'explique en fait par un décalage entre les modes de gestion des déchets et les représentations des habitants. La rénovation du quartier a été l'occasion du passage d'une collecte collective des déchets à une responsabilisation individuelle (individualisation des conteneurs, tri sélectif, calendrier mensuel de ramassage, etc.). Cette complexité du dispositif met en jeu la compréhension des systèmes de gestion

ou des rapports à des normes sociales et d'hygiène diverses. De même, le volume très différent des déchets produits par les familles ou les retraités seuls, induit des formes de jugement sur leurs modes de vie.

Le tri des déchets devient un référentiel de jugement sur le respect des normes édictées, mais aussi sur les statuts et les modes d'habiter. Un propriétaire exprime par exemple l'importance des règles d'usage, afin de pérenniser l'image du quartier dans lequel il a investi :

« Les gens ici, ça se voit qu'ils n'ont rien à faire du quartier, ils laissent leurs poubelles partout. C'est dégueulasse. Et eux ça les dérange pas, ils vivent comme ça [...] Il faut le garder propre ce quartier, sinon ça va faire comme dans les cités, on a pas acheté pour ça. »<sup>22</sup>

À des situations de voisinage relativement classiques viennent s'ajouter des injonctions écologiques souvent moralisatrices, renvoyant à une responsabilisation individuelle, qui amplifient les différences de pratiques ou de représentations.

### **3.2 Beauregard : la construction de dynamiques collectives**

À l'inverse, les habitants de Beauregard ont largement choisi d'emménager dans ce quartier neuf. Le quartier est marqué par une forte homogénéité des trajectoires sociales et familiales des ménages : un groupe social majoritaire se distingue, caractérisé à la fois par l'âge et la situation familiale des ménages (25 à 39 ans<sup>23</sup>, parents d'un à deux enfants<sup>24</sup>), leurs situations professionnelles (professions intermédiaires<sup>25</sup>) et leur niveau de diplôme (diplômés du supérieur). L'arrivée de ces ménages à Beauregard constitue une étape aussi bien résidentielle (ils sont souvent primo-accédants) que familiale (naissance des enfants) ou professionnelle (premiers contrats stables), plus qu'un aboutissement. Ce groupe social exprime des discours très semblables, tant en termes de choix résidentiels, de pratiques ou d'aspirations, favorisant des dynamiques collectives.

#### *a. La recherche d'un cadre de vie de qualité*

L'arrivée des ménages est largement choisie, et résulte d'un compromis entre l'accès à un environnement recherché et la volonté de profiter des

opportunités de la ville. Le choix de ce quartier correspond à des aspirations (la volonté d'offrir un cadre de vie « vert » et « sain » à leurs enfants) et à une capacité nouvelle à réaliser ces choix (des trajectoires professionnelles ascendantes). L'offre urbaine qui leur est faite, notamment à travers la communication immobilière, fait écho à ces aspirations, mettant en scène une qualité de vie, le dynamisme de la vie sociale, mais aussi les dispositifs d'accession aidée proposés aux ménages et le confort des logements. Ces ménages envisagent l'achat d'un logement neuf comme un investissement, qu'ils rentabiliseront ensuite par des consommations réduites.

### *b. Le « quartier durable » comme projet collectif ?*

Les valeurs et aspirations de ce groupe social majoritaire sont semblables, tournées autour d'une exigence de qualité de vie, d'une sensibilité écologique et d'une volonté de participer à la vie collective. Ces aspirations similaires, mais aussi des vécus communs liés à leur emménagement ont fait naître une prise de conscience d'un « devenir commun », source d'engagements dans le quartier.

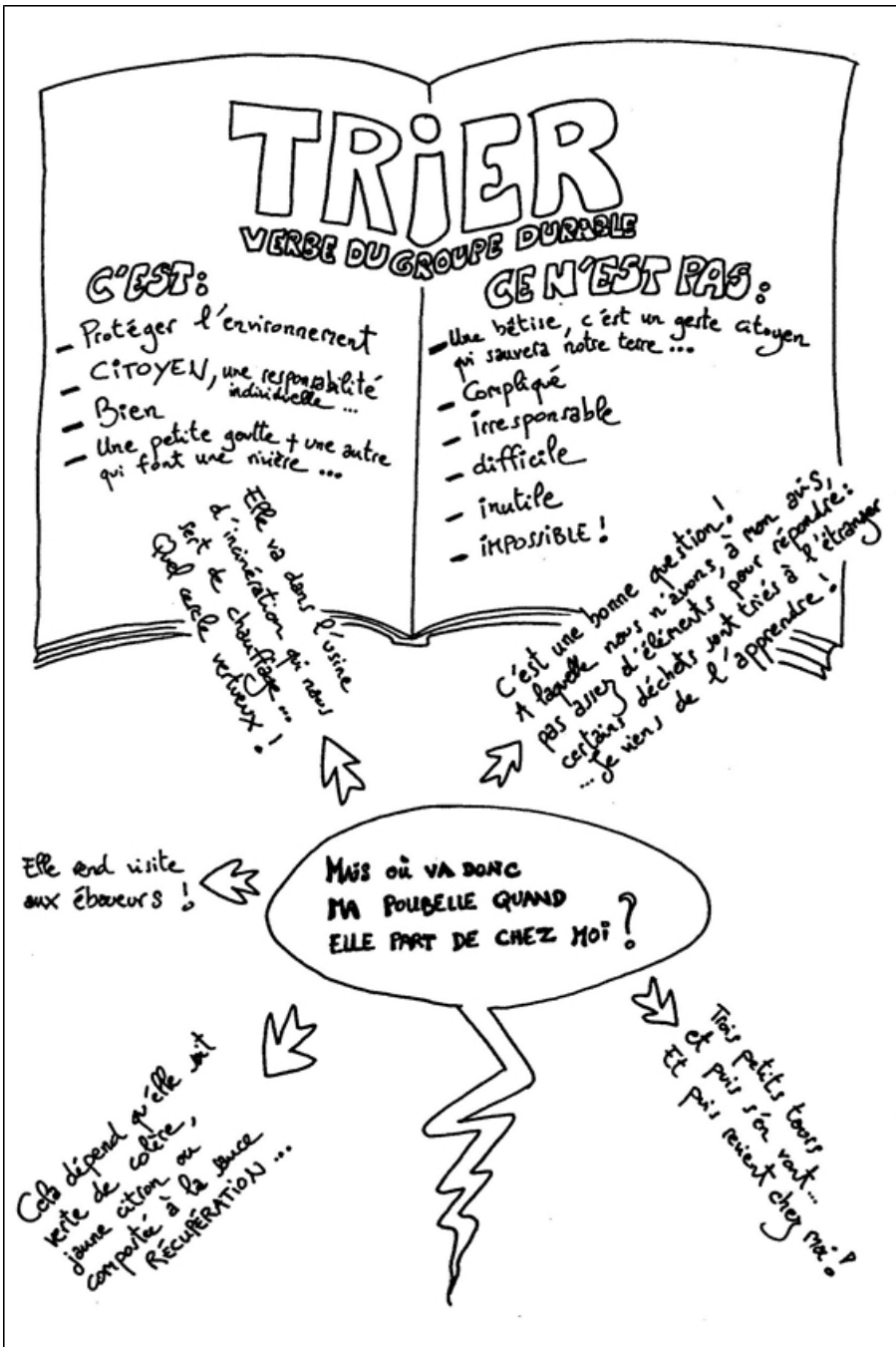
Ce sentiment d'appartenance collectif est fondé sur le partage d'une expérience commune du développement du quartier (ses chantiers, le manque d'équipements et de services), qui s'est incarné au sein d'une association d'habitants afin d'exprimer ces revendications auprès des aménageurs et gestionnaires. Il s'appuie sur des sociabilités de proximité nées au sein des îlots résidentiels et qui se sont parfois traduites par des initiatives collectives, notamment liées à l'écologie (la mise en place de composteurs collectifs). Des espaces et événements fédérateurs du quartier ont contribué à la construction d'une identité collective (la fête de quartier annuelle, des sorties ornithologiques, une démarche participative pour la création de la maison de quartier...).

Partant des besoins des habitants qu'elle a identifiés, l'association a souhaité construire et faire partager ce projet collectif d'un « quartier durable »<sup>25</sup>, correspondant à des valeurs de partage et une sensibilité environnementale. L'association a réalisé à partir de 2013 un recueil de paroles d'habitants sur les modalités des relations sociales, et les « bonnes pratiques » écologiques à adopter (figure 3), diffusé auprès des enfants de l'école et lors des événements du quartier.



Figure 3

Le tri des déchets, paroles d'habitants



Source : Extrait du livret *Les rêves en couleurs* de Dédé à Beauregard, Vivre à Beauregard.

Au travers de ces documents, prennent corps des normes d'habiter écologiques, dont l'objectif est, selon l'un des responsables de la démarche, de « faire partager des principes simples, de bon sens pour le développement durable. [...] L'objectif était de fixer des principes pour qu'ils deviennent quelque part des règles morales »<sup>27</sup>.

### *c. L'invisibilisation de certains ménages*

Cependant, au-delà de ce groupe social majoritaire, d'autres ménages n'expriment pas les mêmes attentes. Certains enquêtés, souvent locataires (du locatif social, ou étudiants) ou ménages ayant profité de dispositifs d'accession aidée à la propriété, expliquent être davantage arrivés là « par hasard »<sup>28</sup>. Leur choix résidentiel s'est davantage orienté sur des arbitrages en termes de budget, de situation de Beauregard, d'une image du quartier, que sur une sensibilité spécifique à l'environnement.

La diffusion de règles morales par l'association rencontre des résistances de la part de ces ménages, dont l'implication dans la vie du quartier est moins importante. Ils ont une attitude relativement passive face aux dynamiques de l'association, voire de rejet lorsqu'ils ressentent que ces normes viennent porter un jugement moral sur leurs pratiques :

« Je trouve ça un peu [...] intrusif parfois, toutes ces affiches, ces mots dans le hall. Et ma voisine qui me dit toujours "attention hein, faut économiser la lumière", tout ça. Je sais pas, je suis là pour être père, pas pour me prendre la tête. »<sup>29</sup>

En effet, les règles d'usages diffusées sont souvent exprimées, en particulier lorsqu'il s'agit de pratiques écologiques reposant sur une responsabilisation individuelle, sur un registre moral. En valorisant de « bonnes pratiques », elles en délégitiment d'autres implicitement définies comme « mauvaises ».

## **Conclusion : une mixité sociale impossible ?**

La mixité est présentée comme une condition de la durabilité de ces quartiers. Mais à Auxerre et à Rennes, les mises en œuvre s'avèrent diverses, concernant des ménages bien différents. D'un côté les ménages visés sont relativement précaires, et les porteurs de projets valorisent la perspective

d'une diminution des charges par les dispositifs d'énergie. De l'autre, il s'agit de rendre accessible une offre nouvelle, correspondant à des valeurs d'une classe moyenne, afin de les retenir en ville.

L'appréhension des contraintes qui sont exercées sur leurs pratiques par les normes d'habiter édictées par les concepteurs, notamment écologiques, est largement déterminée par les trajectoires résidentielles. Les Brichères et Beauregard s'opposent sur ce point : dans un cas les injonctions écologiques sont imposées aux habitants relogés; dans l'autre des normes d'habiter sont conçues et diffusées par un groupe militant, appuyées sur des valeurs partagées par le groupe social majoritaire. Ce constat conforte l'idée que les choix résidentiels déterminent largement les rapports des habitants avec leur quartier, l'appréhension des espaces ou dispositifs mis en œuvre (Authier *et al.*, 2010). De plus, la capacité de se projeter dans le projet urbain et ses espaces conçus diffèrent, selon l'importance des injonctions liées aux espaces des quartiers, selon les temporalités de production du projet et les dispositifs participatifs mis en œuvre (Gardesse et Valegeas, 2016).

Mais ces dynamiques collectives qui se construisent autour de valeurs et d'expériences communes ne sont pas sans ambiguïtés. Plus particulièrement, le cas de Beauregard traduit la construction d'un groupe homogène fondé sur des valeurs et attentes communes, mais qui participe à l'invisibilisation de certains ménages, notamment issus des catégories les plus populaires. À l'inverse, la plupart des difficultés vécues aux Brichères sont liées à la difficulté de construire des normes collectives pour des ménages aux trajectoires sociales, résidentielles, familiales très diverses, aux attentes et aux perspectives parfois divergentes.

Ces exemples illustrent l'un des paradoxes du développement urbain durable : pour que les dispositifs écologiques fonctionnent, il faut une adhésion des habitants au projet écologique. Or, cette adhésion passe en l'absence de médiation par une certaine homogénéité sociale contraire à l'ambition de mixité sociale telle qu'elle est véhiculée par ces quartiers durables. L'appréhension d'une mixité sociale au seul prisme de l'habitat ne permet pas de prendre en compte la diversité des situations sociales ou des expériences résidentielles qui s'avèrent déterminantes dans les formes d'appropriation des nouveaux quartiers.

## Annexes

## Annexe 1

## Caractéristiques des ménages interrogés à Rennes

n°	sexe	âge	statut matrimonial	enfants au domicile	statut professionnel	date emménagement	statut résidentiel
1	H	61	couple		retraité	2001	propriétaire
	F	65			retraitée		
2	H	26	couple		CDD*	2010	locatif privé
3	F	42	seule	1	fonctionnaire	2008	propriétaire (Access. Soc.)
4	F	41	couple	2	sans emploi	2009	locatif social
5	F	78	couple		retraitée	2006	locatif social
6	F	37	couple	2	fonctionnaire	2007	propriétaire
7	H	57	couple		CDI**	2008	propriétaire (Access. Soc.)
	F	48			CDI		
8	H	69	couple		retraité	2009	locatif social
	F	60			fonctionnaire		
9	F	52	couple	2	CDI	2009	locatif social
10	F	47	seule	2	CDI	2011	locatif social
11	H	36	seul		intérimaire	2003	propriétaire (Access. Soc.)
12	H	32	couple		CDI	2010	propriétaire
	F	32			CDI		
13	H	40	couple	2	fonctionnaire	2008	propriétaire
14	H	29	couple	1	fonctionnaire	2011	propriétaire
	F	27			fonctionnaire		
15	H	68	couple		retraité	2009	propriétaire
	F	68			retraité		
16	F	46	seule	2	CDI	2005	locatif social
17	H	35	seul		CDI	2006	locatif privé
18	H	22	seul		étudiant	2011	locatif privé (résidence étudiante)
19	F	22	couple		étudiante	2012	locatif privé
20	H	35	couple	2	commerçant	2009	locatif social
21	H	68	couple		retraité	2005	propriétaire
	F	64			retraitée		
22	F	39	couple	2	CDI	2007	propriétaire
23	H	24	couple		étudiant	2011	locatif privé
24	H	48	couple		fonctionnaire	2001	propriétaire
25	H	23	seul		étudiant	2012	locatif privé (résidence étudiante)
26	F	38	couple	1	CDI	2009	propriétaire
27	H	37	seul		CDI	2010	propriétaire (Access. Soc.)
28	F	43	couple	2	fonctionnaire	2006	propriétaire (Access. Soc.)

\* CDD : contrat à durée déterminée.

\*\* CDI : contrat à durée indéterminée.

## Annexe 2

### Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (écoquartier)

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

## Annexe 3

### Caractéristiques des ménages interrogés à Auxerre (écoquartier)

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

---

## Notes

- <sup>1</sup> Cet article est issu d'une recherche de thèse, menée entre 2010 et 2014 (Valegeas, 2014).
- <sup>2</sup> Entretien avec le chef de projets EcoQuartier, le 20 novembre 2013.
- <sup>3</sup> Le développement des quartiers durables en France est marqué par l'importance des démarches d'appel à projets, notamment la démarche EcoQuartier impulsée par le ministère responsable du développement durable depuis 2008.
- <sup>4</sup> Dossier de candidature à l'appel à projets ÉcoQuartier de 2009, MEEDAT, p.5.
- <sup>5</sup> Ville d'Auxerre / ANRU, 2005, *Auxerre s'engage. Acte I : le quartier des Brichères*, Convention ANRU, p.5.
- <sup>6</sup> Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projets « Rénovation urbaine et urbanisme durableS » 2009, p.5.
- <sup>7</sup> 27 logements en accession sociale, 45 logements en locatif libre, 48 logements en accession libre.
- <sup>8</sup> Entretien du 26 novembre 2012.
- <sup>9</sup> Entretien du 26 novembre 2012.
- <sup>10</sup> Entrevue dans le magazine *Au fil de l'Yonne*, 67, mai 2010, p.8.
- <sup>11</sup> Ville d'Auxerre, candidature à l'appel à projets rénovation urbaine et urbanisme durableS, 2009, p.5.
- <sup>12</sup> Entretien du 18 janvier 2013.
- <sup>13</sup> Les technologies employées n'étant pas toujours maîtrisées pas les entreprises du bâtiment, et les gestionnaires n'étant pas toujours formés au réglage des dispositifs techniques.
- <sup>14</sup> Le manque de données disponibles ne nous permet pas d'objectiver ce phénomène.
- <sup>15</sup> Entretien avec le chef de projet, le 12 avril 2011.
- <sup>16</sup> La ville de Rennes s'est engagée à partir des années 1990 dans plusieurs démarches visant à promouvoir un développement urbain durable (signature de la Charte d'Aalborg en 1997, Référentiel d'aménagement durable en 2007, Agenda 21 en 2008...). Beauregard a été l'occasion d'une expérimentation avant la généralisation de plusieurs dispositifs.
- <sup>17</sup> Logements de type « prêt locatif social » et accession sociale à la propriété.
- <sup>18</sup> Entretien du 17 mai 2012.
- <sup>19</sup> Ce quartier se distingue de la ville d'Auxerre par une précarité plus importante des ménages. La population à bas revenus constitue 34,2 % des ménages aux Brichères contre 10,7 % de la commune. Ce quartier se distingue aussi par une proportion importante de familles nombreuses ou monoparentales.
- <sup>20</sup> Homme, 39 ans, en couple, 2 enfants, ouvrier de l'agroalimentaire, relogé en 2008, locatif social.
- <sup>21</sup> Femme, 68 ans, célibataire, retraitée, relogée en 2009, locatif social.
- <sup>22</sup> Homme, 54 ans, en couple, 2 enfants, chef de rayon en supermarché, propriétaire depuis 2010 (accession sociale).
- <sup>23</sup> D'un point de vue statistique (source INSEE, 2010), près de 60 % des ménages sont âgés de 18 à 39 ans dont 35 % de 25-39 ans (contre 22 % pour Rennes).

- <sup>24</sup> Malgré la part importante de ménages jeunes, plus de 54 % des ménages ont des enfants, contre 49 % à Rennes (source INSEE, 2010).
- <sup>25</sup> Le quartier présente une part de professions intermédiaires de 29,3 % contre 25,6 % pour Rennes (source INSEE, 2010).
- <sup>26</sup> L'association a adopté le slogan : « association d'habitants pour un quartier durable » en 2012.
- <sup>27</sup> Homme, 36 ans, célibataire, chargé de mission Hygiène Sécurité Environnement dans l'agroalimentaire, locataire dans le privé depuis 2006.
- <sup>28</sup> Homme, 37 ans, célibataire, technicien dans les services municipaux, propriétaire depuis 2010.
- <sup>29</sup> Homme, 28 ans, en couple, sans enfants, cadre de l'industrie, locataire dans le privé depuis 2013.

---

## Références bibliographiques

- Authier, Jean-Yves, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy. 2010. *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*. Lyon, Presses Universitaires de Lyon.
- Bacqué, Marie-Hélène. 2003. « Mixité sociale », dans Jacques Brun, Jean-Claude Driant, Marion Segaud (dir.). *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Paris, Armand Colin : 297-298.
- Béal, Vincent. 2011. « Ville durable et justice sociale. Ce que le développement urbain durable nous dit de la production de l'urbain », dans Vincent Béal, Mario Gauthier, Gilles Pinson, *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*. Saint-Étienne, Publications de l'Université de Saint-Étienne : 239-260.
- Bonard et Thomann. 2009. « Requalification urbaine et justice environnementale : Quelle compatibilité ? Débats autour de la métamorphose de Lausanne », *VertigO*, 9, 2.
- Bunce, Susannah. 2009. « Developing Sustainability: Sustainability Policy and Gentrification on Toronto's Waterfront », *Local Environment*, 14, 7 : 651-667.
- Chamboredon, Jean-Claude et Madeleine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, XI, 1 : 3-33.
- Checker, Melissa. 2011. « Wiped Out by the "Greenwave": Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability », *City and Society*, 23, 2 : 210-229.
- Comby Jean-Baptiste. 2015. *La question climatique. Genèse et dépolitisation d'un problème public*. Paris, Raisons d'agir.
- Dooling, Sarah. 2009. « Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City », *International Journal of Urban and Regional Research*, 33, 3 : 621-639.
- Emelianoff, Cyria et Jacques Theys. 2001. « Les contradictions de la ville durable », dans Jacques Theys (dir.), *Développement durable, ville et territoire*. Paris, Melt-Drast : 53-63.
- Emelianoff, Cyria. 2007. « Les quartiers durables en Europe : un tournant urbanistique ? », *Urbia*, 4 : 11-30.
- Epstein, Renaud et Thomas Kirszbaum. 2003. « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines », *Regards sur l'actualité*, 292 : 66-73.
- Flint, John et Ade Kearns. 2006. « Housing, Neighbourhood Renewal and Social Capital: The Case of Registered Social Landlords in Scotland », *European Journal of Housing Policy*, 6, 1 : 31-54.

- Gardesse, Camille et François Valegeas. 2016. « La participation comme vecteur d'appropriation dans les écoquartiers en France : acceptation des projets ou responsabilisation des habitants ? ». Communication au colloque *Participation citoyenne. Expériences et limites d'un idéal de démocratie*. Tours, 16-17 juin <www.eclips.univ-tours.fr>.
- Gilbert, Pierre. 2013. « Promouvoir l'accès à la propriété dans les cités HLM. Rénovation urbaine et fragmentation des classes populaires », *Savoir / Agir*, 24 : 61-66.
- Haddon, Leslie. 2007. « Domestication and Mobile Telephony », dans James Everett Katz. *Machines that Become Us, The Social Context of Personal Communication Technology*. New Brunswick : 43-55.
- Hamman, Philippe. 2012. *Sociologie urbaine et développement durable*. Bruxelles, De Boeck, coll. Ouvertures Sociologiques.
- Josse, Loïc. 2007. « Entretien » dans Ville de Rennes, *Pour un aménagement durable à Rennes*, Rennes.
- Josse, Loïc. 2015. *(Beau)regard sur la ville bocage à Rennes*. Paris, Archibooks.
- Kearns, Ade et Phil Mason. 2007. « Mixed Tenure Communities and Neighbourhood Quality », *Housing Studies*, 22, 5 : 661-691.
- Kearns, Ade et Ray Forrest. 2000. « Social Cohesion and Multilevel Urban Governance », *Urban Studies*, 37, 5/6 : 995-1017.
- Lees, Loretta. 2003. « Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights », *New York City Urban Studies*, 40, 2 : 487-509.
- Lelevrier, Christine. 2013. « Au nom de la "mixité sociale" Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine », *Savoir / Agir*, 24 : 11-17.
- Quastel, Noah. 2009. « Political Ecologies of Gentrification », *Urban Geography*, 30 : 694-725.
- Rosenbaum James, Linda Stroh et Cathy Flynn. 1998. « Lake Parc Place: A Study of Mixed-Income Housing », *Housing Policy Debate*, 9, 4 : 703-740.
- Smith, Neil. 1996. *The New Urban Frontier*. Londres, Routledge.
- Souami, Taoufik. 2009. *Écoquartiers : secrets de fabrication*. Paris, Les carnets de l'info.
- Theys, Jacques. 2002. « L'approche territoriale du "développement durable", condition d'une prise en compte de sa dimension sociale », *Développement durable et territoires*, dossier 1.
- Tozzi, Pascal. 2013. « Ville durable et marqueurs d'un « néo-hygiénisme » ? Analyse des discours de projets d'écoquartiers français ». *Norois*, 227 : 97-113.
- Valegeas, François. 2016. « L'habitat durable contre la mixité sociale ? Production et réception des normes d'habiter dans les écoquartiers », *Sciences de la société*, 96.
- Zittoun, Philippe. 2001. *La politique du logement 1981-1995, Transformations d'une politique publique controversée*. Paris, L'Harmattan.