



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

La valeur de la mixité sociale, son évolution et son usage actuel au sein des projets urbains

2016-2017

S9&S10

Directeurs de recherche

BLONDEL Cyril & HERRAULT Hadrien

Créel Mégane
Gueguen Anna

La valeur de la mixité sociale, son évolution et son usage actuel au sein des projets urbains

Directeurs de recherche : Blondel Cyril et Herrault Hadrien

Auteurs : Créel Mégane et Gueguen Anna

Année 2016-2017

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDE EN GÉNIE DE L'AMÉNAGEMENT

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier tout particulièrement, pour leur aide précieuse, quant à la réalisation de notre Projet de Fin d'Etude, nos encadrants :

- Cyril Blondel
- Nathalie Brevet
- Hadrien Herrault

Nous souhaitons également remercier madame Claire Abonnat, chargé de mission à Tours Habitat, pour sa disponibilité, sa gentillesse et pour avoir pris le temps de nous accorder un entretien qui a été très utile pour notre projet.

Enfin, nous sommes reconnaissantes aux professeurs du cours de méthodologie de la recherche, pour nous avoir guidées dans l'élaboration de notre grille d'entretien.

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	3
FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDE EN GÉNIE DE L'AMÉNAGEMENT	4
REMERCIEMENTS	5
INTRODUCTION.....	8
ETAT DE L'ART.....	10
INTRODUCTION	10
PARTIE I : QU'EST-CE QUE LA MIXITÉ SOCIALE ?	10
1. HISTORIQUE	11
2. POURQUOI FAIRE DE LA MIXITÉ ?.....	12
3. LIMITES DE LA MIXITÉ	15
4. LA COMPLEXITÉ DE L'ÉCHELLE ET DE LA MESURE DE LA MIXITÉ SOCIALE	16
PARTIE II : QU'EST-CE QU'UNE VALEUR EN URBANISME ?	18
1. LES VALEURS RÉVÉLATRICES DE LA SOCIÉTÉ FRANÇAISE.....	18
a) Les valeurs quantitatives, intention de séduction marketing.....	18
b) Les valeurs intangibles, reflet du ressenti émotionnel.....	20
c) Combinaison des valeurs quantitatives et intangibles	21
2. LES VALEURS EN URBANISME	21
a) Pourquoi parle-t-on de valeur en urbanisme ?	21
b) La dynamique des valeurs dans le projet urbain	24
c) De la valeur à la norme	26
PARTIE III : LES OBJECTIFS DE LA MIXITÉ SOCIALE, UNE VALEUR PRÉDOMINANTE AU SEIN DES PROJETS ACTUELS	28
CONCLUSION	31
LA MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DE L'ÉCOQUARTIER DE MONCONSEIL À TOURS	32
INTRODUCTION	32
PARTIE I : CHOIX DU CAS D'ÉTUDE ET CONTEXTE	32
1. POURQUOI AVOIR CHOISI L'ÉCOQUARTIER DE MONCONSEIL ?.....	32
2. QU'EST-CE QUE MONCONSEIL ?	34
a) Contexte politique de sa création.....	34
b) Description du projet.....	34
3. ACTEURS DU PROJET.....	37
PARTIE II : RESTITUTION DES RÉSULTATS.....	39
1. PRÉPARATION DE L'ENTRETIEN	39
2. ANALYSE	40
3. LA MIXITÉ SOCIALE EST-ELLE UN ARGUMENT MARKETING À MONCONSEIL ?	42
CONCLUSION	43
CONCLUSION	44
BIBLIOGRAPHIE	45
ANNEXES	50
ANNEXE 1 : CONSIGNE ET GRILLE D'ENTRETIEN	50
ANNEXE 2 : RETRANSCRIPTION DE L'ENTRETIEN	52
ANNEXE 3 : PHOTOS DE L'ÉCOQUARTIER MONCONSEIL.....	57

INTRODUCTION

Les sociétés évoluent au cours du temps et les besoins des populations changent eux-aussi. L'urbanisme est un outil permettant d'apporter une réponse à ces nécessités. Grâce à l'aménagement de l'espace, il est possible de penser la ville autrement qu'elle ne l'est, de lui permettre une évolution et de tenter de s'approcher d'une utopie sociale et urbaine. Ces utopies que l'on rêve pour nos villes sont le reflet des attentes sociétales et cherchent à soigner les maux des villes. Pour remédier à ces problèmes, les sociétés actuelles se concentrent notamment sur la mixité sociale dans les projets d'urbanisme. On le remarque à travers de nombreux projets, comme les écoquartiers, qui se basent sur les valeurs du développement durable et qui semblent être des projets tendances actuellement.

Pour mieux comprendre cette notion de mixité sociale, nous nous sommes intéressées dans un premier temps à ses multiples définitions et compréhensions, son évolution dans le domaine de l'urbanisme ainsi qu'aux phénomènes qui lui sont liés. Puis, nous avons cherché à définir le terme de valeur, en lien avec la société, l'urbanisme et les projets urbains. De ce lien théorique entre les notions de mixité sociale et de valeur, une problématique a découlé de notre travail : quel est aujourd'hui l'objectif de la mixité sociale au sein des projets urbains ? Par la suite, nous avons émis une hypothèse qui souhaite montrer que la mixité ne serait en fait qu'un outil marketing utilisé dans les projets urbains pour attirer des touristes et investisseurs ou encore pour faire émaner d'une ville une impression faussée de cohésion sociale.

A travers nos lectures, nous avons remarqué que la mixité sociale est une des valeurs des écoquartiers, qui peuvent paraître tels des projets vitrines, plutôt que répondant aux réels besoins de la population. Nous avons donc souhaité nous intéresser à un tel projet pour choisir un cas d'étude afin de tester notre hypothèse. Pour cela, nous avons choisi l'écoquartier de Monconseil, situé au nord de Tours. Nous avons également fait le choix de nous entretenir avec des acteurs de ce même projet. Dans un premier temps, des lectures et des collectes d'informations sur internet et dans la presse nous ont permis de nous renseigner concernant le quartier de Monconseil. Puis, l'entretien que nous avons pu effectuer nous a permis d'étendre la vision que nous avions de notre hypothèse. Bien que cet entretien ne suffise pas à effectuer une étude complète de la mixité sociale en lien avec le marketing urbain, il permet d'ouvrir des pistes pour de futures recherches qui compléteront notre travail.

Introduction

La mixité sociale a toujours été présente et a évolué au cours de l'histoire, que ce soit ses objectifs ou encore son application. Longtemps utilisée pour réduire le fossé entre les « riches » et les « pauvres », elle est aujourd'hui davantage prônée pour faire cohabiter les différentes classes sociales ensemble. Elle peut être recherchée, comme non intentionnelle. C'est aujourd'hui un objectif normé et chiffré, dans le cadre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui impose un pourcentage de logements sociaux dans les communes. Cette valeur semble donc primordiale dans nos sociétés actuelles et on la retrouve dans de nombreux projets urbains.

Partie I : Qu'est-ce que la mixité sociale ?

Le terme mixte signifie : « formé d'éléments de différentes natures » et est un dérivé d'un verbe latin voulant dire mélanger.

La mixité sociale est un terme polysémique de par sa définition car il peut être lié à différentes caractéristiques :

- le sexe
- l'âge
- la religion
- la situation économique
- le groupe ethnique

Différentes définitions sont présentes dans la littérature. Marie-Hélène Bacqué (2016) parle d'objectif d'une politique sociale visant, par l'élaboration des programmes de logements notamment, à faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine (quartier ou commune). La mixité représente ainsi, toujours d'après Marie-Hélène Bacqué et Patrick Simon (2001), l'idéal d'une ville où se croisent les groupes sociaux et ethniques sans territoires réservés, égalitaires face aux opportunités que procure la vie urbaine.

La mixité sociale peut donc être définie plus simplement par la présence d'individus et de groupes d'horizons et de caractéristiques différents dans une même zone géographique.

Dans cette première partie, nous allons évoquer pour commencer l'historique de la mixité sociale au fil du temps. Puis nous expliquerons pourquoi il est utile de faire de la mixité : quel est son but ? Nous suivrons par ses limites et ses critiques. Enfin, nous terminerons par la question de l'échelle et de la mesure liée à la complexité de la mise en place de la mixité sociale.

1. Historique

Après avoir défini le terme de mixité, nous allons maintenant étudier son historique. L'origine de la mixité sociale se retrouve dans plusieurs ouvrages tels que celui de Monique Eleb et Jean-Louis Violeau (2010). La mixité sociale existe depuis des siècles avec l'exemple des maisonnées au Moyen-Age où des individus de statuts sociaux différents vivaient dans la « *promiscuité et un véritable partage de la vie quotidienne* ». (M. Eleb et J-L.Violeau 2010). Puis, à partir du XVII^{ème} siècle et l'apparition des hôtels particuliers aristocratiques en France, la mixité de vie se transforme en une hiérarchisation en fonction du statut social, notamment avec les étages des immeubles [Image 1].

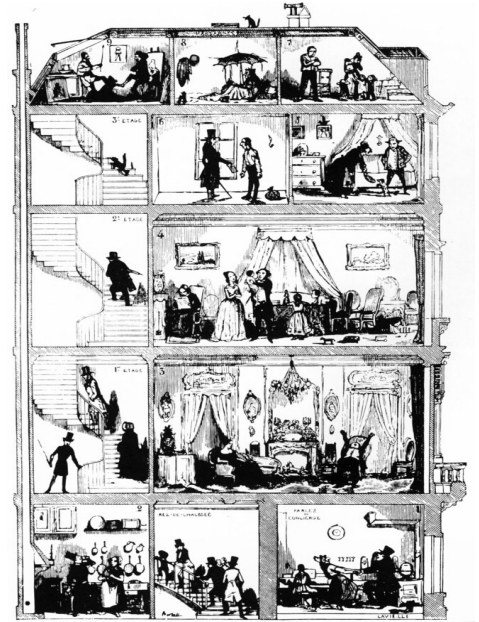


Image 1 : Répartition des classes sociales selon les étages.

[Source : laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.fr/2012/09/mixite-sociale.html]

On retrouvait alors, généralement, les concierges au rez-de-chaussée, puis les commerçants au premier. Ensuite, plus les étages étaient élevés et plus le statut social des habitants était important. Mais, on retrouvait les plus pauvres sous les toits, dans les chambres de bonnes car le confort y était minimal. La mixité sociale était donc présente à l'échelle du bâtiment mais les individus avaient leur propre mode de vie sans forcément se fréquenter entre classes sociales (M. Eleb et J-L.Violeau 2010). De plus, outre la présence de domestiques, qui instaure une réelle forme de mixité économique, deux immeubles contigus n'avaient pas le même statut selon s'ils ouvraient sur l'avenue, une cour ou encore une petite rue. Ainsi, les habitants pouvaient avoir la même adresse mais être de classes sociales très différentes. A l'époque, la mixité sociale n'était pas réellement une valeur recherchée en aménagement mais plutôt une façon d'habiter l'espace. Autrement dit, tout le monde pouvait vivre dans un immeuble avec le confort qu'il pouvait s'offrir sans chercher à savoir s'il vivait dans un quartier riche ou pauvre.

Deux siècles plus tard, en 1879, la famille Cadbury crée le village de Bournville, au sud de Birmingham (Angleterre) pour ses employés mais aussi et surtout dans le but de mélanger et ainsi faire vivre ensemble une communauté mixte : des individus avec des intérêts et des revenus différents et originaires de classes sociales différentes. Il s'agit là d'un village précurseur du mouvement des cités jardins.

Puis, en 1898 est arrivé le concept utopique des cités jardins par Ebenezer Howard, un urbaniste britannique. La ville est alors un lieu de vie où l'unité sociale prône à travers la diversité sociale avec une vision plus égalitaire de la société. En effet, le but recherché était un accès à tous, les classes riches comme les classes populaires, à des logements décents, à des services de qualité, aux opportunités qu'offre la ville. Cette utopie sera réalisée principalement dans la région Londonienne, puis reprise dans d'autres régions au Royaume-Uni comme à l'étranger mais sans reprendre le concept dans son intégralité.

De nos jours, la mixité sociale est devenue un objectif dans les politiques publiques nationales qui s'applique à l'échelle locale. Depuis les années 1980, la notion de mixité sociale apparaît de façon récurrente dans les objectifs des politiques urbaines. En 1990, la loi Besson lie l'accueil des défavorisés à la mixité et à la solidarité, il s'agit de la première loi faisant référence explicitement à la mixité. Puis, onze ans plus tard la loi LOV pour Loi d'Orientation pour la Ville vise à lutter contre la ségrégation, s'oppose aux secteurs de résidence homogènes et instaure un quota de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 200 000 habitants, entraînant une taxe si non-respect de ce quota. De plus, l'objectif était d'attirer les familles aisées dans des quartiers dits défavorisés, où la concentration de familles populaires est importante. En 1998, la loi contre l'exclusion lie l'insertion sociale et la mixité sociale. Deux ans plus tard, la loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain impose une répartition plus équilibrée du logement social sur le territoire. Ainsi, les communes de plus de 3500 habitants (2000 dans la région Ile-de-France) faisant partie d'une agglomération de plus de 50000 habitants avec au moins une commune de 15000 habitants, doivent avoir dans leur parc immobilier au moins 20% de logements sociaux.

On remarque donc que la mixité est présente depuis des siècles, sous différentes formes. Au fil du temps, elle s'est adaptée au contexte social, en commençant par n'être qu'une logique d'habitation verticale puis un concept utopique lors de la création de nouveaux villages et enfin une notion législative.

2. Pourquoi faire de la mixité ?

Maintenant que le terme de mixité est défini et contextualisé, nous allons démontrer ses objectifs. Pour Sarkissian (1976), la mixité sociale intentionnelle provient du libéralisme anglais, telle une utopie pour renverser la ségrégation basée sur les classes sociales, induite par l'urbanisation capitaliste mais également pour restaurer certains éléments des communautés idéalistes de l'ère préindustrielle.

'The belief being that the better-off would take more of an interest in the problems of the poor while the poor would be encouraged to emulate 'respectable working-class' behaviours.' (Rose. D et al, 2012)

L'objectif premier de la mixité serait donc de faire cohabiter ensemble les riches et les pauvres dans leurs intérêts (W.Sarkissian, 1976). Cette idée de réduire le fossé entre les classes aisées et les classes populaires est également reprise par Monique Eleb et Jean-Louis Violeau (2010), tout en la nuancant, comme nous allons le démontrer lors la partie concernant les critiques de la mixité sociale.

De plus, la mixité sociale serait bénéfique pour l'équilibre des habitants.

'The balanced personality requires a capacity for self-fulfilment and social cooperation that can only be achieved if a variety of occupations, a variety of environments, a variety of social groupings are open to the individual.' (Mumford, 1943 : 29, 31)

Mumford évoque également qu'une ville avec une seule classe sociale, une seule activité industrielle, offre moins de possibilité pour la réussite humaine. En effet, dans ce cas les habitants ne sont soumis qu'à certaines stimulations identiques et invariables au cours du temps, non propice au développement intellectuel et donc, comme dit précédemment, à la réussite humaine.

En 1906, Harvey (dans W. Sarkissian, 1976) déclare qu'il y a trois raisons pour réaliser de la mixité sociale dans les villes :

- Esthétique : la ville est plus belle avec différents bâtiments
- Sociale : les habitants peuvent avoir des relations de voisinage avec toutes les classes
- Fonctionnelle : les ouvriers vivent avec les plus « gradés » et apprennent de ces derniers

On peut alors ajouter l'argument de Damaris Rose qui évoque l'influence supposée bénéfique des classes supérieures sur les classes populaires mais également que leur mode de vie est à prendre tel un exemple pour les populations plus défavorisées (D. Rose et al , 2012).

De nombreuses politiques publiques ont comme volonté de promouvoir la mixité pour lutter contre la ségrégation.

D'après Kathy Arthurson, il s'agit d'une évidence, que la mixité sociale entraîne des communautés plus durables car selon cette dernière, généralement le manque de mixité entraîne des problèmes. Il s'agit là du problème lié à la ségrégation auquel il faut remédier. La principale justification de cet objectif serait que la pauvreté, trop concentrée dans un espace, est un facteur d'exclusion sociale et diminue ainsi les chances de réussite pour les habitants. (D. Rose et al , 2012).

« La mixité intervient alors en tant que justification d'une politique de destruction de ces ghettos. Puisque ces derniers constituent la manifestation menaçante d'une séparation au sein de la société républicaine (...) puisque les politiques urbaines précédentes ont échoué, la mixité semble désormais bien nécessaire. » (J. Donzelot, 2006 dans le texte de C. Lelévrier, 2006).

La ségrégation semble être, selon sa définition, le contraire de mixité. En effet, le terme pourrait être défini comme étant la séparation d'un groupe d'individus en raison de son sexe, son âge, sa religion et plus communément son ethnie par rapport aux autres individus d'une collectivité. La notion de ségrégation est perçue comme une notion négative bien qu'elle puisse être de raison positive également. Dans la littérature, selon Ceri Peach, on retrouve souvent les mêmes erreurs comme le fait que la discrimination est responsable de la ségrégation. En effet, la ségrégation entraîne une homogénéité de populations, évitant ainsi la dispersion, le mélange entre des populations de cultures différentes, mais elle peut également avoir des aspects positifs comme la solidarité entre individus d'une même culture et la cohésion sociale, le maintien des valeurs culturelles (langages, normes) ou encore la protection contre les discriminations, notamment lorsqu'ils arrivent dans un nouvel espace, que ce soit une nouvelle ville mais aussi, et surtout dans un nouveau pays.

Dans ce paragraphe, nous allons expliquer le modèle des trois générations (C. Peach, 1996), avec, comme caractéristique, un mouvement centrifuge des générations autour du centre-ville.

Ce modèle est apparu et s'applique principalement aux villes américaines ayant connues un fort afflux d'immigrants au XX^{ème} siècle, telle que Chicago par exemple. La première génération à s'installer dans la ville le fait généralement dans le centre, dans un quartier où des individus de la même culture habitent. La ségrégation est donc importante, on peut alors parler de ghettoïsation, notamment aux Etats-Unis avec la communauté Afro-Américaine.

Puis, la deuxième génération déménage et sort légèrement du centre urbain tout en se dispersant. On parle alors de village ethnique, la ségrégation y est moins importante. Enfin, la troisième génération vit en banlieue, sans lien étroit avec les individus de sa communauté, la ségrégation est alors quasiment inexistante. Ce modèle des trois générations est alors considéré comme un continuum, c'est à dire un ensemble d'éléments tels que l'on peut passer de l'un à l'autre de façon continue au cours du temps.

Le graphique suivant illustre ce modèle [Image 2]. En effet, on observe en 1890 que plus de 20% des Irlandais vivent à moins de deux miles du centre de Chicago. En 1940, ils ne sont plus que 2% à vivre à proximité du centre contre 20% à 8-9 miles du centre-ville. On peut donc sous-entendre que la seconde génération s'est déplacée vers l'extérieur de la ville.

Cependant, cette illustration comporte des limites car la centralisation ne veut pas forcément dire ghettoïsation et les déplacements vers l'extérieur ne traduisent pas automatiquement une dispersion.

« Plus une population d'immigrants est concentrée moins elle est assimilée » (Halbwachs, 1932). Parallèlement aux mouvements centrifuges, le modèle de l'assimilation apparaît. La première génération n'étant pas assimilée à la société, la deuxième en partie et la troisième l'étant complètement. Selon Peach, il y a donc un lien entre la distribution spatiale et le processus social d'intégration mais également une interaction causale entre ces deux phénomènes. En effet, plus un groupe est ségrégué et plus il aura tendance à rester groupé, en faisant des mariages à l'intérieur de sa communauté, tout en continuant à parler sa langue d'origine sans réellement s'adapter à la langue du pays d'accueil (C. Peach, 1996).

Ce modèle comporte également comme limite qu'il est largement basé sur l'expérience aux Etats-Unis. De plus, le modèle possède une faiblesse en ce qui concerne la population Afro-Américaine car malgré les générations, la ségrégation de cette population ne semble pas avoir diminuée, comme c'est le cas par exemple dans la ville de Chicago ou encore dans l'Etat du Mississippi, ancien Etat du Vieux Sud où l'esclavage était très présent (site internet RFI, 2016). L'idée de continuum est également à nuancer car des populations installées plus tardivement que les Afro-Américains, tels que les Latinos ou encore les Asiatiques sont moins ségrégués.

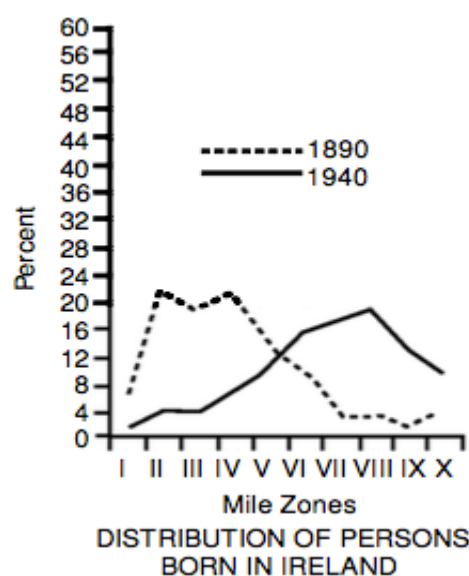


Image 2 : Distribution des Irlandais dans la ville de Chicago en fonction des années et de la distance au centre-ville

Ainsi l'idée que les populations les plus récentes sont celles qui font face à la ségrégation la plus importante est fautive (C. Peach, 1996).

Il y a aussi une grande différence entre la ségrégation intentionnelle, comme la communauté juive dans certaines villes, tel que le quartier du Marais à Paris, ou non intentionnelle lors de l'arrivée d'une communauté dans un nouveau pays, et celle induite par les discriminations, comme celle retrouvée lors de l'Apartheid ou encore la ghettoïsation des Afro-Américains aux Etats-Unis.

D'après les travaux d'auteurs que nous avons lus, les objectifs de la mixité sociale sont donc complémentaires avec pour but principal de créer une société soudée où le lien social est ancré et dans laquelle les plus aisés aident les plus pauvres en évitant la ségrégation et en diminuant les différences, le fossé entre ces deux populations.

3. Limites de la mixité

Bien que la mixité sociale entraîne des conséquences positives sur la population, elle possède toutefois quelques désavantages. Ce sont ces limites que nous allons traiter dans cette partie. Alors que la mixité sociale est généralement considérée comme une solution à l'intégration de chaque population, il semblerait que la proximité spatiale n'entraîne pas automatiquement la proximité sociale, la création de lien social (J-L. Chamboredon et M. Lemaire, 1970). Ainsi, « *la cohabitation forcée de groupes qui ne la souhaitent pas conduit habituellement à l'évitement et à l'exacerbation des conflits de voisinage.* » (M. Blanc, 2012). D'après Maurice Blanc, la volonté de mélanger les groupes sociaux partirait d'une bonne intention, mais serait basée sur une ignorance : « *un certain nombre d'étrangers souhaitent vivre avec des compatriotes et non au milieu d'une population dont ils ignorent la langue et la culture. Les disperser revient à les isoler et à renforcer leur marginalisation* » (M. Blanc, 2012). Auparavant, les ouvriers se regroupaient dans les mêmes quartiers, cela ne voulait pas forcément dire la ghettoïsation, comme il a été expliqué précédemment. La ghettoïsation, sous-entendu le processus de ségrégation, peut certes être discriminatoire et forcée mais également volontariste pour garder un lien social avec ses pairs, conserver ses valeurs.

Le souhait de réduire le fossé entre les riches et les pauvres n'engendre pas forcément une atténuation des différences de classes, « *elle peut même quelque fois les exacerber quand les signes de luxe deviennent trop ostentatoires* » (M. Eleb et J-L.Violeau 2010). Ainsi, la volonté de créer de la mixité sociale serait contre-productive, dans le sens où deux populations distinctes qui cohabitent ne verraient en réalité que leurs différences. De plus, pour certains, un autre objectif actuel de la mixité sociale est de permettre aux classes populaires d'apprendre et de copier le mode de vie des classes supérieures, de s'élever socialement. Mais, on peut se demander en quoi les populations les plus aisées sont supérieures ? Pourquoi le mode de vie des classes supérieures serait un exemple à suivre et à imposer à tous ? Comme le disait Octavia Hill à la fin du XX^{ème} siècle, tout le monde peut apprendre de tout le monde et '*the well-off learn much from the poor*'. L'objectif de la mixité sociale serait donc plus équitable s'il prônait l'échange de cultures, de valeurs, de modes de vie plutôt que la supériorité d'une seule classe.

De plus, la stigmatisation insinuant que lorsqu'il n'y a pas de mixité, cela engendre des problèmes tels que des vols, des détériorations, une réussite scolaire peu élevée, un taux de chômage important etc... est encore très présente. Bien que le lien entre non-mixité et problèmes semble être fondé, notamment par les politiques dans leurs discours, cela ne signifie pas qu'il est automatique.

Autre critique visant la mixité, l'inégalité face aux changements dans le but de créer cette mixité. La mise en œuvre actuelle de la mixité sociale se traduit souvent par de la réhabilitation urbaine. Lors de rénovation de quartiers par exemple, ce sont les barres, les tours qui sont démolies, les déménagements des familles plus aisées sont rares. Cela engendre une perte de repères, de liens de voisinages pour les populations déplacées, alors que le lien social au sein du quartier est parfois un pilier pour faire face aux difficultés. Parallèlement, lorsque le déménagement les conduit dans un quartier de classe moyenne, l'intégration n'est pas facile, notamment parce que les arrivants ne connaissent personne, et se voient imposer des normes qui ne sont pas les leurs (E. Charmes, 2009).

« Face à ce constat, faut-il disperser les populations des communes pauvres dans des communes mieux équipées ou faut-il mieux doter les communes pauvres ? De même, faut-il noyer les jeunes qui posent problème dans la masse des jeunes de classes moyennes, en espérant que ceux-là trouveront parmi ceux-ci des modèles à suivre, ou faut-il les soutenir directement là où ils vivent. » (E. Charmes, 2009).

Une dernière critique pouvant être évoquée concerne la focalisation du principe de mixité sociale dans le milieu urbain. Le monde rural semble complètement exclu du domaine d'action de cette politique. *' I regard mixture as one of the three essential functions of the city, but lacking in the village, or in the modern segregated urban neighborhood. '* (Mumfort, 1974, dans le texte de W. Sarkissian, 1976).

Bien que la mixité sociale présente des avantages fondés, elle suscite également bien des critiques que ce soit de par sa domination de la classe supérieure sur la classe populaire ou encore la stigmatisation des classes populaires synonymes de problèmes lorsqu'elles sont concentrées dans un même quartier.

4. La complexité de l'échelle et de la mesure de la mixité sociale

La question de l'échelle d'action de la mixité présumée, souhaitée est importante. En effet, quelle échelle est la plus pertinente pour une mixité sociale réussie ? A quelle échelle l'urbaniste doit-il planifier la mixité sociale ? L'échelle de la ville semble bien trop importante, tout comme celle du quartier, si l'ensemble des logements sociaux sont d'un côté et les logements privés sont de l'autre. La mixité serait alors bien présente mais les interactions n'auraient pas forcément lieu. Par interactions sociales, on entend création de lien social entre les habitants, c'est-à-dire les affiliations, les relations entre les individus. Il serait donc plus intéressant, selon Kathy Arthurson de réaliser la mixité sociale à l'échelle d'un bâtiment. De ce fait, il est difficile de discerner si ce côté de rue ou ce bâtiment est plutôt composé de logements sociaux ou privés. Mais il semblerait qu'une échelle trop petite entraînerait davantage de conflits que de lien social.

Par exemple, les locataires et les propriétaires n'ont pas forcément le même mode de vie, les mêmes valeurs, ou encore le même attachement à leur lieu de vie (K. Arthurson, 2001). D'après Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, une proximité spatiale n'engendre pas forcément une proximité sociale (1970).

La réponse à la question de la pertinence de l'échelle à adopter concernant la mixité sociale semble ne pas réellement exister, chaque solution ayant des avantages comme des limites.

D'un autre côté, la mesure de la mixité est également un processus flou et complexe. En effet, lorsqu'un quartier est considéré comme mixte, ce sont en réalité les types d'habitats (locatifs, privés, logements sociaux) qui sont pris en compte. On parle alors de mixité résidentielle. Pourtant, les activités des habitants ne se limitent pas seulement à leur domicile, bien au contraire.

A moins que la mixité fonctionnelle, c'est à dire, lieu de vie, d'emploi, de loisirs, d'éducation, soit complètement présente dans un même quartier, il est sans dire que les habitants se déplacent quotidiennement en fonction de leurs activités.

De plus, nous pouvons nous demander à partir de quel gradient, un espace est-il considéré comme mixte ? La loi aujourd'hui oblige la présence de 20% de logements sociaux par commune. Ce nombre arbitraire est-il le plus adapté à chaque situation ? Faut-il 50% de classe supérieure et 50% de classe populaire pour qu'un quartier soit mixte ? Le fait de mesurer quantitativement la mixité sociale semble réduire les attributs des habitants seulement à leurs revenus et à leur niveau de vie.

Ainsi, la question de l'échelle se lie à la question de la mesure. Comment une mixité sociale est-elle mesurée et à quelle échelle est-elle la plus pertinente ? Une problématique qui ne semble aujourd'hui pas avoir trouvée de réponse satisfaisante.

La mixité sociale semble ressortir comme une valeur fondamentale de nos sociétés. Nous allons nous intéresser à la notion de valeur, et notamment en matière d'urbanisme.

Partie II : Qu'est-ce qu'une valeur en urbanisme ?

Le mot valeur tient son origine du terme latin « valor », lui-même dérivé de « valere », qui signifie « valoir », « avoir de la valeur », « *ce qui donne sens* » (L. Jaquet, 2014 : 45). Les valeurs sont une notion abstraite, générale et peuvent être détachées de la réalité (L. Jaquet, 2014). C'est un terme complexe car il est doté de plusieurs sens mais aussi de diverses utilisations. Il peut être lié à l'attachement que l'on a pour quelque chose ou l'appréciation de sa qualité. Il peut aussi représenter un idéal, une conviction, une idéologie, une référence à atteindre car considérée comme importante. Elle peut également être liée à la mesure d'une grandeur quantitative. Mais donner ce sens à la valeur serait affirmer que cette notion puisse seulement être quantitative. Or, une valeur peut aussi être qualitative.

Dans cette deuxième partie, nous allons d'abord déterminer les valeurs (quelles soient quantitatives ou qualitatives) propres à la société (en se basant sur le cas français), c'est-à-dire celles qui représentent le territoire et qui sont mises en avant pour forger une identité spécifique à ce territoire. Dans un second temps, nous nous intéresserons aux valeurs de l'urbanisme, soit celles que l'on retrouve davantage dans les projets urbains.

1. Les valeurs révélatrices de la société française

Les valeurs de la ville peuvent être traduites en « ce que vaut la ville » (L. Jaquet, 2014). Elles représentent donc l'évaluation qui est portée sur une ville et sa société qui l'a forgé. Mais « *à partir de quels éléments ou critères, quantitatifs et qualitatifs, explicites ou implicites, l'espace produit et vécu est évalué ?* » (L. Jaquet, 2014). Cette évaluation est possible à travers différentes valeurs que nous allons traiter : les valeurs quantitatives et leur pouvoir marketing ainsi que les valeurs intangibles qui reflètent la perception émotionnelle d'un individu par rapport à un lieu.

a) Les valeurs quantitatives, intention de séduction marketing

Dans cette partie, on distingue trois types de valeurs qui sont de l'ordre du quantifiable :

- La valeur productive
- La valeur d'échange
- La valeur pratique ou d'usage

La valeur productive est liée à l'aspect économique du territoire. Cette valeur est représentée par les richesses qui sont produites par un territoire à travers toutes ses activités économiques, soit « *ce que l'espace « rapporte »* » (C. Tiano, 2010). Par exemple, le PIB (Produit Intérieur Brut) est un indicateur productif à l'échelle nationale. Mais cette valeur productive peut aussi se rapprocher de la valeur sociale, elle aussi quantifiable. Elle peut être définie par « *ce que « vaut » la ville compte tenu des catégories sociales qu'elle accueille* » (C. Tiano, 2010). Ce sont donc les populations qui peuplent une ville qui représentent cette valeur, notamment à travers leur catégorie socio-professionnelle ou encore leur niveau de qualification. D'ailleurs, selon Henri Lefebvre, « *s'il y a production de la ville, et des rapports sociaux dans la ville, c'est une production et reproduction d'êtres humains par des êtres humains, plus qu'une production d'objets* » (53 : 1968).

La valeur d'échange ou marchande correspond au prix auquel la ville se vend ou s'achète. Cette valeur est représentée à travers les prix du foncier et de l'immobilier du territoire. Elle peut être représentée avec des indicateurs tels que des chiffres d'affaires ou encore le prix au mètre carré. Ces indicateurs permettent qu'un lieu « *soit comparable à d'autres lieux, et même à tous les lieux de même genre* » (H. Lefebvre, 1972 : 120).

Enfin, la valeur pratique ou d'usage s'apparente au « *degré de confort et de facilité d'usage d'un territoire urbain* » (C. Tiano, 2010). Cependant, entre la prise en compte de la valeur d'échange et d'usage, d'après Henri Lefebvre, ce serait la valeur d'usage qui nous semblerait personnellement la plus pertinente (1968). En effet, cette valeur est associée à « *la jouissance, la beauté, l'agrément des lieux de rencontre* », ce qui nous plairait plus que « *le lucre et le profit* » (54 : 1968), peut-être parce que la valeur d'usage reflète mieux l'utilisation quotidienne que l'on a de la ville.

La valeur pratique ou d'usage est considérée comme quantitative car elle se base sur des indicateurs ou des statistiques qui peuvent amener à former des palmarès (ville la plus verte, la plus agréable...).

Ces palmarès sont établis par des grands magazines, ou encore des associations, aussi bien au niveau mondial qu'à une échelle plus locale. Par exemple, en 2014, l'Union Nationale des Entreprises du Paysage a publié un palmarès des villes les plus vertes de France¹ [Image 3]. Pour cela, elle s'est basée sur des critères (patrimoine vert accessible au public, promotion du végétal dans la vie de la ville...) qui sont représentés par 1500 indicateurs (note des villes et villages fleuris, nombre de mètres carrés d'espaces verts par habitants...) quantitatifs.

Mais quelles sont les fonctions de ces différents types de valeurs ? D'un côté, on peut voir une relation marchande explicite grâce aux indicateurs économiques, aux chiffres d'affaires, qui aident à percevoir la santé financière d'un territoire et de sa société. De l'autre, on remarque un sentiment plus superficiel de séduction marketing et de « city-branding ».

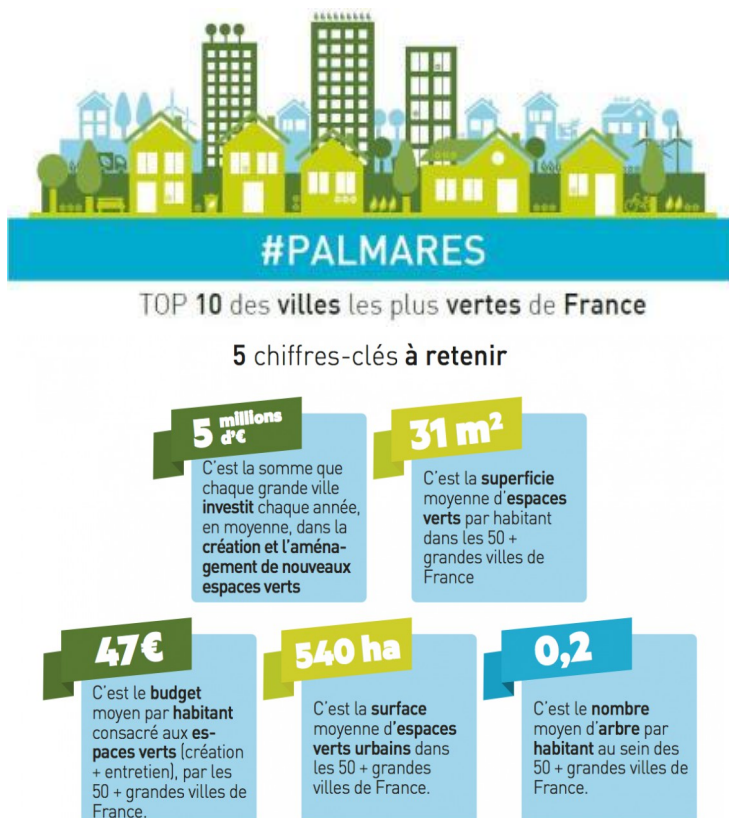


Image 3 : Exemples de critères quantifiables prenant part dans l'évaluation des villes pour le palmarès des villes les plus vertes de France en 2014.

[Source : resistanceinventerleterre.wordpress.com]

¹ Source : <http://alternatives.blog.lemonde.fr/2014/02/19/le-top-10-des-villes-les-plus-vertes-de-france/>

² Reconversion d'une caserne sur la commune de Pontoise (95), ayant pour but de développer la ville nouvelle de

Dans notre société, à l'image des publicités pour des produits du quotidien, la ville se vend, se commercialise puis se crée une image de marque (Kavaratzis, 2007 ; Kavaratzis et Ashworth, 2005), en se basant sur des valeurs qu'elle laisse transparaître pour la représenter. Par exemple, des valeurs comme la mixité sociale, l'émergence d'une nouvelle forme de gouvernance ou encore le développement durable sont des idéaux que certaines sociétés souhaitent atteindre et que l'on peut retrouver dans différentes parties du monde. Le fait que ce phénomène soit mondial, cela laisse penser que ces valeurs sociétales sont plus un effet de mode que de réels choix stratégiques mis en place par les territoires.

Les valeurs quantitatives permettent d'évaluer les villes et leur société, de les classer, de les noter... et donc prennent part au marketing urbain et aux vitrines commerciales que la société crée pour faire rayonner ces villes.

b) Les valeurs intangibles, reflet du ressenti émotionnel

Les valeurs de la société peuvent donc être de l'ordre du quantitatif, c'est-à-dire basées sur des indicateurs, des palmarès, qui entretiennent l'image d'une ville au-delà de ses frontières. Mais ces valeurs peuvent également être de l'ordre du qualitatif, du ressenti émotionnel, de l'intangible.

Selon Camille Tiano (2010), une valeur qualitative est avant tout intangible car elle se réfère à la perception émotionnelle d'une personne. Il semble alors impossible de faire changer d'avis cette personne. Une valeur intangible est définie par le fait de devoir rester intacte, inviolée car elle représente le premier ressenti que cette personne éprouve et donc son avis le plus pur. Elle est appelée la valeur affective, ou sensible, ou d'usage car elle reflète l'expérience personnelle d'une personne. Ce type de valeur rappelle les « *valeurs de la ville telles que des valeurs symboliques, relatives à l'esthétique, le forme urbaine et au paysage, ou des valeurs pratiques, relatives à la mobilité, l'accessibilité et à la facilité d'usage* » (L. Jaquet, 2014 : 87). On y voit une certaine subjectivité dans les mécanismes d'estimation et de perception de la ville. Le ressenti émis par quelqu'un n'est donc pas le même pour tout le monde, il peut différer selon le groupe social, la pratique que l'on a de la ville ou l'imaginaire attaché à un lieu. Cette subjectivité laisse penser que les valeurs intangibles sont plus complexes que les valeurs quantitatives car il est plus difficile de les définir, de les classer à l'aide d'indicateurs ou de notes.

D'après Evelyne Perrin « *C'est l'échange social qui fonde la valeur des lieux* » (E. Perrin, 1995 dans C. Tiano, 2010) donc selon elle, il semble que les valeurs intangibles soient plus pertinentes que les valeurs quantitatives. En effet, par rapport aux valeurs quantitatives, la valeur affective est perçue comme plus humaine car contrairement aux quantitatives, elle ne prend pas en compte l'économie mais le social ; non pas le prix financier de la ville mais l'attachement que les gens ont pour elle. Elle permet de traduire le ressenti des gens qui habitent et sont au cœur de la vie d'un territoire. Mais les valeurs quantifiables apportent elles aussi leur pertinence car elles se placent davantage du point de vue du travailleur et de la vie économique d'un territoire.

c) Combinaison des valeurs quantitatives et intangibles

Maintenant que nous avons défini les deux types de valeurs (qualitatives et intangibles) qui caractérisent la société, nous allons les confronter.

Camille Tiano (2010) met en valeur le fait de penser que les valeurs quantifiables sont seulement utilisées par les professionnels de la ville (urbanistes, élus...) d'une part et que les valeurs intangibles sont seulement utilisées par les habitants et les usagers d'autre part, serait réducteur. La plupart du temps, il s'agit surtout d'une combinaison de ces valeurs. Par exemple, cette association de valeurs peut intervenir dans les processus de choix résidentiels de la population, qui se base sur des critères économiques (prix du foncier, taux de chômage, coût de la vie...) et affectifs (vision et attachement que l'on a envers certaines villes...) pour choisir leur lieu de vie.

Il y a également les stratégies des professionnels de la ville, qui prennent en compte les facteurs productifs, d'échange et pratiques pour forger un territoire attractif et durable. Mais ils prennent aussi en compte les facteurs affectifs, liés au vécu des habitants. On peut ainsi se rendre compte que les valeurs quantitatives et intangibles se rencontrent et se mutualisent les unes avec les autres. Car une ville, pour être vue comme attractive, ou « ville où il fait bon vivre », doit se baser sur le ressenti que les habitants ont de leur propre ville, pour pallier les manques ou renforcer les atouts. Donc il n'y a pas seulement les valeurs quantitatives qui peuvent participer au « city-branding » ou à la création d'une image de marque pour la ville, mais aussi les valeurs affectives. A l'inverse, la valeur quantitative affective est celle que l'on pense qui représente le mieux la perception émotionnelle d'un territoire par ses habitants. Cependant, comme dit précédemment, la valeur d'usage représente elle aussi un certain attachement personnel et émotionnel à un territoire (H. Lefebvre, 1968).

Nous nous sommes intéressées aux valeurs représentatives de la société, qui peuvent permettre un rayonnement à l'international d'un territoire. Nous allons par la suite nous placer à une échelle plus précise, celle des projets urbains et de l'urbanisme en général.

2. Les valeurs en urbanisme

Dans cette partie, nous allons parler des valeurs à l'échelle de l'urbanisme dans un premier temps puis à l'échelle des projets urbains ainsi que leur dynamique. Enfin, nous terminerons avec le passage de la valeur à la norme, toujours en lien avec l'urbanisme.

a) Pourquoi parle-t-on de valeur en urbanisme ?

Dans un premier temps, pour comprendre l'utilisation des valeurs en urbanisme, il est intéressant de se pencher sur sa relation avec la croyance et la définition de celle-ci. Denis Martouzet (2002/4) propose deux définitions de cette notion. La première est qu'il s'agit d'une opinion personnelle, faite à partir d'une « *proposition dont la valeur de vérité est seulement probable* » (D. Martouzet, 2002/4).

En deuxième définition, il propose que la croyance soit une « *certitude d'ordre sentimental* » (D. Martouzet, 2002/4). De plus, « *la valeur de la croyance est jugée, par certains religieux notamment, comme un savoir supérieur à celui que permet la science* » (D. Martouzet, 2002/4). A travers ces deux définitions, la croyance s'oppose aux preuves scientifiques qui se basent sur des faits établis. D'ailleurs, Tertullien souligne cette incertitude à travers le « *credo quia absurdum* » qui peut être traduit par « *« j'y crois parce que c'est absurde », parce qu'il n'y a pas de preuve possible* » (D. Martouzet, 2002/4).

Dans un second temps, nous allons nous intéresser à l'évolution de la croyance et à son champ d'application. En urbanisme, la valeur y tient un rôle majeur et particulièrement de nos jours. Auparavant, on retrouvait davantage les valeurs dans des domaines comme la religion, qui demande une certaine croyance en des valeurs, qui se sont peu à peu essoufflées. Le système de pensée était basé sur le rationalisme et a eu du mal à s'en défaire. Mais petit à petit, les valeurs se sont étendues dans différents domaines. En sociologie, les valeurs sont « *des principes régulateurs de la société s'imposant à ses individus ou comme des normes intégrées et dont l'intégration dépend de la position sociale de l'individu* » (L. Jaquet, 2014 : 27). En urbanisme, on fait désormais appel à des croyances, notamment celles du progrès, du changement, de la possibilité d'amélioration (D. Martouzet, 2002/4 ; C. Tiano, 2010).

Camille Tiano pense aussi qu'une croyance fondamentale en urbanisme est celle d'une relation entre le social et le spatial c'est-à-dire entre les sociétés et leur territoire (2010), tout comme le souligne Laure Jaquet (2014) :

« *Nous pouvons (...) considérer les valeurs, ici urbanistiques, comme ce qui est estimé « bon » par un collectif, les acteurs d'un projet, pour le rapport d'un territoire avec ses sociétés. Ces valeurs seront au nom de quoi les acteurs agissent, engagent des actions de transformation des territoires. Les valeurs urbanistiques ne sont alors mobilisées qu'en cas de questionnement ou de défaut de la situation existante.* » (Laure Jaquet, 2014).

La valeur peut être définie de différentes manières. Dans un premier temps, elle apparaît comme un principe, soit « *un objet conceptuel qui n'a pas besoin de se justifier si ce n'est par autojustification* » (D. Martouzet, 2002 : 121).

Elle n'est pas remise en cause par ceux qui la définissent comme valeur même d'un projet. Si remise en cause il y a, son titre de valeur lui est retiré, car cela veut dire qu'elle représente mal le projet qu'elle supportait.

Une valeur peut donc être assimilée à une idée, un point de vue, une opinion (D. Martouzet, 2002), ou même une philosophie : « *l'aménagement du territoire doit proposer une vision d'ensemble sous-tendue par une philosophie* » (C. Lacour, 1989 dans D. Martouzet, 2002/4).

Cependant, il existe un paradoxe concernant les valeurs, que met en lumière Denis Martouzet. Si une notion est posée comme valeur et qu'aucun questionnement n'est relevé quant à la pertinence de voir cette notion devenir valeur, elle acquiert et maintient naturellement ce statut de valeur. Mais si quelqu'un remet en question son caractère de valeur en tentant d'étudier sa pertinence, son fondement ; le statut de valeur est directement ôté de la notion.

Une notion mérite son statut de valeur si elle n'est pas remise en question, si elle est tout naturellement acceptée, sans justification. Ce paradoxe peut être illustré par cette citation :

« Lorsque, malgré tout, on associe une valeur à quelque chose (une fin, un comportement, ou un individu), on ne sait pas si cette valeur appartient intrinsèquement à l'être en question ou si elle est, comme on dit, « attribuée » par une décision subjective ou extérieure. » (P. Pharo, 2008 : 377 dans L. Jaquet, 2014).

C'est pourquoi, dans un second temps, les valeurs peuvent être vues comme des croyances : on y croit aveuglément, même si la véracité n'a pas pu être déterminée. On peut croire à cette supposée véracité à partir de traits objectifs et différents degrés de réalité ou à partir de traits subjectifs et différents degrés de certitude [Image 4], il s'agit du « tenir-pour-vrai » (P. Ricoeur, 2008 : 131-138 dans L. Jaquet, 2014). Elles sont non seulement des croyances mais sont aussi vues comme une notion supérieure. C'est pourquoi elles peuvent être définies comme un « caractère qui fait qu'on estime quelque chose, que cette chose est préférée à une ou plusieurs autres, qu'on la désire, qu'on admet qu'elle est supérieure, etc » (S. Auroux et Y. Weil, 1990 : 250 dans L. Jaquet, 2014). Selon Laure Jaquet (2014), les valeurs peuvent être discutées mais pas les concepts mêmes car elles ne sont pas des fins en soit mais plus des orientations.

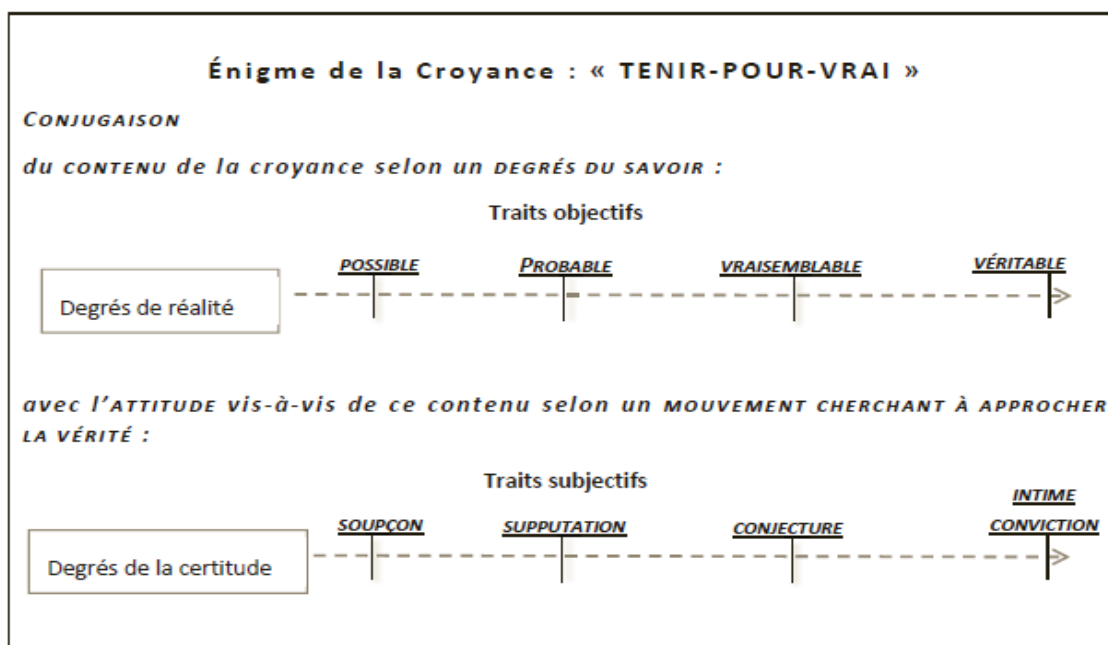


Image 4 : Illustration de « l'énigme de la croyance : « tenir-pour-vrai » »
[Source : Schéma de Pau RICOEUR (2008 : 131-138), trouvé dans : Jaquet, L. (2014). Thèse : *Stabilité et instabilité des valeurs mobilisées dans, pour et par le projet d'urbanisme.*]

Mais quel est réellement l'objectif des valeurs en urbanisme ? Leur intérêt est de fixer des tendances, des objectifs à atteindre mais elles peuvent aussi être perçues comme un but utopique vers lequel on cherche à tendre. Ces valeurs ont un rôle à jouer dans les discours politiques, afin de justifier et de renforcer un choix, une action, un projet.

On peut aussi voir les valeurs comme une norme, une idéologie ou une doctrine, sur laquelle les acteurs de l'urbanisme s'appuient pour concevoir et légitimer leur projet.

D'ailleurs, ces appartenances à un courant d'idées ont donné naissance à des modèles de pensées, comme le culturalisme, le progressisme et le naturalisme (F. Choay, 1965).

Pour l'élaboration des projets urbains, les acteurs font appel à de nombreuses valeurs. Mais comme un projet est toujours en évolution, qu'en est-il de ces valeurs ? Que permet cette dynamique ?

b) La dynamique des valeurs dans le projet urbain

En urbanisme, le projet évolue constamment. Ces dernières correspondent à « *ce qui permet le projet d'urbanisme dans sa dynamique de l'intention à la réalisation* » (L. Jaquet, 2014). Elles nous aident à comprendre le projet, car « *rechercher les valeurs d'un projet d'urbanisme nous amène à comprendre l'origine de la volonté d'agir, l'intention originelle du projet* » (L. Jaquet, 2014 : 31). Les acteurs de l'urbanisme agissent au nom des valeurs du projet urbain et ces valeurs ne sont mobilisées qu'en cas de défaut ou de questionnement urbanistique. Laure Jaquet pose les valeurs comme des concepts. Selon elle, si les valeurs motivent l'action et l'enclenchent, on peut supposer qu'elles évoluent dans et par la dynamique de projet.

Si on suppose que les valeurs évoluent au sein d'un projet, on peut alors se demander comment se déroule cette évolution. Le projet urbain est divisé en deux termes : l'anticipation (pro) et la réalisation (jet) (L. Jaquet, 2014). La réflexion autour des valeurs se fait d'abord en amont d'un projet urbain, dans la phase d'anticipation et de réflexion. On pourrait donc supposer qu'il existe une généalogie dans le projet urbain, de telle sorte que l'on débute avec un concept racine pour aboutir à un concept opérateur et que cela donne une vision déterministe et linéaire. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, l'équilibre et la pertinence d'une valeur peuvent être bouleversés à tout moment par un simple questionnement. Ainsi, les valeurs abandonnées doivent être remplacées par de nouvelles valeurs, afin de redonner du sens et un objectif au projet. La réflexion autour des valeurs est donc continue tout au long du projet, même si elle semble plus importante dans la phase d'anticipation. On remarque donc que le projet urbain ne correspond pas à un schéma linéaire, car on ne peut pas appliquer un déterminisme spatial à l'urbanisme.

Pour un projet urbain, on peut parler de valeur au singulier comme au pluriel : de valeur ou d'ensemble de valeurs. Cela pourrait-il créer des équilibres ou au contraire des instabilités ? Laure Jaquet (2014) s'est inspirée du projet Bossut² en Ile-de-France pour définir les notions de Tripode-Culbuto [Image 5]. Elle perçoit le Tripode comme une combinaison de trois valeurs qui abriteraient en leur centre le projet. Cela formerait un système stable, qui peut être temporairement déformé mais pas brisé, à cause des mouvements de son environnement.

² Reconversion d'une caserne sur la commune de Pontoise (95), ayant pour but de développer la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et ainsi créer un lien fort et une nouvelle centralité entre ces deux villes.

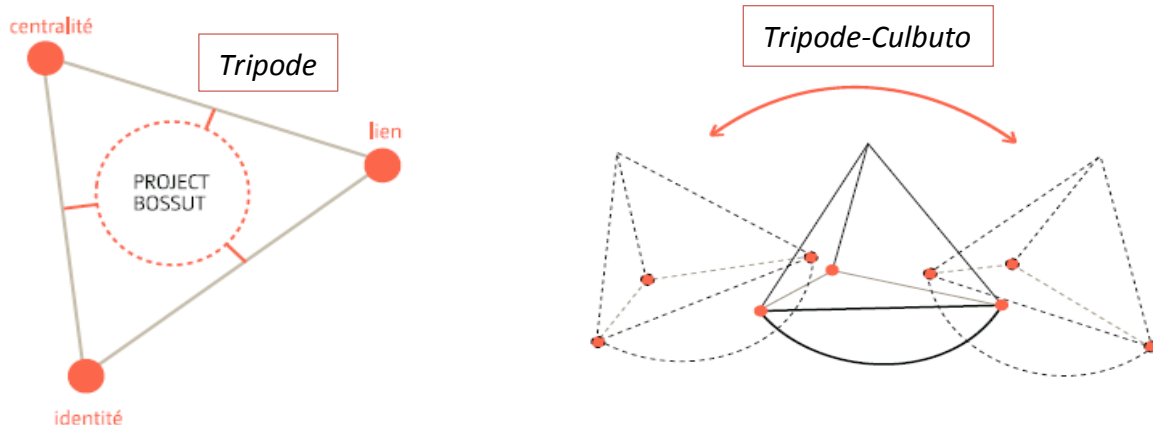


Image 5 : Illustration utilisées par Laure Jaquet pour les notions de Tripode et de Tripode-Culbuto
[Source : Jaquet, L. (2014). Les valeurs dans le projet d'urbanisme. *Les cahiers du développement urbain durable*, pp. 37-51.]

Denis Martouzet (2002) suppose « *que les valeurs sont suffisamment larges pour pouvoir être adaptables à un nombre important et croissant de situations* ». Laure Jaquet (2014) utilise le terme de « *tabouret à trois pieds* » pour illustrer cette image de Tripode. Cependant, une trop forte stabilité ne permettrait pas d'amener le projet à sa réalisation.

En effet, si on se concentre trop sur les valeurs qui forment le projet, ce dernier peut se trouver enfermé, maintenu à l'intérieur des débats autour de l'usage de ces valeurs. Le Tripode apporte donc, certes une stabilité, mais aussi une certaine fermeture d'esprit.

Le Culbuto quant à lui, possède deux équilibres : l'un instable et l'autre stable et vers lequel il revient toujours. L'objet est donc rarement en équilibre stable mais ne se brise pas pour autant. Contrairement au Tripode, le mouvement du Culbuto ne lui accorde pas une stabilité suffisante, ce qui lui permet de se défaire de son état de projet et donc de tendre vers la réalisation.

Enfin, elle distingue également le Tripode-Culbuto, une combinaison des deux cas que l'on a vus précédemment. Il concerne le projet Bossut, qui reste en suspens depuis plus de 40 ans, à cause d'une dynamique qui ne lui permet pas de se réaliser. Ce type de projet posséderait trois valeurs, comme le Tripode mais deux équilibres, comme le Culbuto, sans doute à cause d'une instabilité ou d'une hiérarchie entre les valeurs.

Aujourd'hui, les acteurs semblent éviter le Tripode-Culbuto, afin de lancer le projet dans la réalisation. Pour résoudre ce problème, Alain Bourdin (2010 dans L. Jaquet, 2014) indique qu'une solution serait que « *seuls des systèmes très complexes ou au contraire des valeurs très simples et très englobantes (donc relativement insensibles aux caractéristiques du contexte) peuvent convenir* ».

Une autre solution que l'on pourrait proposer serait de ne pas appliquer de valeurs au projet afin qu'il découle naturellement de lui-même, sans lui imposer de limites et de contraintes. Mais « *l'absurdité de l'action urbanistique due à l'absence de valeur est difficilement recevable* » (L. Jaquet, 2014). Car le choix de valeur pour encadrer un projet est un cadre général de réflexion, dans lequel le projet se crée. Le projet nécessite un cadre initial, ne serait-ce qu'avec des objectifs clés à atteindre. Ses buts peuvent être assimilés à des valeurs que les acteurs souhaitent promouvoir et mettre en place.

La mixité étant un objectif politique, il semblerait qu'à trop vouloir la provoquer, nous ayons des difficultés à l'atteindre. On peut penser qu'il existe un lien étroit entre le territoire et sa population (D. Martouzet, 2002/4 ; C. Tiano, 2010). Cependant, bien que l'urbaniste agit sur l'espace, celui-ci « *n'induit pas, de façon déterministe, des comportements* » (D. Martouzet, 2004). De cette façon, « *certaines aménagements freinent certains comportements, d'autres induisent des comportements mais pas automatiquement* » (D. Martouzet, 2004). On ne peut donc pas prédire les résultats qu'un projet va provoquer, que ce soit par rapport à la mixité sociale ou d'autres attentes.

En prenant l'exemple de la mixité sociale, on peut également remarquer que parfois, on arrive à la provoquer, sans savoir exactement pourquoi et comment cela a pu être possible (D. Martouzet, 2004). Ce phénomène est donc illustré par le terme « *invoulable* » par Denis Martouzet (2004), soit « *ce qui ne peut pas être obtenu par volonté, mais qui peut survenir comme conséquence (non voulue, non pensée) d'un objectif voulu, qui est autre* ». D'ailleurs, selon lui, « *à vouloir trop faire, on fait mal* » et « *plus le résultat de faire un espace convivial est forte, plus le résultat est difficile à atteindre* » (D. Martouzet, 2004).

Mais en quoi les valeurs font agir ? Tout d'abord il faut savoir que « *les valeurs incitent à l'action par devoir ou selon un raisonnement moral* » (L. Jaquet, 2014 : 50). Elles ont un effet opérant sur le projet urbain. Mais une condition pour laquelle les valeurs enclenchent l'action est qu'il faut croire en elles et en leurs capacités d'action.

Elles symbolisent les représentations désirables d'un projet et donc cela nous pousse et nous motive à atteindre ces représentations idéales. « *Les valeurs sont forcément reliées aux motivations, puisqu'une valeur qui ne pourrait jamais nous motiver serait un non-sens* » (P. Livet, 2008 : 371).

c) De la valeur à la norme

Pour que ces valeurs soient un réel et concret moyen d'action au sein des projets urbains, plus qu'une symbolique ou qu'un message à faire passer, elles peuvent être converties en norme.

Pour comprendre l'évolution de la valeur à la norme, il peut être pertinent de bien cerner la notion de norme dans un premier temps. Cette dernière est définie comme « *une règle ou un ensemble de règles, une référence [...] ou bien une contrainte, une obligation [...] ou encore l'état habituel ou conforme à la règle établie* » (D. Martouzet, 2002) ou alors comme une moyenne, d'après Emile Durkheim (dans D. Martouzet, 2002). Tout comme les valeurs, on peut remarquer que la norme est une notion plurivoque, qui peut être perçue de différentes manières. Une norme peut être précise ou au contraire plus souple. Pour qu'elle soit adaptée et adaptable, on peut faire de la norme une « fourchette ». « *La difficulté et l'arbitraire résident alors dans l'étendue et le positionnement de cette fourchette* » (D. Martouzet, 2002).

La norme et la valeur sont des notions subjectives car elles peuvent être perçues différemment selon chaque personne. C'est-à-dire qu'un même objet peut être valeur pour l'un et norme pour l'autre.

De plus, « *une des oppositions principales entre norme et valeur est le caractère imposé de la première et non de la seconde* » (D. Martouzet, 2002). En effet, la valeur ne s'impose pas car c'est à nous-mêmes de déterminer si l'on y croit ou non. Tandis que la norme peut correspondre à un objectif chiffré, qu'on nous impose d'atteindre.

La norme et la valeur sont aussi deux termes qui sont liés par certaines relations. Que ce soit dans le cadre d'un projet urbain ou à une échelle politique plus globale, il est possible de passer de valeur à norme. Pour illustrer cette transformation, Denis Martouzet (2002/4) prend appui sur la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Cette loi promeut des valeurs comme la solidarité et la mixité sociale à travers des normes quantitatives³ qu'elle impose aux communes. Mais il est également possible de passer de norme à valeur. Toujours à travers le même exemple, cette norme SRU « *peut redevenir une valeur, si, un jour, elle est acceptée à l'unanimité* » (D. Martouzet, 2002/4).

Cette conversion de valeur à norme permet la traduction de la valeur au sein du projet et ainsi de réaliser des actions au nom de cette valeur. Par rapport à la mixité sociale, on remarque que cette valeur est transposable en norme.

³ 20% de logements sociaux dans les communes françaises de plus de 3500 habitants ou 1500 habitants dans le cas de la région parisienne, pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 50000 habitants.

Partie III : Les objectifs de la mixité sociale, une valeur prédominante au sein des projets actuels

Après un travail de recherche concernant la littérature sur la mixité sociale et les valeurs en urbanisme, nous avons remarqué que la mixité sociale ressortait comme une valeur importante dans les projets urbains et dans la société française. Cependant, bien qu'elle soit perçue comme une valeur prônant la cohésion sociale, il semble qu'elle ait un autre but sous-jacent, celui du marketing urbain. La problématique que nous allons soulever est la suivante : Quel est aujourd'hui l'objectif de la mixité sociale au sein des projets urbains ? Pour tenter de répondre à cette problématique, nous avons émis une hypothèse. Cette dernière soumet que la mixité représente davantage un outil de marketing urbain qui ressort dans les discours politiques, car les sociétés veulent davantage attirer et rayonner plutôt qu'une valeur permettant de favoriser la cohésion sociale.

Dans cette partie, nous allons émettre l'hypothèse que la mixité sociale est davantage un outil marketing prôné par des discours politiques. L'objectif serait donc d'utiliser la mixité sociale comme moyen ou comme but, afin de faire de la ville un objet attractif par des investisseurs ou la population. Du point de vue de l'urbaniste et des politiques, la mixité serait donc un facteur attractif pour les classes moyennes supérieures et hautes, ce serait donc pour cela que cette valeur serait prédominante dans les projets urbains. Mais du point de vue des habitants, elle serait aussi un facteur de distinction sociale ou un marqueur social pour une certaine population. En effet, ces classes ciblées veulent faire émaner d'elles une impression de personnes ouvertes, compréhensives, progressives. Il est important pour ces classes de montrer ouvertement qu'elles prônent la mixité sociale. Ainsi, que ce soit du point de vue des concepteurs de la ville ou de ses habitants, on veut de la mixité sociale, mais on veut aussi la contrôler. Afin d'illustrer cette hypothèse, nous avons choisi de partir du plus théorique pour aller vers le plus pratique, du plus global au plus précis.

Pour commencer, nous pouvons faire un rapprochement entre la mixité sociale et l'utopie, dans le sens où les sociétés et les discours politiques nous vendent les projets urbains (par le biais de la mixité), à l'image d'une utopie. En effet, comme elle a été définie précédemment et d'après Philippe Genestier, la mixité sociale se rapproche d'un « *énoncé utopique* », « *hors d'atteinte* », se trouvant sur un chemin parsemé « *d'obstacles* » (2010 : 22). Cependant, Thomas More (1516) définit l'utopie comme une société idéale mais inatteignable car l'origine du mot vient du grec et signifie « *le bon espace et/ou l'espace qui n'existe pas* » (P. Merlin et F. Choay, 2015 : 807). Mais il reste cependant un terme « *imprécis et polysémique* » (P. Merlin et F. Choay, 2015 : 807).

La mixité sociale permettrait de tendre vers une société que l'on voudrait idéale du point de vue social. Mais essayer de mettre en place de la mixité sociale sur un territoire ne veut pas dire qu'il y aura création de lien social entre les habitants de ce même territoire. Et il y a-t-il vraiment un intérêt à vouloir de la mixité sociale s'il n'y a aucun lien social au sein de la population ? Atteindre la mixité semble donc utopique, comme si cet objectif permettrait de soigner tous les maux de nos sociétés alors que d'autres facteurs (comme le lien social) entrent également en jeu.

Dans de nombreux projets qui sont aujourd'hui perçus comme utopiques, on retrouve comme valeur clef la mixité sociale.

C'est le cas par exemple avec les cités jardins ou encore le familistère, ainsi que le phalanstère de Charles Fourier. Ce dernier voulait que ses nouvelles formes de sociétés regroupent des « personnes des trois sexes » (car il percevait les mineurs comme le troisième sexe, un sexe neutre), de tout âge et de tout rang social (charlesfourier.fr, 2006). Les principales valeurs de ces utopies étaient la vie en communauté, grâce à une mixité et la favorisation du lien social. Cependant ces projets utopiques sont majoritairement aujourd'hui perçus comme des échecs, ce qui renvoie à la définition même de l'utopie. On peut donc douter de la validité de la mixité sociale au sein de ces projets. Soit dans le cas de ces projets, la mixité sociale n'a pas pu être suffisamment atteinte pour permettre un rayonnement positif. Soit elle ne permet pas de tendre vers une société idéale donc elle ne représente pas une valeur pertinente de l'urbanisme. Par pertinente nous entendons le fait que la mixité sociale n'est plus seulement une valeur prônant la cohésion sociale mais serait davantage un outil marketing.

Dans les projets urbains actuels, la mixité sociale, par le symbole qu'elle véhicule, nous serait vendue par les acteurs de projets urbains, comme une valeur du territoire en question ou de la ville. Elle ne représenterait donc qu'un outil marketing au sein de ces projets permettant ainsi de les légitimer.

Dans la deuxième partie de cette revue de littérature, nous avons vu que les valeurs de la ville et de l'urbanisme jouent aujourd'hui un rôle important dans le marketing urbain. Certains aspects de la ville comme les technologies, la durabilité, les transports sont mis en valeurs pour représenter l'image même de certaines villes, grâce au marketing urbain stratégique (Chanoux et Serval, 2014). Ce type de marketing est « *avant tout comme « un vecteur d'échange »* » (Kotler et Dubois, 2003 dans Chanoux et Serval, 2014 : 3) et rappelle donc la valeur d'échange est ce qui la lie au marketing. Mais Chanoux et Serval (2014) parlent alors « *d'uniformisation des stratégies territoriales* » et d'effet de « *mode* ».

Cette mode peut également concerner la mixité ou le lien social, qui sont des notions que l'on retrouve de plus en plus dans les projets urbains. En effet, Philippe Genestier a remarqué que « *les discours médiatico-politiques les plus récents utilisent largement la thématique du lieu et du lien social* » de telle sorte qu'ils « *véhiculent une vision du monde social de type interactionniste et relationnel* » (2006/3 : 21). De telles valeurs permettent de véhiculer l'image d'une ville qui veut de la diversité, une ville ouverte sur toutes les cultures et toutes les origines. Mais aujourd'hui, comme de nombreuses villes veulent permettre la mixité sociale, on peut douter de la réelle volonté de ces acteurs locaux, de telle sorte que l'on peut penser que l'enjeu premier des urbanistes est d'attirer les classes moyennes supérieures plus que de prôner la cohésion sociale (Rose et al., 2012).

« L'argument est retourné et ne vise plus à améliorer le sort des populations défavorisées, conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains par exemple mais, au contraire, à interdire certains lieux à ces populations sous prétexte que leur arrivée produirait un déséquilibre ou accentuerait la ghettoïsation. Il s'agit alors d'un simple argument. » (P. Genestier, 2010).

En effet, on peut supposer que le marketing urbain et les discours politiques utilisent des valeurs symboliques, qui permettent de justifier certaines politiques publiques et qui caractérisent le « Bien » ou le « Juste » (P. Genestier, 2010). En effet, la mixité sociale « *désigne une espérance réformatrice relevant d'un univers moral, voire théologique, référé à un modèle d'harmonie sociale, de communauté rassemblée, en communion avec elle-même* » (P. Genestier, 2010). Par ailleurs, Denis Martouzet (2002) met en lumière le fait que dans ce cas, la mixité sociale peut être vue comme un moyen plus que comme une fin. Le but recherché serait en fait la solidarité et cet objectif pourrait être atteint grâce à la mixité sociale.

De nos jours, « *le thème de mixité sociale est mobilisé comme objectif central des politiques publiques urbaines* » (R. Othmani et W. Mourchid, 2014). En effet, la mixité semble être utilisée comme valeur en urbanisme afin de répondre aux maux de la société. D'après Baudin, ces derniers sont : l'augmentation de la délinquance, du développement de l'anonymat, de l'individualisme et de l'exclusion (2001). Mais pour répondre à ces maux, ce sont des politiques publiques qui sont mises en place. Ainsi, comme l'explique Daniel Béhar, « *la mixité a une fonction politique* » (dans le texte de C. Lelévrier, 2006).

Daniel Béhar (2006) évoque également la référence à la valeur de mixité comme « *une façon de démontrer la nécessité de la puissance publique. Face à une prégnance de l'individualisme, des mécanismes du marché, l'action publique donne du sens et énonce un horizon : celui de la mixité* ». Mais la mixité est-elle l'objectif à atteindre ou un simple moyen marketing ayant d'autres buts ?

Selon Marie-Pierre Lefeuvre et Christine Lelévrier, « *cette notion de mixité est posée comme une sorte de valeur universelle, porteuse de « cohésion » et « d'intégration »* », qui se traduit par deux orientations politiques : l'une cherchant à diversifier l'offre de logements dans des quartiers où se concentrent les foyers à bas revenus et en donner une meilleure image et l'autre incitant les communes plus aisées à accueillir des populations à bas revenus pour rééquilibrer la localisation des logements sociaux (M-P. Lefeuvre et C. Lelévrier, 2006). En reprenant l'exemple de la loi SRU, la valeur première que souhaite mettre en avant cette loi est la solidarité, non la mixité. Cette dernière pourrait donc être « *un moyen, soit en vue d'une plus grande solidarité, soit pour affirmer et permettre le renouvellement urbain* » (D. Martouzet, 2002 : 395). Un autre but recherché et atteignable avec la mixité comme outil serait une certaine harmonie dans la société. Ou bien encore, un dernier objectif pourrait être « *la transmission des valeurs du groupe dominant* » (D. Martouzet, 2002 : 395). En effet, « *l'objectif poursuivi à travers la mixité est en même temps la croyance qu'ainsi la majorité transmettra ses valeurs aux minorités* » (D. Martouzet, 2002 : 396). Cependant cette transmission ne sera pas forcément automatique ou possible, car on ne peut pas prédire ce qui se passera au sein d'un groupe d'individus.

On remarque donc que la mixité, qu'elle soit utilisée comme moyen ou comme valeur, semble en réalité être de l'ordre du marketing urbain, plus que de l'urbanisme au service de la cohésion sociale. Finalement, le terme de mixité sociale représente davantage un terme symbolique qui permettrait d'attirer des nouveaux habitants et des capitaux, plutôt qu'une valeur urbanistique prônant la cohésion sociale.

Car dire qu'un quartier ou une ville est mixte, permet de valoriser ce territoire, puisque les valeurs auxquels on fait appel sont l'ordre du « *Bien* » et du « *Juste* » (P. Genestier, 2010).

Conclusion

L'étude de la mixité sociale et de la place des valeurs dans les projets urbains nous ont permis de faire le lien entre ces deux concepts. Ces deux termes peuvent prendre différentes formes en urbanisme et les personnes qui les utilisent peuvent en avoir différentes compréhensions.

Dans la seconde partie de ce projet, nous allons confronter cette idée de valeur de mixité sociale avec le marketing urbain. Notre hypothèse est que cette valeur est utilisée dans les projets urbains seulement dans un but marketing. Comme la mixité sociale est développée dans les projets d'écoquartiers, nous avons choisi comme cas d'étude l'écoquartier de Monconseil, situé à Tours.

LA MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DE L'ÉCOQUARTIER DE MONCONSEIL À TOURS

Introduction

Après avoir étudié l'évolution de la mixité sociale au sein de nos sociétés et la place que cette valeur a dans l'urbanisme, nous allons nous intéresser à un cas concret de la ville de Tours : l'écoquartier de Monconseil. Ce type de projet est réputé pour donner une place fondamentale à la mixité sociale mais nous avons émis l'hypothèse que cette valeur n'est qu'un outil marketing pour attirer les habitants et les investisseurs.

Dans une première partie, nous allons étudier l'écoquartier de Monconseil et plus particulièrement son pilier social. Puis nous développerons et analyserons l'entretien que nous avons mené avec Claire Abonnat, chef de projet à Tours Habitat.

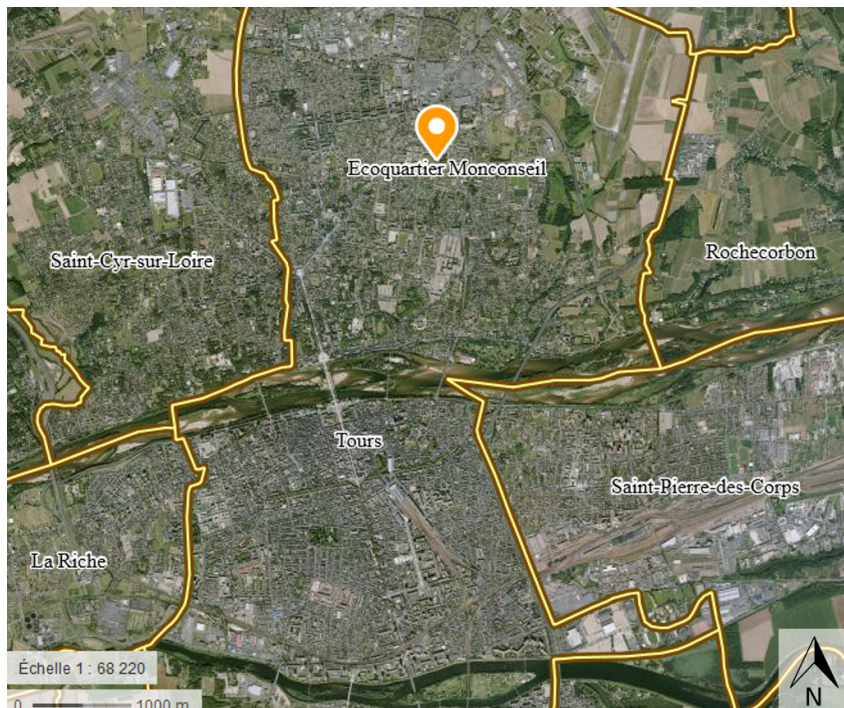
Partie I : Choix du cas d'étude et contexte

1. Pourquoi avoir choisi l'écoquartier de Monconseil ?

Notre hypothèse de Projet de Fin d'Études portant sur la mixité sociale comme outil marketing actuel et non comme un objectif de cohésion sociale, nous nous sommes tournées vers le cas des écoquartiers afin de répondre à notre problématique. En effet, l'écoquartier est un concept apparu aux environs des années 2000. C'est donc un projet relativement jeune et qui s'inscrit encore actuellement dans de nombreuses villes. De plus, ce genre de projet repose sur les trois piliers fondamentaux du développement durable : l'environnement, l'économie et le social. En effet, un écoquartier est une *"partie de ville ou ensemble de bâtiments qui intègre les exigences du développement durable, en ce qui concerne notamment l'énergie, l'environnement, la vie sociale"* (Larousse). C'est à ce troisième pilier que nous sommes intéressées dans le cadre de notre Projet de Fin d'Études. D'ailleurs, une des valeurs premières que prône le label écoquartier dans le domaine social n'est autre que la mixité sociale. Ainsi, quel que soit l'écoquartier auquel nous nous intéressons, le label incite à développer la mixité sociale au sein du quartier.

Afin de répondre à notre problématique qui questionne l'objectif de la valeur de la mixité sociale au sein des projets urbains, nous avons dû choisir un terrain d'étude. Notre choix s'est porté sur le quartier de Monconseil, dans la ville de Tours, à 3 km de son centre-ville [Image 6]. Ce choix est justifié par plusieurs raisons.

Image 6 : Carte de localisation de l'écoquartier Monconseil, au nord de Tours
[Source : Géoportail.]



Tout d'abord, en effectuant des recherches sur plusieurs écoquartiers à l'échelle nationale, nous avons vu que Monconseil se distinguait d'autres par certains points. En effet, l'écoquartier tourangeau met en avant la mixité sociale au sein de son projet, mais pas seulement la mixité de classes, qui peut nous sembler la plus évidente. On retrouve donc une mixité de classes (de catégories sociales) avec des logements sociaux mais aussi une mixité générationnelle grâce à des établissements pour la petite enfance et pour les personnes âgées. Ces différents types de mixités nous semblent pertinents au vue de notre questionnement.

Une autre raison nous est apparue lors de la lecture d'un article concernant l'écoquartier de Monconseil dans la Nouvelle République. Dans ces lignes, Alain Devineau, ancien adjoint à l'urbanisme, affirme que Jean Germain, le maire ayant lancé le projet, « *voulait en faire une vitrine pour Tours* » (La Nouvelle République, 2016). Cette vision de Monconseil comme une vitrine marketing va dans le sens de notre hypothèse et donc pour cela que nous souhaitons savoir si la mixité sociale au sein de Monconseil renforce cette vision de vitrine.

Enfin, pour des raisons d'accessibilité et de facilité de rencontres avec les acteurs, cet écoquartier nous semblait idéal. En raison du temps qu'il était imparti, il était ainsi plus rapide et facile de programmer des rendez-vous avec les acteurs ou encore de nous rendre sur notre terrain d'étude. C'est également un lieu que nous connaissons depuis quelques années déjà et que nous avons déjà eu l'occasion de visiter. Aussi, la ville de Tours et son contexte urbain sont des sujets que nous connaissons, ce qui nous aide donc plus aisément à comprendre la politique sociale de Monconseil, ancrée plus globalement dans celle de l'agglomération tourangelle.

Bien que nous ayons cité une définition du terme "écoquartier" précédemment, cette notion peut rester floue. En effet, chaque personne a sa propre interprétation de ce qu'est un écoquartier. Ce qui nous intéresse dans ce Projet de Fin d'Études est de découvrir quelle est l'interprétation et la prise en compte de la mixité sociale au sein d'un tel projet pour les acteurs de ce projet eux-mêmes. Pour cela, nous allons tout d'abord effectuer un diagnostic ciblé du quartier de Monconseil, de sa création à aujourd'hui.

2. Qu'est-ce que Monconseil ?

a) Contexte politique de sa création

Pour bien comprendre les enjeux et les objectifs de ce projet, il est important d'étudier son contexte de création.

Politiquement, la ville de Tours a souvent été partagée entre la droite et la gauche. Concernant Monconseil, le projet d'écoquartier qui lui est lié a vu le jour sous le mandat de Jean Germain (1995-2014), membre du parti socialiste, en 2006. Actuellement et ce depuis 2014, le maire de Tours est Serge Babary, membre de l'UMP. Etant donné que le contexte politique qui entoure le projet a fortement évolué depuis ses débuts, il serait intéressant de voir si la place de la mixité sociale au sein du projet a elle aussi changée.

Concernant la dimension sociale de la ville de Tours, il s'agit d'un territoire relativement hétérogène, où il ne semble pas y avoir de ségrégation ou ghettos ("populaires" ou "huppés") fortement marqués géographiquement. Sur l'ensemble de la commune, on retrouve une part de logements sociaux de l'ordre de 33%. Il a également été voulu que ces logements ne soient pas regroupés mais disséminés sur l'ensemble du territoire, pour favoriser la mixité sociale.

Ainsi, la volonté de la Ville de Tours pour le quartier de Monconseil était donc de maintenir cet équilibre de mixité sociale, à l'image du reste de la commune. Le but était que ce nouveau quartier ne devienne pas un lieu avec une population homogène mais un espace ouvert sur la diversité.

Dans la partie suivante, nous allons étudier le projet de l'écoquartier de Monconseil dans son ensemble, afin de connaître les dispositions et équipements sociaux attendus.

b) Description du projet

Description générale



Dans cette description de l'écoquartier de Monconseil, nous allons principalement nous concentrer sur l'aspect social du projet car c'est celui qui nous intéresse.



Image 7 : Photo avant/après avec modélisation du projet

[Source : monconseil.tours.fr/decouvrir-le-projet/presentation]

Monconseil possède divers types de logements visant à développer la mixité sociale. On y retrouve des logements privés ou sociaux, que ce soit en accession sociale ou en location (libre ou aidé). Ces logements s'adaptent à tous types d'habitants : des familles aux personnes seules, selon les tailles des logements, en conformité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) qui impose 50% de "grands" logements et 50% de "petits" logements. Initialement, avant d'abandonner l'idée, une autre de leurs actions était de favoriser la cohésion et le lien social, par le biais d'une salle de quartier, pour *"favoriser le développement d'une "vie de quartier""* (monconseil.tours.fr). Grâce à ces moyens, l'objectif de l'écoquartier concernant la dimension sociale est d'accueillir *"une population riche de sa diversité"* (monconseil.tours.fr).

Aujourd'hui, les objectifs sociaux qui ont été atteints au sein du quartier de Monconseil sont :

- Développement de la mixité générationnelle avec l'ouverture d'un EHPAD et d'une crèche
- Mise à disposition de 310 logements, dont 131 logements sociaux
- Taux de logements sociaux actuel : 29%
- Habitat participatif : Eco'n'Home sur 17 ha

Comme ce projet d'écoquartier est toujours en cours de réalisation, il reste encore quelques objectifs sociaux à atteindre pour 2021 :

- Au total, la conception de 1200 logements avec un tiers de logements sociaux, pour accueillir à terme entre 2800 et 4150 habitants
- Ouverture d'un foyer destiné aux personnes handicapées
- Densité moyenne des logements de 75/ha dans le but de *"varier les typologies : individuels groupés, intermédiaires et collectifs"* (monconseil.tours.fr)
- Taux de logements sociaux à atteindre pour 2021 : 21 à 25%

Zoom sur l'écoquartier

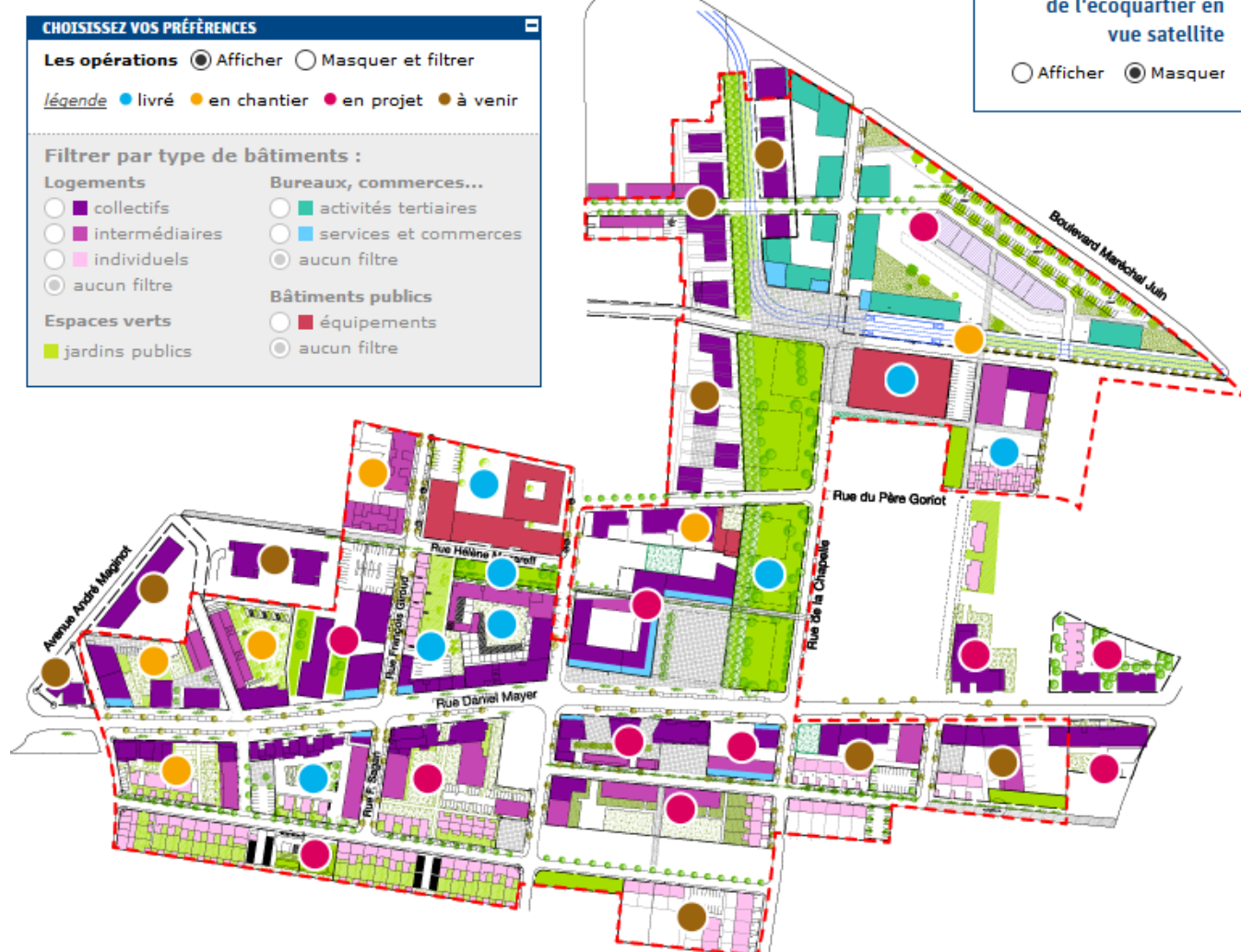


Image 8 : Carte des bâtiments et aménagement livrés, en chantier, en projet et à venir

[Source : <http://monconseil.tours.fr/cartes-interactives/zoom-sur-ecoquartier>]

Historique

Par la suite, nous nous intéresserons à l'évolution du projet, de sa naissance à son état actuel.

Anciennement espace agricole, le quartier de Monconseil est devenu en 1969 une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de telle sorte que Tour(s)Plus possédait un droit de préemption sur toutes les ventes effectuées sur ce périmètre. A la demande de la collectivité, Tour(s)Habitat est devenu, entre 1980 et 1982, le propriétaire des terrains de Monconseil, soit l'équivalent de 20 ha. Puis, en 1985-1986, cet espace devient une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permettant de *“lancer des études plus précises quant au devenir du site”* (monconseil.tours.fr).

Ce n'est finalement qu'en 2006 qu'a eu lieu la signature de la concession d'aménagement entre la Ville de Tours et Tour(s)Habitat, permettant de lancer l'édification de l'écoquartier. Le premier sous-projet a été livré en 2009 avec le jardin de la Grenouillère de 1,2 ha (La Nouvelle République, 2016). Depuis, de nombreux logements sont sortis de terre, ainsi que plusieurs équipements, comme une crèche, une halle sportive ou encore un EHPAD.

L'écoquartier dans son ensemble devait être livré en 2017. Cependant, à cause d'un contexte financier difficile depuis 2007, la date de fin du projet a été repoussée à 2021. Les derniers habitants devraient arriver durant l'année 2018. Il s'agit donc d'un écoquartier en cours de réalisation mais qui a tout de même un vécu et une histoire datant de plus de 10 ans. Tout comme le calendrier initial, les objectifs, en termes sociaux notamment, ont eux-aussi pu changer. C'est d'ailleurs le cas avec le label écoquartier, que nous allons développer par la suite.

Label Ecoquartier

Le label EcoQuartier permet le développement de projets qui respectent les trois dimensions du développement durable. C'est aussi un label permettant une remise en question régulière, grâce à quatre étapes suivant l'évolution du projet :

- Etape 1 : En projet. Cette étape signifie la signature de la charte EcoQuartier et permet le commencement de la phase d'étude du projet.
- Etape 2 : En chantier. Après le début du chantier, une vérification de la conformité du projet avec la charte est effectuée.
- Etape 3 : Livré. Quand le quartier est au stade de livraison ou en est proche, une expertise va être faite afin de vérifier de nouveau la conformité. A partir de cette étape, le quartier est officiellement labellisé EcoQuartier.
- Etape 4 : Confirmé. Cette étape facultative a lieu trois ans après la validation de l'étape 3 et permet à la collectivité de jauger la tenue des engagements de l'écoquartier vis-à-vis de la charte. Pour cette auto-évaluation, l'avis des habitants est primordial.

Concernant l'écoquartier de Monconseil, le projet initial n'était pas lié au label écoquartier. Mais en voyant les objectifs du projet tendre vers ceux du label, les acteurs de l'époque ont voulu lier Monconseil au label écoquartier. Ainsi, le projet de Monconseil a atteint l'étape 2 en 2013 et était donc "engagé dans la labellisation". Il a ensuite été labellisé EcoQuartier en 2014 et se trouve donc actuellement avec l'étape 3 validée.

3. Acteurs du projet

Le projet de l'écoquartier de Monconseil a été proposé par la Ville de Tours lors du mandat du maire socialiste Jean Germain. Pour l'aménagement de cet espace, il a été confié au maître d'ouvrage Tours Habitat, qui est l'aménageur et le bailleur social. Quant à la conception urbaine et architecturale, elle a été mise entre les mains du cabinet d'architectes Eva Samuel et Associés, le maître d'œuvre du projet. Récemment, cet architecte-urbaniste a été remplacée par RVA (Renaud Vignaud Associés) car le maire actuel souhaitait prendre en compte les critiques des habitants au sujet de l'architecture moderne et critiquée de leur quartier.

Avec l'arrivée de ce nouvel acteur pour la conception de la deuxième tranche du projet, de nombreux aspects ont été modifiés : apporter plus de verdure au quartier, réduire la densification, mixer davantage spatialement les activités avec les logements.

Hormis cette réponse de Serge Babary, les habitants ont été peu concertés pour la production de leur quartier. En effet, comme le souligne l'écologiste David Chollet, *"on aurait pu également associer davantage les habitants à la conception"* (La Nouvelle République).

Cette méthode de gouvernance est donc assez commune et ne se distingue pas vraiment d'autres écoquartiers plus engagés et novateurs.

Après la conception des logements, les lots sont commercialisés par des promoteurs, des bailleurs sociaux ainsi que des collectivités (dont Tours Habitat) en ce qui concerne les équipements publics.

Pour réaliser nos entretiens, nous avons choisi de contacter principalement des acteurs de Tours Habitat puisque ces derniers sont au cœur du projet depuis sa conception et ce jusqu'à aujourd'hui en tant que bailleur social. Après plusieurs demandes d'entretien avec ces acteurs, nous avons eu la chance de rencontrer Claire ABONNAT, une chef de projet à Tours Habitat depuis un an, à la suite de Clément Mignet, également contacté. Elle est aujourd'hui en charge de l'écoquartier de Monconseil et est donc à même de répondre à nos questions concernant la place de la mixité sociale au sein de ce projet urbain.

Partie II : Restitution des résultats

1. Préparation de l'entretien

N'ayant jamais réalisé d'entretien, nous avons dans un premier temps effectué des lectures concernant la préparation aux entretiens. Les deux ouvrages que nous avons lus sont :

- BLANCHET Alain et GOTMAN Anne. *L'entretien*, 2ème édition, Paris, Armand Colin, 2014, 126 pages.
- KAUFMANN Jean-Claude. *L'entretien compréhensif*, Paris, Armand Colin, 2011, 126 pages.

Ces lectures nous ont permis de découvrir différentes techniques à appliquer lors d'entretiens. Nous avons pu mettre en application certains de ces éléments qui nous semblaient appropriés à notre situation. Pour notre entretien qui s'adressait à des personnes en charge du projet de l'écoquartier de Monconseil, nous souhaitions à la fois avoir un aspect professionnel et personnel.

Tout d'abord, nous avons préparé une consigne afin de nous présenter et de définir le thème et le contexte de notre entretien.

Ensuite, pour la préparation de la grille d'entretien, il était conseillé, d'après nos lectures, de partir de la problématique générale puis de la décliner en différents thèmes afin de trouver les questions les plus adaptées.

Parallèlement, les cours de méthodologie de la recherche nous ont permis d'organiser et d'affiner notre grille d'entretien. Nous avons ainsi fait le choix de chercher tout d'abord les données principales que nous voulions obtenir à la suite de nos entretiens. A partir de cela, pour chaque donnée nous avons choisi une à quatre questions. Ces données principales sont :

- La place de la mixité sociale au sein du projet
- La mixité : outil ou objectif ?
- Y-a-t-il une stratégie de marketing urbain ?
- Informations sur le profil professionnel
- Demande des derniers renseignements et de contacts

Pour cette grille d'entretien, nous avons également réfléchi à des questions de relance, au cas où l'interviewé ne répondrait pas totalement à la première question posée. Au cours de notre entretien, nous avons pu mettre en pratique ces questions de relance. En plus de ces questions préparées à l'avance, nous avons aussi posé des questions de relance spontanées qui « *prennent pour objet le dire antérieur de l'interviewé, sans s'opposer aux arguments énoncés* » (A. Blanchet et A. Gotman, 2014). Ces types de relances sont au nombre de trois :

- La réitération : « *L'interviewer reprend en répétant un point de vue de l'interviewé.* »
- La déclaration : « *L'interviewer fait connaître son point de vue sur un point.* »
- L'interrogation : « *L'interviewer pose une question.* »

Au cours de notre entretien, nous avons pu émettre des relances du type déclaratif et interrogatif. Concernant les autres stratégies d'intervention, nous avons également utilisé la contradiction dans notre rédaction de la grille d'entretien. En effet, les questions concernant la mixité comme outil marketing allaient à l'encontre de la pensée générale des porteurs de projet.

Ainsi, « *l'interviewer perd sa position neutre et se place par rapport à ses opinions et ses positions. Mais, à la fois, il contraint l'interviewé à soutenir l'argumentation de son discours.* » (A. Blanchet et A. Gotman, 2014).

A la fin de l'entretien, nous avons suivi un conseil du livre d'E. Kauffman (2011), qui était de couper l'enregistrement au moment des questions les plus personnelles, afin que l'interviewé se sente plus à l'aise et se livre davantage.

Vous trouverez en Annexe 1 notre consigne et grille d'entretien.

2. Analyse

Toutes les citations proviennent de l'interviewé. Vous trouverez en Annexe 2 la retranscription complète de notre entretien avec Claire Abonnat.

Selon Claire Abonnat, chef de projet à Tours Habitat depuis un an, la mixité sociale est une évidence, « *c'est une question de bon sens* ». Elle explique cela notamment grâce à une anecdote personnelle. Petite, elle ressentait une réelle convivialité et solidarité entre les habitants des logements sociaux à qui elle rendait visite. Elle nous a fait part qu'elle y trouvait une meilleure atmosphère que dans son propre quartier, constitué de logements collectifs et non sociaux. La convivialité qu'elle nous a décrite pourrait être celle dont nous avons eu connaissance lors de nos lectures. En effet, les personnes ayant le même mode de vie, les mêmes problèmes, qu'ils soient d'ordre financiers ou encore d'intégration semblent particulièrement à même de créer des liens entre eux plutôt qu'avec une population plus aisée. Elle prend également l'exemple du quartier du Sanitas à Tours. Elle reconnaît que c'est un quartier difficile, « *qui a des problèmes mais la cause provient de l'aménagement car ce n'est pas un quartier mixte* ». Ce quartier aurait « *une connotation négative en raison des grands ensembles* ». Elle pense donc que Le Sanitas a été mal aménagé et qu'une plus forte mixité sociale aurait contribué à une amélioration de ce lieu de vie. On note ici la stigmatisation des quartiers uniquement constitués de logements sociaux qui sont synonymes de problèmes sociaux. Pourtant d'autres quartiers tourangeaux sont habités par une même classe de population où la mixité sociale n'est pas présente. C'est le cas par exemple du quartier des Prébendes, quartier « huppé » de la ville. Son absence de mixité sociale ne semble pas être vue comme un échec, un problème.

Pourtant, étant donné qu'elle décrit la diversité comme une richesse pour la population, il semblerait qu'elle croit également aux échanges possibles entre les différentes populations et que ce sont ces liens, ces rencontres, ces relations qui permettent de créer une communauté dans laquelle chacun à sa place, dans laquelle chacun apprend de son voisin. De ce fait, son souvenir étant positif, elle souhaite le reproduire dans les projets urbains auxquels elle participe.

De plus, pour elle la mixité sociale est plus facilement adaptable à l'échelle d'un quartier qu'à l'échelle d'une ville. En effet, elle pense que les habitants sont plus à même de se soucier de la vie de leur quartier que de la vie locale à plus grande échelle.

Néanmoins, dans le quartier de Monconseil, un lieu de rencontre manque véritablement aux habitants. Elle pense que c'est notamment grâce à une zone de rencontre, une zone de vie que les habitants vont pouvoir se rencontrer et créer un lien social. Elle fait donc le parallèle entre mixité sociale et lien social, lien que nous n'avons pas forcément démontré lors de nos lectures.

En effet, la proximité spatiale n'entraîne pas forcément de proximité sociale (J-L. Chamboredon et M. Lemaire, 1970) notamment en raison des différentes aspirations de vie des habitants.

En créant ce raccourci, il semblerait que Claire Abonnat n'est pas eu écho de potentiels aspects négatifs que peut entraîner la mixité sociale dans certains lieux. Cette vision des choses et cet esprit ouvert vers les gens provient peut-être de son parcours universitaire et professionnel peu commun. En effet, Claire Abonnat vient d'une filière technique et ne se doutait sans doute pas de se retrouver dans le domaine de l'aménagement du territoire. Quand nous avons évoqué sa formation avant d'arriver à Tours Habitat, elle semblait peu sûre d'elle et a souhaité que nous interrompions l'enregistrement.

Concernant l'argument marketing que peut amener la mixité sociale afin d'attirer les habitants et faire rayonner la ville, Claire Abonnat ne semble pas forcément d'accord sur cette hypothèse pour le cas de Monconseil. Elle indique simplement que la mixité sociale est réalisée car imposée par la loi. De plus, la municipalité tourangelle n'a pas forcément mis en avant l'écoquartier, notamment ces dernières années. Tours ne considère pas Monconseil comme un projet extraordinaire. Ainsi, elle ne se sert pas de l'écoquartier ou de la mixité sociale comme un argument marketing ou d'une vitrine commerciale. D'ailleurs, elle mentionne le fait que les trois piliers du développement durable ne possèdent pas le même poids au sein du projet. En effet, selon elle, *« c'est l'économique qui va diriger les choses »*. De plus, la part de logements sociaux que Monconseil souhaiterait atteindre est de l'ordre de 25%, un taux identique à la norme française imposée au niveau communal. Même si dans ce cas, cette norme s'applique à l'échelle du quartier, on ne remarque pas de volonté particulière à vouloir dépasser cette norme. Le volet social ne semble donc pas être mis en avant et encore moins du point de vue marketing.

Durant cet entretien, nous avons relevé un double discours et une vision différente de la mixité sociale au sein du projet de Monconseil. En effet, d'une part il y a Claire Abonnat, qui perçoit la mixité comme une évidence et comme une *« richesse »*. Elle précise bien, plusieurs fois tout au long de l'entretien, que ce n'est que son opinion personnelle. Elle n'hésitera pas, pour un prochain projet, d'y intégrer de la mixité sociale, car la mixité *« est plutôt un objectif »*. D'autre part, elle évoque dans son discours une autre perception des choses. Elle pense que les politiques font *« de la mixité car on doit le faire, c'est imposé »*, même si elle ne partage pas cet avis. Elle précise également qu'elle ne ressent pas un appui important des politiques vis-à-vis de la mixité sociale, elle semble manquer de moyen ou de pouvoir.

Ce double discours nous semble important d'être souligné car à travers un entretien, nous avons pu avoir la perception de la mixité sociale sous différents angles.

Notre hypothèse de départ était que la mixité sociale est un argument marketing, servant d'outil pour faire de l'écoquartier de Monconseil une vitrine de la ville de Tours. A l'inverse, cette mixité sociale ne serait pas perçue comme un objectif à atteindre, pour prôner la cohésion sociale.

A travers le discours personnel qu'a tenu Claire Abonnat, il ne semble pas pour elle, actrice au cœur du projet, que la mixité soit un outil marketing. Même si elle évoque le fait que *"c'est aussi un moyen car nous avons un intérêt à attirer la population"*, pour elle cela reste principalement un objectif. Mais elle est tout de même consciente que cette vision reste plutôt personnelle et qu'elle n'est pas forcément partagée par toutes les personnes liées au projet.

C'est le cas, toujours selon elle, des politiques qui apportent peu de soutien et peu de valeur à la mixité sociale. Ce sont eux qu'elle semble viser quand elle parle de la mixité sociale comme une notion *"imposée"*, comme un *"moyen"*.

3. La mixité sociale est-elle un argument marketing à Monconseil ?

Après analyse, nous pouvons dire que la perception de la mixité sociale qu'a Claire Abonnat va à l'encontre de l'hypothèse que nous avons émise. Cependant, si l'on se tient à la vision qu'elle a d'autres acteurs du projet et de leur point de vue sur le sujet, notre hypothèse semble se confirmer. Au sein de l'écoquartier de Monconseil, la mixité sociale est apparue très tôt et a perduré dans le temps. Même si l'on ne sait pas si initialement, elle était perçue comme un outil ou un objectif, elle a tout de même le mérite d'exister. Au fil du temps, ce sont aux acteurs du projet de se forger leur propre vision de la mixité sociale et cela grâce à leurs expériences personnelles et/ou professionnelles. Chaque avis est subjectif et donc notre hypothèse peut être validée selon certains acteurs et peut être faussée selon d'autres. On peut penser que Claire Abonnat, qui est une actrice au cœur du projet, se sente particulièrement concernée par la mixité sociale. Elle se trouve en contact direct avec les futurs habitants et avec le quartier en évolution. De plus, comme elle l'a elle-même précisé, elle arrive à se projeter dans ce quartier. Elle souhaite donc que ce projet se développe au mieux et pour elle cela signifie y intégrer de la mixité sociale. Contrairement à son avis personnel, elle évoque les politiques qui ne partagent pas son point de vue selon elle. Les politiques sont des personnes qui traitent le projet avec plus de distance, de hauteur. Claire Abonnat ressent justement cette distance dans le sens où elle ne se sent pas complètement soutenue dans ce projet. De plus, en étudiant son discours, on remarque une certaine redondance. En effet, elle précise régulièrement que ce qu'elle dit n'est que son avis personnel : *« oui je pense qu'on fait de la mixité car on doit le faire, c'est imposé. Mais personnellement, je pense que la diversité est une richesse »*, ou encore *« ça peut dépendre des gens. C'est comme pour tout. Il y a des gens qui sont pour la mixité et des gens qui sont contre »*. Il semblerait qu'elle sache que son avis n'est pas partagé par tout le monde.

Conclusion

On perçoit donc deux types d'acteurs, une chargée de projet d'une part et les politiques d'autre part. Ces deux catégories d'acteurs ne semblent pas partager le même avis concernant la mixité sociale. On peut donc penser que la distance que l'acteur a par rapport au projet et donc sa position professionnelle et hiérarchique influe sur sa vision de la mixité sociale.

N'ayant eu la chance de ne réaliser qu'un seul entretien, nous avons conscience qu'il est difficile de confirmer ou d'infirmer notre hypothèse avec seulement un avis.

En Annexe 3, vous trouverez des photos illustrant l'écoquartier Monconseil

CONCLUSION

La mixité sociale semble provenir des distinctions qui existent au sein du monde social. En effet, on retrouve ces distinctions à plusieurs échelles. A une échelle globale, on parle de « société anglaise » ou encore de « société française » (D. Martouzet, 2002/4). Mais cette distinction est aussi perceptible à l'échelle des classes, comme on différencie la classe ouvrière de la classe moyenne, de la bourgeoisie. Et au sein même de ces classes, des différences apparaissent encore, notamment avec la séparation de la classe moyenne en « classe moyenne haute » et « classe moyenne basse ». Finalement, si on parle de mixité sociale, c'est justement car les distinctions précédentes sont établies. En effet, *« la mixité et le traitement de la mixité dans la société française est avant tout la reconnaissance de la différence entre les individus »* (D. Martouzet, 2002 : 394).

Actuellement en France, mais aussi au-delà des frontières nationales, on retrouve cette valeur dans de nombreux projets d'urbanisme. Mais quel est aujourd'hui l'objectif de la mixité sociale au sein des projets urbains ? L'hypothèse que nous avons émise est que la mixité représente actuellement un outil marketing plus qu'un objectif pour tendre vers la cohésion sociale. En effet, la présence de la mixité comme valeur au sein des projets urbains peut laisser transparaître qu'elle est une valeur au service de la cohésion sociale car, aujourd'hui, elle est considérée comme le pilier ou l'objectif de nombreux projets urbains. Cependant, la mixité sociale semble être une valeur uniformisée à l'international : elle ne représente pas les valeurs d'une seule société mais de plusieurs, à l'image de la mondialisation. On peut donc penser que la place de la mixité sociale au sein de nos projets urbains est un « effet de mode », un outil marketing. Cette mode est à suivre, avant que la tendance ne s'essouffle, comme de nombreuses utopies à travers le temps, notamment celle des écoquartiers.

Dans la poursuite de cette revue de littérature, nous nous sommes intéressées à un terrain d'étude situé à Tours : l'écoquartier de Monconseil. Nous avons souhaité nous diriger vers les écoquartiers car ce label prône la mixité sociale comme une de ses valeurs premières. Pour cela, notre premier objectif a été de mettre au point une méthode. Après une collecte d'informations sur ce projet et un entretien avec une actrice de Tours Habitat, nous avons pu tester notre hypothèse. Cet entretien a permis de laisser transparaître différentes facettes concernant la mixité sociale. Nous nous sommes rendues compte que la vision que nous avons de la mixité sociale dépend de chacun, de chaque parcours professionnel et/ou personnel. Afin d'approfondir davantage notre travail, il aurait été intéressant de pouvoir effectuer plus d'entretiens. En effet, un seul avis ne suffit pas pour infirmer ou confirmer notre hypothèse. Même si l'entretien que nous avons mené nous a permis de voir plusieurs visions de la mixité, il est toujours intéressant d'entendre différents discours.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages imprimés :

AUROUX, Sylvain et WEIL, Yvonne. *Vocabulaire des études philosophiques*, Paris, Hachette éducation, 1990, 255 pages.

BLANCHET Alain et GOTMAN Anne. *L'entretien*, 2ème édition, Paris, Armand Colin, 2014, 126 pages.

BARDET, Gaston. *Problèmes d'urbanisme*, Paris, Dunod, 1941, 331 pages.

CEREMA. *EcoQuartiers, quels enseignements*, Paris.

CHARMES Eric et BACQUE Marie-Hélène. *Mixité sociale, et après?*, Paris, Puf, 2016, 106 pages.

CHOAY, Françoise. *L'urbanisme, utopies et réalités*, Paris, Seuil, 1965, 446 pages.

GOURDON, Jean-Loup, TARRIUS, Alain et PERRIN, Evelyne. *Ville, espace et valeurs : Un séminaire du Plan urbain*. L'Harmattan, 1995, 580 pages.

KAUFMANN Jean-Claude. *L'entretien compréhensif*, Paris, Armand Colin, 2011, 126 pages.

KOTLER, Philip et DUBOIS Bernard. *Marketing management*, 11^{ème} édition, Pearson Education, 2003, 800 pages.

LEFEBVRE, Henri. *Espace et politique – Le droit à la ville II*. Anthropos, 1972, 174 pages.

LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville I*. Anthropos, 1968, 164 pages.

LELÉVRIER, Catherine. *Problèmes politiques et sociaux : les mixités sociales*. La documentation française, 2006, 120 pages.

MERLIN, Pierre et CHOAY F. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Puf, 2015, 880 pages.

MORE, Thomas. *L'utopie*. Gallimard, 2012.

MUMFORD, Lewis. *The culture of city*, 1938.

Chapitres d'ouvrage, ou contribution à un ouvrage collectif :

ARTHURSON, Kathy. « *Questioning the Rhetoric of Social Mix as a Tool for Planning Social Inclusion* », Urban Policy and Research, 2010 28:2, p.225-231.

BOURDIN, Alain. « *L'action urbaine : entre négociation et évaluation* » in GENESTIER. Vers un nouvel urbanisme, Faire la ville, comment ? Pour qui ? », Paris : La documentation française, 1996. P39-52.

BRUN, Jacques. « *Ségrégation urbaine : Etat de la question en France vers le début des années 1990* », Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité. PUCA, 2010, p.21-49.

ÉLEB Monique et VIOLEAU, Jean-Louis. « *Dispositifs architecturaux et mixité sociale* », Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité. PUCA, 2010, p.85-102

Articles de périodiques imprimés :

BACQUÉ, Marie-Hélène, FIJALKOW Yankel, FLAMAND Amélie et VERMEERSCH Stéphanie. « Comment nous sommes devenus HLM. Les opérations de la mixité sociale à Paris dans les années 2000 ». *Espaces et sociétés*. 2010/1, No. 140-141, p.93-109.

CHAMBOREDON, Jean-Louis et LEMAIRE Madeleine. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue française de sociologie*. 1970, 11-1. p.3-33

COSTES, Laurence. « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? ». *Espaces et sociétés*. 2010/1, No. 140-141, p.177-191.

GENESTIER, Philippe. « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? ». *Espaces et sociétés*. 2010. 140-141(1), p.21.

GENESTIER, Philippe. « « Lien social » : un syntagme omniprésent, révélateur d'une évolution paradigmatique ». *Espaces et sociétés*. 2006/3, No. 126, p.19-34.

JAQUET, Laure. « Les valeurs dans le projet d'urbanisme : la figure du « Tripode-Culbuto » pour lire les valeurs du projet « Bossut » à Cergy-Pontoise ». *Les cahiers du développement urbain durable*. 2014. p. 37-51.

KAVARATZIS, Mihalīs. « Cities and their brands : Lessons from corporate branding ». *Palgrave Journal*, Vol. 5, 2009, p.26-37.

KAVARATZIS, Mihalīs et ASHWORTH G.J. « City branding : an effective assertion of identity or a transitory marketing trick ? ». *Economische en Sociale Geografic*. Vol. 96, No. 5, 2005, p.506-514.

LACOUR, Claude. « Intégration environnement-aménagement : fondements théoriques ». *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*. No.4, 1994, p.537-556.

LIVET, Pierre. « Valeurs », *Encyclopaedia Universalis*, Corpus 24, 2008, p.371-377.

MALOUTAS, Thomas. « Mobilité sociale et ségrégation à Athènes ». *Actes de la recherche en sciences sociales*. No. 184, 2010/4. P. 2-21.

MARTOUZET, Denis. « Normativité et interdisciplinarité en aménagement-urbanisme ». *Revue d'Economie Régionale & Urbaine*. 2002/4. p.619-642.

OTHAMANI, Rachid et MOURCHID, Wadiaa. « La mixité sociale une facette de la politique de la ville ». *International Journal of Innovation and Applied Studies*, Vol. 9 No. 1 Nov. 2014, p. 209-214.

PHARO, Patrick. « Valeurs ». *Encyclopedia Universalis*, Corpus 24, 2008, p.377-378.

PEACH, Ceri. « Good segregation, bad segregation ». *Planning perspectives*, 1996, p.379-398.

RICOEUR Paul. « Croyance ». *Encyclopaedia Universalis*, Corpus 7, 2008, p.131-138.

RIMBAUX Nicolas. « Monconseil à Tours : Ecoquartier ou pas ? ». *La Nouvelle République*, 2016, p14-15.

ROSE, Damaris et al . « ‘Social Mix’ and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada) ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 2012, p.1-21.

SARKISSIAN, Wendy. « The idea of social mix in town planning : an historical review ». *Urban Studies* 1976, 13, p.231-246.

WACQUANT, Loïc. « Les deux visages du ghetto ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, 2005/5, No. 160, p.4-21.

Articles de périodique électronique :

BACQUÉ, Marie-Hélène et SIMON, Patrick. « De la mixité comme idéal et comme politique. À la recherche du dosage social optimal dans la ville », *Mouvements* 2001/1, No. 13, p. 22-24. cairn.info/revue-mouvements-2001-1-page-22.htm

BAUDIN, Gérard. « La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique », *AUS – Architecture, Urbanisme et Sociétés*, 2001, p.10. [En ligne le 2 février 2007]. la_mixite_sociale_une_utopie_urbaine_et_urbanistique

BLANC, Maurice « Espace, inégalité et transaction sociale », *Sociologies, Débats, Penser les inégalités*, [En ligne le 27 janvier 2012]. sociologies.revues.org/3832.

CHANOUX, Maëva et SERVAL, Sarah. « Etat des lieux et perspectives du marketing urbain : Une approche par la littérature ». 2014 [En ligne en 2014] docplayer.fr/1967066-Etat-des-lieux-et-perspectives-du-marketing-urbain-une-approche-par-la-litterature.html

CHARMES, Eric. « Pour une approche critique de la mixité sociale : redistribuer les populations ou les ressources ? ». *La vie des idées*, 2009. lavedesidees.fr/IMG/pdf/20090310_mixitefinale.pdf

MARTOUZET, Denis. « L’urbaniste est-il en mesure de créer les conditions spatiales du lien social (ou de l’urbanité) ? ». Communication au congrès quadriennuel de l’Association Internationale de Sociologie de Langue Française (AISLF). 2004. [En ligne le 18 janvier 2006] halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00007855

TIANO, Camille. « Quelles valeurs pour revaloriser les territoires ? ». *Cybergeographie : European Journal of Geography*, 2010 [En ligne le 14 octobre 2016]. cybergeographie.revues.org/23091

ZAPPPI, Sylvia. « Aborder la ségrégation à partir des quartiers populaires, c’est prendre le problème à l’envers », *Le Monde*, 2015. [En ligne le 24 janvier 2015].

Thèse, mémoire, rapport inédit :

Gribissa Zakaria, Guiche Théophile, Luangkham Mandoline, Salinesi Pierre-Jean, Sauzeat Matthieu. *Evaluation à mi-terme de l'écoquartier Monconseil à Tours*. Rapport de stage : Polytech Tours, 2011.

Jaquet Laure. *Stabilité et instabilité des valeurs mobilisées dans, pour et par le projet d'urbanisme*. Thèse en ligne : Polytech Tours, Département Aménagement, 2014. Disponible sur : http://www.unil.ch/files/live//sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_hors_serie/Decoupe_03.pdf

Lefeuvre Marie-Pierre et al. *La mixité sociale : une référence européenne partagée ? Comparaison européenne à partir de la référence française : Allemagne, Espagne, Portugal*. Dossier de l'Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris 12). C.R.E.T.E.I.L, PUCA, 2006.

Martouzet Denis. *Normes et valeurs en aménagement-urbanisme, limites de la rationalité et nécessité de prise en compte du multi-niveaux*. Dossier de synthèse d'habilitation à diriger des recherches, Université Bordeaux 3, 2002. Disponible sur : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00128031/document>

Ministère du logement et de l'habitat durable. *Label écoquartier : Une nouvelle étape pour l'avenir durable de nos territoires*. Cerema, novembre 2016.

Ville de Tours, Tours Habitat. *Ecoquartier de Monconseil*. Dossier de presse, janvier 2017

Sites internet :

Charles Fourier : [01 décembre 2016]. [En ligne]. Charlesfourier.fr

Ecoquartiers : [10 février 2017]. [En ligne]. ecoquartiers.logement.gouv.fr

Eva Samuel et Associés : [7 février 2017]. [En ligne]. evasamuel.fr

Géoportail : [5 février 2017]. [En ligne]. geoportail.fr

Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel : [6 décembre 2016]. [En ligne]. [Source : laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.fr/2012/09/mixite-sociale.html]

Le Monde : [22 novembre 2016]. [En ligne]. alternatives.blog.lemonde.fr/2014/02/19/le-top-10-des-villes-les-plus-vertes-de-france/

Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. [31 janvier 2017]. [En ligne]. developpement-durable.gouv.fr/ville-durable

Monconseil : [6 février 2017]. [En ligne]. monconseil.tours.fr

Résistance Inventerre. [6 décembre 2016]. [En ligne].
resistanceinventerre.wordpress.com/2014/02/22/france-les-villes-les-plus-vertes-angers-nantes-limoges/

Rfi : [28 novembre 2016]. [En ligne]. rfi.fr/ameriques/20130830-segregation-existe-encore-etats-unis/

Tour(s)Habitat : [6 février 2017]. [En ligne]. tours-habitat.fr

Tour(s)Plus : [30 janvier 2017]. [En ligne]. agglo-tours.fr

Ville durable : [24 novembre 2016]. [En ligne]. villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/premieres-questions-pour-la-conception-dun-projet-urbain/

Ville de Tours : [2 février 2017]. [En ligne] .tours.fr

Wikipedia : [7 février 2017]. [En ligne]. wikipedia.org

Annexe 1 : Consigne et grille d'entretien

Consigne : Nous sommes deux étudiantes à l'école d'ingénieur Polytech Tours en Aménagement et Environnement. Actuellement, nous effectuons notre Projet de Fin d'Études sur la mixité sociale et plus particulièrement sur ses objectifs au sein des projets urbains actuels. Nous avons choisi l'écoquartier de Monconseil comme cas d'étude et nous souhaitons rencontrer des acteurs du projet pour échanger autour de la place de la mixité sociale et de ses actions dans ce projet.

Questions	Données
1. Avez-vous rencontré des difficultés lors de la conception de l'écoquartier? Si oui, lesquelles? 2. Savez-vous à quel moment le choix de réaliser un écoquartier mixte est-il apparu ? Pourquoi? • Pourquoi vouloir de la mixité ? Dans quel but ? 3. Pouvez-vous préciser le poids que chaque pilier (environnement, social, économie) possède au sein du projet? • D'après vous, est-ce que chaque pilier a le même poids au sein du projet? 4. Selon vous, comment a été interprétée la mixité sociale dans le projet d'écoquartier? • Y-a-t-il eu des débats autour de l'interprétation de la mixité ?	La place de la mixité sociale au sein du projet
5. Selon vous, qu'est-ce qui motive les gens à venir s'installer à Monconseil? • D'après vous, est-ce que le fait de dire qu'il y a de la mixité au sein du quartier, incite les gens à s'y installer? 6. La mixité est-elle restreinte à une partie de la population (principalement aux classes supérieures) ou le quartier est-il réellement ouvert à tous ? • La mixité est-elle un objectif pour le quartier et/ou un moyen d'attirer la population ?	La mixité : outil ou objectif?
7. Avez-vous un exemple de dispositif mis en place pour attirer la population, faire rayonner la ville ? • Selon vous, quels sont ses principaux atouts ? 8. La mixité est-elle mise en place pour répondre à un réel besoin et/ou pour valoriser le quartier, la ville ? 9. D'après vous, quels sont les éléments en terme de communication auxquels sont sensibles les habitants?	Y-a-t-il une stratégie de marketing urbain?

10. Quel est votre parcours universitaire et professionnel ? • Relance : Depuis combien de temps travaillez-vous sur le projet de l'écoquartier de Monconseil?	Informations sur le profil professionnel de la personne
11. Avez-vous des informations complémentaires qui vous semblent pertinent de nous faire part? 12. Avez-vous des contacts travaillant également sur ce projet qui pourraient nous aider pour notre projet?	Demande des derniers renseignements et de contacts

Annexe 2 : Retranscription de l'entretien

8 mars 2017 - Claire ABONNAT, chef de projet à Tours Habitat – 1 heure d'entretien

Nos paroles sont écrites en gras dans cette retranscription pour les différencier de celles de Claire ABONNAT.

Tours Habitat est l'aménageur de la ZAC Monconseil par concession de la ville de Tours depuis 2005 ou 2006. On est maître d'ouvrage de l'écoquartier.

1. ***Avez-vous rencontré des difficultés pendant la conception de l'écoquartier ?***

Oui. Je précise que moi ça fait un peu moins d'un an que je suis là donc je n'ai pas forcément tout en tête. Ce que je sais c'est qu'il y a eu un dossier de conception puis un dossier de réalisation et qu'entre les deux il s'est passé beaucoup de temps parce que la ville a voulu mettre la priorité sur un autre quartier qui s'appelle les Deux Lions, entre autres. Donc le dossier de réalisation a mis du temps à aboutir et puis il a subi des modifications car, entre le moment où il a été initié et le moment où finalement il a été appliqué, mis en place et officialisé, il y a eu des changements de croissance de population, de besoins en logements.

Nous avons vu que la première date de fin de projet devait être 2017 ou 2018 et cela a été décalé à 2021. C'est pour ces raisons-là du coup que cela a été décalé ?

Non parce que les difficultés entre le dossier de conception et le dossier de réalisation, je pense que vous n'étiez pas nées. Ça date d'il y a plus longtemps que cela mais le prolongement du délai de la fin de la conception a été allongé parce que l'avancement n'avait pas été aussi important que prévu à l'initial.

2. ***Savez-vous à quel moment il y a eu le choix de réaliser un écoquartier mixte ?***

Dès le départ. Il y avait un choix de mixité entre habitats, activités économiques et équipements publics.

2 bis. Pourquoi vouloir de la mixité au sein de ce quartier ?

Là il faudrait demander aux politiques mais je n'ai pas de réponse toute faite à cette question. Pour moi, c'est plutôt du bon sens, cela me paraît assez évident mais peut-être que quelqu'un d'autre vous répondra autre chose. En fait, il y avait un besoin de logements dans cette zone là car c'est vrai qu'à l'époque, il y avait déjà l'avenue Maginot qui desservait le nord, le boulevard Maréchal Juin et au nord vous savez il y a toute la zone économique avec aujourd'hui Auchan, à l'époque c'était Mammouth. Il y a toute la zone économique au nord qui nécessitait d'avoir des habitants qui y travaillent et qui ne vivent pas trop loin. Donc il a été décidé de faire ce quartier-là, enfin ce n'est pas la seule raison mais on manquait de logements aussi à Tours Nord. Donc on a décidé de mixer, on n'a pas voulu faire de grands espaces commerciaux étant donné qu'il y en avait déjà un au nord de la ZAC par contre on a recherché à avoir une mixité dans le fait d'avoir du tertiaire, de l'habitat, un peu d'activités commerciales mais à échelle plus réduite. On appelle cela un cœur marchand avec une supérette, une brasserie, une pharmacie, une boulangerie, des choses dont on a besoin au quotidien, une banque, un marché sur la place centrale. La place centrale est presque terminée. Et puis évidemment des équipements publics comme une crèche, un EHPAD, un gymnase, tous les services nécessaires à la population pour avoir un quotidien facilité.

Est-ce que la mise en place de la mixité sociale était dès le début au cœur du projet ?

Oui, pour nous ça l'était. Quand je lis l'historique, je vois bien qu'ils ont fait en sorte qu'on en ait justement... Mixité sociale c'est quoi exactement pour vous ? Car moi je ne sais pas la définition. ||

y a la mixité générationnelle après mixité des classes en fonction des revenus avec les logements sociaux, les logements pour accéder à la propriété à bas prix. Alors au tout départ on était surtout sur de la mixité générationnelle avec l'EHPAD, la crèche et les logements pour les actifs, qui permet de recueillir tous les âges au sein de la ZAC. Sur les logements, au départ on était parti sur plutôt du logement locatif social et pour que justement ça puisse tourner, qu'il y ait du mouvement. Au départ c'était que locatif pas forcément que social et ensuite on est passé sur locatif social alors l'objectif au départ c'était 30% de locatif social. Et puis sur aussi de l'accession à la propriété sur des plus petits ensembles. Après il y avait de la diversité d'offres, au tout départ à l'origine de la ZAC, on était plus sur des logements collectifs et puis par la suite il y a plus une idée de garder quelques ensembles grands collectifs et puis aussi de faire de l'habitat individuel à la fois locatif et en accession et des logements intermédiaires.

3. *Pouvez-vous préciser le poids de chaque pilier (environnemental, social et économique) au sein du projet ?*

Ce qu'on peut dire pour être clair c'est que c'est l'économique qui va diriger les choses. Après quand la ZAC a pris forme, les personnes en charge se sont aperçus qu'ils allaient dans des directions qui permettaient de faire une demande de label Ecoquartier. Je vous ai imprimé un dossier de presse. Le label il y a une frise chronologique dessus. **C'était en 2014 le label il me semble, le troisième.** J'avais 2011 la demande en tête. C'est ça, 2008 premier concours, c'est page 15, lancé par le ministère donc c'était le début de l'idée de certifier des quartiers en France. 2011 on a candidaté et effectivement en 2014 on a obtenu le label Ecoquartier.

Est-ce que vous savez s'il y a la volonté d'avoir l'étape 4 du label ?

On aimerait bien voir dans quelle mesure on est en capacité de l'avoir. J'ai rendez-vous la semaine prochaine avec quelqu'un de la DDT qui est chargé de tout ce qui est environnemental et on va pouvoir en parler pour essayer de pousser la démarche au bout. Il y a aussi l'évaluation des écoquartiers qui est en train d'être mise en place car c'est bien d'avoir le label mais il faut vérifier dans le temps qu'ils tiennent toujours la route et que les dispositions qui ont été mises en place sont vraiment utiles à dimension environnementale. Donc on fait partie du club Ecoquartier, on n'a pas beaucoup de temps pour y participer mais on suit quand même, même de plus ou moins loin, les démarches et quand on peut on participe à des ateliers de travail. La semaine dernière par exemple il y a eu un atelier qui travaille justement sur comment évaluer ? Quels indicateurs ? A quel moment ? Et sur le volet social et bien, notre objectif maintenant c'est d'avoir 25% de logement social sur cet écoquartier et après, ce qui est important aussi et qui est dans les dimensions cadre de vie du label Écoquartier c'est aussi qu'il y ait de la dynamique au sein de ce quartier via les habitants et ceux qui y travaillent et donc là on va voir avec l'ensemble des décideurs s'il serait opportun. De mon point de vue il serait opportun qu'il y ait une association de quartier qui se monte de manière à ce que les habitants et les actifs puissent se regrouper et initier des projets ensemble sur le quartier. Ça ce n'est pas encore fait, il y a déjà une association, c'est plutôt un groupement d'habitants qui habitent l'habitat participatif, qui s'appelle Econome, qui a été construit en bois et paille, rue Aimée Césaire qui forme déjà un petit collectif dans ce quartier mais qui ne rayonne pas encore. **Il est réduit à ce petit collectif alors qu'on pourrait l'agrandir ?** Oui c'est ça. Ça serait intéressant d'avoir une dynamique humaine entre guillemets à l'échelle de ce quartier-là. Car comme il est en construction, c'est vrai que ce n'est pas évident pour les habitants de se sentir bien, ils sont entourés de travaux en permanence, le cœur marchand n'est pas encore en place. Ce que j'espère c'est que quand on aura les commerces dans le cœur marchant et puis le marché, ça va pouvoir initier des rencontres et puis pourquoi pas des projets à plusieurs donc on va essayer d'organiser des événements qui permettront d'avoir des rencontres entre les habitants.

4. Selon vous comment était interprétée la mixité sociale dans le projet ?

Par qui ? **Par les porteurs du projet. Est ce qu'il y a eu des débats par rapport à l'interprétation de la mixité sociale ?**

J'en n'ai pas vécu moi-même depuis un an. Ce que j'ai compris c'est qu'elle était plutôt axée sur l'intergénérationnel et sur l'accès aux logements pour les personnes qui ont des revenus faibles.

5. Selon vous qu'est-ce qui motive les gens à venir s'installer dans l'écoquartier de Monconseil ?

C'est un quartier qui est quand même très accessible en transports en commun, qui est bien équipé au niveau équipements publics, qui est quand même proche du centre-ville. Peut-être l'attrait, les gens se projettent je pense quand ils viennent s'installer ici, dans un quartier fini qui a la caractéristique d'être un écoquartier. Le jardin de la Grenouillère aussi qui est attractif, même si il y a beaucoup de gens qui aimeraient qu'il y ait plus de verdure en tout cas visible sur le quartier.

5 bis. Pensez-vous que le fait de dire qu'il y a de la mixité au sein du quartier ça peut inciter les gens à s'y installer ?

Oui je pense. Ça peut dépendre des gens. C'est comme pour tout. Il y a des gens qui sont pour la mixité et des gens qui sont contre.

Vous n'avez pas eu d'échos de gens qui souhaitaient acheter un logement et quand on leur a dit que l'écoquartier était mixte, ont refusé ou inversement ?

Non, je ne m'occupe pas de la vente des logements ou de la location mais de mon point de vue, je n'ai pas eu de retour là-dessus. Je n'ai pas entendu parler de ça.

6. La mixité, est-ce qu'elle est restreinte pour vous à une seule partie de la population ou alors est-ce qu'elle est vraiment ouverte à tous ? L'écoquartier plutôt est-il restreint à une population ?

De mon point de vue non, après c'est personnel. Dans la mixité il n'y a pas de discrimination, au contraire.

Souvent on a entendu qu'il y a un taux de logement social, du coup c'était des personnes à bas revenus et après il n'y avait pas de milieu. C'était soit les gens avec des bas revenus étaient en logement social soit des gens qui pouvaient acquérir un appartement et du coup il y a une petite tranche de population entre.

Ce qu'on fait nous, on est aménageur du quartier mais on est aussi bailleur social donc on a réalisé les opérations sur Monconseil en locatif mais on en a aussi réalisé un qui s'appelle Les Florentines, rue Decour, qui est en accession à la propriété pour les personnes à revenus modérés. Les personnes vont louer pour un an et si au bout d'un an elles sont biens, elles achètent. C'est location-accession. On permet à cette tranche intermédiaire de pouvoir accéder à leur propriété au bout d'un an.

7. Est-ce que vous avez un exemple de dispositif mis en place pour attirer la population et faire rayonner la ville ? Que l'écoquartier permette de faire rayonner la ville ?

Attirer la population il y a de la communication sur le quartier en lui-même, il y a un site qui n'est pas du tout mis à jour car on n'a pas du tout le temps de le mettre à jour. Après il y a de l'affichage au sein du quartier. Pour attirer la population, on n'est pas les seuls à fournir des logements sur cette ZAC, il y a aussi des promoteurs. Eux ils font leurs pub de leur côté, il y a un point de vente qui est en train de se mettre en place par un promoteur. Nous après on communique par des annonces.

7 bis. Quels seraient selon vous les principaux atouts à mettre en avant pour cette communication ?

La communication pour attirer les habitants? **Oui voilà.** C'est ce qu'on a dit tout à l'heure : les commerces de proximité, les espaces verts, les équipements publics et puis pourquoi pas bientôt une association ? L'idéal serait que ce soit les habitants qui prennent des initiatives par eux-mêmes et proposent des choses attirantes pour les futurs habitants aussi.

6 bis. La mixité c'est pour vous un objectif pour le quartier ou plutôt un moyen d'attirer la population ?

Pour moi c'est plutôt un objectif. C'est vrai qu'en tant que bailleur social c'est aussi un moyen car nous avons un intérêt à attirer la population.

9. D'après vous quels sont les éléments en terme de communication auxquels sont sensibles les habitants ?

Il faut que les choses se voient. Comme on a parlé sur la verdure. Il y a des choses qui sont en place mais qui ne se voient pas forcément. Et puis de l'affichage, on a quelques panneaux mais qui sont un peu obsolètes maintenant, il faudrait les remettre à jour. Et puis pourquoi pas un site qui fonctionne mieux avec des actus, des choses comme ça. Mais je pense que cela sera plus d'actualité une fois qu'on aura les services de proximité mis en place.

Est-ce que l'écoquartier de Monconseil est utilisé comme une vitrine pour la ville de Tours ? La ville s'en sert en disant on a un bel écoquartier ?

Pas tellement, la municipalité actuelle, pour elle, Monconseil ce n'est pas quelque chose d'extraordinaire. Ce n'est pas quelque chose qui est mis en avant par la municipalité actuelle. **Cela l'a été dans le passé ?** Je ne sais pas trop, je pense qu'il y a eu une époque où on était assez fier d'avoir cet écoquartier, maintenant c'est moins le cas. **Vous savez pourquoi ou c'est juste les politiques ?** Oui ce sont des histoires politiques, dont je ne connais pas tous les aboutissements.

A partir de ce moment, l'enregistrement a été coupé.

10. Quel est votre parcours universitaire et professionnel? J'ai eu un bac STI puis j'ai effectué un IUT Génie Mécanique et Productique, j'ai donc à la base une formation technique. Par la suite, j'ai repris mes études dans une formation d'ingénieur généraliste dans les bâtiments durables. Ensuite j'ai travaillé en bureau d'étude et j'ai créé mon entreprise. Cependant, quand on crée sa société, il est nécessaire d'avoir des compétences commerciales, ce que je n'ai pas. Donc j'ai postulé à une offre à Tours Habitat.

→ Depuis combien de temps travaillez-vous sur ce projet? J'ai pris le relai de Clément Mignet il y a de ça un an. A ce poste, j'ai une double casquette, celle de montage d'opération et d'aménagement.

11. Habitez-vous ou auriez-vous aimé habiter à Monconseil? Oui, cela me plairait bien. Je me suis déjà projetée dans ce quartier. D'ailleurs, les aménageurs du quartier de Monconseil devraient y habiter car le fait de ne pas y vivre enlève de la pertinence dans le projet. De même pour les architectes.

12. Avez-vous des informations complémentaires qui vous semblent pertinent de nous faire part? Une particularité du projet est que l'écoquartier est divisé en deux tranches de réalisation. La Ville de Tours fait appel à un architecte-urbaniste-conseil pour la phase esquisse de la ZAC. Pour la première tranche, l'architecte en charge était Eva Samuel mais après les élections municipales,

la Ville de Tours a voulu changer d'architecte-urbaniste-conseil. A l'origine du projet, la mixité (qu'elle soit sociale ou fonctionnelle) était regroupée aux mêmes endroits. Concernant la ZAE (Zone d'Activité Économique) au niveau de la seconde tranche, il n'était prévu d'y installer que des activités commerciales. Par la suite, avec le nouvel architecte en charge du projet, on a voulu que cette mixité soit plus éparpillée.

Pensez-vous donc que ce changement vient du fait d'une évolution de la façon de penser? Oui il y a une évolution de la façon de penser, il y a une volonté de vouloir faire de la mixité. Il y a une évolution du projet et donc ce n'est pas évident de concilier tous les besoins.

Pensez-vous que la mixité est présente dans les projets par obligation ou qu'il s'agit d'un choix des acteurs du projet? Oui je pense qu'on fait de la mixité car on doit le faire, c'est imposé. Mais personnellement, je pense que la diversité est une richesse. En prenant l'exemple du quartier des Sanitas, c'est un quartier qui a des problèmes mais la cause provient de l'aménagement car ce n'est pas un quartier mixte mais qui a une connotation "négative" en raison des grands ensembles.

Le fait que la mixité sociale soit importante pour vous, il y a-t-il un rapport avec votre histoire personnelle? Je me rappelle que petite je vivais dans des logements collectifs et j'avais des amis qui vivaient dans des logements sociaux. Je me souviens que quand j'allais chez eux, ce n'était pas la même atmosphère. Cela semblait plus convivial, plus solidaire.

Pour le prochain projet dont vous aurez la charge, pensez-vous y mettre de la mixité? Pour moi c'est évident de mettre de la mixité sociale dans un quartier. Concernant les projets sur lesquels j'ai travaillé, je trouvais au départ qu'il manquait la dimension sociale, qu'elle était peu représentée. Mais avec l'écoquartier de Monconseil, il est plus facile de travailler à cette échelle, l'échelle d'un quartier pour y implanter de la mixité sociale.

Les habitants semblent ne pas avoir participé à l'élaboration de l'écoquartier de Monconseil, pensez-vous que les politiques veulent davantage les impliquer? Ce serait bien qu'il y ait une envie des habitants de devenir acteurs de leur quartier. J'aimerais que ce soit le cas mais de mon point de vue on a besoin d'un plus grand soutien des politiques. Au départ, il devait y avoir une salle de concertation pour les habitants mais l'idée a été abandonnée. Cependant il existe une salle pour l'habitat participatif Econome.

Pensez-vous que cette salle pourrait être utilisée à plus grande échelle, pour tous les habitants de l'écoquartier? Non je pense qu'elle est trop petite mais peut être que le gymnase pourrait être mis à disposition.

Concernant la mixité générationnelle, savez-vous s'il a des actions mises en place entre l'Ehpad et la crèche? Non je ne suis pas sûre qu'il y en ait mais je sais qu'elles ont été placées à côté exprès.

Annexe 3 : Photos de l'écoquartier Monconseil

Toutes les photos suivantes sont personnelles.



Figure 1. Halle Monconseil – 9 mars 2017



Figure 2. Crèche de l'écoquartier – 9 mars 2017



Figure 3. Exemple 1 de logements collectifs à Monconseil – 9 mars 2017



Figure 4. Exemple 2 de logements collectifs à Monconseil – 9 mars 2017



Figure 5. Exemple 3 de logements collectifs à Monconseil – 9 mars 2017



Figure 6. Exemple 4 de logements collectifs à Monconseil – 9 mars 2017



Figure 7. Monconseil actuellement en travaux – 9 mars 2017



Figure 8. Cœur marchand de l'écoquartier - en travaux – 9 mars 2017



Figure 9. Boîte à dons de l'écoquartier – 9 mars 2017

CITERES

UMR 6173
*Cités, Territoires,
Environnement et
Sociétés*

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement,
Paysage,
Environnement



35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Créel Mégane
Gueguen Anna

Directeurs de recherche :
Blondel Cyril
Herrault Hadrien
Nathalie Brevet

Projet de Fin d'Etudes
DA5 S9-S10
2016-2017

La valeur de la mixité sociale, son évolution et son usage actuel au sein des projets urbains

Résumé :

Nos nombreuses lectures nous ont mené à nous questionner sur l'objectif de la mixité sociale au sein de ces projets urbains actuels. De cette problématique, une hypothèse a découlé : la mixité sociale est un outil de marketing plus qu'un moyen de prôner la cohésion sociale. Pour tenter de répondre à cette problématique et pour tester cette hypothèse, nous avons choisi comme cas d'étude l'écoquartier de Monconseil à Tours. Nous nous sommes tournées vers les acteurs du projet afin de récolter un récit personnel ainsi que des données professionnelles. L'unique entretien que nous avons mené avec une chargée d'étude à Tours Habitat a révélé un double discours. La mixité sociale était primordiale pour elle mais elle a conscience que tout le monde ne partage pas cet avis.

Mots Clés : Mixité sociale, valeur, norme, lien social, urbanisme, marketing, cohésion sociale, écoquartier