

VERS LA VILLE DURABLE

***LES INCIDENCES DE LA CONCEPTION DES ECO QUARTIERS
SUR LA GESTION ET LE FONCTIONNEMENT SOCIAL URBAIN***

Michel BONETTI Sociologue
Chercheur Consultant
Le Sens Urbain

L'absence de véritable conception « urbaine » du développement durable

Les approches environnementales urbaines se limitent souvent à la mise en œuvre des « *techniques environnementales* »:

- *Densité et transports*
- *Réduction des consommations d'eau et d'énergie*
- *Gestion des déchets*
- *Préservation de la bio-diversité*

La réflexion sur les enjeux urbains et sociaux du développement durable reste limitée:

- *La conception des espaces publics,*
- *La sociabilité , le fonctionnement social urbain*
- *Les identités urbaines*

Rappel de la problématique fondant l'analyse

Les « processus sociaux » qui se déploient dans un quartier (relations sociales, conflits, vandalisme...etc) sont générés par les interactions entre:

- les caractéristiques socio-économiques et culturelles des habitants
- les formes urbaines et architecturales
- les politiques publiques

...et les modes de gestion de l'habitat et des espaces urbains

**Les habitants sont mis en relation par
l'intermédiaire de l'espace urbain
qu'ils partagent:**

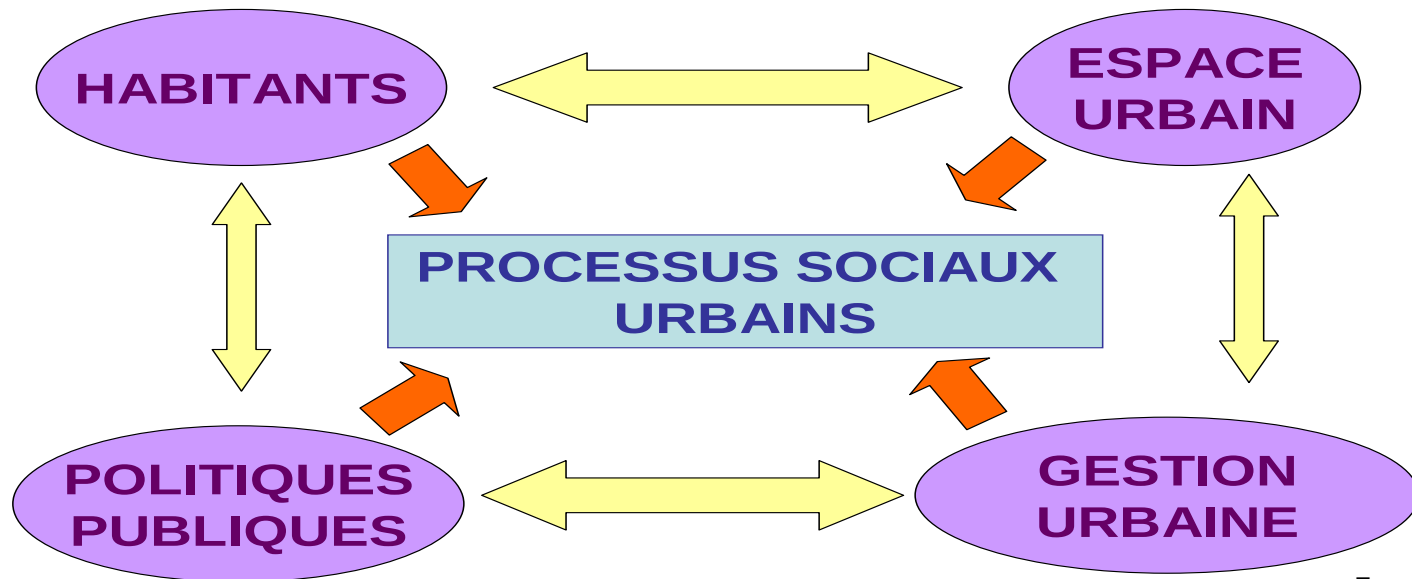
l'espace « médiatise » les relations entre les habitants

**De ce fait les formes urbaines et architecturales
et leurs modes de gestion:**

- conditionnent le développement des relations sociales
- influencent leurs comportements

Les interactions entre les facteurs qui façonnent le fonctionnement social urbain

Le développement des processus sociaux urbains



L'enjeu de concevoir des quartiers favorisant la mixité et la cohésion sociale

- Il ne suffit pas d'intégrer 30 % de logements sociaux pour assurer la mixité sociale**
- Il est nécessaire de garantir le bon fonctionnement de cette mixité sociale**
- Pour cela il est indispensable de concevoir des quartiers favorisant un « fonctionnement social urbain » harmonieux**
- Cela suppose d'éviter les formes de conception urbaine et architecturales qui favorisent les dégradations et génèrent des conflits de voisinage**

Les incidences des difficultés de gestion

**Dégradation des quartiers
(et menace pour la pérennité des investissements)**



Dévalorisation de ces quartiers et de leurs habitants

**Accroissement du sentiment d'abandon
des habitants**

**Développement des conflits, du vandalisme
et de la délinquance**

**Des résultats de l'évaluation
de la conception
d'une dizaine d' éco-quartiers**

Les atouts majeurs des éco-quartiers évalués

- Des localisations souvent pertinentes dans des espace déjà urbanisé des villes: (centre ville, friches urbaines, industrielles ou agricoles)
- Un souci d'articulation avec l'environnement
- Des réseaux de transport en commun
- Des formes d'habitat diversifiées
- La création de grands parcs
- La mixité sociale et fonctionnelle :
 - implantation de logements sociaux (30 à 40 %)
 - équipements et commerces, création de locaux d'activité

Les principaux problèmes générés par la conception d' éco-quartiers

**Les techniques de construction, les formes d'habitat,
les modes d'organisation des espaces urbain,
de nombreux éco-quartiers:**

- risquent de générer des modes de fonctionnement social urbain problématiques**
- entraînent des difficultés et des coûts de gestion élevés (et donc des risques de tensions sociales)**

Remarque :

*la ZAC de Bonne à Grenoble échappe à la majorité
de ces critiques*

Des voiries souvent surdimensionnées (40 à 60 mètres)

Causes:

- L'implantation de transports en commun, de large trottoirs, pistes cyclables, noues, génère des voies routières très larges
- La volonté de réduire les « masques solaires » sur les façades accroît la distance entre les immeubles



Les effets urbains et sociaux:

- étalement urbain et densification des ilots constructibles
- accroissement des coûts fonciers, des coûts d'aménagement, ... et des coûts de gestion pour les villes
- des rues tristes

Des pieds d'immeubles et de nombreuses façades quasi aveugles

Causes:

- réduction des ouvertures des fenêtres au nom des économies d'énergie
- implantation des stationnements en pieds d'immeubles

Effets urbains et sociaux :

- rues inanimées, désertées, insécurité
- impossibilité d'implanter des commerces
- réduction du sentiment d'espace des logements
- réduction des interactions sociales et repli dans les logements



Façades urbaines accueillantes?



Le retour de formes architecturales et urbaines dont le fonctionnement social et la gestion sont problématiques

- Le retour de l'urbanisme sur dalle ou sur pilotis
- Le redéveloppement de grands parkings souterrains



Remarques: ces formes sont supprimées dans les opérations de Rénovation Urbaine

Le re-développement problématique des immeubles dotés de coursives extérieures

Motifs :

- favoriser les logements traversant à double orientation**
- réduire les parties communes et donc les coûts d'investissements, les coûts de gestion et la consommation d'énergie**

Conséquences:

- manque de protection quand il pleut où il neige**
- insécurité à tous les étages : les intrusions sont facilitées**
- perte d'intimité car les voisins passent devant vos fenêtres**
- conflits de voisinage car les enfants adorent jouer sur les coursives**



L'enjeu de la distinction des espaces publics et des espaces privés des bailleurs sociaux et des co-propriétés

**La confusion des espaces publics et des espaces privés
dans les grands ensembles a eu des effets très
problématiques:**

- complexité de la gestion de ces espaces**
- confusion des responsabilités de gestion**
- création d'une « gestion mutualisée » qui est souvent défailante
(ASL- Association Sociale Libre ou AFU -Association Foncière
Urbaine)**
- dégradation des quartiers liée au déficit de gestion de ces
espaces**

Des cœurs d'îlots générant une confusion entre les espaces publics et les espaces privés dont la gestion est complexe,

- des jardins en cœur d'îlot ouverts au public générant une confusion des espaces publics et privés et des responsabilités de gestion



- des îlots fermés avec des passages traversants sombres et insécures



- des îlots complexes nécessitant une gestion mutualisée des espaces et des parkings souterrains entre plusieurs co-propriétés et des bailleurs sociaux

De grands espaces verts généreux mais qui entraînent des coûts de gestion importants

- Le retour des « quartiers parcs » des années 60 (immeubles disposés au milieu des espaces verts)
- Malgré la gestion différenciée, des coûts de gestion élevés de ces espaces



Question:

les villes auront-elles les moyens de gérer ces espaces quand ils commenceront à vieillir et à se dégrader ?



L'enjeu de la conception des espaces publics pour favoriser la mixité sociale

- La mixité « résidentielle » visant à assurer la co-habitation de ménages aux modes de vie très différents dans un immeuble est souvent difficile**
- A contrario, les espaces publics sont des lieux favorisant le développement d'une « mixité socio-urbaine » :
dans ces espaces des gens très différents peuvent développer des pratiques très variées**
- Mais la conception de ces espaces doit favoriser cette diversité d'usages et de pratiques**

Les effets sociaux de l'absence d'espaces collectifs de proximité

Souvent un grand parc mais une absence de petits squares de proximité:

Ces parcs sont éloignés d'une grande partie des logements et de ce fait:

- ils sont peu utilisés durant la semaine
- les parents ne laissent pas les enfants aller jouer dans les parcs éloignés des immeubles
- les adolescents n'y vont pas
- les enfants jouent dans les halls, les rues et les parking



La recherche d'une « mixité fonctionnelle » peut s'avérer problématique

La mixité fonctionnelle consiste à intégrer des immeubles d'activité au sein des quartiers:

Cette mixité fonctionnelle est intéressante, mais:

- les habitants ont rarement accès aux emplois créés**
- cela peut entraîner des nuisances**

(circulation des camions de livraison, stockage des déchets)

- les habitants des immeubles situés dans des secteurs de bureau se retrouvent isolés**

(secteurs déserts le soir et le week end)



