



HAL
open science

La ville durable est-elle réellement profitable à tous ? Étude de cas Ginko

Anaïs David

► **To cite this version:**

Anaïs David. La ville durable est-elle réellement profitable à tous ? Étude de cas Ginko. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04259997

HAL Id: dumas-04259997

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04259997>

Submitted on 26 Oct 2023

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

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

La ville durable est-elle réellement profitable à tous ?

Etude de cas Ginko



Séminaire "Repenser la métropolisation : Construire un monde en transition"
GUILLOT Xavier, N'DIAYE Abdourahmane, REX Fabien, RASSELET Cécile, TEIXEIRA COL Mathilde, WILLIS Delphine,

David Anaïs

S8 - Mémoire - Janvier 2023

ENSAP Bx



BAIGNADE ET PÊCHE
INTERDITES

Fig. 01 : L'éco-quartier Ginko, 2020
Photo personnelle

REMERCIEMENTS

En premier lieu, je souhaite remercier toutes les personnes ayant accepté de me donner de leur temps pour répondre à mes questions. Leur participation et leur engagement m'ont été précieux dans l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens également à remercier les professeurs encadrant du séminaire : « Repenser la métropolisation : construire un monde en transition », pour leurs conseils qu'ils m'ont donnés. L'accompagnement régulier des encadrants, leurs encouragements et leur soutien sans faille, sont un de leurs points forts. J'ai également apprécié la pluridisciplinarité de l'équipe, qui, chacun à sa manière, m'a fait évoluer dans ma réflexion que ce soit dans mes recherches ou dans l'écriture du mémoire.

Enfin, je remercie les membres de ma famille pour leur soutien et leur affection indéfectibles. Merci d'avoir su me guider et me soutenir dans les moments les plus difficiles.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.8
INTRODUCTION	p.10
RÉCIT MÉTHODOLOGIQUE	p.18

I/ Une manière de penser et de faire la ville p.25

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle p.26

Chap.1 Le droit à la ville, prémisses de la ville durable	p.26
Chap.2 La ville durable du XXIème siècle : repenser les modèles d'habiter et de vivre-ensemble	p.28
Chap.3 Les éco-quartiers comme laboratoires de la ville durable	p.32

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ? p.38

Chap.1 La mixité sociale une notion évolutive et polysémique	p.38
Chap.2 La mixité sociale dans les politiques urbaines : une réussite plus ou moins variable	p.44

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux p.48

Chap.1 Les stratégies et les politiques publiques de Bordeaux	p.48
Chap.2 Bordeaux Nord, théâtre de renouvellements urbains expérimentaux	p.50
Chap.3 Ginko, un modèle urbain, architectural, écologique et social	p.54

II/ Le "bien vivre-ensemble" supposé des écoquartiers, une expérimentation sociale limitée p.73

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme p.74

Chap.1 Un quartier partiellement intégré dans son tissu urbain	p.74
Chap.2 Une cohabitation culturelle et sociale compliquée, entre préjugés et stigmatisations	p.84
Chap.3 Une compréhension différente des valeurs de l'écoquartier	p.88

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs p.92

Chap.1 La désertification partielle du quartier dans les espaces publics	p.92
Chap.2 La place Jean Cayrol, cœur de vie du quartier ?	p.98
Chap.3 Encourager la participation habitante au travers des associations du quartier	p.104

C) Le paradoxe du quartier écologiste p.110

Chap.1 Rentabiliser un quartier écologique, une contradiction urbaine	p.110
Chap.2 Bouygues immobilier, une gouvernance urbaine confuse	p.116
Chap.3 Un avenir plus serein, une question de temps	p.120

CONCLUSION p.124

BIBLIOGRAPHIE p.128

FIGURE DES ANNEXES p.134

AVANT-PROPOS

Motivée par des enjeux environnementaux, je me suis toujours demandée au travers de mon futur métier, comment rendre notre ville plus durable. L'idée qu'une ville pourrait répondre à la fois aux enjeux sociaux, environnementaux, économiques et politiques. Sans cesse à la poursuite d'un idéal, la réponse semble loin d'être simple. Seulement, la ville durable est-elle réellement profitable à tous ? Nous évoquons bien souvent les côtés positifs de ce concept sans trop remettre en question ses principes. On peut se demander en quoi la ville durable peut être un idéal et s'il est possible de s'en rapprocher le plus possible. Ou bien restera-t-il toujours des formes d'injonctions entre les différents objectifs de la ville durable. Ces questions m'ont toujours habitée dans l'exercice de mes études sans réellement avoir obtenu jusque-là de réponses satisfaisantes. C'est dans le cadre de ce mémoire, que je profite de ce temps, pour acquérir plus de connaissances sur la société qui m'entoure et faire de moi une architecte plus éclairée sur le sujet. Il est pour moi capital de chercher des possibilités de réponses sur ce que peut-être la ville de demain, d'apprendre des résultats des expérimentations urbaines et de faire évoluer notre manière de penser et de fabriquer la ville. C'est pourquoi, je me suis penchée sur les limites que pouvaient avoir la ville durable.

Pour répondre au sujet, j'ai décidé d'étudier le cas de l'éco-quartier Ginko à Bordeaux. Ayant grandi dans cette même ville, j'ai toujours connu cet éco-quartier. Il y avait beaucoup de rumeurs, des "on-dit" ne valorisant que très peu le quartier. C'était même, du fait de sa proximité avec les Aubiers, un lieu à ne pas fréquenter. Comment un quartier aussi jeune pouvait-il faire autant de bruit dans l'agglomération bordelaise ? Poussée par la curiosité et le désir de comprendre le "pourquoi du comment", je suis allée chercher là-bas mes réponses. Ginko, s'est avéré être un éco-quartier plein de surprises, affirmant ou infirmant les idées reçues de ce dernier. Il a été une source d'informations constante et un véritable atout dans la recherche initiée par ce mémoire. Les habitants ont été accueillants, particulièrement les membres des associations qui sont activement impliqués dans la vie du quartier. Finalement, ce quartier que je pouvais redouter il y a plusieurs années est devenu un de ceux que j'apprécie le plus. Une part d'attachement à ce quartier et à ses habitants me restera que ce soit dans ma vie personnelle ou dans ma vie professionnelle.

En somme, au travers de ce mémoire, j'ai peut-être ouvert plus de questions que je n'en ai résolu. Mais chaque questionnement est une nouvelle piste de réflexion et donc une motivation supplémentaire pour les approfondir peut être plus tard.

La ville durable, possible ?

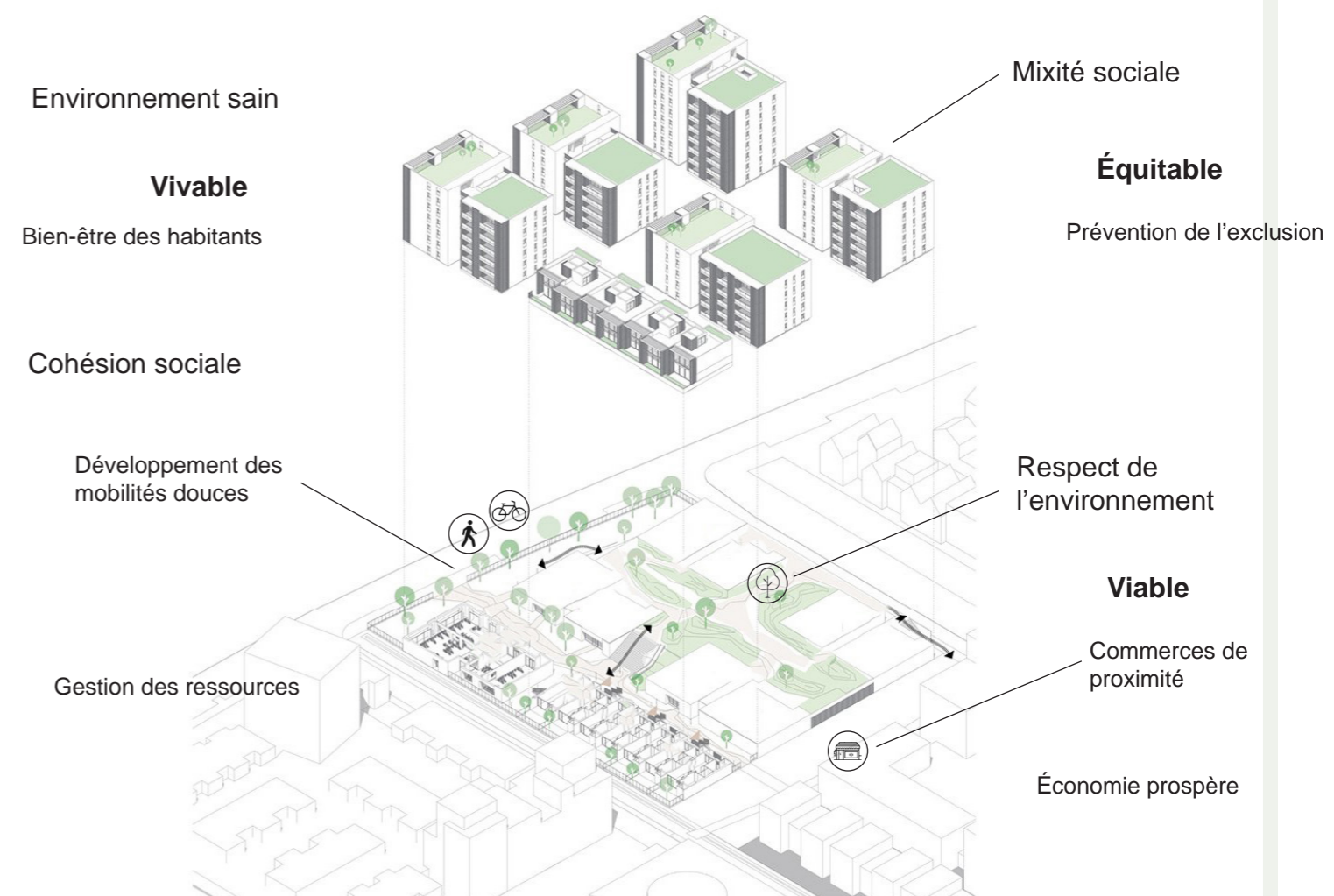


Fig. 02 : Schéma des enjeux de la ville durable
Agence d'architecture Atelier Cambium

INTRODUCTION

Selon la géographe Yvette Veyret, « la ville durable doit non seulement disposer d'un environnement de qualité, mais elle devrait aussi éliminer pauvreté et inégalités socio-spatiales¹ ». Toujours à la recherche d'un idéal, la ville met aujourd'hui en avant cette politique de durabilité à travers le lien social, la solidarité et donc du vivre-ensemble. Dans ses actions, elle se traduit en partie par un urbanisme dit "durable". Malgré cette motivation, notamment de la part des urbanistes, architectes ou membres des collectivités, certaines opérations sont qualifiées de manière abusive de "durable". Dans certains cas, la simple mise en place d'un chauffe-eau solaire ou l'utilisation du bois dans la construction suffisent à caractériser une réalisation de durable. Or la ville durable va bien au-delà de ces simples critères superficiels, les engagements sont en réalité bien plus profonds.

Selon la sociologue Lydie Launay, penser la ville durable, ce serait penser une ville pour tous², dans laquelle chacun trouverait sa place, peu importe son origine culturelle ou sociale. Cependant, de cette vision quelque peu utopique, il est constaté régulièrement dans les opérations d'aménagement un décalage entre la théorie et la réalité. Bien souvent la ville imaginée par les architectes et les urbanistes, c'est une ville où les habitants seraient placés comme des poupées et vivraient heureux dans les beaux quartiers tout neufs. Mais quand on rencontre ces mêmes habitants, la réalité est tout autre. Des conflits peuvent apparaître entre voisins, une vie de quartier qui ne se crée pas... Si la ville durable, « doit être sociale³ » selon l'urbaniste François Cuillier, sa mise en oeuvre semble difficile.

Historiquement, la notion de ville durable n'est pas nouvelle et les enjeux sont connus depuis longtemps. De nombreuses conférences mondiales sur l'écologie se sont succédées tel que le Grenelle de l'environnement en 2007 et 2010 ou encore la COP21 en 2015. Toutes évoquent majoritairement les grands enjeux environnementaux. Comme lors de la dernière conférence sur le climat, la COP26 en novembre 2021, l'objectif principal était de trouver des solutions pour limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C d'ici 2050. Ainsi, l'urbanisme durable n'est souvent réduit qu'à la gestion de l'urgence climatique. Les priorités environnementales sont venues surpasser les problématiques socio-spatiales. Si bien qu'aujourd'hui, on assiste à un débat scientifique autour de la question de la ville durable⁴. Entre ceux qui la décrivent comme une solution et une nécessité pour faire face à la crise du réchauffement climatique. Et ceux qui, au contraire, la perçoivent comme une utopie. Or, comme le dit Michel Lussault, « on est au-delà d'une simple vision écologique de la ville et de sa politique¹ ». Peu de chercheurs traitent les aspects de l'urbanisme durable autres qu'environnementaux.

¹ VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, *Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, Autrement, 2011, p.6

² LAUNAY, Lydie, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, 2010

³ Libération, Interview : « La ville durable doit être sociale », 2009

⁴ HERAN Frédéric, « La ville durable, nouveau modèle urbain ou changement de paradigme ? », *Métropolitiques*, 23 mars 2015

De nombreux articles mettent en avant les acteurs de cette transition écologique, ainsi que les stratégies urbanistiques à adopter. Peu évoquent concrètement les effets sociologiques, politiques et économiques de l'urbanisme durable sur les principaux usagers.

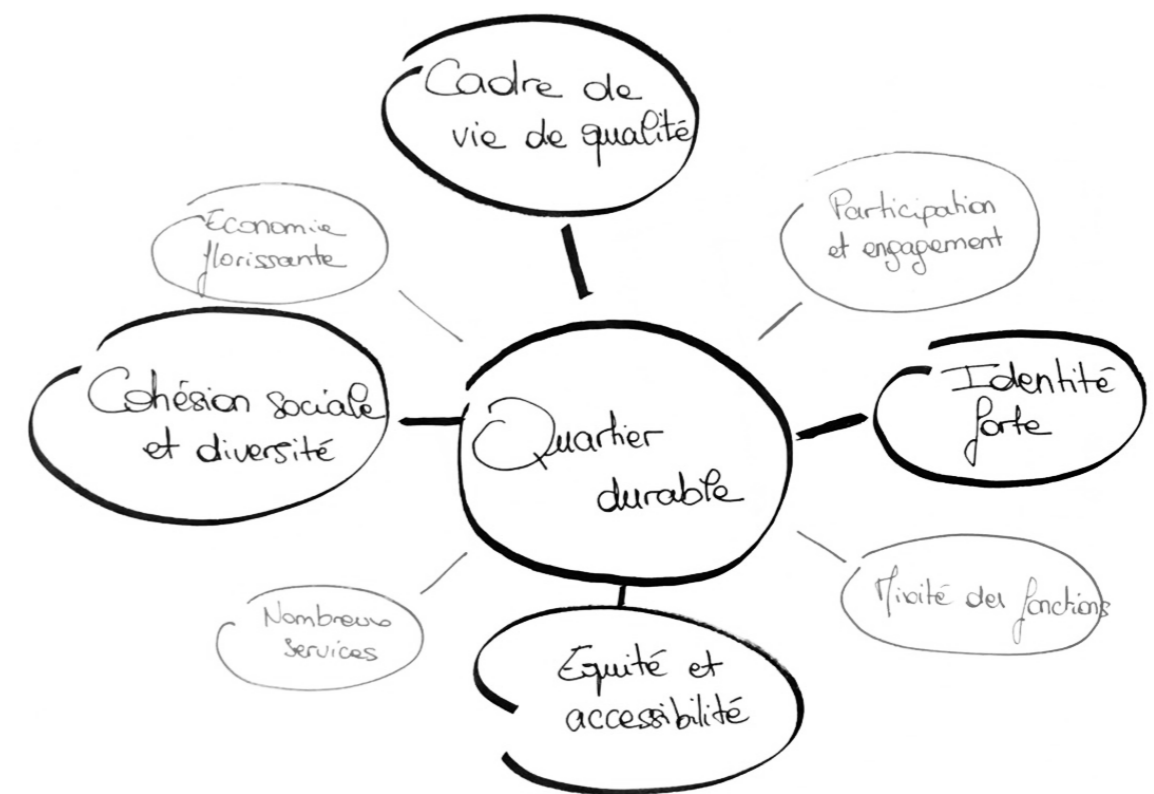


Fig. 03 : Schéma des enjeux de la ville durable sociale
Production personnelle

INTRODUCTION

Pourtant, les quatre enjeux de la ville durable¹ sont la ville recyclable, la ville compacte, la ville mixte et la ville participative. Ces derniers sont des réponses aux enjeux sociaux, économiques, politiques et écologiques. Ils se traduisent par des opérations d'urbanismes spécifiques forts et souvent symboliques. Les écoquartiers sont les premiers laboratoires² de ces aménagements urbains à l'échelle d'un quartier. Dans ces derniers, le vivre-ensemble est réinventé et expérimenté car il est perçu comme une solution à nos problèmes sociaux-urbains. Il permet la création d'une forme de solidarité entre les individus et territoires différents³. La mixité sociale serait un des principaux outils pour renforcer ces liens. Elle résoudrait l'exclusion par l'inclusion. Seulement, le désir de vivre-ensemble n'est pas inné pour chacun, il s'active⁴. Les pratiques sociales varient selon les individus tout comme les valeurs qu'il porte à ce dernier. Pour aller au delà d'une simple cohabitation, il faudrait améliorer la volonté de fabriquer des liens; en admettant que cela suffise à créer une cohésion sociale.

Mais alors, Alain Guglielmi pose la question : « comment peut-on améliorer le désir de vivre-ensemble et sa pratique au quotidien ?⁵ ». Ce dernier n'est pas une notion évidente à percevoir à l'œil nu. Pour démontrer l'existence d'un lien social et donc d'une cohésion sociale, il se pourrait qu'étudier un vivre-ensemble qui fonctionne, c'est observer un espace public réussi. En effet, l'espace public serait comme une « projection des rapports sociaux⁶ » ayant des conséquences sur les pratiques au quotidien. De cette façon, il est un support de fabrication de lien social et donc du vivre-ensemble. C'est à partir de la qualité des aménagements d'une place ou d'une rue, que l'on va pouvoir étudier en partie celle du vivre-ensemble au sein d'un quartier. Selon Michel Lussault « l'horizon de toutes les sociétés est urbain, ce qui donne une particularité importance à la réflexion sur l'urbanisation durable¹ ».

Ainsi, réfléchir à cette question, c'est penser à ce que les habitants souhaite comme ville pour demain et à ce qu'ils veulent devenir dans la société. Pour répondre à la fois aux enjeux environnementaux et sociaux, il faudrait repenser la ville de manière collective. L'objectif serait d'expérimenter pour mieux intégrer ce qui sera peut-être le quotidien demain. Ce mode de penser doit être décliné à toutes les échelles, de l'immeuble au quartier et du quartier à la ville. Or, la mise en place de ces objectifs engendre des contradictions avec l'urbanisme durable.

Parmi les objectifs du vivre-ensemble, un est d'éviter la polarisation d'un territoire, considérée comme dangereuse pour la ville. Néanmoins, dans le cas des grands écoquartiers, il n'est pas évident à mettre en place et aboutit souvent à un équilibre social fragile. La rencontre et la création des liens entre les différentes classes sociales se font souvent avec difficultés. À l'inverse, si elle ne se fait pas, alors des conflits entre les habitants du quartier se créent. Cette situation ne rentre pas dans la définition de durabilité promue par les grandes villes. Pour Pierre Bourdieu, c'est une contradiction de taille, selon lui « rien n'est plus intolérable que la proximité physique (vécue comme promiscuité) de gens socialement éloignés¹ ». L'auteur va même jusqu'à dire que la séparation spatiale prévaudrait à la mixité sociale en termes d'appropriation d'un espace. En effet, la séparation spatiale permettrait à chacun selon sa catégorie sociale, de choisir sa façon d'habiter et de s'approprier un espace. Alors que dans le cas inverse, il parle du risque de domination de la part d'une des classes dominantes sur sa manière d'habiter en l'imposant aux autres classes.

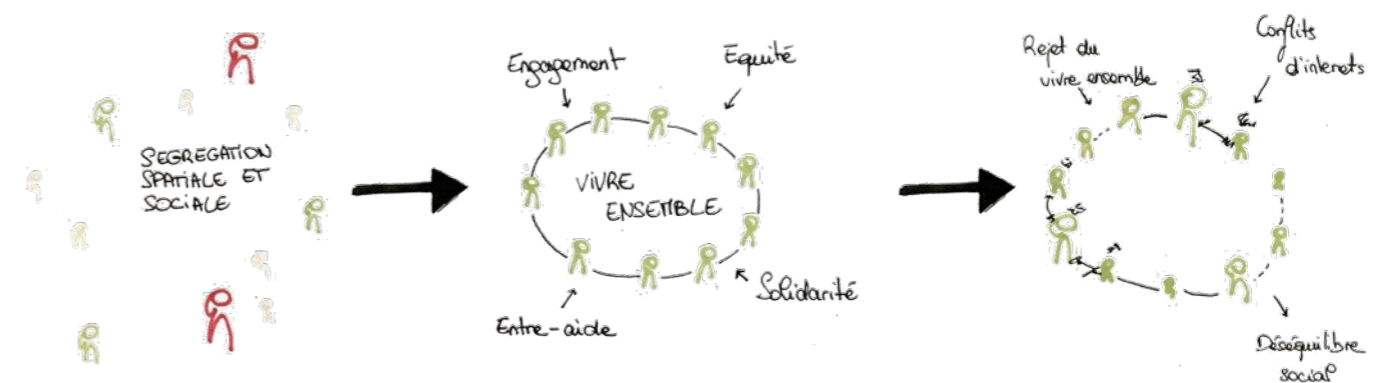


Fig 04 : Schéma conceptuel des enjeux et des risques du vivre-ensemble
Production personnelle

¹ VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, *Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, Autrement, 2011

² BONARD, Yves, MATTHEY, Laurent, « Les éco-quartiers: laboratoires de la ville durable. Changement de paradigme ou éternel retour du même ? », Journals.openedition, 9 juillet 2010

³ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », in SERVAIN-COURANT, Sylvie, DEMAZIERE, Christophe, VERDELLI, Laura Formes urbaines et Développement durable, Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

⁴ GUGLIELMI, Alain, « Comment vivre-ensemble dans l'espace public/privé », *Peut-on Vivre-ensemble ?*, 2018

⁵ GUGLIELMI, Alain, « Comment vivre-ensemble dans l'espace public/privé », *Peut-on Vivre-ensemble ?*, 2018, p.19

⁶ COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », *Espaces et Sociétés*, 2010, p.179

¹ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, 2011, p.166

INTRODUCTION

Loin de l'image de rêve promue par les politiques publiques, la ville durable mixte peut être rejetée et incomprise. Ce trouble peut empêcher la création d'une cohésion sociale. Le débat apparaît alors, le concept de ville durable ne serait plus un idéal, mais un paradoxe pour la société. Entre illusion urbaine et croyance de vie meilleure, le combat de la ville durable n'est pas simple. Ainsi, il serait en droit de remettre en question la solubilité de ces enjeux.

Dans les objectifs de la ville durable, ceux du vivre-ensemble sont-ils solubles ?

Qu'est ce qui pourrait nuire au vivre-ensemble ou au contraire le favoriser ? Tout d'abord, il s'avère que l'espace public a des effets sur la cohésion sociale d'un quartier¹. Regarder la conception d'un d'entre eux et ses usages, c'est voir comment fonctionne un quartier. Une place déserte et mal dessinée, peut être la source de problèmes sociaux entre les habitants. Or, dans les objectifs de la ville durable, l'espace public est un lieu qui permet la création de liens sociaux. C'est un lieu de vie. Il est donc important de prêter une attention particulière aux besoins des habitants pour adapter au mieux leurs espaces. Néanmoins, le rapport à l'espace et à la cohésion sociale peuvent être aussi influencés par la proportion ou la disproportion du type d'habitant.

Il est d'avis que l'équilibre social dans la conception d'un écoquartier est primordial pour le bon fonctionnement du vivre-ensemble². Un déséquilibre avec une surreprésentation d'une catégorie sociale en particulier peut entraîner des conflits d'intérêts. Et dans le pire des cas, il peut entraîner la fuite des classes les plus aisées, reproduisant l'échec des grands ensembles. Cependant, ils sont les moteurs principaux du vivre-ensemble, car ils ont les moyens financiers de contribuer et de participer aux activités du quartier. Et sont aussi généralement les initiateurs de la création des associations, permettant de maintenir des liens sociaux au sein du quartier. Sauf qu'entre les préjugés et les manières de penser différemment l'habiter, il peut y avoir un choc de cultures, opposant les habitants les plus modestes et les habitants les plus aisés. On peut alors se demander si deux populations culturellement opposées peuvent vivre-ensemble. Selon Joanna Nowicki, « le choc de civilisation n'est pas une fatalité en soi, mais toute rencontre interculturelle n'est pas forcément heureuse non plus³ ». Cela signifie que

cette cohabitation culturelle et sociale n'est pas impossible, mais qu'elle ne sera pas non plus aisée. D'autres facteurs entrent aussi en jeu.

En outre, la gestion du quartier par les acteurs/concepteurs de la ville peut freiner le développement de la cohésion sociale. Puisque le grand paradoxe d'un quartier écologique, est d'être à la fois durable mais aussi rentable. Bien souvent, pour financer l'opération, les écoquartiers semblent faire l'objet d'un usage excessif. Certains investisseurs peuvent utiliser les logements comme un système de rendement financier ou bien d'autres se servent du quartier comme une image publicitaire de leur marque¹. On peut apercevoir facilement, des activités commerciales de grandes chaînes pour équilibrer le financement du quartier. En favorisant ce type de commerce, on enlève aux habitants la possibilité de leur offrir des commerces locaux, aux circuits plus courts, propice à la création de liens sociaux, pouvant ainsi freiner le développement de la vie du quartier.

Pourtant, les habitants seraient la clé de voûte² de la ville durable. C'est en partie grâce aux associations que les habitants du quartier peuvent mettre en place des actions pour améliorer le quartier et le faire évoluer. Les structures associatives dans un éco-quartier sont idéales pour contrebalancer les effets négatifs de la notion de rentabilité du quartier. Leur présence est essentielle dans la vie du quartier. Elles vont contribuer à la création de liens sociaux et veiller à la cohésion sociale du quartier. Les associations sont sûrement une des solutions clés pour arriver à combiner les ambitions de la ville durable avec les objectifs du vivre-ensemble. Tout étant qu'elles aient de la place qui leur est dédiée dans le quartier pour se réunir et organiser des événements.

Bien évidemment, la ville durable met du temps à s'organiser et à s'installer. Tout ne fonctionne pas instantanément. Les aménagements urbains nécessitent parfois des modifications, une vie de quartier qui demande du temps pour s'installer et prendre ses marques. Car la ville durable est avant tout une expérimentation de la ville de demain. C'est pourquoi chez choisi comme cas d'étude l'éco-quartier Ginko à Bordeaux. Ce dernier a été développé comme une véritable expérimentation de la ville durable. Premier éco-quartier de Bordeaux, il s'étend sur près de 32 hectares le long du lac de Bordeaux. Mené sous l'ancien maire Alain Juppé, il est le quartier qui symbolise pour la ville, les grands projets de développement durable et fait partie des objectifs de *Bordeaux 2030, vers une métropole durable*. Dans ce projet ambitieux, les objectifs sont d'allier les performances environnementales tout en préservant une qua-

¹ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010

² GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, 2011

³ NOWICKI, Joanna, ANGHEL, Laure, FARANDJIS, Stelio, *La cohabitation culturelle*, Paris, CNRS Éditions, 2010, p.14

¹ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », *Espaces et Sociétés*, 2011

² VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », *Lien social et Politiques*, 2016

INTRODUCTION

lité de vie exceptionnelle. Le projet a débuté en 2006 et a été confié pour la première fois à un promoteur privé, Bouygues Immobilier. Les travaux ayant commencé en 2010 devraient se finir en 2022. Aujourd'hui, bien que le quartier ait été reconnu par le label ÉcoQuartier en 2014, il fait encore l'objet de doutes dans l'opinion publique. Le but est donc de confronter les objectifs spatiaux et sociaux de l'écoquartier au terrain.



Fig. 05 : Vue de l'éco-quartier Ginko depuis la frontière des Aubiers, 2022
Photo personnelle

ORGANISATION DU MEMOIRE

Pour répondre à la problématique, nous commencerons d'abord par étudier la partie théorique. Dans cette dernière, les différents enjeux et les différents processus de fabrication de la ville y seront détaillés, avec les objectifs établis. Il sera aussi évoqué, la notion du droit à la ville, du vivre-ensemble, de la mixité sociale et d'un écoquartier. Et pour compléter, ce mémoire présentera et détaillera également l'étude de cas Ginko. Puis, dans la seconde partie, les objectifs fixés pour l'écoquartier seront confrontés à la réalité du terrain. L'objectif est de montrer ou de démontrer la faisabilité des ambitions sociales et urbaines de la ville. Cette partie sera alimentée par les nombreuses observations sur le terrain auxquelles seront ajoutées les interventions des différents acteurs concernés du quartier (habitants, élus...).

RÉCIT MÉTHODOLOGIQUE

Pour tenter de répondre à la problématique posée, je me suis d'abord constituée une base théorique solide. Elle comprend les définitions des notions clés avec des sources diverses, livres, reportages, articles... Ces définitions m'ont permis d'améliorer mon œil critique sur le terrain et de mieux orienter mes questions lors de mes entretiens. Une fois cette base suffisamment constituée, je suis allée sur le terrain. Comme évoqué précédemment, le choix du terrain s'est fait sur l'éco-quartier Ginko. Connaissant déjà ce terrain à la suite d'une première étude en troisième année de licence, je tente de regarder sous un œil nouveau les lieux.

Pour favoriser un maximum la rencontre avec les habitants, j'ai privilégié les observations la semaine en fin d'après-midi et le week-end. Au total, je me suis rendue sur le terrain six fois, dont une fois le lundi en fin d'après-midi, une fois le mercredi après-midi, trois fois le samedi (deux matins et un après-midi) et une fois le dimanche après-midi. Sur ces temps, je me suis promenée dans tout le quartier jusqu'à ses limites. J'y ai apporté une attention plus particulière sur les aménagements des espaces publics et leurs usages. Avec un statut dit "caché", j'ai pris des photos, je me suis posée, j'ai observé et cela à différents moments de la semaine. Mais je suis également allée à la rencontre des habitants et des associations lors des événements du quartier. J'ai notamment participé à l'aloïha de printemps en avril, qui m'a permis de prendre contact tous les acteurs participant à l'animation du quartier. Il y avait des associations, mais aussi des bailleurs sociaux ou encore Bouygues Immobilier... Chacun tenait un stand, mettant à disposition des gateaux et des boissons, prêt à discuter de leurs actions sur le quartier. En une matinée, j'ai pu discuter avec chaque acteur clé du quartier tout en récupérant les contacts de chacun d'entre eux.

Dans un second temps, j'ai souhaité organiser des temps de discussion avec les différents acteurs qui ont participé ou qui participent encore au vivre-ensemble dans le quartier. Sur les six acteurs identifiés, l'objectif est de croiser le regard d'au moins trois d'entre eux. En premier lieu, les habitants du quartier au travers d'une association, puis un élu de Bordeaux métropole ayant suivi l'évolution du quartier et enfin Bouygues Immobilier l'aménageur de l'éco-quartier. Je constitue donc un carnet dans lequel je note mes observations et les remarques des personnes entretenues. Pour compléter, j'ai également récupéré des extraits d'entretiens des habitants réalisés lors de ma première étude en troisième année. Cette dernière contient des discussions rapides avec les passants et des temps de dialogue plus long avec deux habitants de Ginko.

Parmi ces entretiens, j'ai tout d'abord pu discuter avec une urbaniste de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba). Elle a notamment participé à de nombreuses enquêtes sur Ginko comme *Vivre à Ginko*. C'est aussi elle qui m'a permis de me donner

des premières pistes d'éléments de réponse à mes questionnements ainsi que des possibles contacts pouvant m'aider dans l'évolution de mon enquête. Cet entretien a joué un rôle clé dans le début de mon travail de recherche et m'a permis de me lancer pleinement dans le sujet.

Par la suite, j'ai commencé par rencontrer une des associations du quartier, celle des Habitants de l'Ecoquartier de Ginko lors de l'aloïha de printemps. J'ai pu échanger et rencontrer la présidente et le trésorier de l'association, qui m'ont convié à leur réunion hebdomadaire. L'objectif était d'observer son déroulement et d'écouter les échanges entre les membres de l'association. Mais étant arrivée première et ne voyant pas arriver d'autres participants, je décide de proposer un entretien à la présidente et au trésorier, le temps de l'attente. Tous les deux pensent qu'il n'y a pas de vie de quartier au sein de Ginko. Au bout d'une heure, un premier nouveau membre se joint à nous puis un deuxième. Me présentant à eux, la discussion continue et se transforme en groupe focus. La première est une nouvelle habitante qui a emménagé dans le quartier depuis un mois et demie. Elle est venue s'intégrer à l'association pour participer à la vie de quartier. Ancienne habitante d'un quartier à Caudéran, elle cherche à fuir la culture individualiste et recherche « la mixité sociale ». Le deuxième intervenant a également choisi d'habiter sur Ginko. Il trouve intéressant cette présence de mixité sociale et pense qu'il y a une vie de quartier. Je faisais donc face à des profils habitants différents aux avis contrastés.

Pour Bordeaux métropole, j'ai pu aborder une personne qui était la fois une élue de Bordeaux métropole et une ancienne présidente d'une association, les Ginko Bilo-biens. Elle est également une habitante de l'éco-quartier. Dans cet entretien, ce qui a été intéressant, c'est le double regard qu'elle a pu avoir sur certaines de mes questions.

Le dernier contact a été le plus compliqué à obtenir, celui de l'ancien directeur des aménagements de l'éco-quartier Ginko chez Bouygues immobilier. J'attendais beaucoup de cet entretien. Il était la clé finale de mes recherches et devait me permettre de répondre à mes dernières questions. Son expérience à la fois chez Bordeaux métropole, puis chez Bouygues immobilier est un support de discussion très enrichissant. Bien que l'entretien ne se soit pas passé comme je m'y attendais, il m'a permis de mettre à jour un flou qui semble y avoir entre les différents acteurs dans la gestion du projet. Son point de vue a été essentiel dans la rédaction de la deuxième partie de ce document.

C'est à partir de toutes ces personnes rencontrées et des données récoltées sur le terrain que j'ai pu alimenter ma réflexion dans ce mémoire.

RÉCIT MÉTHODOLOGIQUE

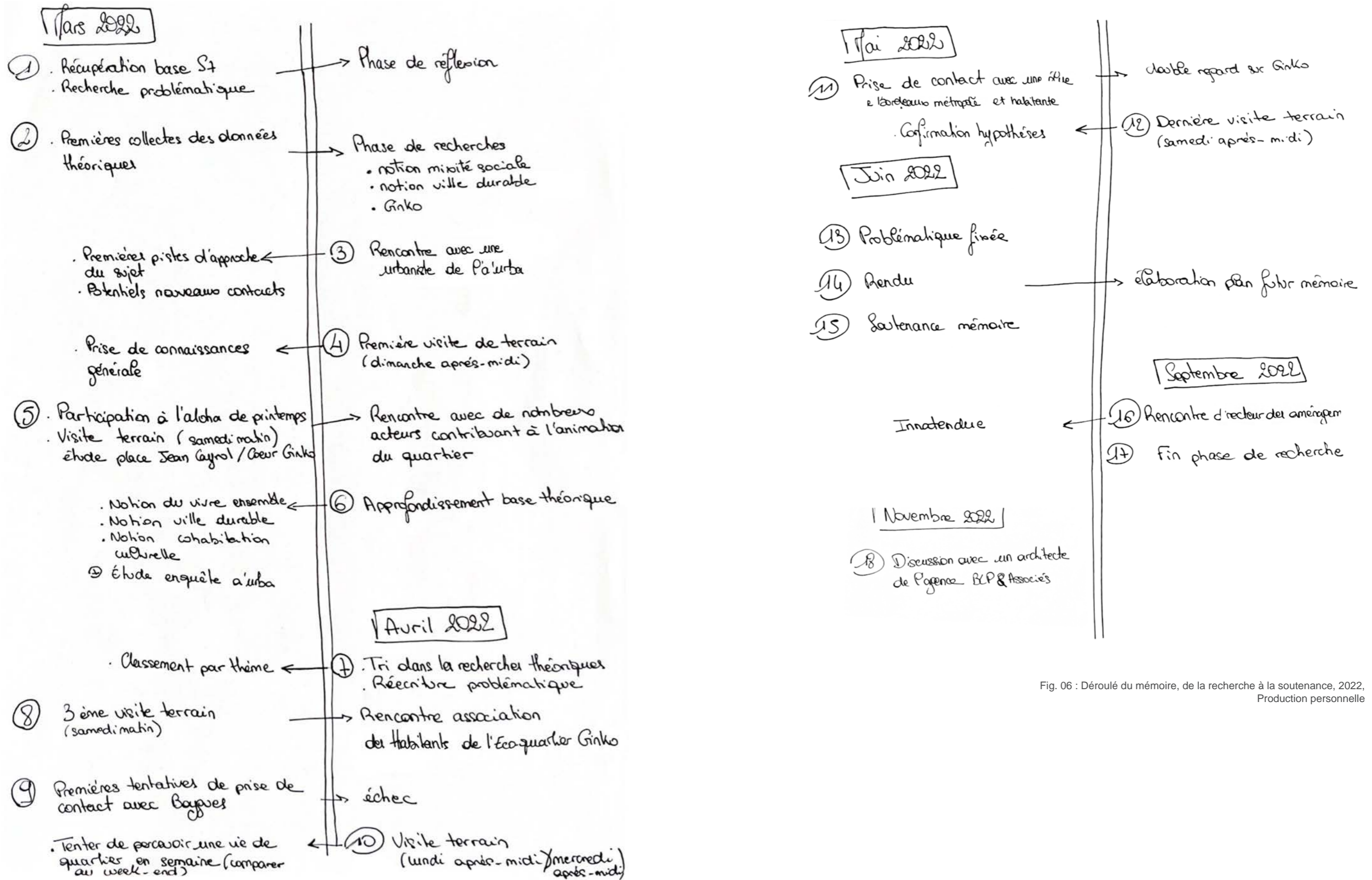


Fig. 06 : Déroulé du mémoire, de la recherche à la soutenance, 2022, Production personnelle



Fig. 07 : Vue sur le cours du Québec de l'éco-quartier Ginko.
Extrait du site internet de l'Eco-quartier Ginko

Partie I/
Une manière de penser et de faire la ville

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Chap.1 Le droit à la ville, prémisses de la ville durable

Alors qu'aujourd'hui, l'idée d'inclure les besoins des habitants dans la pensée et la création des espaces dans la ville fait sens, elle n'a pourtant pas toujours été une évidence. C'est à la seconde moitié du XXème siècle, qu'Henri Lefebvre développe cette nouvelle vision avec la notion du « droit à la ville¹ ». Véritable bouleversement pour l'époque, il provoque une prise de conscience dans l'idée de penser la ville et l'urbain dans la sociologie. Son idée est d'imaginer autrement la ville que par les mouvements capitalistes de la société. Le concept du droit à la ville lutte contre la planification urbaine systématique de la ville industrielle. Il déplore l'absence d'humanité dans la production de ces espaces urbains². La vision de Lefebvre évolue au fur et à mesure du temps et est aujourd'hui associée à la recherche de la ville durable.

« Quelle ville voulons-nous ?³ »

C'est à partir de cette question que l'idée du droit à la ville rejoint celle de la ville durable. Fabriquer la ville, c'est produire des espaces qui au travers du vivre-ensemble permettraient dans les faits, de garantir l'intégration sociale de chacun. Même si la réalité semble plus complexe que cela, les concepteurs de la ville cherchent à sortir de cette forme d'urbanisation systématique. Il s'agit de freiner cet étalement urbain qui continue inlassablement d'agrandir la ville dans tous les sens. Ce processus d'urbanisation peut entraîner un éclatement de la population⁴, s'étalant sur un territoire par catégorie, selon sa richesse, ses origines... Certaines classes sociales peuvent être ainsi rejetées comme les catégories populaires. En conséquence, cette forme d'urbanisation semble ôter le droit aux habitants de s'approprier la ville, qui est pourtant la leur. Néanmoins, le droit à la ville, c'est « un droit à habiter, à l'appropriation et à la liberté⁵ », ce sont des droits qui semblent aujourd'hui évidents et fondamentaux. Par conséquent, il semblerait que la ville durable soit une conséquence de la crise de la ville, « plus la ville s'étend, plus les relations sociales s'y dégradent⁶ ». Pour recréer une forme de cohésion sociale, selon le sociologue Laurent Costes, il faut sortir de la ville, là où les aspects fonctionnels compteraient plus que les valeurs sociales. Aujourd'hui, la ville durable ce serait faire des compromis, il s'agirait de ralentir le développement et l'étalement des quartiers résidentiels au profit d'une ville plus dense et inverser l'image de la maison individuelle comme gage nécessaire de réussite sociale. De cette façon, en repensant la ville de manière collective, les acteurs publics et privés luttent contre les formes de ségrégations sociales et spatiales. Pour une ville durable et plus humaine, son processus de fabrication se détache de ces anciennes stratégies

urbaines. Elle se traduirait par la recherche d'une reconquête des milieux collectifs de vie. Oubliés dans la production des espaces urbains au XXème siècle, les habitants sont devenus un composant primordial à la fabrication des espaces. Néanmoins, le droit à la ville ne peut être garanti uniquement par les institutions, selon le philosophe Henri Lefebvre, « le droit à la ville se revendique, s'énonce puis se réalise¹ ». L'initiative habitante est donc essentielle à sa réalisation. Dans l'exercice du droit à la ville, l'urbaniste Matthias Lecoq parle de coproduction politique de la citoyenneté. Il serait le fruit d'une action collective qui va participer au « processus d'acquisition de citoyenneté² ». C'est une manière de construire les liens sociaux mettant en place une forme de « coresponsabilité⁹ » et de solidarité. Avec ces nouvelles pratiques de conception d'espace, le citoyen n'est plus celui qui subit la ville, mais celui qui agit. Ainsi, agir ne serait plus uniquement un droit, mais aussi un devoir.

« La ville est le résultat [...] de notre capacité à nous remettre en cause en tant que société urbaine² »

Fabriquer, penser la ville, est une réflexion partagée entre les professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, les politiques et les habitants. Ce mode de penser devrait être décliné à toutes les échelles, de l'immeuble au quartier et du quartier à la ville. Aujourd'hui, les enjeux environnementaux deviennent de plus en plus critiques, repenser ensemble la manière de faire la ville serait une des seules solutions pour répondre à la crise écologique selon Matthias Lecoq.

« Dans un contexte urbain soumis à des pressions environnementales et sociétales inédites qui imposent de se repenser collectivement, au risque de ne plus être capables de répondre aux défis qui sont les nôtres² »

Ainsi, fabriquer la ville aujourd'hui, c'est dépasser son aspect matériel pour lui redonner son caractère humain. Dans les nouvelles démarches écologiques, c'est en s'attaquant à la forme des villes, qu'elles impacteront le plus de personnes possibles. Cependant, la mise en œuvre de ce vivre-ensemble ne se fait pas facilement. Il faut établir un cadre de vie favorable, pour permettre aux habitants de répondre à leurs besoins, pour évoluer et établir des liens sociaux durables.

¹ LEFEBVRE, Henri, « Le droit à la ville », L'homme et la société, 1967, p.29

² LEFEBVRE, Henri, « Le droit à la ville », L'homme et la société, 1967

³ COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », Espaces et Sociétés, 2010, p.189

⁴ COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », Espaces et Sociétés, 2010

⁵ LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », Métropolitiques, 16 décembre 2019, p.1

⁶ COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », Espaces et Sociétés, 2010, p.188

¹ LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », Métropolitiques, 16 décembre 2019, p.2

² LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », Métropolitiques, 16 décembre 2019, p.3

PARTIE I /

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Chap.2 La ville durable du XXIème siècle : repenser les modèles d'habiter et de vivre-ensemble

L'approche de la durabilité pour une ville c'est renouveler une manière de penser et fabriquer la ville, elle engage de nouveaux enjeux et des nouveaux objectifs. Comme l'évoque Michel Lussault « on est au delà d'une simple vision écologique de la ville et de sa politique¹ ». L'objectif est de répondre à plusieurs enjeux : la maîtrise de l'étalement urbain, la mixité sociale et urbaine dans l'habitat, la qualité de vie sociale ainsi que la haute qualité environnementale et l'efficacité énergétique des constructions. Un quartier durable serait donc une équation entre les différents enjeux en termes de composition spatiale et de modes d'habiter dont le vivre-ensemble en serait la clé². Selon l'ingénieur urbaniste, Jacques Debouverie, c'est l'espace public qui peut rendre possible l'expérience du vivre-ensemble³. Ce serait le lieu de fabrication sociale. Selon lui, si l'espace est inexistant ou bien mal conçu, la cohabitation ne se fait pas. Les habitants se concentrent sur des phénomènes négatifs comme l'insécurité, les incivilités et les tensions communautaristes. L'espace public est serait donc une zone tampon servant d'apaisement entre les différents habitants des différentes communautés. C'est pourquoi, pour permettre de garantir le vivre-ensemble au sein d'un quartier, il faut penser à la création des espaces comme des lieux propices à l'apparition de comportements plus durables. L'architecture et l'urbanisme ne serait qu'un accompagnement de la vie sociale d'un quartier.

« Ce n'est pas le quartier qui est durable, ce sont les usages des habitants² »

Ainsi, pour réussir le vivre-ensemble, il faudrait un espace public " réussi ". Pour cela, c'est d'abord un espace qui remplit ses fonctions sociales et qui répond aux besoins des habitants. Puis c'est un lieu qui permet la liberté de formes et de choix d'appropriations de l'espace⁴. Dans les politiques d'urbanisme, il était l'élément qui reste. Aujourd'hui, il serait au contraire dessiné, proportionné pour un répondre à un usage précis. Menés par un mode de vie rythmé par les tâches et le boulot, les habitants semblent avoir moins le temps de se retrouver. La société aurait perdu ses grands lieux de « fabrication sociale⁵ » avec des espaces publics qui ne sont plus adaptés à leurs pratiques. Désormais, par le biais de l'urbanisme et de l'architecture durable, l'idée est de retrouver ces espaces dans lesquels les habitants peuvent se retrouver et échanger. Ainsi, dans la lutte contre la ville individualiste, la création d'un espace public à un rôle majeur dans la préservation d'une cohésion sociale d'un quartier. Elle permet la création d'opportunités de rencontres, de liens sociaux.

¹ VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?, Paris, Autrement, 2011, p.82

² BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse , 2017, p.48

³ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018

⁴ SUBILEAU, Jean-Louis, HÉBERT, Guillaume, *La fabrique de la ville aujourd'hui*, Paris, Carré, 2018

⁵ A'urba, *Mixité : Comprendre, accompagner, agir*, mars 2019, p.6

« L'urbanisme durable à pour ambition de réinterroger nos modes de faire et de penser les villes contemporaines en vue d'engager un engagement des pratiques¹ »

C'est alors que se pose la définition de ce qu'est précisément un espace public et de ce qu'il représente. D'un point de vue politique et juridique, ce serait un espace accessible à tous et qui ne serait pas privé. Mais, dans le langage courant selon l'architecte Raphaële Héliot, l'espace public serait un espace partagé, commun même si ce dernier peut relever du privé comme la cour d'un immeuble. Dans les deux cas, il rend selon l'auteur « visible la vie urbaine² », c'est un espace collectif, de partage et de rencontres. En effet, selon le philosophe, Henri Lefebvre, produire un espace, ce serait créer un « support social d'une vie quotidienne métamorphosée³ », prenant en considération les pratiques des habitants et leurs représentations. De ce fait, penser la ville durable, c'est donc créer un espace régi par des processus sociaux. Selon l'urbaniste, Matthias Lecoq, il y aurait 3 manières dont les habitants s'approprient la ville⁴. La première est issue des actes quotidiens des habitants, celle qui fait que chacun produit des usages dits ordinaires dans un espace comme se balader dans un parc. La deuxième manière est plutôt événementielle, les habitants s'approprient un espace pour une autre fonction que celle habituellement accordée tels que les événements festifs. Selon l'urbaniste, c'est ce qui produit l'ambiance d'un quartier. Enfin la troisième façon de s'approprier leur droit à la ville, c'est de simplement participer à la fabrication de cette ville.

Partagée entre une forme d'appropriation individuelle et collective, la forme d'un espace public se joue, dans sa fabrication. Mais alors comment penser l'espace public idéal ? Selon Raphaële Héliot, la qualité d'un espace public dépendrait des fonctions qui lui est associé. Plus le nombre d'usages est augmenté plus son « efficacité sociale et écologique⁵ » serait augmenté. L'espace public idéal constitue un cadre de vie agréable, apaisé, avec des services et des équipements à proximité, favorisant le plus possible le vivre-ensemble. Il peut y avoir des assises pour lire dehors à l'ombre, des parcs de jeux pour les enfants, des larges espaces de promenades pour les familles, des circulations apaisées... Tous ces usages sont symboles dans notre imaginaire de haute qualité de vie et d'intenses relations sociales puisque l'espace serait perçu comme une « projection des rapports sociaux⁶ » d'un quartier.

¹ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013, p.141

² HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.40

³ LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », Métropolitiques, 16 décembre 2019, p.484

⁴ LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », Métropolitiques, 16 décembre 2019

⁵ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.39

⁶ COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010, p.179

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Cependant, l'espace public ne peut être le seul élément déterminant de la réussite sociale d'un quartier. Cela peut dépendre aussi des modes de vie et de pensée des habitants. Par exemple, d'un point de vue extérieur, un quartier peu aménagé peut avoir une grande richesse sociale et à l'inverse un quartier tout équipé peut être déficitaire en matière de relations sociales. Malgré tout, l'espace public semble être un élément déterminant dans la fabrication des liens sociaux entre chaque individu et participe à la notion du vivre-ensemble. C'est pourquoi, afin de donner toutes les chances de réussite pour les quartiers issus des objectifs de la ville durable, l'enjeu principal de ces derniers est la conception de ces espaces publics. Le but est d'assurer des aménagements de qualités pour les futurs habitants.

Par ailleurs, les places, les rues semblent être représentatives d'une identité collective¹ et être supports de vie sociale. Ils mettent en relation le quartier avec sa vie communale. Néanmoins, ce modèle de vie ne doit pas se limiter à l'espace public. Les nouvelles politiques du logement doivent être également intrinsèquement liées à la conception de ce modèle urbain². À partir du travail de l'architecte et l'urbaniste, il faut penser à des îlots ouverts, avec des espaces communs permettant le partage et la solidarité entre voisins. Il faut provoquer parfois la rencontre en assurant l'animation de la vie locale.

« Une politique locale du logement devrait être le fruit d'un débat et d'un consensus sur le partage de l'espace, ce qui montre bien à quel point elle incarne le projet du vivre-ensemble³ »

Tout comme l'espace public, travailler les formes d'habiter semble également contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la cohabitation entre les différents habitants du quartier. En effet, la typologie d'habitat serait essentielle dans la conservation de cet équilibre⁴. Il faut qu'elle accompagne les évolutions de la société, les besoins des familles et des usagers, car les enfants grandissent, des familles déménagent, des adultes partent à la retraite... Tout ceci implique une architecture pouvant évoluer en fonction des besoins selon l'urbaniste Juan Torres, « il faut des solutions flexibles⁵ ».

Pour diminuer le choc entre les différents modes de vie de chaque individu, l'architecture du logement peut travailler sur les entrées, les espaces de circulation distincts ou encore les cours intérieures, espace partagé pour les habitants au sein d'un même

immeuble. Il semblerait également important de veiller à éviter la mise en évidence des différences entre chaque individu au travers de la façade d'un immeuble, notamment, selon leur richesse. Cela permettrait d'éviter toute forme de dévalorisation et de mettre sur un pied d'égalité chaque individu, selon le principe du vivre-ensemble. Un exemple, un des principaux échecs des quartiers populaires est la forme des grandes ensembles, ces grandes barres que l'on associe indirectement à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Il paraît donc primordial pour les futurs quartiers de penser à la forme de l'habitat. Afin de faire en sorte que la forme ne devienne pas le symbole d'exclusion sociale¹ et qu'il devient impossible de distinguer de l'extérieur les catégories sociales y habitant.

Ainsi, la ville et l'habitat semblent avoir un effet sur l'évolution des comportements. Il est, en effet, plus aisé de réaliser certaines actions écologiques dans un environnement favorable à la cohabitation sociale. C'est pourquoi, on voit apparaître aujourd'hui, des nouveaux modèles d'urbanisme inspirés de ces ambitions, les éco-quartiers.

¹ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010

² DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », *Revue Projet*, n°364, 2018

³ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », *Revue Projet*, n°364, 2018, p.83

⁴ A'urba, *Mixité : Comprendre, accompagner, agir*, mars 2019

¹ LEMIEUX, Sylvie, *Mixité sociale : réussir le mélange*, vol.31 n°1, Printemps 2020

PARTIE I /

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Chap.3 Les éco-quartiers comme laboratoires de la ville durable

Dans les politiques urbaines de la ville, bien que les principes de développement durable ont déjà été évoqués par le passé, notamment lors du Sommet de Rio en 1992, la notion d'éco-quartier apparaît dans la politique française seulement depuis le Grenelle de l'environnement en 2007. L'idée était de produire des premières expérimentations permettant de lutter contre le réchauffement climatique et de maîtriser l'énergie. En 2011, le ministère de l'Ecologie élabore dix principes à respecter dans les éco-quartiers. C'est à partir de cette date que les premiers enjeux sociaux apparaissent avec la proposition notamment de logements accessibles à tous. La notion du vivre-ensemble et de mixité sociale apparaît également dans les principes clés d'un éco-quartier. Au fur et à mesure du temps, les exigences et les principes d'un éco-quartier s'affinent tout en cherchant un équilibre entre les besoins économiques, politiques, économiques et sociales. De cette manière, l'éco-quartier est donc une expérimentation sociale et urbaine ayant pour but d'être durable. Ainsi, l'évolution et le principe d'éco-quartier sous la forme que l'on connaît aujourd'hui, n'est que finalement très récent (voir fig 08).

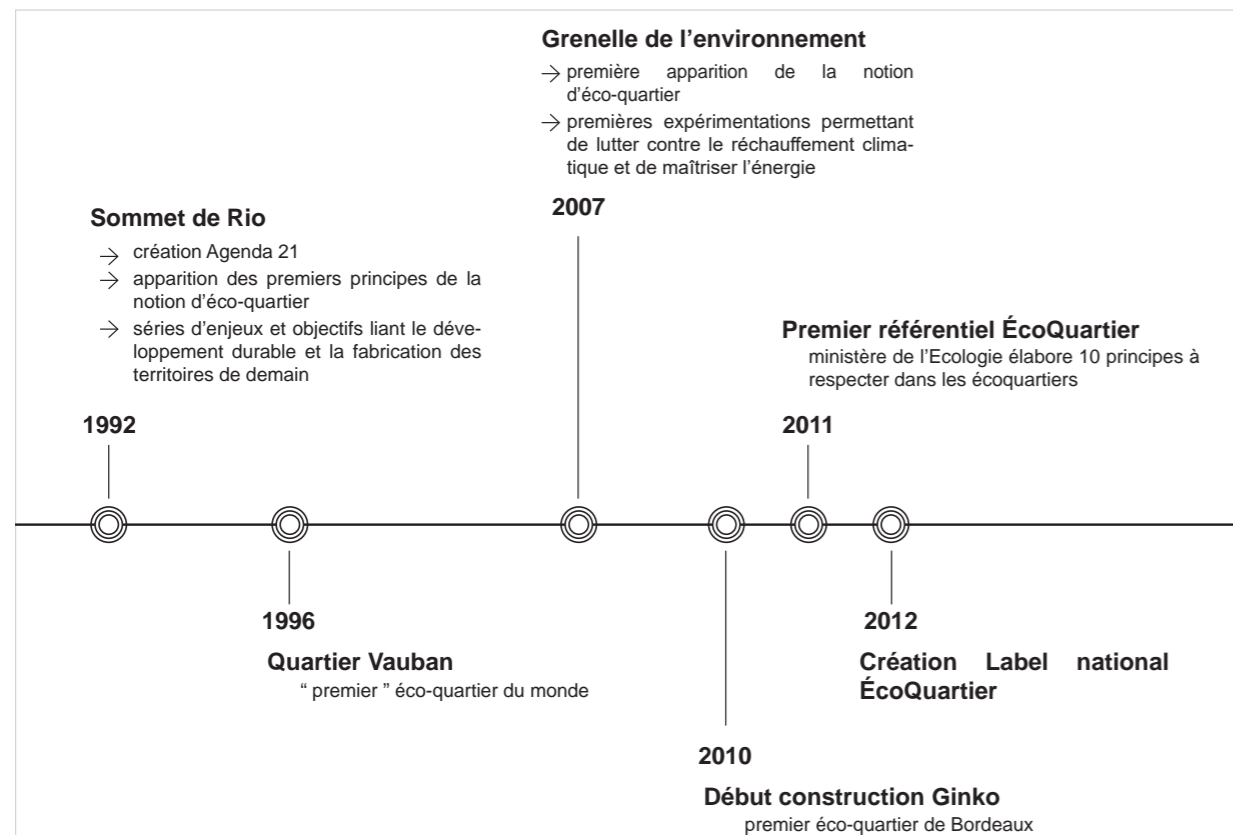


Fig. 08 : Frise chronologique sur l'histoire de la notion ÉcoQuartier
Production personnelle

¹ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

Aujourd'hui, en pleine crise écologique, les enjeux environnementaux tout comme les enjeux socio-économiques sont décuplés. Pour garantir la durabilité de la ville, les modes de vie existant et les espaces bâtis des habitants sont remis en question. Au travers des écoquartiers, l'idée est donc d'expérimenter de nouveaux modèles d'urbanisme et d'architecture afin de répondre aux nouveaux enjeux du XXIème siècle. Produit d'une démarche des collectivités territoriales, un éco-quartier est donc le laboratoire de la fabrication de la ville durable¹.

« Les quartiers durables [...] constituent autant des vitrines que des laboratoires d'expérimentation d'un développement urbain durable² »

L'éco-quartier Ginko à Bordeaux est présenté comme un modèle expérimental de l'urbanisme durable³. Il peut servir d'outil dans la transition écologique de Bordeaux. Dans ces projets, la ville cherche à faire évoluer à la fois les modes de constructions et des pratiques, tout en favorisant les principes de vie collective et en gardant en tête les objectifs écologiques. Le but est d'initier les habitants aux nouvelles pratiques que peut susciter un éco-quartier, avec des comportements plus responsables. Pour relever les défis énergétiques, des éco-technologies sont développées, avec des moyens innovants pour produire de l'électricité ou pour récupérer les eaux tout en améliorant la gestion des déplacements. La voiture est mise de côté au profit des transports en commun, du vélo ou du piéton. Pour freiner l'étalement urbain la ville dense est expérimentée tout en veillant à la qualité des espaces dits intermédiaires, comme les places, les rues combinés avec des grands espaces verts... Les programmes architecturaux sont repensés de sorte à répondre aux besoins en logement tout en apportant des équipements publics à proximité nécessaire à son bon développement. Densifier la ville, permet ainsi de réduire les émissions de carbone en limitant la distance des déplacements.

¹ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

² BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017, p.45

³ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

PARTIE I /

A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Puis, pour lutter contre les inégalités socio-spatiales, une mixité sociale et fonctionnelle est mise en place dans le quartier. D'une part, elle peut aider à réduire les inégalités en permettant l'accès aux équipements publics et aux services à un plus grand nombre. D'autre part, elle permet d'accueillir des habitants au profil générationnel et sociologique varié, grâce à un programme de logements diversifiés. De cette manière le lien social, les échanges sont favorisés. Ce qui amène au dernier point, pour lutter contre une société individualiste, la ville déploie la notion du vivre-ensemble. La ville durable au travers d'un éco-quartier, n'est plus développée uniquement sous sa forme fonctionnelle mais « renouvelle la notion de quartier en tant qu'entité sociospatiale¹ ». Dans le cas de Ginko, le développement du vivre-ensemble s'exprime par le biais des associations habitantes créant des liens sociaux et améliorant la cohésion sociale du quartier. Selon, une habitante, c'est un des atouts du quartier. Le développement d'une identité collective propre au quartier devient essentielle à la durabilité d'un éco-quartier².

« Il y a une grosse vie associative que l'on ne voit pas forcément. [...] Je trouve que ça bouge pas mal, j'ai l'impression d'avoir une vraie communauté³ ».

Ainsi, dans un éco-quartier, il y a une organisation spatiale favorisant à la fois la mixité fonctionnelle, sociale des habitants et des usages, avec une démarche sociétale propre au quartier impliquant les futurs habitants. C'est à partir de tous ces enjeux qu'il faut trouver le juste équilibre entre les différents éléments qui le composent (voir fig 09).

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Viser la **sobriété énergétique**, la baisse des émissions de CO2 et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération

UN MEILLEUR CADRE DE VIE

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Mettre en œuvre les conditions du **vivre-ensemble et de la solidarité**

Contribuer à un développement économique local, durable, équilibré, social et solidaire

Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et **les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités**

Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour **assurer un cadre de vie sûr et sain**

Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols

Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

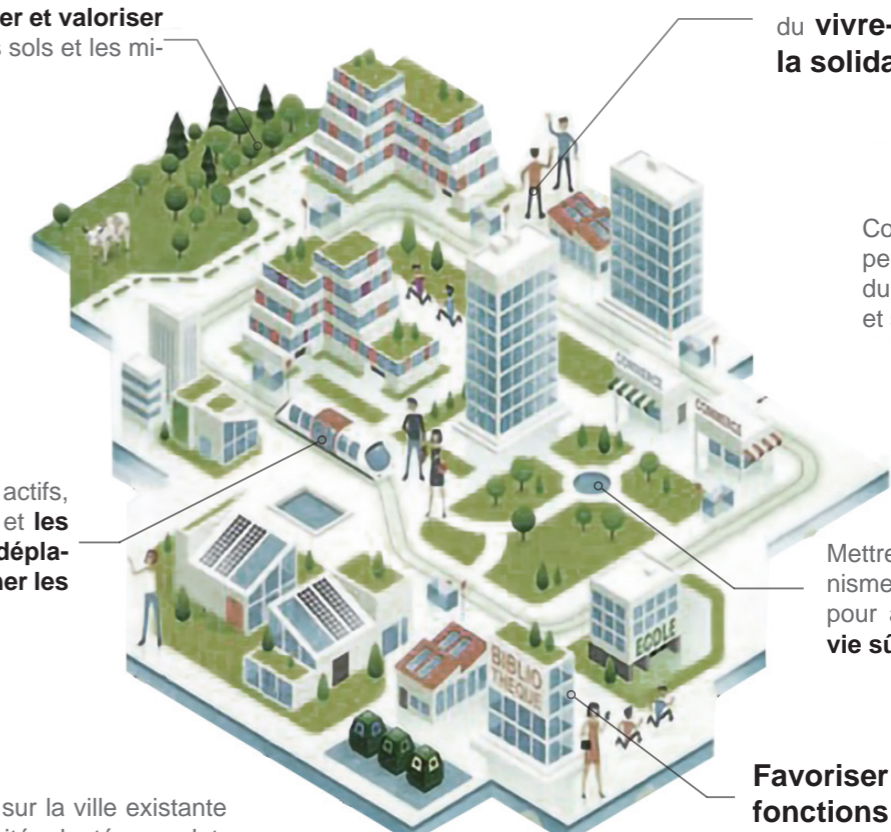


Fig. 09 : Les engagements essentiels dans la chartre du label Écoquartier
Production personnelle

¹ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011, p.195

² HELIOT, Raphaële, Ville durable et écoquartiers, Paris, Le Passager Clandestin, 2010

³ Habitante de l'éco-quartier Ginko

PARTIE I /

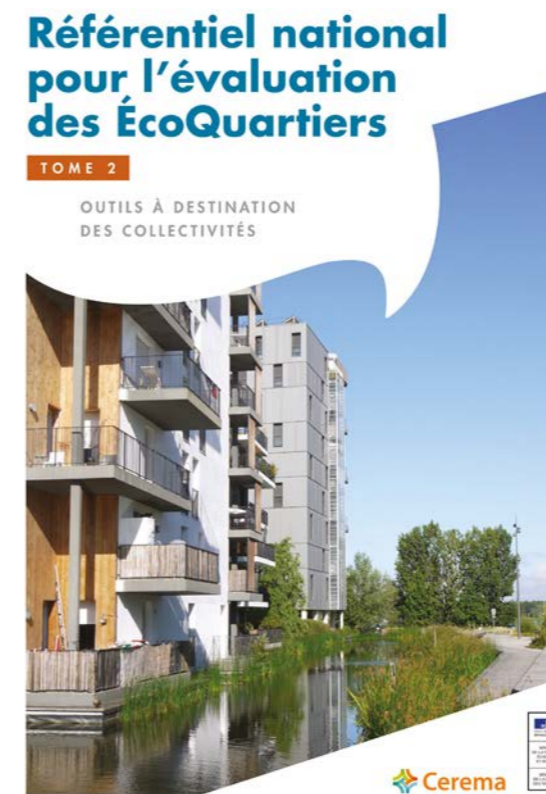
A) La ville durable : l'urbanisme du XXIème siècle

Cependant, le cas d'un éco-quartier ne peut être en aucun cas appliqué de manière général à une ville, ou ne peut être dupliqué. Le directeur des aménagements de Ginko, rappelle la nécessité de s'adapter au contexte et de saisir les opportunités locales¹. Sans quoi, cela pourrait endommager la structure du quartier voire la mettre en danger. Ce sont des expérimentations pouvant servir de modèle ou de référence à d'autres nouvelles expérimentations urbaines. Néanmoins, pour certains d'entre eux, des contradictions entre le quartier rêvé et le quartier dans sa réalité sont constatés. Pour les premières expérimentations en France, la réussite des éco-quartiers semble plus ou moins variable et peuvent paraître être de l'ordre du symbole. Alain Jund évoque le risque qu'un éco-quartier ne soit qu'un « label publicitaire² ». En effet, ils sont parfois emparés par des investisseurs qui se servent des logements comme un système de rendement financier ou bien par des acteurs politiques qui se servent du quartier comme une simple pub pour la ville. Si la qualification éco-quartier peut être utilisée sans limites et que la qualité des aménagements ne sont pas contrôlés, son appellation peut être facilement remis en question.

Pour cela, il existe un contrôle de qualité pour les éco-quartiers. C'est par l'obtention du label ÉcoQuartier que la durabilité des aménagements de ces derniers peuvent être certifiés. Lancé en 2012 et soutenu par le ministère de la transition écologique, la mise en place de ce label soutient les objectifs établis par le Grenelle de l'environnement. Sa création permet d'encourager les collectivités territoriales à aménager leur territoire de façon plus durable et de favoriser le développement en plus grand nombre des éco-quartiers. Le label est considéré comme un outil d'évaluation sur des quartiers dit "d'expérimentations" pouvant servir d'exemple pour les aménagements durables de demain. L'évaluation se fait par un groupe d'experts qui analyse le quartier. Cette certification accompagne les différentes étapes du projet, de son dessin à sa conception jusqu'à sa livraison. La démarche est donc progressive, elle se fait en quatre étapes. La première validation s'effectue à l'étape projet, la seconde en chantier, la troisième lors de la livraison et la dernière confirme l'obtention du label trois ans après. Cette dernière étape est capitale, c'est celle qui permet de valider le projet avec le retour des propres habitants et usagers du quartier. C'est ce qui permet de confronter la théorie du projet à la réalité du terrain et ainsi prouver la valeur sociale et écologique du quartier.

Le référentiel établis sur quatre thématiques, des séries de questions évaluatives accompagné d'une méthode pouvant amener à répondre à chacune d'entre elle. Sur les quatre développées, Démarche et processus (1), Cadre de vie et usages (2), Développement territorial (3) et Environnement et climat (4), la deuxième est celle qui

développe la notion du vivre-ensemble et des liens sociaux. Parmi ces nouvelles expérimentations urbaines, les objectifs du vivre-ensemble ne peuvent être atteints sans certaines conditions. Selon le référentiel national pour l'évaluation des éco-quartiers, la mixité sociale est un des outils essentiels pour favoriser le lien social (voir fig.10). Cette dernière soulève souvent la question de la densité et de l'intimité. Toutefois, les limites dans ce nouvel ordre urbain peuvent être interrogées. Intégrer des individus au profil économique et sociologique divers dans un même espace peut faire l'objet de multiples contradictions à l'échelle locale.



7	
Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité	
LABEL NOTION 1 : DIVERSITÉ SOCIALE NOTION 2 : INTIMITÉ ET VIVRE-ENSEMBLE NOTION 3 : SOLIDARITÉ	EVALUATION L'offre de logements est-elle adaptée aux besoins et aux revenus des ménages ? L'EcoQuartier permet-il d'accueillir, en lien avec le reste de la ville, les populations dans leur diversité sociale et culturelle ? Répond-il aux objectifs qu'il s'est fixés ? Le projet réalisé permet-il, à la fois de préserver l'intimité, et d'offrir des opportunités d'interactions sociales aux usagers et aux habitants ? Quel est le fonctionnement social de l'EcoQuartier, quels sont les liens avec les territoires environnants ?
LIBELLE INDICATEUR PROJETS COLLECTIFS	
TYPE D'INDICATEUR	Qualitatif
DÉFINITION	Nombre de projets intégrant une dimension « partagée et/ou collective » dans l'EcoQuartier.
MÉTHODE	Il s'agit de dénombrer, à l'intérieur du périmètre de l'EcoQuartier, les projets ayant une dimension collective ou partagée, que ces derniers aient été prévus dès l'origine par la collectivité ou qu'ils aient émergé de la dynamique collective. Il peut s'agir par exemple d'un projet d'habitat participatif, d'une maison intergénérationnelle, d'une association de jardins partagés ou d'un prébuis associatif.
RÉFÉRENCES	Ballonnet pour l'évaluation du vivre-ensemble dans les EcoQuartiers - Cerema et Guilmot, 2015

RÉFÉRENTIEL NATIONAL POUR L'ÉVALUATION DES ÉCOQUARTIERS - TOME 2 | 21

Fig. 10 : Extrait du référentiel national pour l'évaluation des ÉcoQuartiers, CEREMA, Référentiel national pour l'évaluation des ÉcoQuartiers Tome 2

¹ NAMIAS, Olivier, Ecoquartiers, Paris, Editions PC, 2011

² JUND, Alain, « Les 4 défis des écoquartiers: entretien avec Alain Jund » entretien dirigé par BLANC, Maurice, Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011, p.207

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ?

Chap.1 La mixité sociale une notion évolutive et polysémique

Une place pour tous : intégrer pour mieux cohabiter

La mixité sociale est considérée comme un des outils premiers pour favoriser le vivre-ensemble¹. Elle repose sur la notion d'égalité et de justice sociale. Sa mise en œuvre permettrait de lutter contre les phénomènes de ségrégation spatiales et sociales². Selon une urbaniste, le choix de la mixité sociale dans les politiques urbaines est venu après deux constats² : l'aggravation des phénomènes de ségrégation et de la concentration de la pauvreté. Dans certaines villes, les communes ont tendance à se "spécialiser" dans une catégorie sociale, avec les plus "pauvres" entre pauvres et les plus "riches" entre riches. La concentration de la pauvreté dans un territoire serait problématique, car elle conduirait à une forme d'isolement spatial et social². Par conséquent, cela peut engendrer des problèmes dans l'accès à l'emploi, aux infrastructures publics... L'objectif de la ville durable est de stopper cette classification sociale systématique et de sortir des codes sociaux et urbains. La politique de mixité sociale peut offrir la possibilité aux familles en situation les plus précaires de s'installer avec d'autres familles de catégories sociales plus aisées.

« La mixité serait un moyen de tirer les plus pauvres vers le haut en les mettant en contact avec des ménages issus de groupes sociaux plus favorisés³ »

Dans les objectifs du vivre-ensemble, la mixité sociale est un processus pouvant favoriser l'intégration des plus défavorisés dans notre société. C'est aussi simplement un moyen de vivre autrement, de sortir de chez soi et de s'ouvrir, rencontrer de nouvelles personnes et découvrir de nouvelles choses. C'est aussi une opportunité de sortir d'une routine sociétale, avec le rythme citadin bien connu "métro, boulot, dodo", pour revenir à quelque chose de plus humain.

« Il faut faire en sorte, autant que possible, que des catégories sociales différentes se rencontrent...⁴ »

Cette citation de François Ascher, représente la volonté profonde de mixer la ville et de provoquer les rencontres entre les habitants de différents quartiers ou au sein d'un même quartier, quelque soit leur origine sociale, économique ou culturelle.

¹ DESCHAMPS, Emanuelle, La politique urbaine du logement : l'objectifs de mixité sociale, Revues française des affaires sociales, 2001

² BACQUE, Marie-Hélène, FOL, Sylvie, « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », Paris, Presses Sorbonne Nouvelle, 2008

³ BACQUE, Marie-Hélène, FOL, Sylvie, « Les politiques de mixité sociale en France : de l'injonction politique nationale aux contradictions locales », Paris, Presses Sorbonne Nouvelle, 2008, p.120

⁴ GERMAIN, Annick, ROSE, Damaris, TWIGGE-MOLECEY, Amy, « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2010, p.143

Toutefois, pour la réussite de la mixité sociale, cela implique une forme de cohésion sociale. Ce principe se base sur un modèle de solidarité et d'équilibre social dans l'objectif de « stabiliser le système social des expressions vivre-ensemble¹ ». Pour cela, sa mise en place se traduit de manière spatiale au travers des politiques de logements et des aménagements urbains. Les principes de mixité sociale seraient une occasion d'améliorer les espaces et le cadre de vie des habitants². Dans le champ de l'habitat, c'est l'idée de faire cohabiter au sein d'un même espace collectif des catégories de personnes aux ressources différentes voire inégales³ (économiques, sociales...). C'est le cas par exemple dans les éco-quartiers avec la promesse de grandes diversités architecturales et sociales. Ils permettent la cohabitation entre les familles, les jeunes étudiants, les ménages les plus aisés ou les plus pauvres... Ainsi, l'objectif est de proposer un logement accessible afin de garantir le droit à la ville au plus grand nombre. Cependant, si le concept tente de favoriser la cohabitation sociale au maximum, la question du vivre-ensemble ne reste pas encore acquise.



Fig. 11 : Illustration dessin mixité sociale
Dessin réalisé par Etienne Giogetti lors d'un débat sur la mixité sociale

¹ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011, p.32

² LEMIEUX, Sylvie, Mixité sociale : réussir le mélange, vol.31 n°1, Printemps 2020

³ LAUNAY, Lydie, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés », Espaces et Sociétés, n°140-141

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ?

Mixité sociale et cohésion sociale, des termes souvent confondus

« La mixité: mot fétiche et problématique illusoire ?¹ »

Aujourd'hui la question de la diversité urbaine et sociale est présente dans nos débats politiques. Selon la manière dont elle est utilisée, la mixité sociale peut prendre différentes significations, conciliateur, moralisateur, accusateur... Seulement sa mise en œuvre fait-elle réellement l'objet d'une réponse à la crise de la ville ou bien est-elle juste la conséquence de contradictions à l'échelle locale ?

Tout d'abord, dans les discours politiques, elle n'a pas la même valeur selon les acteurs et le contexte dans lesquels elle est utilisée. La notion de mixité apparaît dans nos politiques publiques en 1970. Puis dans les années 1990, elle devient un outil de rééquilibrage social² dans nos territoires urbains. Toutefois, en 1992, la mixité sociale prend une nouvelle dimension à l'échelle internationale, lors du sommet de la Terre à Rio. Pour la première fois, elle est reliée au développement durable d'un quartier. Désormais, la mixité sociale est devenue une politique publique impérative à la ville durable. Pour tenter de résoudre les inégalités socio-spatiales, l'objectif est d'intégrer dans un lieu, de manière la plus équitable possible, toutes les catégories sociales³. Néanmoins, la mixité sociale fait l'objet de diverses controverses. Il y a deux camps⁴ : ceux qui l'assimilent comme un idéal, participant à l'équilibre des villes contre ceux qui perçoivent son aspect utopique. Les premiers prennent en compte la mixité comme un outil de « justice sociale⁵ ». Elle serait mise en place pour réduire les inégalités socio-spatiales en réduisant la distance sociale par la notion de proximité spatiale⁶. Seulement, comme le dit Pierre Bourdieu, « rien n'est plus intolérable que la proximité physique de gens socialement éloignés⁷ ». Elle serait vécue comme une promiscuité physique. De cela, la séparation spatiale prévaudrait à la mixité sociale en termes d'appropriation d'un espace. Ce serait donc un moyen pour les différentes catégories sociales, de choisir sa façon d'habiter et de s'approprier un espace librement. Dans le cas inverse, les classes sociales supérieures



Fig. 12 : Dessin satirique de la mixité sociale n°1
Dessin réalisé par Etienne Giogetti lors d'un débat sur la mixité sociale

¹ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011, p.33

² VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », Lien social et Politiques, n°77, 2016

³ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011

⁴ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011

⁵ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011, p.23

⁶ LELEVRIER, Christine, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », Espaces et sociétés, n°140-141, 2010

⁷ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011, p.166

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ?

peuvent dominer les classes inférieures, en leur imposant une manière spécifique d'habiter⁴. De ce fait, les inégalités socio-spatiales semblent être liées aux problèmes de la répartition sociale et aux formes d'inclusion et d'exclusion, régulièrement associée aux phénomènes de ghettoïsation. Dorénavant, l'exclusion peut devenir synonyme de pauvreté⁴, laissant place à une forme de spatialisation de la pauvreté.

Ainsi, la mixité sociale dans la ville durable semble apparaître comme une « illusion écologique⁸ » dans laquelle les acteurs publics vantent ses mérites tout en la surestimant. Ils confondent la proximité spatiale et la cohésion sociale⁹. Or l'un n'induit pas l'autre. En effet, comme l'évoque le sociologue Jean-Claude Chamboredon « la proximité spatiale ne réduit pas forcément la distance sociale¹⁰ ». Ce n'est pas parce que deux populations sont éloignées qu'elles ne peuvent créer de liens sociaux. Si deux individus sont à proximité, ils sont susceptibles d'être amenés à cohabiter, à se croiser régulièrement, mais n'implique pas de manière systématique la création de lien social plus profond (voir fig. 13). L'enseignant-chercheur, Philippe Genestier, va même jusqu'à dire que la séparation spatiale prévaudrait à la mixité sociale⁴ en termes d'appropriation d'un espace. Dès lors, la séparation spatiale permettrait à chacun selon sa catégorie sociale, de choisir sa façon d'habiter et de s'approprier un espace. Dans le cas inverse, il peut y avoir un risque de domination de la part des classes dominantes sur les classes inférieures en imposant leur manière d'habiter⁹.

La question de la cohabitation interethnique peut également être posée. Elle est difficile à aborder dans les débats publics et est donc plutôt évoquée selon les critères socio-économiques. Cette question ethnologique est toujours implicitement évoquée mais jamais dite clairement. En France aucune politique de mixité ethnique ne serait acceptée sous peine d'être mal perçue.

Il y a donc une réelle difficulté à établir un consensus sur la notion de mixité sociale. Dans les objectifs du vivre-ensemble, la mixité sociale peut fonctionner, uniquement dans le cas où un équilibre social est établi. C'est pourquoi, pour tenter de l'imposer dans un territoire et pour garantir son équilibre, les acteurs politiques tentent de mettre en place des mesures réglementaires.



Fig. 13 : Dessin satirique de la mixité sociale n°2
Source : Etienne Giogetti

⁸ TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010, p.127

⁹ TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010

¹⁰ GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2011, p.27

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ?

Chap.2 La mixité sociale dans les politiques urbaines : une réussite plus ou moins variable

Imposer la mixité sociale pour coexister ensemble, une solution durable ?

Le logement social est le premier outil utilisé pour rétablir cet équilibre social¹. Des partenariats sont mis en place entre la mairie et notamment les bailleurs sociaux. Une série de lois est développée depuis les années 1980 pour contribuer à la mixité sociale et à la "solidarité urbaine"². La plus connue est la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) adoptée en 2000. Elle prévoit pour les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à des agglomérations ou des intercommunalité de plus de 15 000 habitants, ont l'obligation d'intégrer 20 ou 25% minimum de logements sociaux dans leur parc immobilier². Si cette obligation n'est pas respectée, la commune doit verser une amende à l'Etat. Cette loi a été très controversée et fait toujours l'objet de refus auprès de certaines villes. Ces dernières préfèrent payer l'amende pour non respect de loi SRU, afin de ne pas à avoir à accueillir plus de logements sociaux et donc plus de "pauvres" dans leur ville. Pour Bordeaux, les objectifs sont fixés à 25%, contre une part réelle de 19% en logements sociaux en 2021³. Pour le maire écologiste, c'est un chiffre difficile à atteindre. Dans sa nouvelle politique de logement, il est fortement critiqué pour empêcher le développement de nouveaux logements⁴. Ce dernier exige de repenser les manières de construire et de travailler avec l'existant, avec sa formule les 3R : Renaturation - Résilience - Régulation. À partir de cette politique, la ville construit 2500 logements. Or pour atteindre les objectifs imposés par la loi SRU, il faudrait en construire autant uniquement pour les logements sociaux³. Par conséquent, cette politique peut encourager une forme de construction massive. Le choix du maire s'explique donc par une volonté de construire lentement, mais d'édifier durablement.

Par ailleurs, une autre loi vient également compléter celle du SRU. C'est la loi de l'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite la loi Borloo en 2003. Son but est de restructurer le territoire avec un grand programme de démolition des grands ensembles. Cette technique permettrait de recomposer l'offre de logement et d'assurer une plus grande mixité sociale. Bien que le relogement soit en France obligatoire, il ne peut être indispensablement sur place. Toutes ces mesures politiques urbaines conduisent à une réponse partielle dans la lutte des inégalités socio-spatiales.

¹ INSEE Aquitaine, Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine

² Sud-Ouest, « Logements sociaux : la loi SRU qui impose des quotas aux communes sera prolongée au-delà de 2025 », 2021

³ SALEM, Walid, « Construire mais construire autrement, plaide le maire de Bordeaux », Rue89Bordeaux, mai 2021

⁴ PETER, Cyril, « Ecolo-extrémiste : le maire de Bordeaux refuse la caricature », septembre 2021

Cependant, imposer la mixité sociale pour cohabiter ensemble est-il une réelle solution durable ? Selon l'urbaniste François Ascher la mixité sociale serait un compromis urbain¹. Bien que la politique de mixité soit obligatoire, la participation habitante et son engagement de mixité ne le sont pas. Souvent, il existe un phénomène de rejet auprès de certaines populations que l'on appelle le phénomène de Nimby². Une partie de la population semble être d'accord pour que des personnes défavorisées soient logées dans des résidences au sein d'un quartier actif pour les aider à s'intégrer. Mais ces mêmes personnes refusent que ces logements soient créés près des leurs. Il semble y avoir une part de crainte et une forme de préjugés auprès des habitants du quartier. Avec le temps, cela peut devenir une source de conflit, entre ceux qui veulent privilégier une « bonne mixité sociale³ » contre ceux qui rejettent toute forme de mixité. Par exemple, dans les éco-quartiers, la mixité sociale semble relever d'une forme de conflit entre l'intérêt général et l'intérêt privé. Mais pourquoi cette mixité sociale est-elle crainte ? Dans la majorité des cas, c'est la peur de l'inconnu qui ressort, avec un mélange de stéréotypes et de stigmatisation des minorités, considérée comme une « population dangereuse⁴ ». Cela peut avoir des conséquences néfastes sur la vie du quartier. Dans certains quartiers, cela a même généré un replis de chaque population entre elle pour éviter tout croisement et mélange de culture.

Ainsi, les principes de vivre-ensemble peuvent être difficiles à imposer dans un quartier. Par ailleurs, exiger et obliger un comportement spécifique d'un individu ne sont pas gage de longue durée. Soit, certains sont ouverts à ce sujet et se portent volontaires pour participer à cette expérience sociale, soit à l'inverse elle est imposée, ne faisant qu'aggraver les conflits sociaux existants.

¹ GERMAIN, Annick, ROSE, Damaris, TWIGGE-MOLECEY, Amy, « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2010

² TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2010

³ TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2010, p.129

⁴ TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2010, p.130

B) La mixité sociale, une condition du vivre-ensemble ?

Fruit d'une réelle volonté de vivre-ensemble ou bien un produit de la ville néolibérale ?

Selon l'urbaniste François Valegeas, la mixité sociale peut être parfois abusée par les politiques publiques¹. Il dénonce l'utilisation exagérée de ce terme par les acteurs publics qui se servent de la mixité sociale comme un argument politique de la ville durable. Toujours selon l'urbaniste, les politiques publiques seraient conscientes des effets négatifs de la mixité sociale. Ils pourraient s'en servir comme un atout politique pour favoriser le phénomène de gentrification et ainsi accroître la croissance de leur ville¹. D'autres chercheurs dénoncent ce phénomène comme Anne Clerval. Cette dernière met en avant la volonté des villes d'embellir leur image et de valoriser leur patrimoine culturel grâce au processus de gentrification². De ce fait, les villes construisent un paysage urbain pouvant plaire plus particulièrement aux classes moyennes et supérieures. Les écoquartiers comme Ginko peuvent être concernés par cette planification urbaine et politique. Ce phénomène peut être contradictoire aux objectifs de mixité sociale.

Par ailleurs, dans les écoquartiers tel que Ginko, la mise en œuvre de logements dits "accessibles" au travers de l'idée d'une mixité sociale est à étudier avec précaution. Pour l'urbaniste François Mancebo, il constate une hausse des prix non-négligeables sur les loyers et sur les prix d'achat des logements. Cette dernière peut s'expliquer d'une part, par le coût de la construction d'un logement dans un écoquartier³. Le cahier des charges est tellement strict que les promoteurs se permettent des marges supplémentaires. De ce fait, sa valeur sur le marché en tant que logement neuf n'est plus la même que celle d'un logement ancien. D'autre part, elle peut se justifier par un déséquilibre entre l'offre et la demande³. Les logements proposés sont limités et très demandés, entraînant une explosion du prix au m². Par conséquent, les écoquartiers semblent être en proie aux investisseurs qui se servent des logements comme un système d'investissement immobilier⁴. C'est pourquoi, comme le dit Yvette Veyret, les prix du marché immobilier sont un « indicateur des logiques de production des inégalités⁵ ». Ainsi, au lieu de préserver des logements accessibles, on produit l'effet inverse. De plus, la construction de logements neufs peut également engendrer

une « pression immobilière¹ » sur les logements des plus défavorisés. Par exemple, cela peut être le cas avec le nouveau quartier de Ginko. La mixité est souvent confondue avec le droit au logement, qui a des valeurs lui constitutionnelles, le droit d'avoir un toit. Les politiciens relient souvent le droit au logement avec le droit à la ville : « pour que le droit au logement soit respecté partout, il faut que le logement social ne soit absent nulle part² ». Ainsi, la difficulté pour les constructeurs de la ville c'est de trouver un juste équilibre entre le prix des logements et l'accessibilité de ces derniers. En sachant, que le passage de l'un à l'autre est mince. C'est donc à partir de ces réflexions, de ces enjeux et de ces objectifs, que la ville de Bordeaux va tenter de concilier ces enjeux économiques et sociaux avec ceux de la ville durable.



Fig. 14 : Dessin satirique de la mixité sociale n°4
Dessin réalisé par Etienne Giogetti lors d'un débat sur la mixité sociale

¹ VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », Lien social et Politiques, n°77, 2016

² CLERVAL, Anne, FLEURY, Antoine, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », L'espace Politique, n°8, 2009

³ MANCIBO, François, « La ville durable est-elle soluble dans le changement climatique ? », Environnement urbain, volume 5, 2011

⁴ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011

⁵ VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, *Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, Autrement, 2011, p.26

¹ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011, p.198

² GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », Espaces et Sociétés, n°140-141, 2011, p.30

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

Chap.1 Les stratégies et les politiques publiques de Bordeaux

À l'échelle de Bordeaux métropole, la mixité sociale s'applique à travers les divers documents réglementaires tel que le Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat » du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole. Ces programmes structurent la stratégie d'habitat sur le territoire métropolitain et oriente tous les nouveaux projets de logements collectifs basés sur le principe de l'égalité. Car l'enjeu est grand, la Gironde connaît une forte croissance démographique ayant des conséquences directes sur le nombre d'habitant dans l'agglomération bordelaise. Cette dernière connaît une augmentation depuis les années 2000. Bien que le nombre d'habitant au sein de la métropole augmente, la hausse démographique girondine se localise principalement en dehors de la métropole, sur sa périphérie. Ce phénomène peut générer un déséquilibre sur le territoire girondin et aggraver les conséquences de l'étalement urbain¹. Pour la métropole, le but est donc de recentrer son territoire au sein de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB). Pour cela des objectifs de croissance sont fixés, un million d'habitant pour 2030 contre 700 000 habitants en 2006 selon les sources de l'Insee¹ (voir fig.15).

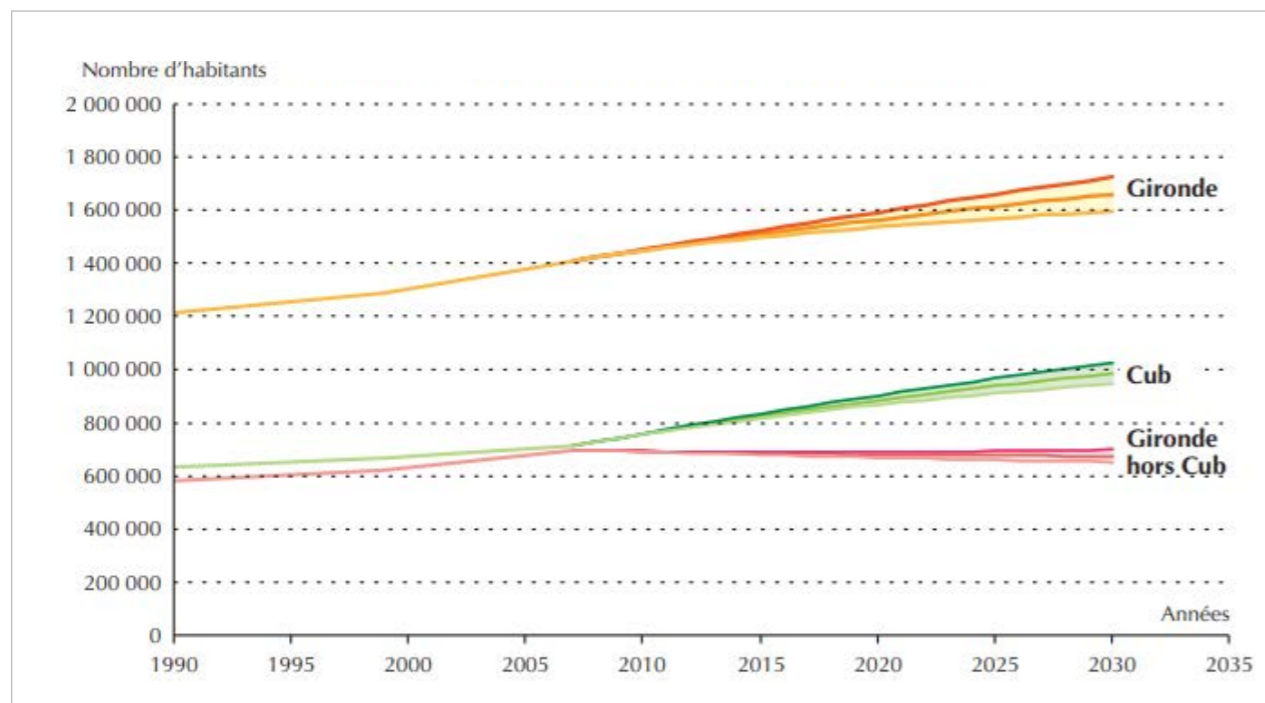


Fig. 15 : Projections démographiques à l'horizon 2030
NADEAU, Élisabeth, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine », Le Quatre pages Insee Aquitaine, n°209, septembre 2013

¹ NADEAU, Élisabeth, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine », Le Quatre pages Insee Aquitaine, n°209, septembre 2013

De ces projections démographiques, la CUB se fixe les objectifs suivants¹:

- Attirer les nouveaux habitants en développant des offres et des infrastructures idéales pour les accueillir et les retenir.
- Répondre et anticiper la demande croissante en logement adapté et abordable

Dans les nouveaux programmes urbains, les élus insistent sur la nécessité de répondre aux besoins en hébergement, de favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain tout en répondant aux enjeux écologiques. À partir de cela, la CUB lance des appels à projets innovants. Le but est de renouveler les pratiques de l'urbanisme et de repenser la manière d'habiter.

C'est ainsi que, depuis le début des années 2000, l'agglomération bordelaise montre ses grandes ambitions, produire une métropole durable aux horizons de 2030, où chacun aurait un cadre de vie de "grande qualité"². Alain Juppé, en tant que maire, avait exprimé sa volonté de devenir une ville pilote, celle qui montre l'exemple à l'échelle nationale. Pour participer activement à son évolution et à son attractivité, cela passerait selon lui par le logement, car c'est « le lieu de vie par excellence² ». L'enjeu est de produire la ville par le biais d'une grande diversité d'acteurs. Les habitants, les architectes, les urbanistes, les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers, les associations, tous sont amenés à répondre selon leurs compétences au grand défi lancé par la métropole. La ville s'investit ainsi dans de grands projets urbains, repensant sa manière de concevoir et de penser la ville tout en répondant aux grands enjeux auxquels elle doit faire face. C'est à partir de ces grandes ambitions urbaines que le premier éco-quartier de Bordeaux, Ginko, est né.

¹ NADEAU, Élisabeth, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine », Le Quatre pages Insee Aquitaine, n°209, septembre 2013

² LARUÉ-CHARLUS, Michèle, Habiter Bordeaux : la ville action, Bordeaux, Direction générale de l'aménagement de la ville de Bordeaux, 2011

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

Chap.2 Bordeaux Nord, théâtre de renouvellements urbains expérimentaux

Ginko, c'est 40 ans d'urbanisme bordelais, situé au Nord-Est de la ville de Bordeaux, dans le secteur dit de Bordeaux Maritime. Ce territoire fait partie des secteurs stratégiques de la ville¹. La réalisation de cette Zac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux Maritime. Depuis la fin du XIXe siècle, la partie Nord était un quartier dédié aux activités commerciales et portuaires. Ce morceau de la ville était considéré comme les coulisses de Bordeaux, elle y met tout ce qu'il y a de plus "ingrats"¹: les logements ouvriers, les activités portuaires, les activités militaires... Les secteurs industriels fleurissent, avec le développement des quartiers de Bacalan ou des bassins à flots. C'est à la deuxième moitié du XXe siècle, que Bordeaux Nord connaît un déclin de l'activité portuaire historique. Le territoire traverse alors une crise économique de grande ampleur et perd son identité territoriale.

De marais à entrée

C'est alors qu'au début des années 1950, la présence de grandes étendues de marais et les fortes inondations qui touchent le territoire de Bordeaux Nord incitent la municipalité à mener une grande politique de salubrité publique par une action d'assainissement d'envergure. En 1958, la municipalité bordelaise se rend propriétaire d'un vaste espace inondable de 1 000 hectares au Nord de la ville. Le marais est asséché l'année suivante, un lac artificiel de 160 hectares est construit et les terres sont surélevées. Tout ceci permet de dégager de grandes emprises foncières constructibles. Cette opportunité est alors saisie par la ville pour développer des projets ambitieux répondant aux besoins d'expansion économique et démographique de l'époque.

Une utopie urbaine

Ainsi, le Nord de Bordeaux est devenu le territoire d'innovation urbanistique des années 60-70. La ville y a posé historiquement les principes fondateurs d'un quartier nouveau : être une « vitrine¹ » moderne. Elle y développe des habitats de nouvelle génération tout en créant de nouveaux équipements. En 1966, un concours d'urbanisme est lancé, l'architecte Xavier Arsène-Henry en est le lauréat. Son idée était très ambitieuse. Dans ses dessins, il a imaginé un grand parc urbain, mêlant habitat et équipements sur le thème « La ville dans la nature, la nature dans la ville² ».

¹ Enquête A'urba, Etude de programmation urbaine - Scénario de programmation, Bordeaux, 2015

² Sud-Ouest, Cinquante ans pour créer un quartier, 2013

Les aubiers, essai raté de Ginko

Cependant, Ginko n'est pas le premier quartier né de ce rêve urbain, il y a eu les Aubiers en 1971. Dans un cadre de verdure, les Aubiers étaient présentés comme l'image d'un quartier moderne proposant tout le confort dont pouvaient avoir besoin les habitants. C'est dans cette idée de renouvellement urbain, que le quartier devait représenter la nouvelle image de l'urbanisme Bordelais, pouvant servir plus tard de référence comme Ginko. Pourtant, première clairière réalisée sur le modèle d'aménagement originel, elle devient le symbole d'un projet de quartier inachevé. Les chocs pétroliers successifs de 1973 et 1975 auront raison de l'ambitieux programme.

Une nouvelle expérimentation

Malgré l'échec des Aubiers, le lac devient un lieu incontournable de Bordeaux, des activités nautiques s'y développent et se transforment en lieu d'escapade le temps d'un week-end pour les habitants du centre ville. Cette région unique dans la métropole bordelaise permet de développer des projets tout aussi ambitieux et de prolonger cette idée de vie respectueuse de l'environnement. C'est un lieu propice aux nouveaux projets proposant de nouvelles formes d'habiter, propice au vivre-ensemble. C'est donc, 40 ans plus tard, que le projet initial évolue intégrant les nouveaux enjeux du XXIème siècle, avec la construction de l'éco-quartier Ginko.

C'est ainsi que se poursuivent les nouvelles expérimentations urbaines dans l'histoire de Bordeaux Nord, au travers du premier éco-quartier de Bordeaux, développant les principes de la ville durable (voir fig.16). L'éco-quartier Ginko ne serait, selon Bernard Blanc, que la continuité de la ville verte commencée par les Aubiers avec les enjeux écologiques en plus.



Fig. 16 : Plan de Bordeaux Lac et des Bassins à flots avec Ginko
NAMIAS, Olivier, *Ecoquartiers*, Paris, Editions PC, 2011

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux



1956



1965



1976



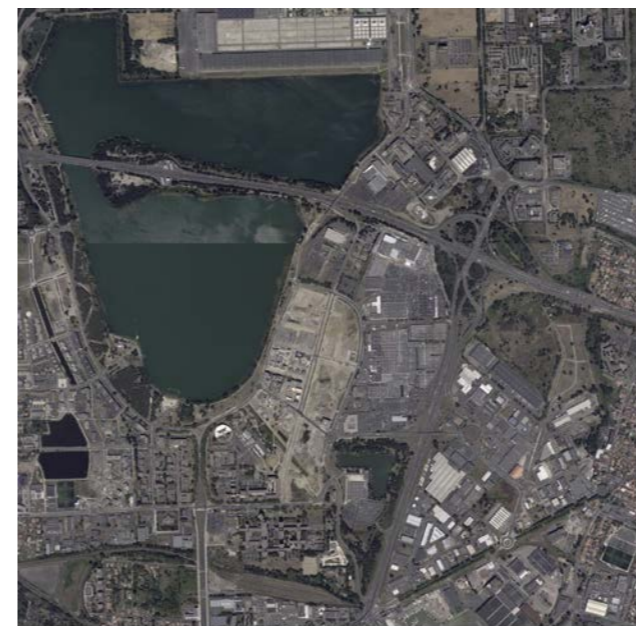
1985



1996



2005



2012



2018

Fig. 17 : Chrono lac
Source : Geoportail, Remonter le temps

L'aménagement de Bordeaux lac s'est fait en 50-60 ans, c'est un secteur relativement jeune. Tout d'abord entre 1950 et 1960, c'est le lac artificiel, le pont d'Aquitaine et la salle des expos qui voient le jour, ils sont les éléments fondateurs du fonctionnement du Lac. Entre 1970 et 1980, l'axe principal est créé qui relie Bordeaux lac à la rocade et le premier quartier est construit les aubiers. Jusque là, il est un peu tout seul. Entre 1980 et 1990, la zone commerciale, des équipements publics apparaissent comme le vélodrome, le palais des congrès, l'aménagement de la ZAC Tasta débute.

Entre 1990 et 2000, l'extension urbaine continue. Entre 2000 et 2010 l'aménagement de la ZAC se poursuit et c'est l'ouverture d'un casino. Et enfin entre 2010 et 2020, apparaît le nouveau stade le Matmut et le premier quartier écologique Ginko. On constate donc que l'aménagement de Bordeaux lac s'est fait petit à petit et principalement par îlot.

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

Chap.3 Ginko, un modèle urbain, architectural, écologique et social

Ginko est le premier éco-quartier de Bordeaux. Le projet est marqué par une volonté d'en faire, un quartier exemplaire¹, notamment en matière de développement durable, selon l'ancien maire Alain Juppé. En 2006, la conception de cette grande opération publique a été pour la première fois confiée à un aménageur privé, Bouygues immobilier. Cette nouveauté entraîne, une nouvelle forme de collaboration et de fabrication du territoire entre un commanditaire public, la ville de Bordeaux et un maître d'ouvrage privé, Bouygues Immobilier. Selon l'urbaniste de l'a'urba, « Ginko était l'opportunité de travailler avec un aménageur privé avec des objectifs publics² ». Cette forme de collaboration est permise depuis la modification du droit de l'urbanisme en 2005³. Les collectivités locales sont ainsi obligées de mettre en concurrence les droits de transmission des contrats de concessions pour les opérations d'aménagements. Ces derniers étaient jusque-là systématiquement attribués à des entreprises publiques. Lorsqu'une entreprise est en charge d'une concession, qu'elle soit public ou privée, elle est responsable de l'aménagement du terrain. Cela comprend, la maîtrise du foncier et sa viabilisation, la création des espaces publics et la gestion des travaux architecturaux et urbains.

L'évolution de ce contrat, permet donc aux aménageurs privés de découvrir de nouvelles compétences et d'aller au-delà de leur mission habituelle. C'est pourquoi attiré par les valeurs de l'éco-quartier, Bouygues Immobilier a fait le choix de participer à la conception de Ginko. Pour le promoteur, l'éco-quartier est un de ces projets phares dans son portfolio. Il est, selon le président-directeur général de Bouygues immobilier, un exemple d'une nouvelle manière de réaliser un projet d'ordre public dans la ville¹. L'ambition principale de l'entreprise est de répondre à l'évolution des villes et aux besoins des habitants. Cela passe donc par une politique de mixité qu'elle soit fonctionnelle, sociale, intergénérationnelle ou architecturale... C'est donc avec la ville que l'aménageur privé propose un projet ambitieux, expérimentant les principes de la ville durable.

Selon l'ancien directeur des aménagements de Ginko, Bouygues immobilier a considéré le projet sur deux principaux volets, avec d'un côté le développement durable et de l'autre la démarche sociétale⁴.

¹ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014

² Entretien avec un urbaniste de l'a'urba

³ IDT, Joël, « Nouvelle place des entreprises publiques locales », *La Revue Foncière / Associations Foncières en débat*, n°6, juillet 2015

⁴ Entretien avec le directeur des aménagements de Ginko chez Bouygues immobilier

La démarche environnementale de Ginko par Bouygues Immobilier

Afin de faire face aux enjeux écologiques, le projet préserve la biodiversité, des venelles vertes sont créées, dont une grande qui est bordée d'un canal. Chacune d'entre elles relie les différents îlots privés et paysagés que compose le quartier. Il développe également les mobilités douces et les transports en commun avec notamment la mise en place du tramway. Ce dernier est disposé comme la colonne vertébrale du quartier, le traversant du Nord au Sud, il permet de relier Ginko au centre-ville en 15 minutes.

« Il y a une grande qualité de vie à Ginko, avec le grand parc du lac, des venelles qui permettent de se déplacer dans toute la ville, on peut tout faire à pieds, le gymnase, à Auchan, vous pouvez vivre sans voiture, vous avez tout⁴ »

L'architecture bioclimatique est également mise en avant, avec des bâtiments à faible consommation et l'utilisation des ressources renouvelables pour alimenter le quartier en énergie. Une chaufferie biomasse alimentent les habitations participant ainsi à la préservation de l'environnement.

« On voulait valoriser cette action parce qu'à travers de projet, on y croyait⁴ »

Dans ces démarches, porté par les valeurs de Ginko, l'aménageur privé s'est grandement investi et à développer le plus possible l'éco-quartier dans son projet de ville durable.



Fig. 18 : Vue aérienne du quartier Ginko
Source : Google earth

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

Au final, l'écoquartier est un immense parc urbain¹, qui se développe entre le lac de Bordeaux et le boulevard Aliénor d'Aquitaine. Sur le plan, Ginko a été dessinée autour de la ligne de tramway et d'un deuxième grand axe reliant les berges du lac et le centre commercial à l'Est. Ces derniers servent de points de liaisons entre le quartier et ses voisins, le reliant ainsi avec le lac à l'ouest, les Aubiers au sud et le grand centre commercial de Bordeaux lac à l'est. Autour de ces axes, Ginko se structure en 6 macro-îlots. Chacun est divisé selon une trame secondaire avec des venelles et des voiries à faible trafic.

Dans chacun des îlots, il y a une grande diversité architecturale, on mélange les logements collectifs, les résidences individuelles et les équipements publics. Ce mode de construction permet d'encourager les rencontres entre les personnes aux différents parcours résidentiels et ainsi de favoriser la mixité sociale. À l'intérieur des îlots et à l'extérieur, des espaces végétalisés continuent parcourent tout le quartier et le relie au lac.

De plus, selon une urbaniste de l'a'urba, il y a deux autres choses marquantes à noter. La première, c'est sa densité, avec 220 habitants à l'hectare contre 150 en moyenne à Bordeaux. Ginko est volontairement dense, pour répondre aux enjeux écologiques et également aux besoins en logement². La deuxième, c'est la part de logements sociaux plus élevée dans le quartier avec 35% sur la zone², répondant aux objectifs du plan local de l'habitat (PLH). Bordeaux est une commune déficitaire en termes de logements sociaux qui sont à 18%² en moyenne au lieu de 25% selon la loi SRU. Ce déficit est donc rattrapé grâce aux nouvelles constructions de logements à Bordeaux, qui ont toutes au moins une part de 30% de logements sociaux. Celle de Ginko est donc volontairement plus forte.

Ainsi, d'un point de vue urbain et architectural, le quartier se distingue par sa singularité paysagère et son ambition. Sur les pages suivantes quelques photos représentatives du quartier.



¹ Enquête A'urba, Etude de programmation urbaine - Scénario de programmation, Bordeaux, 2015

² Entretien avec une urbaniste de l'a'urba

Fig. 19 : Plan de Ginko
NAMIAS, Olivier, *Ecoquartiers*, Paris, Editions PC, 2011

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux



Fig. 20 : Passerelle traversant le canal de la lace Jean Cayrol, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 21 : Le canal de la place Jean Cayrol, 2022, Ginko
Photo personnelle

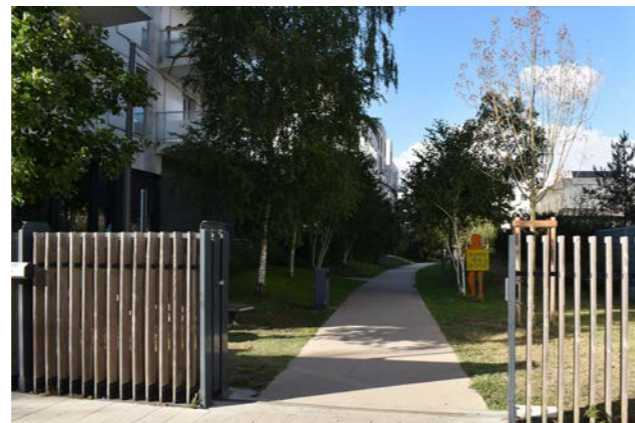


Fig. 22 : Une des venelles paysagère du quartier Ginko, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 23 : Espace de nature et de promenade, 2022, Ginko
Photo personnelle

Les qualités paysagères de Ginko

Nom du projet : Ginko

Origine du nom :

Le choix du nom de Ginko ne serait pas anodin. Son nom est issu d'un arbre connu pour sa résistance et sa longévité, le Ginkgo biloba. Ainsi, le nom symbolise la durabilité du quartier.

Superficie opération : 32 ha

Collectivité locale : Ville de Bordeaux, Direction générale de l'aménagement, Communauté Urbaine de Bordeaux

Maître d'ouvrage : Bouygues immobilier

Paysagiste : Signes

Démarrage des travaux : 2010

Clôture du projet : 2020

Emprise des sols réservée aux mobilités douces et aux plantations : 50%

Type de paysage :

- faune sauvage
- parc arboré
- venelles/places plantées et arborées

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

La diversité architecturale de Ginko

Architectes principaux :

- BLP & Associés
- L35, Devillers & Associés
- Dugravier + Semondès
- Squad Architectes
- Flint
- Nadau Architecture
- Cobe
- Landscale Architecture
- Tank et Maud Caubet Architectes

Nombre de logements : 2 700

Répartition type logement :

- Logements en accession libre : 44,9%
- Logements en accession sociale : 21,8%
- Logements locatifs conventionnés : 33,3%



Fig. 24 : Les immeubles sur le cours du Québec, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 25 : Les résidences individuelles, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 26 : D'autres immeubles sur le cours du Québec, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 27 : Les immeubles rue des Lendemains, 2022, Ginko
Photo personnelle

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux



Fig. 28 : L'espace commercial Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle

La diversité d'équipements et services publics

Coeur Ginko - Espace commercial :
2 rues commerçantes/1 marché

Nombre de commerces : 68

Équipements divers : aires de jeux, espaces verts, des places de parking en sous-sol



Fig. 29 : Les grandes enseignes de Coeur Ginko, 2022
Photo personnelle



Fig. 30 : La place du marché dans Coeur Ginko, 2022
Photo personnelle



Fig. 31 : Prendre le temps de se restaurer dans Coeur Ginko, 2022,
Photo personnelle

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux



Fig. 32 : Le gymnase Aubiers Ginko, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 33 : Le groupe scolaire Vaclav Havel, 2022, Ginko
Photo personnelle



Fig. 34 : Eglise Notre Dame du Lac
Photographe : Jean-François TREMEGE

La diversité d'équipements et services publics

Bureaux : 19 664 m²

Équipements publics : 14 247 m²

Transports :

50% des espaces de voiries consacrés aux modes doux et au tramway
Zone limitée à 30 km/h et 20 km/h dans les espaces de rencontres



Fig. 35 : L'arrêt Berges du lac, un arrêt très fréquenté, 2022, Ginko
Photo personnelle

PARTIE I /

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

La démarche sociétale de Ginko par Bouygues Immobilier

Dans le deuxième volet établi par le promoteur privé, il développe une démarche sociétale. Mis en avant comme indissociable au projet : « le lien social sinon rien¹ », il est le fondement de l'éco-quartier pour Bouygues immobilier, la ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux. Les objectifs sont de veiller à l'intégration de nouveaux quartiers dans la ville, de privilégier une diversification de l'offre au profit de tous, de promouvoir des logements durables et à haute qualité d'usage². Tout ceci, contribue à l'élaboration d'une dynamique sociale unique au sein du quartier avec toutes les conditions idéales pour la création du lien social.

Ce projet, porteur d'une nouvelle vision de vie, est considéré par sa taille et son ambition comme « un véritable laboratoire³ ». De nombreuses expérimentations, notamment d'un point de vue sociales, sont effectuées. Selon l'ancien directeur des aménagements de Ginko, ces démarches sociétales pouvaient se faire sur plusieurs points. Une d'entre elle avait l'objectif de créer du lien social entre les habitants de Ginko et ceux des Aubiers du lac.

« Ce sont des habitants qui habitent là depuis 40 ans (en 2010), qui ont été très longtemps isolés jusqu'à l'arrivée du tram, on ne va pas construire un nouveau quartier sans qu'il est de lien avec eux, le lien pouvait être économique démarche par l'emploi entre les habitants, par les associations du quartier comme les associations sportives ou via l'éducation avec l'école...⁴ »

Un de leur projet a été de lancer un repas de quartier tous les mois dans les Aubiers. La cuisine était préparée par les habitants des Aubiers pour faire profiter de leurs talents culinaires à ceux de Ginko. Cette démarche permettait d'une part de créer des liens sociaux entre les deux quartiers, mais en même temps d'inciter à une valorisation professionnelle. L'objectif était aussi de faire embaucher ces personnes par le biais d'un partenariat avec la maison de l'emploi. Le projet était également en relation avec la région, la métropole, la ville, les services, acteurs sociaux du quartier des Aubiers et Bouygues immobilier. Sur la première édition, sur les douze participants, huit sont rentrés dans le marché de l'emploi. Selon l'ancien directeur des aménagements de Ginko « c'était une grande réussite⁴ ». Malheureusement, cette expérience n'a pas

¹ TA NINGA, Mila, Le quartier Ginko veut créer du lien social avec les Aubiers, France Bleu Gironde Bleu, 2013

² Enquête A'urba, Etude de programmation urbaine - Scénario de programmation, Bordeaux, 2015

³ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.48

⁴ Entretien avec le directeur des aménagements de Ginko chez Bouygues immobilier

duré plus de deux ans, car peu d'entreprises jouaient le jeu de la reconquête et les engagements des habitants s'affaiblissaient¹. Pourtant, la démarche a été récompensée par le trophée de l'emploi et a été reconnue sur le plan régional comme une démarche exemplaire. D'autres actions ont été menées, tels que le lancement d'un partenariat entre une entreprise de gardiennage dont le patron était des Aubiers. Ce dernier engageait des jeunes des Aubiers pour participer aux missions de surveillance sur Ginko. Pendant deux ans, lors de la phase chantier, ils ont assuré le gardiennage jour et nuit et ont ensuite fait la sécurité de tous les événements organisés pendant cinq ans. Il y a également eu des partenariats entre le directeur de l'école maternelle des Aubiers et le promoteur immobilier. Les jeunes élèves venaient planter les premiers arbres du parc Bühler, c'est également une autre forme de création de liens sociaux entre les Aubiers et Ginko.

Au-delà de ces activités établis entre ces deux quartiers, Bouygues immobilier a tenté pour la première fois en France l'ouverture d'une conciergerie de quartier (voir fig.36). Il s'agit selon l'ancien directeur des aménagements d'une opération « totalement expérimentale¹ ». À l'époque en l'absence de commerce, c'était l'idée d'offrir aux premiers habitants, des services de proximité sans qu'ils puissent se déplacer en voiture, comme chercher leur pain ou déposer un colis... C'était une des premières formes de structure mise en place pour créer de la vie, de l'animation et du lien social entre les habitants du quartier (voir fig.37).



Fig. 36 : La première conciergerie de l'éco-quartier 2014, Facebook Éco-quartier Ginko



Fig. 37 : Rencontre entre voisins organisée par le centre d'animation et la conciergerie 2014, Facebook Éco-quartier Ginko

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de Ginko chez Bouygues immobilier

C) Expérimenter la ville dans le cas de Bordeaux

Toutes ces initiatives et ces expérimentations sociales ont permis d'obtenir pour Bouygues Immobilier en 2011, le trophée de « la qualité sociale et économique » dans la catégorie « Trophées de l'aménagement au service de la collectivité »¹. Ce dernier est délivré par le syndicat des aménageurs lotisseurs donnant une visibilité au rôle des aménageurs dans la construction de la ville durable. Cette reconnaissance a permis de souligner l'engagement fort de l'aménageur dans les politiques et les démarches sociales du quartier.

Paradoxalement, comme l'évoque l'ancien directeur des aménagements « l'objectif n'était pas que ça perpétue, c'était faire plusieurs actions complémentaires qui touchaient des publics différents (enfants, parents, enseignants...)² ». Chaque année, ils ne développent pas les mêmes actions. Les événements ou les structures mis en oeuvre dans le quartier étaient des formes d'opérations temporaires qui devaient être approprié selon Bouygues Immobilier par les habitants. Ainsi, l'entreprise bien que son rôle ne soit qu'être un aménageur, semble avoir porté le plus loin possible le projet d'expérimentation sociale du quartier. Pour l'instant, Bouygues immobilier est concessionnaire de la ZAC, quand cette concession s'achèvera et sa mission avec, qu'advient-il du quartier ?

Pour permettre au futur éco-quartier de se projeter plus sereinement dans une vision à long terme, la ville de Bordeaux lance la démarche pour l'obtention du label ÉcoQuartier dès le début du projet. De cette manière, cela permet de certifier la qualité des aménagements du quartier et les dispositifs sociaux mis en place pour respecter les objectifs de la ville durable. Avec l'obtention d'un label à la clé, Ginko se démarque d'une part, des autres projets autoproclamés écoquartiers. D'autre part, il fait l'objet d'une revalorisation sur un territoire et devient un exemple significatif dans l'aménagement de la ville durable. Ce label est donc un support d'exemplarité, il permet de fixer les objectifs et de les ancrer dans la réalité.

Dans le référentiel national, on retrouve une partie évaluant l'éco-quartier sur son cadre de vie et ses usages. Dans le cas de Ginko, ce sont les usagers du quartier (commerçants, clients, promeneurs...) et la communauté bilobienne qui sont ciblés sur ce sujet. Lors de l'évaluation, ce sont ces quatre notions qui sont abordées : la diversité sociale, l'intimité, le vivre-ensemble et la solidarité. Dans le but d'obtenir le label, le quartier doit mettre en oeuvre les conditions nécessaires au vivre-ensemble et à la solidarité. Pour cela, le référentiel pose la question de la présence des espaces permettant d'offrir des opportunités d'interactions sociales aux usagers et aux habitants.

« En quoi les espaces publics jouent-ils leurs rôles en matière [...] de support du vivre-ensemble ?¹ »

Il pose également la question de ces liens avec les quartiers environnants et de son intégration dans le territoire.

« Quel est le fonctionnement social de l'Éco-Quartier, quels sont les liens avec les territoires environnants ?² »

Toutes ces questions serviront à valider l'étape quatre du label EcoQuartier, trois ans après la fin de la livraison de Ginko. Ce sont ces dernières qui vont m'ont servi de base à mes réflexions dans mon enquête, confronter les objectifs du vivre-ensemble à la réalité du terrain pouvant être plus complexe qu'il ne paraît. Ginko est-il vraiment un quartier singulier aux qualités de vie singulières ou bien est-il devenu identique à n'importe quel autre quartier de Bordeaux, avec ses problèmes d'entente entre le voisinage, le développement du phénomène d'entre-soi...

Néanmoins, Ginko a en attendant obtenu l'étape trois du label. Par cette reconnaissance, le quartier n'est plus considéré comme un simple effet de mode, mais proposerait bien une vision singulière et concrète d'habiter la ville. Par ailleurs, Ginko a reçu quelques autres prix complémentaires tels que le prix de la sobriété énergétique et des énergies renouvelables du concours Eco-quartier décerné en 2009 par le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer. Mais encore le trophée de la qualité sociale et économique dans le cadre des trophées de l'aménagement décernés par le SNAL (2011) et lauréat de la mention « engagé dans la labellisation³ ». Toutes ces reconnaissances sont des preuves supplémentaires de la qualité des aménagements de l'opération Ginko.

Ainsi, sur le papier, l'exemplarité des écoquartiers ne fait aucun doute, néanmoins s'arrêter là serait une erreur. Il est nécessaire de confronter les objectifs fixés au terrain et au temps.

¹ Site internet Bouygues Immobilier

² Entretien avec le directeur des aménagements de Ginko chez Bouygues immobilier

¹ référentiel national pour l'évaluation des Écoquartiers tome 2, 2018, p.25

² référentiel national pour l'évaluation des Écoquartiers tome 2, 2018, p.22

³ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.47



Fig. 38 : Le canal principal de la place Jean Cayrol
Photo extraite d'un article Lemoniteur, 2021, Ginko

Partie II/

Le vivre-ensemble supposé des écoquartiers,
une expérimentation sociale limitée

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Chap.1 Un quartier partiellement intégré dans son tissu urbain

Un des critères pour décerner le label de certification EcoQuartier est la qualité d'insertion urbaine et paysagère du quartier. À cela, dans le référentiel national servant d'outil d'évaluation pour les éco-quartiers, une des questions posées est la suivante :

Quel est le fonctionnement social de l'ÉcoQuartier, quels sont les liens avec les territoires environnants ?¹

En effet, veiller à l'intégration du quartier dans son environnement est primordial selon les critères de la ville durable. Selon Gilles Debizet, la nécessité de s'intégrer dans la ville existante semble être capitale pour garantir la création de liens sociaux durables² dans le quartier. Si ce travail de connexion urbaine ne se fait pas au préalable, il peut être exclu de la dynamique de développement de son territoire. Par conséquent, le quartier ne développerait aucun lien avec les quartiers environnants. De plus, l'exclusion territoriale peut engendrer des problèmes dans l'accès à l'emploi, aux infrastructures publiques²... Tel a été le cas avec notamment le quartier des Aubiers. Ce territoire qui devait être la porte ouverte à une nouvelle vision de la ville, s'est retrouvé isolé du territoire. Il semble avoir été considéré comme un "échec" par les acteurs de la ville³ qui tentent encore aujourd'hui de le désenclaver. Ainsi, pour éviter cet enclavement socio-spatial, dans les objectifs de la ville durable, l'intégration des nouveaux quartiers se fait par la création de multiples réseaux que ce soit urbains, paysagers ou encore sociaux.

Selon Yvette Veyret, pour répondre à ces objectifs, il faut sortir de l'enclavement

« Si les nouveaux quartiers qu'on construit sont vraiment des écoquartiers, et qu'ils développent du lien social, ils ne devraient pas se limiter à leur seule entité et devraient se raccrocher au reste.⁴ »

résidentielle et de cette forme d'entre soi⁵ que l'on observe dans certaines villes. C'est lutter contre les formes de gated communities avec des espaces privatisés et sécurisés par des digicodes. Pour privilégier le vivre-ensemble, la solidarité et la cohésion sociale, c'est plutôt imaginer un quartier qui soit ouvert à son environnement⁶. Dans le cas de l'éco-quartier Ginko, son intégration a été traitée de manière attentive par la ville de Bordeaux, Bouygues Immobilier et Aquitanis. Pour cela, trois stratégies ont été mises en place³ selon le directeur général d'Aquitaniis.

Première stratégie, connecter le quartier par le réseau routier

La première est la mise en place des grands axes routiers, traversant Ginko en son centre et bouclant sa périphérie. Cela permet de connecter matériellement le quartier au reste du territoire. De la sorte, il bénéficie directement de leurs activités économiques, sociales nécessaires à son évolution. Les habitants profitent ainsi, du pôle sportif au Nord du quartier tel que Matmut Atlantique, le vélodrome ou bien du pôle culturel avec le parc des expositions de Bordeaux, un vaste complexe dédié aux salons événementiels. Ils peuvent également disposer des espaces commerciaux à l'Est de Ginko (voir fig.38). De cette manière, le quartier évite une première forme d'exclusion sociale¹.



Fig. 39 : Carte de situation Ginko
Vue du ciel extraite de Géoportail

¹ CEREMA, Référentiel national pour l'évaluation des EcoQuartiers tome 2, p.21

² DEBIZET, Gilles, GODIER, Patrice, *Cahier Ramau 7 : Architecture et urbanisme durables, Modèles et savoirs*, Paris, Éditions de la Villette, 2015

³ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, *Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux*, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014

⁴ Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018, p.40

⁵ VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, *Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, Autrement, 2011

⁶ LAUNAY, Lydie, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

De plus, le quartier s'est construit autour de la ligne de tramway. Véritable colonne vertébrale, elle permet de relier Ginko avec le centre ville en à peine 15 minutes.

« Pour moi c'est super accessible, il y a le tram en bas des résidences qui emmènent dans l'hyper centre directement avec la ligne C. [...] C'est vraiment très pratique pour les transports par contre, on ne se sent pas isolé¹ »

Ainsi, sans même utiliser la voiture, les habitants disposent d'un moyen de transport à leur disposition, leur permettant de se déplacer et de rejoindre aisément le centre. Non seulement le tramway amène les habitants de Ginko au coeur de la ville de Bordeaux mais il apporte aussi des personnes extérieures à l'éco-quartier. Le tramway est donc un véritable lien entre le quartier et ses alentours. Cette connexion avec l'extérieur est particulièrement intense à proximité de la grande zone commerciale. Avec un arrêt de tramway juste en face de Coeur Ginko, le quartier est traversé régulièrement par des personnes extérieures à ce dernier. Ces dernières se rendent soit dans la zone commerciale de Ginko soit à celle qui est en face du quartier. Cette dernière regroupe parmi les plus grandes enseignes de la ville (IKEA, Auchan, Leroy Merlin...). Le week-end, c'est un flux permanent qui se développe entre Ginko et l'espace commercial de Bordeaux-Lac. Néanmoins, c'est l'unique connexion que peut avoir le quartier avec l'espace commerciale. Sur le reste la couture urbaine est plus brutale et moins traitée. Du côté de Ginko, les allées sont entretenues et large avec une architecture qui s'ouvre sur la rue. De l'autre côté, le trottoir semble être à peine aménagé et donne sur les arrières boutiques des commerces de Bordeaux-Lac (voir fig.39).



Fig. 40 : La limite entre l'éco-quartier et l'espace commercial
Photo extraite de Google maps

Par ailleurs, au Sud du quartier, cinturé par la grande avenue, il n'y a pas la même connexion. Que ce soit d'un point de vue des aménagements urbains, des activités implantées, ou des axes routiers, il n'y a pas de continuité entre les deux frontières. Il existe donc une vraie rupture entre l'éco-quartier et ses voisins du Nord (voir fig.40).



Fig. 41 : La limite entre l'éco-quartier et ses voisins au Nord, 2022, Ginko
Photo personnelle

Toutefois, cela semble évoluer. Récemment, des travaux pour des logements ont été lancés sur un des terrains voisins. Peut être que sur le long terme, l'axe central qui traverse Ginko sera prolongé au delà du quartier, le reliant à ses futurs voisins.

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Deuxième stratégie, la mise en place d'un grand parc urbain paysager

Dans la première maquette de Ginko réalisée par Bouygues immobilier, il y avait l'ambition de créer un « grand parc urbain¹ ». L'éco-quartier devait être une vaste espace urbain et paysager complètement ouvert. L'absence de clôtures et de portails permettait une circulation libre entre les différents espaces selon une urbaniste à l'a'urba. De cette manière, le quartier s'intégrait de façon naturelle avec son environnement tout en étant ouvert et accessible au plus grand nombre. Malheureusement pour des raisons de sécurité, le projet du parc est resté à l'état de rêve urbain¹. Néanmoins, une partie de l'idée a été conservée et a façonné l'image de Ginko.

Aujourd'hui, bien que les limites soient plus ou moins poreuses, la végétation est omniprésente. Elle constitue le fil rouge du quartier le reliant à son environnement extérieur. L'aménagement des espaces verts a été intégré dès le départ, dans l'idée que ces derniers soient « pensés autour de la nature² ». De ce fait, le quartier a notamment un lien très fort avec les berges du lac qui, combiné à la végétalisation des espaces extérieurs, constituent une transition naturelle entre les deux espaces. Les canaux sont les principaux liens paysagers entre les berges du lac et l'éco-quartier (voir fig.41).



Fig. 42 : Le canal de la rue des Hollandais bordant les petites maisons individuelles, 2022, Ginko
Photo personnelle

Les espaces paysager, en plus d'être un atout environnemental, ils semblent jouer aussi un rôle clé dans la vie sociale d'un quartier³. Pour l'écoquartier de Ginko, elle conduit à créer une atmosphère apaisante, plus chaleureuse. Il semblerait que cela diminue la perception de densité du quartier et permet son acceptation. De plus,

¹ Entretien avec une urbaniste de l'a'urba

² Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018, p.44

³ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, Habitat durable : approches critiques, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse , 2017

la nature est commune et accessible à tous. Elle serait un « activateur de comportements sociaux et écologiques¹ ». En effet, la présence de jardins, d'espaces végétalisés, semble participer à la cohabitation sociale et à l'exercice du vivre-ensemble. C'est de cette manière qu'a été pensé le parc Bühler. Il serait un moyen de constituer des liens entre les habitants du quartier des Aubiers et celui de Ginko². En effet, lors des premiers dessins du projet, l'éco-quartier a été pensé comme la « poursuite de la ville verte initiée par les Aubiers et le Lauzun³ » selon le directeur général d'Aquitainis. Ce sont ces espaces verts qui font le lien entre le quartier et son environnement. Les berges du lac, les Aubiers et Ginko semble faire partie d'une même unité verte. L'idée de créer un parc commun au deux quartiers, permet en théorie de privilégier la rencontre entre les habitants de ces derniers. Dans la stratégie d'aménagement du parc Bühler, ce sont les axes « usages récréatifs et nature⁴ » qui ont été choisis. Ainsi, le parc aurait été conçu comme un lieu de vie, de loisirs et de lien social. Il serait un moyen d'encourager le vivre-ensemble entre les habitants de Ginko et les Aubiers. Toutefois, dans la réalité, le parc n'est pas perçue de la même manière selon les personnes interrogées. Le parc Bühler ne semble pas être devenu le lieu de sociabilisation espéré par Bouygues immobilier.

« Le fait que l'on est des grands espaces verts aussi c'est vraiment du plus mais c'est vrai que je ne vais pas souvent au parc Bulher, je préfère aller ailleurs au lac.⁵ »

Cette préférence paraît être commune aux habitants des deux quartiers. C'est bien un parc apprécié par les riverains pour ses qualités paysagères, mais est peu fréquenté dans son usage. Les berges du lac restent plus attractifs pour les habitants.

« On y va régulièrement, surtout en ce moment ! Quand il fait beau, on a cette proximité lac nature qui est hyper agréable qui apporte un confort de vie qu'on a pas en centre-ville donc c'est ressourçant, reposant.⁵ »

Toutefois, les tentatives de création de liens entre les Aubiers et l'éco-quartier Ginko ne s'arrêtent pas qu'aux qualités paysagères. Bouygues immobilier a tenté de mettre en place d'autres liens entre les deux quartiers.

¹ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, Habitat durable : approches critiques, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse , 2017, p.48

² QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014

³ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.37

⁴ Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018, p.44

⁵ Entretien avec un habitant de Ginko

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Troisième stratégie, créer des liens avec les habitants hors quartier au travers des équipements publics communs.

Dans les objectifs de la ville durable et du vivre-ensemble, apporter des équipements publics pour préserver l'animation d'un quartier est primordial. En effet, selon l'urbaniste Jacques Debouverie, pour assurer le vivre-ensemble, il faudrait en plus du cadre de vie, garantir des services et des équipements à proximité¹. Ce sont des lieux permettant un épanouissement à la fois personnel et collectif. Ils répondent à des besoins que ce soit sportifs, médicaux, économiques ou sociaux. Encore une fois, « pour une ville où vivre-ensemble² », c'est ce qui peut permettre de renforcer la qualité de vie des habitants du quartier tout en favorisant le lien social au travers des activités proposées. Apporter ces équipements publics, c'est aussi éviter le phénomène de ville-dortoir, où chacun est enfermé chez soi avec une vie de quartier inexistante.

De plus, la présence de ces infrastructures à proximité contribue également à l'équité sociale, améliorant l'accessibilité des services publics à tous. Néanmoins, dans les objectifs du vivre-ensemble, la ville durable fait évoluer ces équipements publics. Les usages sont diversifiés pour s'adresser à une plus grande diversité d'individus. Nathalie Delattre, Maire adjoint de Bordeaux, conseillère à la Communauté urbaine de Bordeaux met également en avant cette idée de mixité programmatique, fonctionnelle, sociale, intergénérationnelle ou morphologique. Et détermine Ginko comme un exemple de durabilité à suivre. Elle assure que le quartier, notamment au travers de ses équipements publics, favorise les interactions sociales et « protège le bien-être de tous et de chacun³ ». C'est ainsi que pour multiplier les liens sociaux entre les Aubiers et Ginko, plusieurs infrastructures sont mises en commun tels que le gymnase, la maison polyvalente Sarah-Bernhardt, le centre d'animation du lac, la bibliothèque municipale ou encore l'école Vaclav Havel.

Cependant, cette mutualisation des équipements et l'aménagement pouvant avoir autour n'est pas toujours bien exécuté. Ces derniers, au lieu de promouvoir l'unité, peuvent accentuer les inégalités entre les deux quartiers. C'est le cas par exemple du gymnase Aubiers-Ginko. Comme le signifie son nom, l'idée est de connecter matériellement les deux quartiers au travers d'un équipement sportif commun. Seulement, il y a quelques contradictions observées, pouvant mettre à mal les principes de vivre-ensemble entre les deux quartiers. En effet, malgré la volonté d'atténuer la frontière entre Ginko et les Aubiers, cette dernière reste toujours visible. D'une part, avec l'opposition architecturale frappante entre les deux quartiers. D'un côté les grandes barres d'im-

meubles se répétant à l'infini et se juxtaposant les uns à côté des autres. Une architecture qui a été pensée dans une logique d'économie de construit, s'oppose d'autre part à l'extravagance et l'innovation architecturale de Ginko (voir fig.42).



Fig. 43 : Le gymnase comme point de liaison entre les Aubiers et Ginko, 2022, Ginko
Photo personnelle

Cette opposition architecturale peut être perçue comme une provocation directe chez les habitants des Aubiers. L'enquête menée par l'a'urba a révélé en 2018 des sentiments de jalousie et de colère auprès des habitants des Aubiers¹. Cette colère peut être d'autant plus justifiée si l'aménagement urbain et paysager est différencié. Du côté de l'éco-quartier, les trottoirs sont propres, larges bordés d'une végétation bien entretenue (gazon fraîchement tondu, les buissons taillés...). Alors que de l'autre côté de la route, du côté des Aubiers, ce n'est pas la même histoire. Bien que le trottoir soit pavé, il est plus étroit et est mal entretenu.

¹ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018

² DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018, p.7

³ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.10

¹ Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

La végétation est moins bien entretenue et grimpe sur l'immeuble (voir fig.43). Pourtant, dans les principes de la mixité sociale, il est important de maintenir une égalité visuelle dans le traitement d'un aménagement extérieur¹. À l'inverse, cela peut être dénigrant pour les catégories les plus défavorisées. C'est le cas de Ginko, le traitement paysager paraît marquer les différences entre l'éco-quartier et le quartier des Aubiers. Ces derniers ne semble pas avoir le même accès ni le même le droit dans les politiques d'aménagements urbains. Pour certains de ses habitants, cela semble être perçu comme un genre de mépris². Cette forme d'inégalité contredit les objectifs d'intégration du quartier avec son environnement et les habitants extérieurs. De ce fait, les sentiments de colère et de jalousie peuvent devenir néfastes au vivre-ensemble du quartier et ternissent les liens entre les deux quartiers.

Toutefois, pour d'autres équipements, l'aménagement architectural et urbain fonctionne très bien et est intégré dans le quotidien des habitants des deux quartiers. C'est le cas du centre d'animation Sarah Bernhardt. Installé dans l'éco-quartier, c'est un lieu qui contribue à l'animation des deux quartiers voisins. Des activités sont organisées à la fois pour les enfants, mais aussi pour les adultes comme des ateliers de couture ou encore de cuisine. Adaptant ces tarifs d'inscription selon les revenus, ces activités contribuent à la création de liens sociaux entre chaque habitant des quartiers.

Ainsi, dans les objectifs de la ville durable et du vivre-ensemble, l'intégration sociale d'un quartier passe par son insertion dans la ville. Selon la manière dont s'est fait, cela peut avoir des répercussions positives ou négatives sur la vie sociale du quartier. Cependant, cela ne suffit pas pour atteindre les objectifs. Afin que Ginko vive le mieux possible, il est aussi nécessaire de veiller à l'intégration et à la cohabitation interne du quartier. Or, les difficultés d'établir des liens avec les Aubiers se retrouvent également au sein de l'éco-quartier, entre les habitants eux-mêmes.

GINKO

AUBIERS



Fig. 44 : Comparatif du traitement de sol selon côté Ginko ou côté Aubiers, 2022, Ginko
Photo personnelle

¹ LEMIEUX, Sylvie, Mixité sociale : réussir le mélange, vol.31 n°1, Printemps 2020, URL : <https://www.oaq.com/article-magazine/mixite-sociale-reussir-le-melange/>

² Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Chap.2 Une cohabitation culturelle et sociale compliquée, entre préjugés et stigmatisations

Dans l'écoquartier Ginko, pour respecter les objectifs de mixité sociale, la pluralité du type de logements est un moyen d'assurer une diversité sociale au sein du quartier¹ puisque « la notion de mixité se rapporte explicitement à la répartition différentielle dans l'espace urbain des différentes catégories de population (classes, ethnies, genres, générations)² ». C'est pourquoi il est important, pour garantir une certaine mixité sociale, de veiller à la diversité de l'offre en logement tout en variant les acteurs (bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, élus...). Au sein de Ginko, il existe une grande diversité de logements et donc de profils d'habitant, propriétaires occupants, locataires, ou encore locataires sociaux et d'accessions sociales.

Cependant, la ville de Bordeaux est déficitaire en termes de logements sociaux. Son taux est de 18% de logement social sur son parc de logement au lieu de 25%³, comme exigé par la loi SRU. Par conséquent, la ville essaye de compenser ce manquement en imposant un part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes nouvelles constructions³. C'est pourquoi, en réponse aux objectifs du plan local de l'habitat (PLH), l'écoquartier Ginko possède un pourcentage de logements sociaux plus élevé que la moyenne, avec 29% au total³. Pour le reste, la majorité sont en accession libre, d'autres sont en accession maîtrisée et d'accession sociale ou encore en chambres en résidences (voir fig.44).

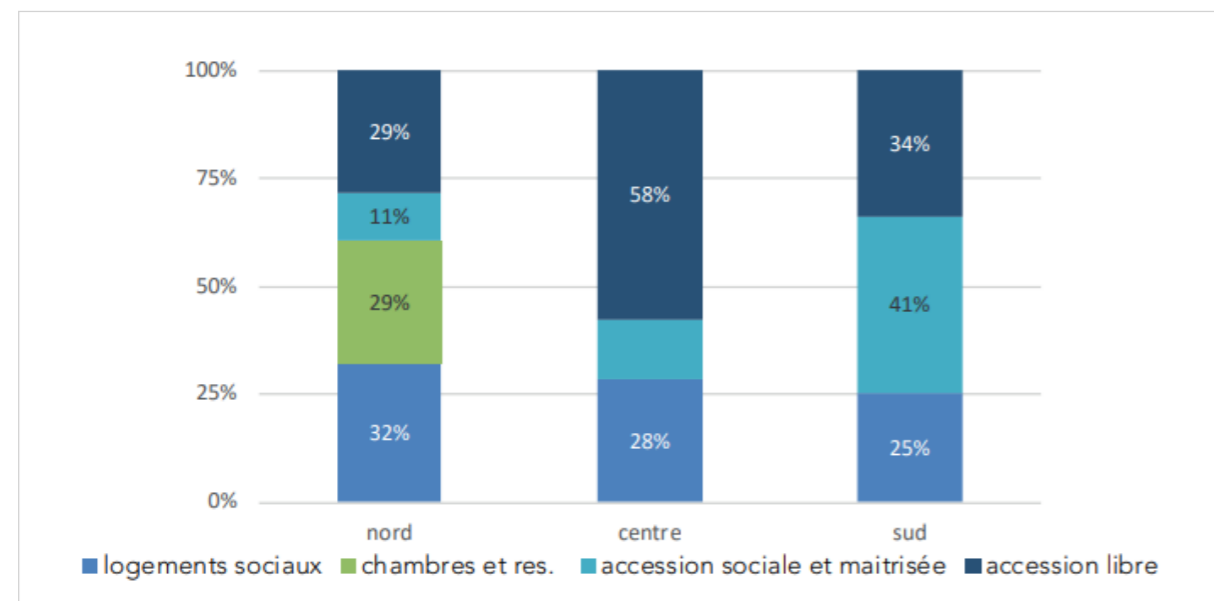


Fig. 45 : Typologie des logements en trois secteurs sur Ginko en 2017
Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018

Comme le démontre ce graphique, la mixité résidentielle se traduit à la fois à l'échelle du quartier, mais également sur celle d'un îlot. De ce fait, Ginko est divisé en plusieurs parties. Le secteur Nord est attribué majoritairement à l'offre en chambres et en résidences. Alors qu'au Sud, les îlots sont plus orientés sur l'accession sociale et maîtrisée. Et enfin, la partie centrale comporte principalement des logements en accession libre. Il y a donc différents types d'habitat correspondant à autant de types de revenus dans la société. C'est de cette manière, que l'on pourrait atteindre les objectifs de mixité sociale¹ selon la sociologue Launay Lydie, qui serait une des conditions du vivre-ensemble.

Ainsi, savoir créer de la mixité que ce soit par les logements, les services ou encore par les équipements semble être acquise. Les conditions nécessaires et favorables au vivre-ensemble semblent être réunies, toutefois cela ne peut être suffisant. Puisque la mixité sociale n'est pas perçue ni vécue de la même manière par les acteurs politiques de la ville que par les habitants. Dans le quartier de Ginko, l'enquête réalisée par l'a'urba et les habitants rencontrés, révèlent des tensions entre voisins. Pourtant, l'objectif de la mixité dans la ville durable, c'est de permettre le plus possible la cohabitation entre plusieurs individus aux origines culturelles, économiques et sociales différentes. Or, la mixité sociale représente aussi un équilibre social fragile. C'est l'intégration des catégories sociales en difficultés parmi d'autres pour mieux les intégrer dans la société. Seulement, cela inclut de partir du principe que la population habitante va réagir d'une manière spécifique et attendue. Il aurait été préférable que cette mixité sociale fonctionne telle qu'elle a été imaginée, que les habitants se mélangent et se rencontrent, mais cela ne se produit pas exactement. C'est une des injonctions des objectifs de la ville durable avec ceux du vivre-ensemble selon Philippe Genestier². Imposer le vivre-ensemble et contraindre une proximité entre les différentes catégories habitantes socialement éloignées ne semble pas fonctionner. La proximité ne signifie pas la cohésion sociale². Dans le cas du quartier Ginko, d'après des habitants rencontrés, malgré la proximité les liens semblent se créer en fonction des catégories sociales. Une raison principale peut être donnée face à cette cohabitation difficile entre les habitants. Cela peut être le déséquilibre entre la part du logement social et le reste. En effet, accumulé avec les Aubiers, l'écoquartier représente un secteur où la part de logements sociaux est relativement élevée par rapport au reste de la ville. En effet, en additionnant la part de logements sociaux chez Ginko (30%) plus celle des Aubiers (100%), cela atteint une moyenne de 60% dans le secteur. Ce pourcentage semble entraîner un sentiment de surreprésentation des logements sociaux de la part des habitants de Ginko. Cela peut représenter une surprise pour eux voire une crainte. De ce fait, il peut y avoir une tendance à généraliser, à stigmatiser certaines catégories sociales en les tenant pour responsable des délits et des perturbations du quartier.

¹ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

² GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2011, p.29

³ Entretien avec une urbaniste à l'a'urba

¹ LAUNAY, Lydie, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010

² GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2011

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

En conséquence, ces conflits entre voisins paraît générer une scission du territoire en deux groupes. Avec d'un côté, le "camp des Aubiers", un quartier sensible qui semble percevoir la construction de ce nouveau beau quartier comme une forme de provocation. Cette perception engendrerait du côté des habitants un sentiment de jalousie et de colère. De l'autre côté, dans le "camp de Ginko", les habitants semble relier les Aubiers à l'image d'une forme de précarité et/ou de délinquance.

« Côté Aubiers après ça reste un petit chaud quand même, il y a des rodéos, les jeunes font du bruit, ils salissent les espaces publics... les habitants de Ginko en ont marre¹ »

Cette impression s'applique paradoxalement de manière générale à tous les locataires des logements sociaux comprenant ainsi ceux de Ginko. De ce fait, il y aurait chez les deux camps, une partie des habitants qui refuse de se mélanger pouvant ainsi freiner la construction des liens sociaux entre les deux quartiers. Pourtant, de manière générale, les habitants ne semblent pas remettre en cause le principe de mixité sociale². Pour autant, certains refusent d'être associés à l'image des Aubiers. Il existerait dans la culture générale une forme de confusion entre le logement social et la pauvreté. Néanmoins, plus de la moitié de la population française est éligible au logement social³ et reste malgré tout mal perçue. Par conséquent, de cette confusion, il semblerait naître une forme de rejet de la part des habitants du quartier de Ginko qui est mutuelle avec ceux des Aubiers. Une vision confirmée par la présidente et le trésorier de l'association des habitants de l'écoquartier. Cette dernière évoque ce sentiment d'appartenance différente entre le quartier des Aubiers et Ginko.

« Les Aubiers sont juste à côté et pourtant on considère que ces deux milieux différents¹ »

C'est à partir de cette différence de culture qu'elle pense que les habitants ne veulent pas se mélanger. De ce fait, au lieu de « mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité⁴ », le projet Ginko semble faire l'objet d'une rupture culturelle et sociale avec le quartier des Aubiers.

Seulement, la réussite des dispositifs urbains écologiques dépend d'une adhésion de la part de tous les habitants⁵ or « cette adhésion passe par une certaine homogénéité sociale contraire à l'ambition de mixité sociale⁶ ». L'appropriation d'un

lieu dépendrait de la culture de l'habiter de chaque habitant. En fonction des origines sociales, culturelles et économiques, les modes d'appropriations d'un espace (public ou privé) ne sont pas les mêmes. Pour l'urbaniste François Valegeas, ce sont ces différences qui peuvent entraîner un repli des habitants dans les espaces collectifs¹. Il peut y avoir également des réticences à partager des équipements ou des conflits d'usages. À Ginko, le groupe scolaire Vaclav Havel est une illustration à plus petite échelle des conséquences de cette mixité sociale rejetée. Dans le projet, l'école était pensée pour être un lieu de partage et de socialisation pour les enfants de Ginko, mais aussi pour ceux des Aubiers. Seulement, cette mixité sociale génère des inquiétudes et des tensions chez les parents. Les classes étant composées d'une plus grande part que la moyenne, d'enfants issues de familles précaires, les parents de Ginko craignent de fait une mauvaise influence sur leurs enfants. Certains réfléchissent même à sortir leur enfant de l'école pour les replacer ailleurs.

« Je me dis que si j'ai des enfants, je ne les mettrais pas forcément à l'école dans le quartier et du coup je parterais.² »

Ce phénomène n'est donc qu'un aperçu à plus petite échelle des propos émis par l'auteur précédent, la proximité n'inclut pas la cohésion sociale. Ainsi, que ce soit à l'échelle du quartier ou celle de l'école, la mixité sociale relève parfois de l'ordre du symbole. Selon Antonio Da Cunha, les acteurs de la ville réduisent la notion de mixité sociale en trois points :

« *Primo, en assimilant la mixité sociale à la mixité résidentielle et celle-ci à une simple proportion de logements accessibles à des groupes sociaux défavorisés. Secundo, en considérant qu'il y a une relation univoque entre le degré de mixité sociale et le type de rapports sociaux alors que les études sociologiques classiques montrent que ni l'homogénéité ni l'hétérogénéité sociale ne préjugent des formes de relations entre les individus, pas plus d'ailleurs qu'elles ne constituent la garantie qu'ils « font société ». Tertio, la critique évacue le problème de l'échelle d'analyse pertinente.*³ »

L'équilibre social serait donc un des enjeux clé dans la réussite des objectifs du vivre-ensemble. En réduisant la mixité sociale à une simple réduction de la distance physique, la cohésion sociale espérée et idéalisée ne se crée pas. De cette manière, entre la réticence des uns et la peur des autres, le projet de la ville durable semble avoir des difficultés à concilier les besoins et les attentes des différentes classes sociales. Cette division se traduit par un décalage dans l'investissement de la vie du quartier.

¹ VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », Lien social et Politiques, n°77, 2016

² Entretien avec une habitante de Ginko

³ DA CUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », Espaces et Sociétés, n°144-145, 2011, p.198

¹ Entretien avec une habitante de Ginko

² Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018

³ A'urba, Mixité : Comprendre, accompagner, agir, mars 2019

⁴ CEREMA, Référentiel national pour l'évaluation des EcoQuartiers tome 2, p.22

⁵ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

⁶ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017, p.8

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Chap.3 Une compréhension différente des valeurs de l'écoquartier

Comme évoqué précédemment, la mixité sociale, c'est faire cohabiter des ménages de situations et de cultures différentes dans un même lieu¹. En fonction de la culture de chaque foyer, la manière d'habiter peut varier. Cependant, selon cette dernière, la perception du quartier semble différer en fonction des individus¹. Un habitant peut considérer l'éco-quartier pour ses engagements écologiques et y participer dans son quotidien. Mais un autre pourrait aussi ne pas prendre en compte ces aspects et privilégier ses intérêts personnels à ceux du collectif. Pour Ginko, la perception différentielle des principes de vie de l'éco-quartier chez les habitants, entraîne des formes de jugements conflictuels. C'est le cas notamment sur la question de la gestion de la voiture au sein du quartier. Des habitants se plaignent de ne pas avoir suffisamment de places de stationnement. Pourtant, diminuer le nombre de stationnements disponible fait partie d'un des principes fondateurs de l'éco-quartier et de la transition vers la ville durable. Bien que certains acceptent cette contrainte d'autres la refusent et ne semblent pas la comprendre de la même façon. La place de la voiture serait devenue, selon Alain Jund, une « excroissance du genre humain² ». Il serait même pour certains impossible d'imaginer de vivre sans, bien que ce soit inscrit dans les valeurs de l'éco-quartier. Cette vision hétéroclite chez certains habitants, est révélatrice du fait qu'ils n'adhèrent pas tous aux principes d'un éco-quartier. Par conséquent, la compréhension des règles d'usage et des normes d'habiter ne semble pas être la même pour tous. Pourtant, dans les critères du référentiel national pour l'évaluation d'un éco-quartier, la question suivante est posée :

Les habitants sont-ils conscients de vivre dans un «ÉcoQuartier» ? Ont-ils des comportements en phase avec les objectifs du quartier en matière de développement durable ?³

Seulement, Ginko n'est pas un lieu qui a été choisi par tous, un constat qui se vérifie dans l'enquête réalisée par l'a'urba ainsi qu'auprès des habitants⁴. Puisque le choix de vivre à Ginko en fonction des habitants n'a pas été fait pour les mêmes raisons. Dans l'enquête satisfaction de l'a'urba réalisée en 2018, pour certains Ginko est considéré comme un "village" calme et constitue une des premières raisons dans leur décision de vivre dans cet éco-quartier. Tandis que pour d'autres, ce sont les prix accessibles des logements qui ont déterminé leur choix. Pour résumer, d'après l'enquête, le choix d'habiter à Ginko et non dans un éco-quartier s'est fait selon ces trois principaux critères (voir fig.45) :

- son accessibilité
- ses espaces verts
- ses logements de qualité et accessibles

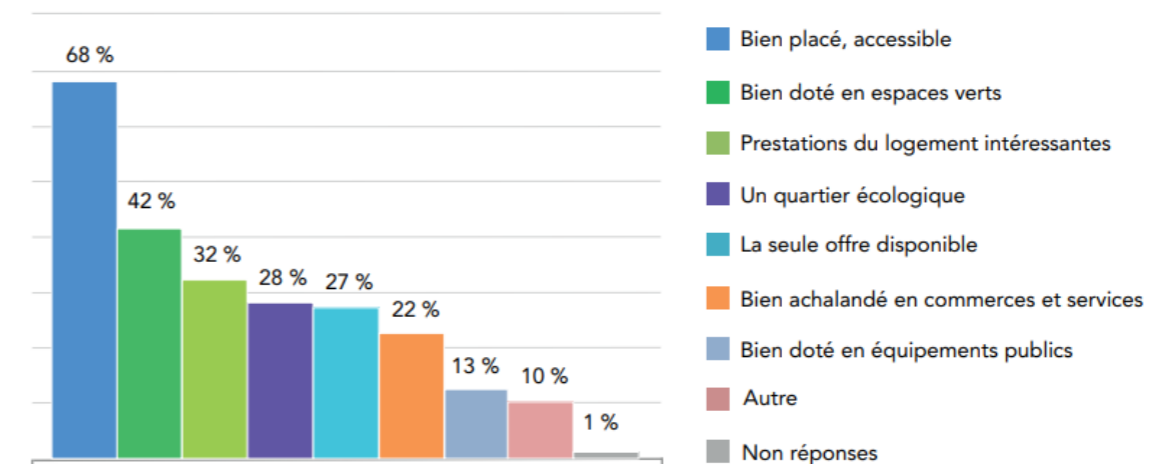


Fig. 46 : Représentation graphique des critères qui ont compté dans le choix d'habiter à Ginko
Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018

Le choix d'habiter dans un quartier écologique ne vient alors qu'en quatrième position. Il y a même, quasiment au même niveau, ceux qui ont fait le "non-choix" de vivre à Ginko en raison de la seule offre disponible. Ces derniers semblent être en plus grands nombre sur le secteur nord du fait du plus grand nombre de logements sociaux et de locataires. De cette façon, un propriétaire ne voit pas et ne perçoit pas le quartier de la même manière qu'un locataire¹. De plus, d'après les habitants rencontrés, leur niveau de satisfaction semble varier en fonction de leur statut d'occupation. En effet, les propriétaires seraient plus nombreux à être satisfaits du quartier qu'à l'inverse des locataires.

C'est ainsi que selon le choix plus ou moins contraint d'emménager dans un éco-quartier, il induit des conséquences sur l'investissement dans la vie sociale du quartier¹. Alors que les propriétaires, en ayant plus de moyens financiers, sont prêts à s'investir dans l'animation et dans les activités du quartier ; les locataires seraient quant à eux, par manque peut être de moyen et de projection dans l'avenir, plus en retrait et désintéressés de la vie du quartier⁵. Cette différence d'investissement est également perçue par les habitants. La présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko affirme cette sensation d'investissement inégal dans la communauté.

« Il y a beaucoup de locataires donc beaucoup ne sont là que de passage et n'intègrent pas le principe d'éco-quartier² »

¹ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

² JUND, Alain, « Les 4 défis des écoquartiers: entretien avec Alain Jund » entretien dirigé par BLANC, Maurice, *Espaces et Sociétés*, n°144-145, 2011, p.204

³ CEREMA, *Référentiel national pour l'évaluation des EcoQuartiers* tome 2, p.11

⁴ Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018

¹ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

² Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

PARTIE IV

A) Un équilibre social fragile entre la volonté d'intégration et l'individualisme

Pourtant, sur les réseaux sociaux du quartier, il y semble y avoir beaucoup d'actions de la part des habitants. Mais dans la réalité, il y aurait moins d'engagements, car selon le trésorier de l'association « le sens commun n'est pas partagé par tous¹ ». En conséquence, la cohésion sociale du quartier est mise à mal au détriment des objectifs du vivre-ensemble, jusqu'à se ressentir auprès des habitants, « je ne ressens pas une volonté généralisée de cohabiter² ». Par ailleurs, ce désengagement de la part de certains peut entraîner la méfiance des autres. Selon la présidente de l'association, les propriétaires ne souhaiteraient pas mettre en commun, à cause de la perception qu'ils ont des logements sociaux. Pour les événements de quartier, tel qu'un barbecue le dimanche ou encore des ateliers participatifs, il persiste une forme de peur à partager. Avec l'inquiétude de voir ses affaires volées, ils ne voudraient pas que d'autres profitent de leur générosité sans rien en retour. Ainsi, cela entraînerait une méfiance qui persiste sur la volonté de cohabiter ensemble. Un sentiment de pensée de plus en plus individualiste semble se développer, donnant presque une image contraire au quartier à celle que veut faire passer la ville.

À nouveau, joindre les objectifs de la ville durable avec ceux du vivre-ensemble semblent complexes et contradictoires. Comment réussir à rassembler plusieurs individus d'origine sociale, économique ou culturelle dans un même lieu avec un objectif commun ? Tout en sachant que certains n'ont pas choisi de vivre dans un le quartier Ginko pour ses principes de la ville durable. Pourtant, comme l'évoque le sociologue et architecte Jérôme Boissonade, la réussite d'un éco-quartier passe par une totale « adhésion des habitants au projet écologique³ ». À nouveau, l'idée émise par François Valegeas revient, l'idée dans laquelle l'adhésion sociale commune doit passer par une forme d'homogénéité sociale⁴. Peu réalisable, cela n'évoque-t-il pas l'impossibilité d'atteindre les objectifs de la ville durable avec ceux du vivre-ensemble ? Pas selon le sociologue Jérôme Boissonade, pour que les valeurs et les principes d'un quartier soient reconnus et suivis par les habitants, il pense qu'il faut mettre en place une charte de quartier⁵. Selon lui, dès le départ, il faudrait déterminer les règles de vie commune et ainsi « obliger » les habitants à un certain niveau d'engagement. C'est justement ce que déplorent les membres de l'association, « vous rentrez dans Ginko comme vous pouvez rentrer dans un autre quartier² ». Ces derniers déplorent le manque d'une charte commune sur la vie dans un éco-quartier. Ils regrettent cette absence d'engagements de la part des habitants. Il y aurait bien eu, au début du projet, un cahier des charges ayant circulé dans les boîtes aux lettres des habitants², mais rien qui les obligeait à le lire et à s'y engager.

¹ Entretien avec le trésorier de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

² Entretien avec un membre de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

³ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017, p.60

⁴ VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », *Lien social et Politiques*, n°77, 2016

⁵ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

De manière générale, c'est une vision plutôt pessimiste qu'ont les habitants sur la cohésion sociale du quartier. Plus le temps passe et plus le sujet devient sensible, pouvant dégrader la qualité de vie du quartier. Comme un cercle vicieux, plus ceux qui sont engagés dans la vie du quartier sont confrontés au désintéressement des autres et plus ces derniers se replient chez eux pour se désinvestir de la vie collective¹. En conséquence, pour certains Ginko ne correspond pas aux attentes et à l'image qu'ils se faisaient de l'éco-quartier. Les habitants entretiendraient peu de relations entre eux au sein du même îlot « nous n'avons pas plus de contacts avec nos voisins qu'ailleurs² ». Et ils ne semblent pas avoir le sentiment d'habiter un quartier socialement singulier, seul le bonus écologique et paysager diffère. C'est pourquoi, des ménages quitteraient le quartier pour s'installer ailleurs dans Bordeaux. Ce phénomène est le plus perceptible chez les propriétaires d'après les membres de l'association. Cela aurait des conséquences désastreuses pour la vie du quartier. Ces derniers sont ceux qui, en majorité, investissent dans les activités associatives par exemple et maintiennent l'animation du quartier¹. Ce sont ces derniers qui ont les moyens notamment financier de générer ces activités.

“ La caractéristique du quartier c'est que l'on a des habitants de toutes origines et de tout âge, si la tranche sociale la plus haute s'en va, le quartier ne part pas dans la bonne direction et risque de se détériorer³ ”

De plus, en étant propriétaire, cela implique un projet de vie sur le long terme. C'est ce qui va permettre d'obtenir une certaine stabilité au quartier dans son activité sociale et économique. Les propriétaires sont donc les moteurs de vie du quartier. Ils maintiennent l'activité sociale du quartier sur le long terme et s'engagent dans les politiques d'animation. Sans eux, l'éco-quartier pourrait difficilement maintenir un avenir durable¹.

Ainsi, trouver le bon niveau d'équilibre social est essentiel pour la qualité de vie et la durabilité d'un quartier. Selon le statut social, le statut d'occupation ou encore les idéologies, le quartier n'est pas vécu de la même manière. Un déséquilibre social peut entraîner des conséquences sur l'appropriation des espaces collectifs.

¹ VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

² Entretien avec un membre de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

³ Entretien avec une habitante du quartier Ginko

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

Chap.1 La désertification partielle du quartier dans les espaces publics

Selon les cultures que ce soit économiques, sociales ou religieuses, la manière de s'approprier un lieu diffère. Dans les objectifs de la ville durable, l'espace public est ce qui permet de rendre possible le vivre-ensemble¹. Selon la manière dont sont traités les espaces collectifs, la vie du quartier n'est pas la même. Un déséquilibre social peut avoir des conséquences sur les formes d'appropriation d'un espace et donc sur la cohésion sociale d'un quartier².

Conformément aux objectifs de la ville durable et du vivre-ensemble, le but est d'arriver à faire cohabiter le mieux possible des catégories sociales aux origines diverses. Cela ne peut être pas se faire en ayant tous les mêmes rapports sociaux, mais plutôt en profitant tous du même rapport à l'espace public. Puisque ce dernier est l'élément qui est commun dans lequel on peut se déplacer librement. Dans les politiques d'urbanisme, il était l'élément qui reste, et était dessiné, proportionné pour un répondre à un usage précis. Pourtant, dans le langage courant, « c'est un champ de libertés, liberté de circulation, liberté de manifestation, d'action, de parole et d'expression³ ». De plus, d'un point de vue politique et juridique, c'est un lieu accessible à tous et qui ne peut être privatisé⁴. Dans les deux cas, c'est un espace collectif et de partage. Ainsi, d'après l'architecte Raphaële Héliot, un des enjeux principaux dans la construction des nouveaux quartiers, c'est la conception de ces espaces publics. Ce sont ces aménagements qui peuvent assurer la qualité de vie du quartier pour les futurs habitants.

« L'espace public c'est qui ce qui lie les différents quartiers entre eux et participe au lien social⁵ »

De cette manière, les places, les rues peuvent être représentatives d'une identité collective et sont supports de vie sociale. Elles mettent en relation le quartier avec sa vie communale. C'est pourquoi, chaque urbaniste, architecte et élus réfléchissent à la conception la plus idéale possible d'un espace public.

¹ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018

² A'urba, *Mixité : Comprendre, accompagner, agir*, mars 2019

³ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.40

⁴ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010

⁵ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.39

Dans le cas de Ginko, les traitements des espaces publics ont été faits de manière attentive et pointilleuse selon les concepteurs du quartier. Comme l'évoque l'architecte Yves Brochet, l'espace public a été considéré avec la même importance que l'architecture¹.

« Vivre à Ginko, c'est 1+1 = 3, un bâtiment, un autre à côté, et le troisième élément, c'est l'espace entre les deux² »

Liant chaque îlot du quartier, l'espace public serait par déduction le lien entre chaque habitant. De cette idée, cela s'est traduit par de grands espaces végétalisés, avec de larges trottoirs pour certains atteignant les quatre mètres de large contre un mètre et demi en moyenne en centre-ville. Les espaces publics sont en contact permanent avec la nature et sont en majorité dédiés au piéton. Bien qu'ils puissent avoir des intérêts urbains et architecturaux, ce sont aussi des espaces de circulation, de rencontres, qui rend « visible la vie urbaine³ ». C'est en observant, que les espaces principaux dédiés à la vie du quartier peuvent être déterminés. Pour Ginko, il semblerait que ce soit la place Jean Cayrol, abritant les différents événements du quartier, Cœur Ginko dédiés principalement aux activités économiques et le Jardin des enfants de Ginko. Tous sont des espaces de partage, favorisant la vie du quartier et le vivre-ensemble. Par exemple, dans le jardin des enfants de Ginko, les enfants courent partout, jouent entre eux dans les différentes aires de jeux (voir fig.46). Tandis que les parents accompagnant, sans se connaître au préalable, font connaissance et discutent entre eux.



Fig. 47 : Un parc de jeu apprécié des enfants et des parents, 2022, Ginko
Photo personnelle

¹ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, *Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux*, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014

² QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, *Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux*, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.19

³ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.40

PARTIE IV

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

Mais le travail de l'espace public s'est fait aussi bien au-delà de ces trois principaux espaces. Chaque rue de chaque îlot, de chaque maison a été travaillée. Ces derniers, ont été pensés comme des lieux intermédiaires, des points de liaison entre l'habitat et l'espace dédié à la communauté. Dans leur dessin, ils sont pensés et perçus comme « le prolongement du logement¹ ». Ils sont larges et laissés disponibles pour toute forme d'usages possibles. On y retrouve quelquefois du mobilier urbain, tel que des bancs, des transats... Pour veiller à la propreté des espaces, des poubelles sont à disposition. Quant à la sécurité des lieux, des portails à digicode et des dispositifs lumineux sont mis en place. Dans la majorité, ces espaces sont entretenus, l'herbe est coupée, les buissons sont taillés... Souvent des familles habitant dans des logements sans jardins, sortent de leur habitation pour amener leurs enfants jouer à l'air libre (voir fig.47). En s'y promenant et en observant cette scène, il y a presque comme un sentiment de familiarité, avec la sensation de rentrer dans l'intimité des résidents. Ce sont des lieux de grande qualité urbaine, pouvant être très appréciés par les habitants.



Fig. 48 : Une mère et ses enfants jouant dans une des venelles paysagères, 2022, Ginko
Photo personnelle

En somme, tout semble être pensé pour le bien-être des habitants. Pourtant, lors des visites sur le terrain, la fréquentation de ces espaces ne serait pas être plus importante que dans un autre quartier. Si ce n'est qu'elle est même parfois absente. La présence des habitants dans les rues ou les places semble plutôt ponctuelle. Dans le quotidien, pour les grands espaces tels que la place Jean Cayrol ou Coeur Ginko, il y a de jour comme de nuit régulièrement des personnes qui fréquentent les lieux du fait de ces activités économiques aux alentours (points de restauration, commerces...). Cependant, quand elles sont fermées comme le dimanche, les passages se feraient plus rares. Les habitants ne font usuellement que passer, allant d'un point A à un point B. De plus, en s'éloignant de ces cœurs d'activités, la fréquentation des espaces publics notamment dans les petites allées serait plutôt faible, que ce soit de jour comme de nuit. Généralement, ces rues sont calmes et désertes, il ne semble pas y avoir de forme d'appropriation régulière de la part des habitants dans ces lieux. Cela aurait pu être des tables ou des chaises, traces d'un éventuel repas entre voisins ou encore des jouets. Il en est rien, ces espaces prévus comme des prolongements des logements seraient bien trop impersonnels pour être perçus comme tel. Seuls les jardins des enfants de Ginko pourrait être le point le plus régulièrement fréquenté par les familles. Ce dernier est souvent animé des cris d'enfant, c'est un des points les plus intimes de la vie du quartier. Néanmoins, il reste le fait que les enfants semblent être peu nombreux pour le nombre de famille se trouvant dans le quartier.

Cette faible fréquentation des espaces pose alors question. Malgré le fait que ces derniers aient été dessinés avec une attention particulière, ils semblent alors désertés. La faible appropriation des espaces collectifs dans l'éco-quartier, révèle des difficultés de la part des habitants à créer une communauté. Selon le sociologue Yves Chalas, les pratiques de ces derniers varieraient entre deux extrêmes¹. La première qui est celle de la vie individuelle, avec les exécutions des tâches quotidiennes. La deuxième est issue de la volonté ponctuelle de rencontrer ses voisins et de participer aux événements du quartier.

Ainsi, l'éco-quartier semble confronter aux difficultés d'allier le rythme personnel des habitants à la vie de la communauté. Dans la majorité des ménages, ce sont des personnes ayant un travail la journée, ils partent à 7h du matin de chez lui pour revenir le soir vers 18h. Si ces personnes ont en plus une famille à gérer, le temps personnel dédié à la vie collective se restreint. Par conséquent, ce rythme de vie pouvant être parfois intense, ne favorise pas les possibilités de rencontres entre les voisins du quartier. Ces pratiques plus individualistes sont liées au mode de vie contemporain. Il y a une forme de refus ou de contrôle sur le choix des personnes que l'on souhaite rencontrer.

¹ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018

¹ CHALAS, Yves, *L'individualisme habitant : la vie en deçà et au-delà du quartier. L'exemple de l'Isle-d'Abeau*, Les Annales de la recherche urbaine, n°102, 2007

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

En réalité, aller vers des habitants du quartier n'est pas obligatoirement une forme spontanée. Malgré les efforts, des urbanistes et des architectes les formes d'individualisme chez les habitants semble perdurer.

Finalement, on peut se demander si la question de départ est la bonne, ne serait-il pas plutôt des usages qui ne sont pas durables a contrario de la ville. Le sociologue Vincent Béal, dans le cas d'une autre expérimentation de ville durable à Manchester en Angleterre, pose une question très intéressante.

« Si le caractère durable du projet dans sa dimension environnementale peut encore poser question, le doute n'est pas permis en ce qui concerne sa dimension sociale¹ »

Cela peut être la preuve que même dans les plus beaux quartiers fabriqués par les objectifs du vivre-ensemble, adapter les pratiques habitantes aux principes de la ville durable ne semble pas être évident. Ainsi, la quête ne serait plus la bonne, on est plus à la recherche de la ville durable, on saurait comment la faire, mais plutôt comment rendre les usages des habitants plus durables. Malgré la qualité des aménagements urbains et la volonté de répondre aux objectifs du vivre-ensemble semble se confronter à la persistance des formes d'individualisme de notre société. Toutefois, ces dernières ne seraient pas la seule cause de la désertification des espaces. Puisque, penser l'espace public, c'est aussi prévoir les besoins et les usages des habitants. Dans le cas de la place Jean Cayrol, malgré les bonnes volontés des architectes et urbanistes, correspondre les attentes et les besoins des habitants aux principes écologiques ne s'avère être pas aussi évident que l'on pourrait le penser.

¹ DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », Revue Projet, n°364, 2018, p.82

² BÉAL, Vincent, CHARVOLIN, Florian, MOREL JOURNEL, Christelle, La ville durable au risque des écoquartiers, Espaces et Sociétés, n°147, 2011, p.94

PARTIE IV

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

Chap.2 La place Jean Cayrol, cœur de vie du quartier ?

Dans les premiers dessins de l'éco-quartier, la place Jean Cayrol était établie comme le point central du quartier. C'est le lieu de rassemblement et de partage désigné pour la communauté des bilobiens. Elle contribue également au développement des liens sociaux du quartier. C'est autour de cette place, que se trouvent tous les équipements nécessaires à la vie d'un habitant. On y trouve des points de restauration, de commerces, des services... Aménagée comme un véritable lieu de détente et de rencontre, la place est traversée par un large canal également franchi par une passerelle. Cette dernière permet la connexion entre les logements dans chaque îlot du quartier et la place. Le long du canal est disposé un deck en bois favorisant un espace propice à la détente. Tandis que les allées sont arborées et plantées, apportant de l'ombre nécessaire aux piétons et créant ainsi un îlot de fraîcheur en période de forte chaleur. Des enfants jouent sur leur trottinette, des adultes se promènent d'un pas lent, des habitants se détendent sur les bancs fixant les canards sur l'eau. Comparé à Coeur Ginko, c'est un rythme de vie plus lent. Cette place regroupe tous les grands points essentiels à la vie et à l'animation du quartier. Au bout de cette dernière, se trouve un primeur et un point tabac presse très fréquenté par les habitants de Ginko, mais aussi des Aubiers (voir fig.48). Un peu plus loin, se trouve un autre lieu essentiel, Ginko&Co, le nouveau point d'échange et de rencontre du quartier. Il remplace l'ancienne conciergerie. Ainsi, par sa dimension, son aménagement et ses infrastructures, la place est conçue pour être le centre de vie du quartier et permettre des opportunités de rencontre entre les habitants.



Fig. 49 : La place Jean Cayrol , lieu de rencontres et d'échanges pour le quartier, 2022, Ginko
Photo personnelle

Par ailleurs, la place Jean Cayrol est le lieu où se déroulent tous les grands événements du quartier, tels que les marchés de Noël, les vide-greniers... C'est sur cette place, qu'à lieu notamment chaque année (exceptée pendant la période des confinements), l'aloa de printemps. C'est un événement qui consiste à accueillir les nouveaux habitants du quartier afin de leur souhaiter la bienvenue. À l'origine de cette démarche, le centre d'animation Sarah-Bernhardt semblait avoir cherché une manière plus singulière de souhaiter la bienvenue aux nouveaux habitants du quartier. Originellement appelé Aloha de Ginko, c'est un événement organisé quatre fois par an dédié uniquement aux habitants de Ginko (voir fig.49).



Fig. 50 : L'aloa de printemps un moment d'échange et de partage, 2022, Ginko
Photo personnelle

« Venez à la rencontre des associations et des habitants du quartier¹ »

Dans la réalité, il reste un flou sur le destinataire du message. Lorsque l'on rencontre les associations, on constate que ce dernier est plus adressé aux habitants de Ginko qu'aux Aubiers. De plus, selon les personnes rencontrées lors de l'aloa de printemps édition avril 2022, les habitants présents semblaient tous venir plus ou moins de l'éco-quartier. La diversité culturelle et sociale, pourtant visible lorsque l'on se promène dans les rues, ne semble plus aussi perceptible lors de ce type d'événement. Cette observation peut être une exception sur l'édition observée.

¹ Page Facebook, Éco-quartier Ginko

PARTIE IV

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

Pourtant, depuis les premières éditions, le nom de cet événement est passé de l'aloa de Ginko à l'aloa de printemps afin d'inclure les habitants des Aubiers. Organisé par la maire à chaque première édition de l'année, les habitants des quartiers rencontrent tous les acteurs participant à l'animation du quartier et à leur bien-être. Cela peut être une rencontre avec les associations du quartier et de Bordeaux-lac ou encore les bailleurs sociaux (Aquitanis, cdc habitat) ou bien avec l'aménageur Bouygues immobilier. Chaque organisme présent dispose de stands et distribue des tracts sur les activités et les actions effectuées sur le quartier (voir fig.50). C'est un moment d'échange et de partage intense entre les acteurs participant à l'animation du quartier et les habitants. De nombreuses familles sont présentes tout comme des jeunes, mais aussi des personnes plus âgées. Tous se rencontrent, échangent, il y a un sentiment de générosité et d'appartenance à une même communauté. Il semble exister une volonté très forte que ce soit de la part des habitants ou des organismes de créer cette vie de quartier, de la développer et d'y participer.



Fig. 51 : Les différents stand présents lors de l'aloa de printemps (Anim'Ginko / Centre d'animation de Bordeaux / cdc habitat) 2022, Ginko, Photo personnelle

Si à première vue lors de ces événements, la place semble remplir parfaitement ses fonctions sociales, il n'en reste pas moins que quelques problèmes aient été soulevés par les habitants dans son usage. D'une part, elle peut être critiquée sur sa configuration. Selon une habitante du quartier, la forme toute en longueur de la place Jean Cayrol, ne permettrait pas une adaptation parfaite à tous types d'événements pour le quartier. Contrairement à la place des Quinconces, elle ne possède pas de grand vide permettant l'installation de grandes infrastructures dédiées à l'animation de la ville. Dans le cas de la place Jean Cayrol, seule une infime partie est libre de tout usage et est utilisée pour les événements. Elle se trouve au bout de cette dernière et semble peu adaptée pour accueillir des événements plus larges. Par exemple, lors

des événements sportifs, les petits terrains de volley ou de foot, nécessitant plus de place, sont installés le long de la place, coincés entre les vitrines des commerces d'un côté et les espaces plantés de l'autre. Ce manque d'espace peut par exemple empêcher d'installer des scènes pour des petites représentations de théâtre ou des concerts pouvant accueillir un peu plus de monde. Ainsi, la place Jean Cayrol ne permet pas une multiplicité d'usages pour les habitants. Sa forme allongée peut avoir des conséquences directes sur l'animation du quartier.

D'autre part, ce cœur de quartier prévu à l'origine avec une allée commerçante se retrouve finalement avec peu de commerces de proximité. Ce manque de commerce est probablement dû à l'implantation de Coeur Ginko proche de la place. Implanté tous les deux dans l'alignement d'un même grand axe, Coeur Ginko et la place Jean Cayrol font directement concurrence. Seulement, la petite place ne fait pas le poids face à ce géant de 18 000 m² de surface commerciale. Selon une habitante et élue de Bordeaux métropole, c'est ce qui aurait aussi entraîné la chute des petits commerces¹ tels que la conciergerie, la boulangerie et bien d'autres encore. Car la construction de Coeur Ginko à proximité de la place Jean Cayrol aurait eu pour effet de déplacer le cœur de vie du quartier. L'activité humaine la plus forte n'est plus sur la place principale, mais bien dans l'espace commercial.

« C'est Coeur Ginko qui l'a cette activité commerciale et non Jean Cayrol.¹ »

En conséquence, le marché ne se fait pas sur la place principale du "village", la place Jean Cayrol, mais a bien lieu dans l'espace commercial Coeur Ginko (voir fig.50). Car cette dernière, par sa forme et n'est pas propice à son installation. Selon, les habitants, cela aurait pour conséquence de freiner le développement de la communauté. Au lieu de se promener sur la place du quartier et s'installer sur la terrasse du café du coin, ils semblent préférer se rendre dans les grandes enseignes.

« La place Jean Cayrol est très jolie certes mais elle est vide pour moi, la boulangerie a fermée, il y a très peu de boutiques, les gens ne se rendent plus ici pour faire leurs petits achats, ils préfèrent aller à l'espace commercial à côté.² »

¹ Entretien avec une habitante de Ginko

² Entretien avec un membre de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

PARTIE IV

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs



Fig. 52 : Le marché dans l'espace Coeur Ginko, 2022, Ginko
Photo personnelle

Actuellement, sur la place Jean Cayrol, il y a des points de services, comme un salon de coiffure, un cabinet dentaire ou encore une agence immobilière, des points de commerces et de restauration, dont un avec la terrasse ne s'ouvre pas sur la place, mais face à la route en direction des berges du lac. Il y a une vraie diversité de programme, toutefois, pour la majorité de ces activités, ce ne sont pas elles qui vont développer la vie du quartier. Sur les dix locaux loués seuls trois semblent réellement participer à l'animation de la place, avec l'espace café coworking, Ginko&Co, lancé grâce aux initiatives habitantes, le point tabac et les Vergers du lac, seule épicerie aux circuits courts du quartier. Ces trois points seraient les piliers essentiels à l'animation de la place et ont chacun une terrasse.

Pourtant, la réussite et la qualité d'un espace public dépendent du nombre de fonctions que l'on lui associe... Augmenter le nombre d'usages associés à un même espace, c'est multiplier son « efficacité sociale et écologique¹ ». Dans le cas de la place Jean Cayrol, la proportion de services de proximité dédiés à la vie du quartier est peut-être trop faible par rapport à ceux qui sont plus spécifiques. Ces derniers ne

¹ HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010, p.39

s'adressent qu'à une clientèle plus distincte et ne participent pas de manière générale à la cohésion sociale d'un quartier. Cette présence de service est d'autant plus visible lorsqu'au moins la moitié des murs donnant sur la place sont aveugles. Ce qui donne le sentiment d'une façade retournée sur elle-même, faisant dos à la place.

C'est pourquoi ce manque de commerces de proximité fait défaut au développement de la vie du quartier. Il se trouve que ces derniers ont été déplacés vers la zone commerciale, Coeur Ginko. C'est un des seuls endroits où l'espace est privé et qui ne dépend pas des habitants. Son développement à proximité immédiate de la place semble être un frein à celui de la communauté bilobienne. La mise en place de commerces issus de grandes enseignes telles que McDonald's ou encore Cultura se positionnent dans Coeur Ginko au détriment de commerces aux circuits plus courts. La présence des grandes enseignes écrase économiquement les commerces de proximité. Pourtant, ces dernières sont essentielles au développement social et économique du quartier¹. À la différence des grandes enseignes, les commerces de proximité transmettent des valeurs, des savoir-faire et entretiennent le lien humain¹. Par conséquent, le nombre insuffisant de commerces de proximité pourrait freiner la création d'une vie de quartier voir même déplacer son cœur de vie², selon la présidente de l'association. Réduire la présence de service et de commerce de proximité sur la place Jean Cayrol, c'est diminuer les opportunités de rencontre et de création des liens sociaux pour les habitants. En conséquence, l'image originelle du quartier avec l'idée d'un village dans la ville semble se perdre.

Ainsi, l'architecture et l'urbanisme ne seraient qu'un accompagnement de la vie sociale du quartier¹, mais ils ne font pas tout. Ce qui devait être le cœur de l'éco-quartier se retrouve mis à mal par sa forme et ses fonctions attribuées. Ces dernières ne répondraient pas aux besoins des habitants. Ces observations seraient une des conséquences directes de la manière dont a été conçu le quartier. Elles peuvent être le résultat de l'absence de consultation auprès des habitants dans la fabrication de leurs espaces publics. Pourtant, dans les principes de la ville durable, « chacun s'investit dans un grand Projet Urbain dont les habitants en seraient le cœur³ ». La présence des habitants est considérée comme un enjeu primordial dans la conception de leur espace. Cependant, notre rôle ne peut être suffisant, on ne peut fabriquer de toute pièce la vie sociale d'un quartier sans avoir le regard ou l'avis de l'utilisateur concerné. Les initiatives habitantes au travers des associations auraient alors un rôle capital dans la construction et le développement de la vie du quartier.

¹ BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017

² Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

³ LARUË-CHARLUS, Michèle, *Habiter Bordeaux : la ville action*, Bordeaux, Direction générale de l'aménagement de la ville de Bordeaux, 2011, p.19

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

Chap.3 Encourager la participation habitante au travers des associations du quartier

Dans la réussite des objectifs du vivre-ensemble, l'urbaniste François Valegeas insiste sur le fait que la mixité sociale doit se poursuivre et se créer par les habitants¹. Cela se ferait à travers la vie associative du quartier, « ça va prendre peut être des mois ou des années, mais tout est mis en place² ». Bien que cela prenne du temps, l'architecture et l'urbanisme ne résout pas tout. La clé de la réussite sociale d'un quartier est entre les mains des habitants. C'est pourquoi la présence des associations habitantes est capitale afin d'organiser la vie locale et de favoriser la création de liens sociaux. Une habitante raconte qu'au fur et à mesure que le quartier s'est agrandi, ce sont les associations qui ont permis d'entretenir le lien social entre voisins.

« À l'époque, le quartier était encore tout petit, il n'y avait rien en terme d'association. Il était encore facile d'avoir des liens entre voisins, on se connaissait tous. Mais nous nous sommes rendu compte que plus on était nombreux, plus maintenir le lien allait être compliqué. C'est pour ça que l'on avait décidé de créer une association.³ »

C'est ainsi que les premières associations sont créées. Parmi elles, l'association Les Ginko Bilobiens. Son but était le suivant :

« Encourager les échanges et les rencontres entre les habitants du quartier dans un esprit convivial, familial, solidaire et intergénérationnel [...] initier à la création du lien social [...] favoriser les échanges avec l'environnement immédiat de l'écoquartier de Ginko tel que le quartier des Aubiers à Bordeaux ou celui du Tasta à Bruges.⁴ »

Selon son ancienne présidente, les tâches et les activités étaient variées, « cela allait à une simple organisation de chasse aux œufs pour Pâques à des ateliers d'entraide entre voisins³ ». De cette manière, l'association développe une vraie vie de quartier tout en intégrant les nouveaux arrivants. À l'époque, ces derniers arrivaient en grand nombre selon les périodes, car la construction des immeubles de logements se faisait par phases. La communication des activités associatives s'est aussi faite beaucoup au travers des réseaux sociaux, avec l'annonce des événements. Cela pou-

vait être des publications pour des grands événements tels que le verre grenier, le marché de Noël mais cela pouvait être une simple publication invitant les habitants à participer à une soirée jeux de société en famille. Ces activités proposées semblent être appréciées par les habitants, « je trouve que ça bouge pas mal en fait, j'ai l'impression d'avoir une vraie communauté¹ ». Ces démarches démarquent l'écoquartier de manière unique des autres quartiers. Seulement, ce n'est pas une tâche aisée d'organiser la vie d'un quartier, il n'est d'autant pas facile de rendre l'activité durable. Pour l'association Les Ginko Bilobiens, elle n'a pas résisté au temps.

« L'association a eu énormément de difficulté à se maintenir car il y a eu beaucoup de déménagements parmi les membres actifs de l'association, d'un point de vue investissement compliqué.² »

Ces départs, parfois précipités, ont pu engendrer des difficultés dans la gestion et le financement des activités du quartier. De plus, ce dernier était à l'époque encore dans les travaux. Sa situation était donc peu stable et devait faire face à beaucoup de changements pouvant altérer la vie du quartier. Tout accumulée, l'instabilité du quartier a eu raison de l'association et cette dernière a fini par se dissoudre.

Néanmoins, plusieurs années plus tard, en 2022, les activités associatives semblent être lancées pour de bon. Lors de l'aloïa de printemps ce n'est pas une association qui se lançait dans l'animation du quartier, mais plusieurs. Elles ont toutes des objectifs différents et proposent une grande diversité d'activités. Cela va de l'animation pour les enfants, aux activités sportives ou encore aux activités de jardinage. Parmi ces organismes associatifs, une reprend les traces de la première association du quartier, l'association Habitants de l'Éco-quartier Ginko. Cette dernière a été créée il y a 2 ans pendant la période du COVID-19. La naissance du projet de l'association est le fruit d'une frustration de la part de quelques habitants. Selon sa présidente, les événements associatifs déjà peu nombreux se sont réduits drastiquement pendant la période des confinements avec la COVID-19³. La vie collective du quartier aurait été mise à mal. Elle reconnaît qu'à part l'aloïa de printemps et quelques vide-greniers, il n'y avait plus beaucoup d'événements organisés pour les habitants.

¹ VALEGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », Lien social et Politiques, n°77, 2016

² TA NINGA, Mila, Le quartier Ginko veut créer du lien social avec les Aubiers, France Bleu Gironde Bleu, 2013

³ Entretien avec une habitante du quartier Ginko et ancienne présidente d'une association

⁴ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.41

¹ Entretien avec une habitante du quartier Ginko

² Entretien avec une habitante du quartier Ginko et ancienne présidente d'une association

³ Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

PARTIE IV

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

De ce fait, elle estime qu'il n'y a pas plus de contacts avec les voisins qu'ailleurs et déplore cette absence d'identité commune.

« On ne pense pas qu'il y a une identité au quartier.¹ »

De plus, depuis la naissance du quartier, le trésorier de l'association déplore le manque d'implication de la part des habitants². Beaucoup se plaignent des problèmes que peut rencontrer le quartier mais paradoxalement ces derniers ne semblent pas vouloir s'engager dans la vie de ce même quartier. Pour certains, le sens commun ne semble pas être partagé. Parmi les habitants de Ginko, il se pourrait que ce soit beaucoup de locataires qui n'intègrent pas le principe de communauté dans l'éco-quartier. Par conséquent, pour certains des membres de l'association, vivre à Ginko a été une déception.

« On nous a vendu du rêve, sur le papier c'était un quartier écologique et social, avec une communauté à l'image d'un village. Finalement je suis déçue de la réalité.² »

Ces derniers ont donc eu envie de se battre pour leur quartier en se regroupant, avec une volonté de « faire en sorte que les habitants s'investissent dans la vie de quartier³ ». L'idée est donc d'intégrer le plus de monde possible dans une structure associative pour rassembler les habitants autour des mêmes préoccupations, que ce soit des propriétaires ou des locataires. De cette manière, l'association permet de générer une dynamique collective commune. Plus de personnes intègrent cette structure, plus elle prend en pouvoir et en crédibilité afin d'agir dans l'intérêt commun.

Ainsi, les préoccupations de l'association sont de créer un cadre de vie de qualité et de participer à la vie collective en créant un sentiment d'appartenance collectif. Pour cela, l'association se retrouve tous les samedis matin au café Ginko&Co (espace café/co-working) afin d'organiser des activités selon les besoins et les envies des habitants (voir fig.52). C'est aussi un temps d'échange, où ils peuvent discuter de possibles propositions d'aménagements ou d'action en faveur de l'amélioration de la vie du quartier.

Toutefois, l'association a eu du mal à se lancer si bien que l'année dernière, ils ne comptaient que 20 membres et cette année 17. À la fin de l'année, leur objectif est d'atteindre les 50 membres dans l'association. Plusieurs éléments semblent freiner l'évolution de l'association. La première difficulté, c'est le manque de personnes moteurs qui s'installent dans le quartier sur le long terme. Par conséquent, les personnes comme les



Association des Habitants de l'Ecoquartier Ginko- AHEG
25 May at 12:04 · 🌐

MARDI 7 JUIN - REUNION PUBLIQUE - 18H30

Vous souhaitez mieux connaître l' Association des Habitants de l'Eco Quartier Ginko, être informés de nos actions, rencontrer d'autres habitants du quartier. Vous avez des initiatives et/ou des actions que vous souhaitez voir menées pour le quartier, n'hésitez pas à nous rejoindre le Mardi 7 Juin à 18.30 au Centre Sarah Bernhardt, Place Jean Cayrol.



**Vous souhaitez participer à la vie de Ginko,
mieux y vivre, rencontrer d'autres habitants,
proposer des initiatives afin de profiter
pleinement de notre éco-quartier**

PARTICIPEZ

A LA REUNION OUVERTE A TOUS

 **Mardi 7 Juin à 18.30**

 **Centre d'Animation Sarah Bernhardt
Place Jean Cayrol**



organisée par

L'Association des Habitants de l'Eco Quartier Ginko

**Mail : assoquartierginko20@gmail.com
Adresse Page Facebook : [@aheginko](https://www.facebook.com/aheginko)**

Fig. 53 : Invitation facebook pour une réunion de l'association des Habitants de l'EcoQuartier 25 mai 2022, Facebook de l'Association des Habitants de l'EcoQuartier

¹ Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

² Entretien avec le trésorier de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

³ Entretien avec un membre de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

B) Urbanistes, architectes, élus, la limite de nos pouvoirs

locataires, semblent moins engagés dans la politique du quartier. Cependant, la faible participation des habitants dans cette structure associative peut être aussi issu d'un simple manque de visibilité du fait du jeune âge et de la période troublée dans laquelle elle s'est lancée (Covid-19). Quoiqu'il en soit, l'association semble avoir de la peine à recruter de nouveaux membres au sein de sa structure.

La seconde difficulté, c'est le manque de locaux dédiés spécifiquement aux activités associatives. Actuellement dans l'éco-quartier, il n'existe pas de locaux dédiés aux associations. Les réunions se font dans le café Ginko&Co, seulement ce dernier n'est pas à l'origine prévu et adapté pour ce genre d'événement¹. Selon la ville de Bordeaux, ce sont les salles du centre d'animation Sarah Bernhardt qui sont censées être prévues à cet effet². Seulement, il semble en réalité compliqué d'organiser des moments de réunion en termes de gestion et d'organisation des locations des salles. Le centre d'animation Sarah Bernhardt est un équipement de l'ordre public. Ce dernier est géré par le centre d'animation, c'est donc à lui que revient la responsabilité de décider à qui est louer les salles et à quel moment. Par cette gestion, cela permet d'éviter toute forme d'appropriation abusive d'un équipement public de la part d'organismes souhaitant louer une salle. Pourtant, pour permettre l'évolution des associations des habitants, il faut ces lieux de sociabilité, ces espaces intérieurs pour se retrouver et discuter de l'avenir du quartier. Par conséquent, elles semblent avoir de la peine à se développer et manquent de visibilité auprès des habitants. Encore une fois, cela peut créer un frein au développement de la communauté et altérer la cohésion sociale d'un quartier.

Cependant, ces situations ne sont pas figées et peuvent évoluer. Pour Ginko, avec le temps, l'association peut grandir en nombre, obtenir plus de pouvoir dans la politique urbaine et sociale du quartier et participer au bon maintien du vivre-ensemble. Pour autant, malgré toutes les bonnes actions de la part des habitants dans la participation du vivre-ensemble, leurs pouvoirs peuvent être limités par les modèles économiques institués par la société et par les modes de gouvernance du quartier.

¹ Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

² Entretien avec une élue de Bordeaux métropole

PARTIE IV

C) Le paradoxe du quartier écologiste

Chap.1 Rentabiliser un quartier écologique, une contradiction urbaine

Dans le cas de Ginko, le quartier fait l'objet d'une concession plaçant le promoteur immobilier comme le concessionnaire du quartier¹. Porté par les valeurs que prône l'éco-quartier, Bouygues Immobilier investit des centaines de millions d'euros dans l'aménagement de Ginko. Néanmoins, le promoteur privé ne peut investir sans obtenir de retours financiers pour compenser une partie de ses dépenses. C'est pourquoi, il est nécessaire de trouver un certain niveau d'équilibre financier entre l'investissement et les bénéfices, bien qu'il soit parfois difficile à trouver¹. En effet, pour l'éco-quartier, l'enjeu est de taille. Il faut arriver à conserver les principes et les valeurs d'un quartier dit "écologique" et trouver des moyens d'obtenir des bénéfices sans porter préjudice au projet. Le risque, c'est que Ginko peut être perçue comme une source de revenus pour attirer les investisseurs plutôt qu'un village écologique.

« Durable et vulnérable à la fois² »

Cette approche financière de l'éco-quartier fait partie d'un des principaux enjeux émis par le label ÉcoQuartier. Pour obtenir ce dernier, le projet doit trouver son modèle économique propre afin de rentabiliser les dépenses effectuées tout en veillant aux conséquences qu'elles peuvent avoir sur le quartier.

« Prendre en compte suffisamment en amont les enjeux écologiques afin d'optimiser les coûts de conception et de réalisation, raisonner en investissement et en gestion en particulier pour les équipements publics, concevoir les projets de façon à anticiper les évolutions des usages ou des technologies dans le temps (court, moyen, long terme), accompagner les pratiques des usagers, habitants et acteurs économiques (pour limiter l'écart entre comportements attendus et effectifs), rendre attractif commercialement le quartier non seulement par son caractère accessible, mais aussi par la valorisation de son impact sur le bien-être et la qualité de vie des habitants : telles sont des approches qui vont garantir la faisabilité et la pérennité de l'ÉcoQuartier.³ »

Malgré la labélisation du quartier, la fermeture de la conciergerie solidaire engagée par Bouygues immobilier serait une des conséquences de cette notion de rentabilité. La conciergerie, construite sur le principe d'un service basé sur la solidarité, avait pour objectif de créer du lien social entre les gens. Elle semblait être perçue comme le petit café du village, un point de rencontre où l'on vient prendre le temps de se poser et de discuter avec les voisins⁴. Entièrement financée et soutenue par Bouygues immobilier, l'idée à l'époque lorsqu'il n'y avait pas de commerce, c'était d'offrir aux premiers habitants des services de proximité sans qu'ils puissent se déplacer en voiture. Dans cette structure, différents services sont mis en place pour aider les habitants dans leur vie quotidienne.

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

² VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT Michel, Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?, Paris, Autrement, 2011, p.82

³ Site internet du gouvernement, Démarche EcoQuartier, Travaux thématiques du Club : Approche financière

⁴ Entretien avec une habitante de Ginko



Fig. 54 : La conciergerie Ginko sur la place Jean Cayrol 2013, Facebook de l'Éco-quartier de Ginko

PARTIE IV

C) Le paradoxe du quartier écologiste

Cela pouvait être chercher son pain, déposer un colis ou bien bénéficier de services de pressing... Tout ceci dans une démarche sociale, le personnel engagé pour la conciergerie solidaire étaient des personnes en insertion sociale. Les produits proposés à la vente étaient issus des circuits courts. C'était une activité qui aurait très bien fonctionné auprès des habitants, appréciant les services proposés à des prix accessibles. La conciergerie était reconnue pour sa valeur sociale mais aussi écologique.

« J'aimais beaucoup le quartier au temps de la conciergerie, c'était comme un petit village, on se connaissait tous, les services proposés étaient bien utiles, il y avait cette proximité, cette relation humaine que je trouve que l'on a perdu aujourd'hui.¹ »

Cependant, ce modèle n'était pas rentable et finit par fermer en 2016. Le directeur des aménagements de Bouygues Immobilier était conscient de ce risque de fermeture sur le long terme et rappelle qu'il ne faut pas se « bercer d'illusions² ». Pour lui, l'objectif de la conciergerie n'était pas d'être rentable, « il n'y avait pas de modèle économique qui permettait d'être équilibré² ». Leur volonté première était plutôt de mettre en avant un modèle expérimental et de le pousser le plus loin possible. Selon le directeur, Bouygues Immobilier a porté plusieurs centaines de milliers d'euros sur plus de dix ans dans la conciergerie (sur toutes ces versions qui ont évolué dans le temps). Malgré cette fermeture, l'équipe semblait être pleinement investie dans la contribution et l'évolution de cette conciergerie.

« Ce projet on l'a porté à bout de bras, parce que l'on y croyait parce que ça avait du sens.² »

Pour autant, cela peut paraître dommage de mettre tant d'effort et d'argent, dans un modèle qui est catégorisé dès le départ de temporaire et d'expérimental. Il y aurait pu avoir d'autres moyens de faire durer le projet dans le temps. Seulement, pour que le modèle expérimental puisse être durable, il aurait fallu trouver un autre modèle économique, où il y aurait autant de recettes que de dépenses. Or celui de la conciergerie solidaire, c'était de ne pas faire payer aux habitants le fonctionnement du service. De ce fait, c'est un modèle qui n'est pas pérenne dans le temps. C'est donc là toute la difficulté de la conciergerie, trouver un modèle économique qui puisse tourner de manière indépendante.

¹ Entretien avec une habitante de Ginko

² Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

Depuis, l'entreprise avec qui ils ont travaillé en partenariat et qui est à l'origine du concept, a trouvé le modèle économique qui fonctionne. Elle partage actuellement l'idée dans toute la France. Environ une cinquantaine ont été implanté dans toute la France à la suite de ce premier essai. Chacune d'entre elles propose environ les mêmes services que ceux proposés par celle de Ginko. Toutefois, pour permettre cette fois-ci la rentabilité de l'affaire, un abonnement de 25 euros par an est établi. Ce prix est fixe pour tout le monde et permet de rémunérer en partie les employés qui travaillent dans la conciergerie. Ainsi cette entreprise, la conciergerie solidaire, montre qu'il est possible de trouver cet équilibre économique pour que la société puisse en vivre et pour que les services restent accessibles aux habitants.

L'ancien directeur des aménagements de Ginko, reconnaît que c'était une démarche très vertueuse², notamment auprès des habitants. Mais il établit dès le départ l'impossibilité de poursuivre le projet de manière indéfinie. Dès lors le projet expérimental s'arrête. La fermeture de la conciergerie semble avoir été vécue de manière brutale par quelques habitants et manquerait dans les services de proximité. C'est alors, peu de temps après, un petit groupe d'habitants se lance dans le projet d'un espace coworking café pour remplacer l'ancienne conciergerie¹. Un projet qui ne pouvait se lancer sans soutien financier, l'argent public ne constituant pas une ressource suffisante. Bouygues Immobilier soutient alors cette idée et décide de participer à son financement. Ainsi, Ginko&Co est créée (voir fig.54).



Fig. 55 : Le café co-working Ginko & Co 2019, Source : Le Bordeaux Invisible

C) Le paradoxe du quartier écologiste

À l'origine, Ginko&Co propose des espaces polyvalents dédiés au monde professionnel pour y organiser des séminaires et y associe à un espace café reprenant quelques services de l'ancienne conciergerie. Au fur et à mesure du temps, l'espace co-working fonctionnant moins bien, laisse plus de place aux activités habitantes. Aujourd'hui, Ginko&Co c'est aussi un point où les habitants peuvent venir participer à des ateliers, à des afterworks ou encore à des animations organisés pour les habitants. Le café est également devenu le quartier général temporaire des associations habitantes. Pour la présidente, elle le perçoit plus comme « un point de service¹ » plutôt qu'un simple espace de co-working. Selon le gérant, l'objectif est de faire un de ces rares lieux où les habitants se sentent comme à la maison, « on ne les [habitants de Ginko] considère pas comme des clients² ». Le café Ginko&Co se serait transformé comme le café du village. Désormais, il semble plus qu'être le seul point de rencontre et de partage du quartier, l'établissement organise différentes animations, à l'initiative du gérant. Toutefois, dans les coulisses, l'ancien directeur des aménagements de Ginko avoue que ce nouveau modèle ne semble toujours pas être très équilibré et semble même moins marcher que la conciergerie solidaire. En conséquence, il laisse sous-entendre que le café-Ginko risque de subir le même destin que la conciergerie solidaire si rien ne change. Et les habitants en sont conscients : « le projet ne durerait pas sans eux, sans soutien financier³ ».

Par ailleurs, pour compenser les dépenses engagées, Bouygues Immobilier fait construire Cœur Ginko, un géant espace commercial à ciel ouvert sous la forme d'une rue commerçante à l'image de la rue Sainte Catherine. Dès le départ, dans le projet, cette zone commerciale était prévue. Dans cet espace, c'est le promoteur privé qui est propriétaire des locaux à louer. C'est donc lui qui décide de l'implantation des commerces dans la zone commerciale. Par les prix élevés de la location des locaux commerciaux, le promoteur immobilier, ne permet pas l'implantation de commerces aux circuits courts. Les locaux commerciaux deviennent hors de prix pour des commerçants locaux. Ces derniers n'ont pas les moyens financiers de s'installer dans l'éco-quartier. Pourtant, Bouygues immobilier a besoin d'éléments moteurs, pouvant être source de revenus pour alimenter le projet. Pour éviter l'implantation de l'espace commercial, tant éloignée de l'image d'un éco-quartier, cela aurait nécessité davantage d'argent public pour faire autrement. L'enjeu est là, on peut se demander comment trouver des moyens de financer autrement que par l'implantation de grandes enseignes commerciales dans un éco-quartier. De plus, le foncier peut être une source de revenu lorsqu'ils sont attribués à des logements ou des commerces mais les revenus sont moindres lorsque ce sont des équipements publics. Par exemple, dans le cas de Ginko,

la construction du groupe scolaire Vaclav Havel a nécessité de grosses dépenses financières. Bouygues Immobilier aurait compensé ses pertes dans le prix de location sur les logements. En conséquence, les logements et les enseignes commerciales deviennent les principales sources de revenus pour le promoteur immobilier. Le risque, c'est de transformer ces éléments en produit que l'on multiplie indéfiniment, prenant des proportions parfois démesurées, au détriment de l'image que l'on puisse avoir d'un éco-quartier. Mais alors, faut-il réellement chasser ces grandes enseignes dans un éco-quartier, ou bien faut-il juste trouver une autre forme d'équilibre entre les locaux de proximité et les espaces commerciaux.

Ainsi, dans le cas de Ginko, il y a une réelle question sur les modes de gouvernance du quartier, comment concilier rentabilité et durabilité du projet. La présence de ces grandes enseignes commerciales est révélatrice des faiblesses de l'écoquartier. Concilier les objectifs économiques avec les objectifs sociaux semble être complexe. Pourtant malgré, la volonté impérative de créer un équilibre économique, Bouygues Immobilier investit dans des plus petits projets tels que la conciergerie. Ils ont pour but de favoriser l'implication des habitants dans la vie du quartier. Néanmoins, ces idées sont fragiles, dirigées et financées par le promoteur immobilier, que se passera-t-il lorsqu'il aura fini d'aménager le quartier ?

¹ Entretien avec la présidente de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

² Entretien avec le gérant du café/co-working Ginko & Co

³ Entretien avec un membre de l'association des habitants de l'éco-quartier Ginko

C) Le paradoxe du quartier écologiste

Chap.2 Bouygues immobilier, une gouvernance urbaine confuse

Un des premiers projets public réalisés par un promoteur privé, le cas de Ginko montre que dans la réalisation de ce projet commun, il est important pour tous de comprendre et de respecter ses engagements. Seulement, il existe un flou parmi ces acteurs sur la responsabilité et la gestion du quartier. Parmi eux, les actions du promoteur privé semblent induire une confusion dans les tâches que chacun a dans le projet. Dans sa fonction principale, Bouygues Immobilier est l'aménageur de l'éco-quartier, son but est : « d'édifier des aménagements dont on lui a donné le programme¹ ». Toutefois, son rôle semble être confus auprès des habitants et des élus de la ville. En effet, porté par leurs valeurs et leurs convictions, l'équipe du promoteur immobilier s'investit totalement dans le projet jusqu'à dépasser leur mission originelle. Pour Ginko, l'aménageur privé est allé au-delà de son rôle d'aménageur, il a contribué également à la démarche sociétale du quartier. L'entreprise a organisé des événements pour les habitants, a apporté des infrastructures innovantes dédiées à l'évolution de la vie sociale du quartier. Ces actions ont été bénéfiques et semblent avoir été très appréciées par les habitants et les élus de la ville. Mais le directeur d'aménagement du quartier rappelle brutalement et à juste titre que toutes ces actions mises en place n'ont été que de leur obligation.

« La mission d'un aménageur ce n'est pas de faire de la démarche sociétal, d'aller voir les écoles, de monter des projets pédagogiques, ce n'est pas notre mission, on l'a fait parce que l'on y croyait, un quartier expérimental, que c'était ça qui allait faire vivre le quartier¹ »

Il répète que l'aménageur doit s'en tenir au programme initial. Sauf que l'investissement de la part de Bouygues Immobilier dans sa démarche sociale a été d'une telle ampleur, que les rôles semblent alors être confondus. Certains habitants pensent que l'entreprise est responsable de l'animation du quartier, d'autres estiment que cette mission devrait plutôt revenir à la ville. Dans un même temps, les élus semblent profiter de cette démarche prise par l'entreprise et délègue ainsi cette compétence sociale au promoteur. Or pour Bouygues Immobilier, c'est aux habitants de s'investir dans la vie de leur quartier et semble renoncer à continuer les démarches sociales plus loin. Tout ceci semble créer une confusion générale dans les missions que chaque acteur a dans la gestion du quartier.

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

Pour l'instant, Bouygues immobilier reste le concessionnaire de l'éco-quartier. Lorsque cette concession s'achèvera, les habitants, les bailleurs sociaux, la métropole seront les gestionnaires à 100% des espaces et de la vie du quartier. Seulement ces derniers ne semblent pas en être conscients. La fermeture de la conciergerie démontre cette ignorance des modes de gouvernance du quartier. Gérée dans un premier temps par le promoteur immobilier, l'entreprise a souhaité selon le directeur des aménagements du quartier, passer la gestion de l'enseigne aux associations habitantes.

« On a demandé pendant deux ans à une association des habitants de prendre en charge la conciergerie, au bout d'un an ils ont voulu tout arrêter parce qu'il ne comprenait pas à quoi ça servait.¹ »

Face à ce refus, ne voulant plus financer à perte l'établissement, Bouygues Immobilier décide de fermer la conciergerie. Néanmoins, il peut y avoir plusieurs raisons à ce refus de reprise de la part des habitants. La première, c'est le manque de moyen financier. Si l'entreprise a investi des centaines de milliers d'euros dans l'infrastructure, il ne peut en être de même de la part des habitants. Ces derniers, dans le principe de mixité sociale, n'ont pas tous les mêmes moyens de financer le projet. La deuxième raison pourrait être le contexte. À l'époque, la construction de l'éco-quartier était loin d'être finie. La population habitante n'était peut-être pas encore stable. Lors des entretiens, beaucoup de départs ont été évoqués notamment chez les familles les plus aisées. Cette forme d'instabilité a pu contribuer au refus de reprendre la conciergerie. Pourtant, le directeur des aménagements du quartier estime que les habitants devraient se lancer dans des associations et s'engager dans la vie du quartier. La perception de ce manque d'investissement de la part des habitants, mais aussi des élus de la ville, semble avoir créé une forme de lassitude et un relâchement de la part des équipes de Bouygues Immobilier. Ces derniers découragés, se sont sentis obligés de prendre du recul.

« On voulait valoriser cette action, c'est à vous en tant qu'habitant de faire vivre le quartier, à force de s'occuper du quartier, les gens s'habituent et trouvent ça normal, ils s'attendent à ce que vous continuez tout le temps même les élus se repose sur nous et se sont habitués.¹ »

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

C) Le paradoxe du quartier écologiste

Bouygues Immobilier semble le répéter à tous ceux qui peuvent l'entendre « un aménageur n'est pas animateur du quartier¹ ». Toutes les expérimentations pour créer du lien social fait par Bouygues Immobilier, ne peuvent être durables selon l'entreprise que si les habitants et les associations s'en emparent. Dans le cas inverse « ça disparaît et on passe à autre chose¹ » selon les mots du directeur. Par conséquent, il s'agirait d'une perte pour les habitants du quartier. Il n'y a pas et il n'y aura pas de passage de relais. Car le directeur considère que n'étant pas de sa mission, cette transmission n'a pas à avoir lieu. Il explique que pour les aménagements dans le quartier, il y a eu un passage de relais entre plusieurs acteurs, mais pour les démarches sociales ce n'est pas quelque chose qui se fait.

Pourtant, la politique de la ville et la politique sociale sont intrinsèquement liées, les rôles se mélangent et fonctionnent ensemble. C'est pourquoi, on aperçoit de plus en plus des acteurs du logement ou des promoteurs qui prétendent être des aménageurs urbains et sociaux². Cependant, pour Ginko, l'ancien directeur des aménagements du quartier chez Bouygues Immobilier ne semblait pas assumer ce nouveau rôle. Cependant, le projet de l'éco-quartier démontre bien qu'il serait nécessaire d'apporter plus de souplesse dans les missions accordées à chacun. Bouygues Immobilier est en réalité bien plus qu'un aménageur puisque dans les nouvelles politiques urbaines, aménager un espace, c'est aussi organiser la vie sociale d'un quartier. C'est peut-être là une des futures nouvelles tendances dans la construction et l'aménagement du territoire. Les enjeux environnementaux, sociaux et urbains se complexifient de plus en plus car la société elle-même est plus complexe. Cela nécessite de renouveler la pensée de construire de la part des aménageurs, puisque construire ne signifie plus simplement aménager un espace public avec un plan prédéfini. Il y a besoin aujourd'hui, d'être un peu plus souple dans les actions et de collaborer avec d'autres acteurs. Mais cela pose des questions : comment arriver à réunir tous les acteurs ensemble ? Comment promouvoir la communication entre eux ?

Actuellement, ce sont des organismes qui sont pour certains peu habitués à ce genre de manœuvre. La co-production entre le public et le privé était nouveau à l'époque de la construction de Ginko. Aujourd'hui, cette pratique tente de se généraliser de plus en plus, c'est ce que l'on appelle l'urbanisme négocié. Finalement, fabriquer la ville durable révèle être un jeu complexe entre les différents acteurs de la ville (publics et privés). Selon l'enseignante-chercheuse Emmanuelle Deschamps, clarifier le rôle de chacun est capital dans le lancement d'un projet² afin d'aboutir à sa meilleure version possible. Ce dernier point semble être celui faisant défaut dans l'aménagement et la gestion de l'éco-quartier Ginko.

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

² DESCHAMPS, Emmanuelle, La politique urbaine du logement : l'objectifs de mixité sociale, Revues française des affaires sociales, 2001

Dans l'ensemble, l'urbanisme négocié peut s'établir sur plusieurs niveaux d'actions différents¹ et donc induire des modèles hiérarchiques variés. Néanmoins, il n'est pas dit non plus que ce nouveau modèle de fabrication de la ville sera la solution à tous les problèmes urbains. L'urbanisme négocié a aussi ses limites.

Dans le cas du projet GRANDALPE à Grenoble², l'urbanisme négocié par consensus est choisi et est établi sur l'échelle de plusieurs communes du territoire. Cependant, certaines difficultés rencontrées peuvent être similaires à l'échelle d'un projet plus local comme Ginko. Pour Grenoble, les projets urbains semblent se heurter à cette dimension pluridisciplinaire². Si l'idée est de co-produire entre les acteurs publics et privés, il a pu être constaté une probabilité plus importante sur la confusion des rôles de chacun. En effet, plus le nombre d'acteurs sur un projet se multiplie, plus la communication se complexifie¹. Cela peut s'expliquer en partie par une organisation différenciée que chaque branche professionnelle peut avoir. Un acteur privé et un acteur public peuvent avoir dans leurs actions, une temporalité différente. De cette manière, elle ne permet pas une transversalité totale lors des échanges. C'est ce qui a pu être observé du côté de Ginko. Les temporalités entre les aménageurs du quartier, la commune et les habitants étaient différentes. Cette dernière aurait pu entraîner des complications dans leurs échanges. C'est ce qui aurait pu également générer cette forme de frustration et de colère chez les habitants ou Bouygues Immobilier dans la gestion et l'investissement de la vie sociale du quartier. Pourtant à l'air du numérique le temps de transmission et la rapidité à laquelle elle peut se faire, il pourrait être simple d'échanger. Il n'en est rien. Pourtant, le but de ces projets comme Ginko ou Grenoble, c'est cette transversalité essentielle pour mettre fin aux retranchements et aux pratiques sectoriels de chacun.

« La difficulté c'est de faire coexister la logique de projet et la culture hiérarchique où chacun est maître de son domaine. Il y a une vraie résistance à la transversalité¹ »

C'est pourquoi, suite à toutes ces difficultés évoquées, il pourrait se dire qu'il est nécessaire d'établir un leader pour mener à bien les objectifs du projet. Seulement, cette forme de leadership montre elle aussi ses limites. Elle peut entraîner une monopolisation de décisions de la part d'un décisionnaire¹ et ne plus s'adapter selon des opportunités plus locales. Il y a donc un vrai enjeu sur l'équilibre des forces.

Ainsi, il est loin d'exister une unique solution. Chaque idée à ses limites. Le système actuel de fabrication de la ville et de sa gestion ne semble pas adapté à ces nouveaux modèles d'urbanisme. Mais la transition vers de nouveaux modes de penser chez les aménageurs publics et privés semble s'enclencher doucement. C'est une réflexion totale sur la société, qui se fait sur le long terme.

¹ Godier, P. (2009). Fabrication de la ville contemporaine : processus et acteurs le cas de l'agglomération bordelaise. Thèse, Sociologie. Université Bordeaux II Victor Segalen, France.

² PIRIS, Lisa, L'urbanisme négocié à l'œuvre dans les grands projets urbains, Le cas du projet GRANDALPE - Grenoble-Alpes métropole, mémoire de master université Grenoble-Alpes, 2020

C) Le paradoxe du quartier écologiste

Chap.3 Un avenir plus serein, une question de temps ?

Le temps semble être la clé dans la réussite d'une fabrication sociale et urbaine¹. Cette vision de l'urbanisme est notamment mise en avant dans le cadre d'une étude "Urba Time" menée par deux enseignants-chercheurs. Ces derniers évoquent la nécessité du temps dans les processus de penser, d'analyse et de fabrication en urbanisme. Un projet est rarement parfait lorsqu'il est construit, il y a toujours des dysfonctionnements urbains et sociaux qui apparaissent. C'est pourquoi même après qu'il soit fini, il serait nécessaire de prendre le temps de questionner et de suivre le projet. De plus, les enseignants-chercheurs invitent à « passer plus de temps sur le territoire pour comprendre les ressources qui le composent et faire œuvrer les forces vives et les ressources matérielles et immatérielles à destination de ce projet¹ ». C'est de cette manière que la vie quotidienne des habitants et le vivre-ensemble d'un quartier peuvent être améliorés.

C'est le cas de Ginko, beaucoup d'habitants semblent compter sur les temps d'échange avec la ville pour faire évoluer le quartier. Toutefois, la ville n'a pas encore les pleins pouvoirs car elle n'est pas la concessionnaire principale du quartier. Le pouvoir politique des élus locaux semble alors souvent coincé par d'autres acteurs politico-économiques. Ce qui peut être le cas avec l'entreprise privée Bouygues Immobilier qui garde encore la main prise sur le quartier. La communication avec l'aménageur ne semble pas se faire ni du côté de la ville ni de celui des habitants. Parmi ces derniers, certains perçoivent Bouygues Immobilier comme un géant du capitalisme, cherchant à tout prix la rentabilité et freinant la vie sociale du quartier. Alors que ce dernier a pourtant participé au début à sa construction sociale. Mais ce dernier semble avoir relâché ses actions sociales sur le quartier. C'est pourquoi, certains attendent la fin du contrat de concession, afin que Bordeaux métropole devienne la principale gestionnaire du quartier. De cette façon, les habitants espèrent qu'avec le temps et l'échange, ils contribueront à l'apaisement des tensions pouvant exister au sein du quartier. Que ce soit sur les problèmes de délinquance, sur l'entassement des déchets sur les trottoirs ou encore sur l'absence de locaux pour les associations habitantes. En attendant, un suivi régulier se fait toutes les trois semaines notamment entre la ville et l'association des Habitants de Ginko afin de constater les besoins des habitants.

Néanmoins, prendre le temps d'échanger entre les différents acteurs peut être parfois compliqué à mettre en place. Puisque le temps est une notion qui est propre à chacun. Les élus dépendent du temps imposé par leur mandat, un changement de maire peut entraîner une modification des objectifs politiques. De plus, les habitants ne sont pas tous présents dans le quartier pour une même durée. De manière générale, il semblerait que certains y habitent pour un temps plus ou moins court comme les locataires et d'autres se sont installés dans le quartier pour le long terme comme les

propriétaires. C'est cette difficulté de trouver des temps communs qui peut empêcher les possibilités d'agir et d'impliquer les différents acteurs dans le projet. Ce que regrette une habitante du quartier, « j'aimerais plus de participation dans la construction du quartier² ».

« Aller vite pour occuper, prendre le temps pour mobiliser, pérenniser pour continuer d'exister apparaissent comme autant de moments définis par le temps qu'il convient d'analyser pour proposer une analyse globale de la mise en commun des temps du projet.¹ »

Pourtant, le "temps long" d'un projet urbain peut être la condition de réussite¹ de ce dernier. Il peut permettre d'une part de contribuer à la diversité de point de vue entre les différents acteurs participant au projet. D'autre part, il permet d'établir la production d'un langage commun et d'éclaircir le rôle de chaque acteur dans le projet¹. Selon les enseignants-chercheurs, ce serait une manière pouvant répondre aux exigences et aux ambitions du projet qui peinent à être atteintes lors de la livraison. Tout l'enjeu est donc là, trouver le temps commun pour fabriquer un dialogue entre les différents acteurs et penser à mieux construire ensemble. C'est un processus qui ne serait pas encore ancré dans les habitudes et qui semble demander du temps pour se mettre en place. Tout comme l'évolution du quartier Ginko. Au fur et à mesure de son développement, le quartier grandit et se stabilise. Toutefois, il reste important pour garantir une certaine évolution, de maintenir un échange avec d'autres éco-quartiers en France. Il existe un Club national EcoQuartier, permettant à tous les acteurs de l'aménagement durable de se rencontrer et de participer à des rencontres thématiques, des conférences et de faire évoluer la notion d'éco-quartier.

Ainsi, l'avenir du quartier Ginko est loin d'être figé. Sa situation peut évoluer et s'améliorer tout comme se détériorer si rien n'est fait. Il y a eu beaucoup d'attente autour de ce projet et peut-être beaucoup d'illusions. Du fait d'être un quartier neuf, il y a eu un certain nombre de pressions et d'exigences de la part des acteurs du projet et des habitants. Vendre le rêve d'un écoquartier n'est pas la même chose que de le réaliser. Le résultat est forcément moindre par rapport aux attentes que certains ont pu se faire. Lorsque le quartier rencontre des difficultés, ces dernières sont amplifiées et prennent parfois de plus graves conséquences. Le vivre-ensemble imaginé à Ginko ne se déroule pas comme il aurait été espéré. Or, la vie d'un quartier ne peut être dictée mais elle peut être accompagnée le plus possible. Ce dernier a besoin de temps et d'accompagnement pour se créer son identité, son histoire et faire sa place dans la ville de Bordeaux. L'avenir de Ginko entre les mains de Bordeaux métropole et de ses habitants ?

¹ Sandra Mallet, Arnaud Mège, « Le temps en urbanisme ? Récits d'expériences », Revue Sur-Mesure, 2021

¹ Sandra Mallet, Arnaud Mège, « Le temps en urbanisme ? Récits d'expériences », Revue Sur-Mesure, 2021

² Entretien avec une habitante de Ginko

³ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

« Ginko deviendra ce que les habitants, les commerçants et les associations veulent en faire et comment les élus arrivent à gérer les situations de conflit et de tensions.¹ »

¹ Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

CONCLUSION

Ainsi, la ville durable ce n'est pas simplement mettre à disposition des aménagements urbains dit "durables", c'est aussi une construction sociale. Il ne faut pas oublier que la ville durable ne reste qu'un idéal de vie et ne peut être en aucun appliqué comme une règle générale. Dans la poursuite de ce rêve, tenter de résoudre en même temps tous les enjeux de la société n'est pas simple. Si aujourd'hui la ville durable « doit être sociale » et rime avec « justice sociale », il a pu être vu qu'avec le cas de l'éco-quartier Ginko cela n'est pas encore acquis. Il est peut-être facile d'appliquer les aménagements urbains, mais il en est moins d'animer la vie sociale d'un quartier. Mettre en œuvre le vivre-ensemble dans la ville durable, c'est fabriquer un cadre de vie favorable à la création de liens sociaux et à la cohésion sociale. Pourtant, bien que l'on pense savoir faire, il demeure toujours des imperfections plus ou moins importantes dans les aménagements du quartier. Ces dernières peuvent alors impacter selon leur degré d'importance, sur la qualité de vie des habitants. À l'échelle d'un éco-quartier tel que Ginko, il devient dès lors compliqué de limiter cette marge d'erreur telle l'ampleur et les enjeux du projet sont vastes. De ce fait, à la question, si les objectifs de la ville durables sont solubles avec ceux du vivre-ensemble, il apparaît clairement que les associer fait l'objet d'un certain nombre de contradictions.

Si dans les objectifs de la ville durable, les constructeurs de la ville savent réaliser de la mixité sociale. Il n'en reste pas moins qu'y associer les objectifs du vivre-ensemble garantir une cohésion sociale semble plus compliqué. Pour cela, il nécessite un engagement commun et une volonté partagée de participer à la vie du quartier. Or, dans les principes de mixité sociale, toutes les personnes présentes n'ont pas nécessairement choisi de vivre dans ce quartier pour ses valeurs écologiques. Par conséquent, tous ne s'impliquent pas de la même manière, voire refusent de participer à la vie du quartier. Au lieu de créer une cohésion, le quartier se divise.

Ce cas de figure se présente pour Ginko, l'idée de la mixité sociale ne fonctionne pas. Un déséquilibre subsiste entre la proportion de logements en accession libre et celle des logements sociaux. La surreprésentation de ces derniers, ne permet pas d'établir de liens sociaux durables. Le vivre-ensemble ne peut se réduire à une réduction des distances physiques établie par les objectifs de la ville durable. En conséquence, l'éco-quartier Ginko subit sa situation et une partie de la population rejette ces principes de mixité sociale. Dès lors, le quartier des Aubiers et l'éco-quartier, ne développent à peine plus de relations qu'avant. Il était alors peut être illusoire de croire en une union possible entre les deux. La construction d'un quartier flambant neuf en face d'un quartier sensible n'a eu que l'effet inverse souhaité.

Par ailleurs, la cohésion sociale au sein de la communauté bilobienne n'a également pas été celle attendue. Du fait de sa grande diversité sociale et économique,

tous les habitants de Ginko n'adhèrent pas aux principes de l'éco-quartier. Malheureusement, ils constituent un nombre important dans le quartier. La faible proportion de propriétaires installés sur le long terme ne suffit pas à impulser l'animation du quartier. Pourtant, les associations habitantes peuvent être la solution manquante. Elles créent un organisme social pour établir des liens entre les habitants. Mais ces dernières peinent également à exister et à gagner en stabilité. Si les habitants semblent pourtant très engagés sur les réseaux sociaux, mais dans la réalité, ils sont peu nombreux à aller au bout des démarches sociales. De plus, lors de la construction du quartier, les associations n'ont pas été prises en compte dès le départ. Alors que ces dernières sont essentielles à l'élaboration d'une animation de quartier. L'absence de locaux associatifs ou de maison des associations au profit d'autres aménagements dits "durables" n'ont pas desservi les objectifs du vivre-ensemble.

Ces aménagements, qui correspondent aux objectifs fixés par la ville durable (respect de l'environnement, mobilités douces, mixité sociale...) ne permettent pas toujours l'application de ceux du vivre-ensemble. Ce constat s'est perçu dans notamment la désertification des espaces publics. Malgré leurs qualités urbaines, ces derniers ne sont que peu fréquentés. Si les espaces sont durables, les usages des habitants quant à eux ne le sont pas obligatoirement. Dans les objectifs du vivre-ensemble, la ville "village" a peut-être été trop idéalisée. Il est difficile de maintenir cette image à l'éco-quartier quand les pratiques des habitants de ne reflètent pas les ambitions portées par le quartier. Produire des espaces de rencontre, d'opportunités, ces rêves semblent confrontés à la persistance des formes d'individualisme de notre société. Bien que l'architecture et l'urbanisme accompagnent la structure sociale d'un quartier, il ne peut la prédire, l'imposer ou la contrôler. C'est cette partie qui ne semble pas être comprise par Bouygues Immobilier. Il ne suffit pas de lancer des initiatives et d'y laisser cours, mais plutôt d'accompagner l'évolution sociale du quartier. Même si cela ne faisait pas partie de sa mission, ils ont pu constater que l'aménagement d'un quartier ne pouvait être séparé de sa politique sociale. Cependant, ce nouveau rôle qu'il s'est volontairement attribué sans pour autant l'assumer jusqu'au bout, a entraîné une confusion parmi les acteurs du quartier dans la gestion de la structure sociale de l'éco-quartier.

Cette gestion du quartier par le promoteur immobilier et par les autres acteurs de la ville pose également des incohérences entre les objectifs de la ville durable et ceux du vivre-ensemble. En l'absence de charte commune, les rôles n'ont pas été distribués de manière claire et concise. Pour un premier projet de collaboration entre le secteur public et le privé, il n'a pas eu de mise en ordre dans la conception de l'éco-quartier. Par conséquent, la responsabilité de chacun n'est pas prise en compte de la

CONCLUSION

même manière ni perçue de la même manière. À Ginko, la responsabilité du quartier ne semblerait tenir qu'à Bouygues Immobilier, la métropole et la ville seraient plus discrète dans les actions du quartier. Aucune communication ne semble non plus se faire entre eux. Or, dans la réalisation des projets de cette taille, cela nécessite comme tout un travail de collaboration. Si Bouygues Immobilier semble avoir relâché sa gestion du quartier, qui s'occupe et prend réellement les décisions. Est-ce la métropole ? La ville ? Même encore aujourd'hui ce point reste flou. Cependant, il y aurait de bonnes raisons de croire que ces temps de désordre urbain va changer avec l'apparition d'une première charte commune à Nice. Petit à petit, avec le temps, ce processus pourrait se généraliser dans toute la France pour tout nouveau projet fabriqué dans les objectifs de la ville durable.

Pour conclure, le système de fabrication de la ville, sa gestion et les usages, ne répondent pas à ce doux rêve urbain qu'est la ville durable. Répondre à la fois aux objectifs de la ville durable et ceux du vivre-ensemble semble alors impossible, mais tout peut être fait pour que l'on s'en approche le plus possible. La transition vers de nouveaux modes de fabrication chez les aménageurs et les acteurs de la ville continue d'évoluer. Pour Ginko, la première approche d'un éco-quartier à Bordeaux de la ville durable n'a pas été celle espérée, mais elle ne cesse de se renouveler et de continuer d'expérimenter. Finalement, comme l'évoque l'ancien directeur des aménagements de l'éco-quartier, l'objectif de la ville durable, c'est de « vivre avec les autres plus ou moins bien² ».

« Ginko n'est pas un modèle, mais il faut retenir les leçons de cette belle expérience.¹ »

Même si la réussite de l'éco-quartier Ginko est mitigée, il n'en reste pas moins que le projet continue d'être une expérience enrichissante pour tout nouveau modèle urbain et social. Le temps est peut-être ce qui permettra au projet d'évoluer et de s'améliorer. Cependant, bien qu'il soit une clé dans la solvabilité des enjeux de la société, les villes semblent devenues trop complexe dans leur structure et leur fonctionnement. Certains usages et pratiques sont tellement ancrés dans notre quotidien qu'il en deviendrait difficile d'y déroger. Les usages des habitants ou bien encore des gestionnaires des quartiers ne sont donc pas obligatoirement durable. L'adaptation et le changement de comportement pour respecter les objectifs établis semblent être difficiles pour tous. Les mécanismes de la société sont-ils alors un frein à la ville soluble ?

¹ QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, *Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux*, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014, p.16

² Entretien avec le directeur des aménagements de l'éco-quartier chez Bouygues Immobilier

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages/chapitres d'ouvrage

- BACQUÉ, Marie-Hélène, BRUN, Jacques, SEGAUD, Marion, DRIANT, Jean-Claude, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2003
- BOISSONADE, Jérôme, MEQUIGNON, Marc, MIGNOT, Jean-Pierre, *Habitat durable : approches critiques*, Toulouse, Presses universitaires du Midi Université Toulouse, 2017
- DEBIZET, Gilles, GODIER, Patrice, *Cahier Ramau 7 : Architecture et urbanisme durables, Modèles et savoirs*, Paris, Éditions de la Villette, 2015
- HELIOT, Raphaële, *Ville durable et écoquartiers*, Paris, Le Passager Clandestin, 2010
- QUINTON, Maryse, GODIER, Patrice, *Ginko : l'éco-quartier du lac de Bordeaux*, Paris, Archibooks + Sautereau, 2014
- LARUË-CHARLUS, Michèle, *Habiter Bordeaux : la ville action*, Bordeaux, Direction générale de l'aménagement de la ville de Bordeaux, 2011
- NAMIAS, Olivier, *Ecoquartiers*, Paris, Editions PC, 2011
- ORTEGA, Olivier, BOUTEVEILLE, Alain, *Fabriquer la ville durable: mise en œuvre technique, juridique et financière*, Paris, Edition Le Moniteur, 2020
- PAQUETTE, Catherine, « Des villes durables dans les Suds: une utopie ? Réflexions à partir de l'Amérique du Sud », in CARON, Patrick, CHATAIGNER, Jean-Marc, Un défi pour la planète, les objectifs de développement durable en débat, Marseille, Éditions Quae et IRD Éditions, 2017, pp.151 - 160, URL: <https://books.openedition.org/irdeditions/21576?lang=fr>
- SUBILEAU, Jean-Louis, HÉBERT, Guillaume, *La fabrique de la ville aujourd'hui*, Paris, Carré, 2018
- VALEGEAS, François, « Vivre-ensemble: du quartier durable aux usages », in SERVAIN-COURANT, Sylvie, DEMAZIERE, Christophe, VERDELLI, Laura, *Formes urbaines et Développement durable*, Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013, pp.141 - 158, URL: https://www.persee.fr/doc/acths_1764-7355_2013_act_137_2_2561?q=ecoquartier+laboratoire+ville+durable
- VEYRET, Yvette, LE GOIX, Renaud, BOISSIERE, Aurélie, LUSSAULT, Michel, *Atlas des villes durables: écologie, urbanisme, société, l'Europe est-elle un modèle ?*, Paris, Autrement, 2011
- NOWICKI, Joanna, ANGHEL, Laure, FARANDJIS, Stelio, *La cohabitation culturelle*, Paris, CNRS Éditions, 2010, URL : <https://books.openedition.org/editionscnrs/14482?lang=fr#text>

Articles scientifiques

- BAUDIN, Gérard, GENESTIER, Philippe, « Faut-il vraiment démolir les grands ensembles », *Espaces et sociétés*, n° 124-125, 2006, p. 207-222, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2006-1-page-207.htm>
- BÉAL, Vincent, CHARVOLIN, Florian, MOREL JOURNAL, Christelle, *La ville durable au risque des écoquartiers*, *Espaces et Sociétés*, n°147, 2011/4, pp. 77-97, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-4-page-77.htm>
- BONARD, Yves, MATTHEY, Laurent, « Les éco-quartiers: laboratoires de la ville durable. Changement de paradigme ou éternel retour du même ? », *Journals.openedition*, 9 juillet 2010, URL : <https://journals.openedition.org/cybergeoe/23202>
- BONZÉ, Emmanuel, « "Revoir notre manière de produire la ville", Pierre Hurmic, maire de Bordeaux », *Actualités Habitat*, n°1151, 15 septembre 2021, pp. ?, URL : <https://www.union-habitat.org/actualites/revoir-notre-manier-de-produire-la-ville-pierre-hurmic-maire-de-bordeaux>
- CHALAS, Yves, *L'individualisme habitant : la vie en deçà et au-delà du quartier. L'exemple de l'Isle-d'Abeau*, *Les Annales de la recherche urbaine*, n°102, 2007, pp. 40-49, URL : https://www.persee.fr/doc/AsPDF/aru_0180-930x_2007_num_102_1_2692.pdf
- CLERVAL, Anne, FLEURY, Antoine, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », *L'espace Politique [En ligne]*, n°8, 2009, URL : <https://journals.openedition.org/espacepolitique/1314?file=1#tocto2n7>
- COSTES, Laurent, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010/1-2, p.177-191, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-177.htm>
- DA GUNHA, Antonio, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine », *Espaces et Sociétés*, n°144-145, 2011, pp. 193-200, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-1-page-193.htm>
- DESCHAMPS, Emanuelle, *La politique urbaine du logement : l'objectifs de mixité sociale*, *Revue française des affaires sociales*, 2001, pp. 81-97, URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page-81.htm>
- GENESTIER, Philippe, « La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2011, pp. 21-35, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-21.htm>
- GERMAIN, Annick, ROSE, Damaris, TWIGGE-MOLECEY, Amy, « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010/1-2, p.143-157, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-143.htm>
- GUGLIELMI, Alain, « Comment vivre-ensemble dans l'espace public/privé », *Peut-on Vivre-ensemble ?*, 2018, pp. 15-20, URL : <https://www.cairn.info/peut-on-vivre-ensemble--9791034604456-page-15.htm>

BIBLIOGRAPHIE

- HERAN, Frederic, « La ville durable, nouveau modèle urbain ou changement de paradigme ? », Métropolitiques, 23 mars 2015, URL : <https://metropolitiques.eu/La-ville-durable-nouveau-modele.html>
- IDT, Joël, « Nouvelle place des entreprises publiques locales », *La Revue Foncière / Associations Foncières en débat*, n°6, juillet 2015, pp. 22-27 URL : https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1639_fr.html
- JUND, Alain, « Les 4 défis des écoquartiers: entretien avec Alain Jund » entretien dirigé par BLANC, Maurice, *Espaces et Sociétés*, n°144-145, 2011, pp. 201-207, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-1-page-201.htm>
- LAUNAY, Lydie, « De Paris à Londres : le défi de la mixité sociale par les acteurs clés », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010, p.111-126, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-111.htm>
- LECOQ Matthias, « Le droit à la ville : un concept émancipateur ? », *Métropolitiques*, 16 décembre 2019, URL : <https://metropolitiques.eu/Le-droit-a-la-ville-un-concept-emancipateur.html>
- LEFEBVRE, Henri, « Le droit à la ville », *L'homme et la société*, 1967, n°6, pp.29-35, URL : https://www.persee.fr/doc/homso_0018-4306_1967_num_6_1_1063
- LELEVRIER, Christine, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », *Espaces et sociétés*, n°140-141, 2010, pp. 59-74, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-59.htm>
- RAIBAUD, Yves, « Durable mais inégalitaire: la ville » *Travail, Genre et Sociétés*, n°33, 2015, pp.29 - 47, URL: <https://www.cairn.info/revue-travail-genre-et-societes-2015-1-page-29.htm>
- LEVY Jacques, « La ville est le développement durable », *Métropolitiques*, 3 décembre 2010, URL : <https://metropolitiques.eu/La-ville-est-le-developpement.html>
- MANCEBO, François, « La ville durable est-elle soluble dans le changement climatique ? », *Environnement urbain*, volume 5, 2011, pp. 1-9, URL : <https://www.erudit.org/fr/revues/eue/2011-v5-eue1818520/1005873ar/>
- TISSOT, Sylvie, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs. Enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et Sociétés*, n°140-141, 2010, pp. 127-142, URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-127.htm>
- VALEAGEAS, François, « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques », *Lien social et Politiques*, n°77, 2016, pp. 62-84, URL : <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2016-n77-lsp02708/1037902ar/>

Rapports

- A'urba, Mixité : Comprendre, accompagner, agir, mars 2019
- Bordeaux métropole, Politique de Mixité Sociale de Bordeaux Métropole, avril 2019
- CEREMA, Référentiel national pour l'évaluation des EcoQuartiers tome 2
- Enquête A'urba, Etude de programmation urbaine - Scénario de programmation, Bordeaux, 2015
- Enquête A'urba, Vivre à Ginko, Bordeaux, 2018

Revue

- DEBOUVERIE, Jacques, « Pour un habitat désirable et durable pour tous », *Revue Projet*, n°364, 2018/3, p.77-83, URL : <https://www.cairn.info/revue-projet-2018-3-page-77.htm>
- LE RENARD, Sophie, « Les aménageurs publics entament leur transition », *la gazette*, 2022, URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/815348/les-amenageurs-publics-entament-leur-transition/>
- MALLET, Sandra, MÈGE, Arnaud, « Le temps en urbanisme ? Récits d'expériences », *Revue Sur-Mesure*, 2021, URL : <http://www.revuesurmesure.fr/issues/battre-aux-rythmes-de-la-ville/le-temps-en-urbanisme-recits-dexperiences>
- NADEAU, Élisabeth, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine », *Le Quatre pages Insee Aquitaine*, n°209, septembre 2013
- SALEM, Walid, « Construire mais construire autrement, plaide le maire de Bordeaux », *Rue89Bordeaux*, mai 2021, URL : [https://rue89bordeaux.com/2021/05/construire-mais-construire-autrement-plaide-le-maire-de-bordeaux/#:~:text=Un%20besoin%20de%202500%20logements,hui%20%C3%A0%2018%2C5%25\).](https://rue89bordeaux.com/2021/05/construire-mais-construire-autrement-plaide-le-maire-de-bordeaux/#:~:text=Un%20besoin%20de%202500%20logements,hui%20%C3%A0%2018%2C5%25).)

Essais

- GILBERT, Pierre, « Comment la transformation urbaine transforme les classes populaires », un essai, 2018, URL : <https://metropolitiques.eu/Comment-la-renovation-urbaine-transforme-les-classes-populaires.html>

BIBLIOGRAPHIE

Émissions de radio

- TA NINGA, Mila, Le quartier Ginko veut créer du lien social avec les Aubiers, France Bleu Gironde Bleu, 2013, URL : <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/le-quartier-ginko-veut-creer-du-lien-social-avec-les-aubiers-1379743200>

Articles de presse

- Sud-ouest, « Métropole de Bordeaux : déficit de logements sociaux, la préfète tape du poing sur la table », 2022, URL : <https://www.sudouest.fr/politique/urbanisme/metropole-de-bordeaux-deficit-de-logements-sociaux-la-prefete-tape-du-poing-sur-la-table-7927450.php>
- Libération, « Interview : La ville durable doit être sociale », 2009, URL : https://www.liberation.fr/societe/2009/11/03/la-ville-durable-doit-etre-sociale_591504/
- Sud-Ouest, « Cinquante ans pour créer un quartier », 2013 , URL : <https://www.sudouest.fr/gironde/bruges/cinquante-ans-pour-cre-er-un-quartier-8827718.php>
- Sud-Ouest, « Logements sociaux : la loi SRU qui impose des quotas aux communes sera prolongée au-delà de 2025 », 2021, URL : <https://www.sudouest.fr/economie/social/logements-sociaux-la-loi-sru-qui-impose-des-quotas-aux-communes-sera-prolongee-au-dela-de-2025-1633133.php>
- Les échos, « Ville durable : une charte pour rassembler les acteurs de la construction », 2022, URL: <https://www.lesechos.fr/thema/articles/ville-durable-une-charte-pour-rassembler-les-acteurs-de-la-construction-1889889>

Magazine

- LEMIEUX, Sylvie, « Mixité sociale : réussir le mélange », vol.31 n°1, Printemps 2020, URL : <https://www.oaq.com/article-magazine/mixite-sociale-reussir-le-melange/>
- PETER, Cyril, « Ecolo-extrémiste : le maire de Bordeaux refuse la caricature », septembre 2021, URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/ecolo-extremiste-le-maire-de-bordeaux-refuse-la-caricature.2166222>

Mémoires et Thèses

- PIRIS, Lisa, *L'urbanisme négocié à l'œuvre dans les grands projets urbains*, Le cas du projet GRANDALPE - Grenoble-Alpes métropole, mémoire de master université Grenoble-Alpes, 2020, URL : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02965661/document>
- GODIER, Patrice, *Fabrication de la ville contemporaine : processus et acteurs le cas de l'agglomération bordelaise*, Thèse de Sociologie Université Bordeaux II Victor Segalen, 2009

Site internet

- Bouygues immobilier, URL : <https://www.bouygues-immobilier.com/ginko-leco-quartier-du-lac-de-bordeaux>
- GINKO, URL : <https://ecoquartier-ginko.fr/ginko-bordeaux/>
- Site internet du gouvernement, URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/l'article-55-loi-solidarite-et-renouveau-urbain-sru-mode-demploi>
- Site internet du gouvernement, Démarche EcoQuartier, *Travaux thématiques du Club : Approche financière*, URL : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/clubs/travaux-thematiques-approche-financiere/>
- Site Facebook du quartier Ginko, *Éco-quartier Ginko*, URL : <https://www.facebook.com/Ecoquartier-GinkoBordeaux>
- Site Facebook de l'association des Habitants de l'Ecoquartier Ginko, *Association des Habitants de l'Ecoquartier Ginko- AHEG*, URL : <https://www.facebook.com/ahieginko>

TABLE DES FIGURES

- Fig. 00 : EcoQuartier Ginko, Devillers&Associés, URL : <https://agencedevillers.com/projet/projets-urbains/bordeaux-zac-de-la-berge-du-lac-ecoquartier-ginko>
- Fig. 01 : L'éco-quartier Ginko, 2022, Photo personnelle
- Fig. 02 : Schéma des enjeux de la ville durable, Agence d'architecture Atelier Cambium, URL : <https://www.ateliercambium.fr/bordeaux-bordeaux-lac-ginko>
- Fig. 03 : Schéma des enjeux de la ville durable sociale, Production personnelle
- Fig. 04 : Schéma conceptuel des enjeux et des risques du vivre-ensemble, Production personnelle
- Fig. 05 : L'écoquartier Ginko, 2022, Photo personnelle
- Fig. 06 : Déroulé du mémoire de la recherche à la soutenance, 2022, Production personnelle
- Fig. 07 : Vue sur le cours du Québec de l'éco-quartier Ginko, Extrait du site internet de l'Eco-quartier Ginko, Source : <https://ecoquartier-ginko.fr/>
- Fig. 08 : Frise chronologique sur l'histoire de la notion ÉcoQuartier, Production personnelle
- Fig. 09 : Les engagements essentiels dans la chartre du label Écoquartier, Production personnelle
- Fig. 10 : Le référentiel national pour l'évaluation des Écoquartiers, CEREMA, Référentiel national pour l'évaluation des ÉcoQuartiers Tome 2
- Fig. 11 : Illustration dessin mixité sociale, Etienne Giogetti, Source : <http://www.centres-resources-gusp.org/rencontres-de-la-gusp/vivre-et-g%C3%A9rer-la-mixit%C3%A9-sociale-entre-imp%C3%A9ratifs-et-r%C3%A9alit%C3%A9s-au-quotidien>
- Fig. 12 : Dessin satirique de la mixité sociale n°1, Etienne Giogetti, Source : <http://www.centres-resources-gusp.org/rencontres-de-la-gusp/vivre-et-g%C3%A9rer-la-mixit%C3%A9-sociale-entre-imp%C3%A9ratifs-et-r%C3%A9alit%C3%A9s-au-quotidien>
- Fig. 13 : Dessin satirique de la mixité sociale n°2, Etienne Giogetti, Source : <http://www.centres-resources-gusp.org/rencontres-de-la-gusp/vivre-et-g%C3%A9rer-la-mixit%C3%A9-sociale-entre-imp%C3%A9ratifs-et-r%C3%A9alit%C3%A9s-au-quotidien>
- Fig. 14 : Dessin satirique de la mixité sociale n°4, Etienne Giogetti, Source : <http://www.centres-resources-gusp.org/rencontres-de-la-gusp/vivre-et-g%C3%A9rer-la-mixit%C3%A9-sociale-entre-imp%C3%A9ratifs-et-r%C3%A9alit%C3%A9s-au-quotidien>
- Fig. 15 : Projections démographiques à l'horizon 2030, Source : NADEAU, Élisabeth, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine », Le Quatre pages Insee Aquitaine, n°209, septembre 2013
- Fig. 16 : Plan de Bordeaux Lac et des Bassin à flots avec Ginko, Source : NAMIAS, Olivier, *Eco-quartiers*, Paris, Editions PC, 2011
- Fig. 17 : Chrono lac, Source : Geoportail, Remonter le temps
- Fig. 18 : Vue aérienne du quartier Ginko, Source : Google earth
- Fig. 19 : Plan de Ginko, Source : NAMIAS, Olivier, *Ecoquartiers*, Paris, Editions PC, 2011
- Fig. 20 : Passerelle traversant le canal de la lace Jean Cayrol, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 21 : Le canal de la place Jean Cayrol, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 22 : Une des venelles paysagère du quartier Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 23 : Espace de nature et de promenade, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 24 : Les immeubles sur le cours du Québec, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 25 : Les résidences individuelles, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 26 : D'autres immeubles sur le cours du Québec, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 27 : Les immeubles rue des Lendemains, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 28 : L'espace commercial Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 29 : Les grandes enseignes de Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 30 : La place du marché dans Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 31 : Prendre le temps de se restaurer dans Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 32 : Le gymnase Aubiers Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 33 : Le groupe scolaire Vaclav Havel, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 34 : Eglise Notre Dame du Lac, Photographe : Jean-François TREMEGE, Source : <https://www.archilovers.com/projects/229675/eglise-eco-quartier-ginko-bordeaux.html>
- Fig. 35 : L'arrêt Berges du lac, un arrêt très fréquenté, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 36 : La première conciergerie de l'éco-quartier, 2014, Facebook Éco-quartier Ginko
- Fig. 37 : Rencontre entre voisins organisée par le centre d'animation et la conciergerie, 2014, Facebook Éco-quartier Ginko
- Fig. 38 : Le canal principal de la place Jean Cayrol, Photo extraite d'un article Lemoniteur, 2021, Ginko, URL : <https://www.lemoniteur.fr/photo/bordeaux-ginko-10-ans-apres.2170922/a-bordeaux-ginko-10-ans-apres.1>
- Fig. 39 : Carte de situation Ginko, Vue du ciel extraite de Géoportail
- Fig. 40 : La limite entre l'éco-quartier et l'espace commercial, Photo extraite de Google maps
- Fig. 41 : La limite entre l'éco-quartier et ses voisins au Nord, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 42 : Le canal de la rue des Hollandais bordant les petites maisons individuelles, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 43 : Le gymnase comme point de liaison entre les Aubiers et Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 44 : Comparatif du traitement de sol selon côté Ginko ou côté Aubiers, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 45 : Typologie des logements en trois secteurs sur Ginko en 2017, Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018
- Fig. 46 : Représentation graphique des critères qui ont compté dans le choix d'habiter à Ginko, Enquête A'urba, *Vivre à Ginko*, Bordeaux, 2018
- Fig. 47 : Un parc de jeu apprécié des enfants et des parents, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 48 : Une mère et ses enfants jouant dans une des venelles paysagères, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 49 : La place Jean Cayrol, lieu de rencontres et d'échanges pour le quartier, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 50 : L'aloïa de printemps un moment d'échange et de partage, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 51 : Les différents stand présents lors de l'aloïa de printemps (Anim'Ginko / Centre d'animation de Bordeaux / cdc habitat), 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 52 : Le marché dans l'espace Coeur Ginko, 2022, Ginko, Photo personnelle
- Fig. 53 : Invitation facebook pour une réunion de l'association des Habitants de l'EcoQuartier, mai 2022, Facebook de l'Association des Habitants de l'EcoQuartier
- Fig. 54 : La conciergerie Ginko sur la place Jean Cayrol, 2013, Facebook de l'Éco-quartier de Ginko
- Fig. 55 : Le café co-working Ginko & Co, 2019, Source : Le Bordeaux Invisible, URL : <https://lebordeauxinvisible.blogspot.com/2019/07/une-balade-dans-lecoquartier-ginko.html>

